

Kaufoptionswohnungen der Gemeinnützigen - Strategien für hohe Verkaufsquoten

MMag. Alexis Mundt
Dr. Wolfgang Amann
Dr. Nadejda Komendantova

Februar 2009

Im Auftrag des Landes Niederösterreich
F-2170



KAUFOPTIONSWOHNUNGEN DER GEMEINNÜTZIGEN – STRATEGIEN FÜR HOHE VERKAUFSQUOTEN

Im Auftrag des Landes Niederösterreich

Team:

MMag. Alexis Mundt

Dr. Wolfgang Amann

Dr. Nadejda Komendantova

Februar 2009

IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

PF 2, A 1020 Wien

Tel. + 43 1 968 60 08

Mail: office@iibw.at

Internet: www.iibw.at

ISBN 978-3-9500588-1-9

Zitiervorschlag:

Mundt, A., Amann, W., Komendantova, N. (2009):

Kaufoptionswohnungen der Gemeinnützigen – Strategien für hohe Verkaufsquoten (Wien, IIBW, im Auftrag des Landes Niederösterreich).

INHALT

1	STAND DER WOHNBAUFÖRDERUNG	11
	1.1 Förderungsgebarung Österreich	11
	1.2 Förderungsgebarung Niederösterreich	15
2	GRUNDLAGEN	21
	2.1 Wohnungsbestand in Niederösterreich	21
	2.2 Marktentwicklungen	26
	2.3 Nachfragetrends	28
	2.4 Eigentum versus Miete	32
	2.5 Zielsetzungen des Landes NÖ zum Eigentumserwerb	38
3	DAS SCHEMA KAUFPTIONSWOHNUNG	41
	3.1 Bestandsaufnahme Kaufoptionswohnungen	41
	3.2 Gesetzliche Entwicklung der Kaufoption	45
	3.3 Gesetzlicher Status quo nach der WRN 2006	47
	3.4 Preisbildungsvorschriften im WGG	50
4	METHODE: EXPERTENGESPRÄCHE UND FRAGEBOGEN	53
	4.1 Allgemeines	53
	4.2 Niederösterreichische GBV	54
	4.3 Optionsinhaber	55
5	MOTIVE ZUR KAUFPTION	57
	5.1 Vorteile der Kaufoptionswohnung	57
	5.2 Abgeberseitige Motive – Ergebnisse der Expertengespräche	58
	5.3 Kundenseitige Motive – Ergebnisse der Fragebogen	62
6	PREISBILDUNGSMODELLE	69
	6.1 Allgemeine Überlegungen zu Übertragungspreisen	69
	6.2 Das oberösterreichische Modell	70
	6.3 In der Praxis angewandte Preisberechnungsmodelle	70
7	STRATEGIEN ZUR ERHÖHUNG DER VERKAUFSQUOTEN	75
	7.1 Strategie 1: Fixer Barkaufpreis	75
	7.2 Strategie 2: Verkehrswert minus Abschlag	76
	7.3 Strategie 3: Monitoring	76
8	CHANCEN UND HERAUSFORDERUNGEN	79
	8.1 Förderungsauswirkungen bei Wohnungskauf	79
	8.2 Spekulation mit Optionswohnungen	81
	8.3 Preise bei Kletterdarlehen und Annuitätenzuschüssen	82
	8.4 Bundesweite Regelung	83
	8.5 Gemeinnützige Verwaltungsgesellschaften	85
9	ANHANG	89
	9.1 Gespräche mit Experten und Expertinnen	89
	9.2 Fragebogen	90
	9.3 Gesetzestexte	93
	9.4 Abbildungsverzeichnis	99
	9.5 Abkürzungsverzeichnis	99
	9.6 Literatur	100

HAUPTERGEBNISSE

- ▶ Der niederösterreichische Wohnungsbestand ist regional stark unterschiedlich mit entsprechend unterschiedlichem Stellenwert der einzelnen Bestandssegmente Miete und Eigentum. Angesichts auch stark unterschiedlicher Marktpreise und Einkommen ergeben sich völlig andere Rahmenbedingungen für die Kaufoptionswohnung im Umfeld der Bundeshauptstadt und in den strukturschwachen Regionen z.B. des Waldviertels.
- ▶ Als langfristiger Trend ist ein Zug zur Miete feststellbar. Dies hat mit Fragen der Leistbarkeit, aber auch der erhöhten beruflichen Mobilität zu tun. Die Verfügbarkeit entsprechender Angebote, insbesondere von Kaufoptionswohnungen, verstärkt den Trend. Untere Einkommensgruppen leben überwiegend in Miete, mit steigendem Einkommen steigt die Wahrscheinlichkeit zu Eigentum und zum Eigenheim.
- ▶ Eigentum versus Miete war und ist in vielen europäischen Ländern ein Politikum. Allerdings besteht international ein breiter und lang währender Trend von der Miete zum Eigentum. In mehreren Ländern wurden aktiv wohnungspolitische Maßnahmen zu einer radikalen Erhöhung der Eigentumsquoten unternommen, insbesondere in den mittel-ost-europäischen Transformationsländern (in den 1990er Jahren), in Großbritannien und Spanien (v.a. in den 1980er Jahren). Es läuft eine lebhafte internationale Debatte über Vor- und Nachteile einer solchen forcierten Eigentumsbildung. Eindeutig besteht kein Zusammenhang zwischen der bevorzugten Rechtsform eines Landes und der volkswirtschaftlichen Performance. Sehr hohe Eigentumsquoten finden sich in vielen wenig entwickelten Transformationsländern ebenso wie etwa in Belgien. Große und funktionsfähige Sozialmietsektoren bestehen insbesondere in den wirtschaftlich starken Staaten Nord- und Mitteleuropas.
- ▶ Die Zielbestimmung der niederösterreichischen Wohnbauförderung enthält keine Bevorzugung des Wohnungseigentums gegenüber der Miete. Auch in politischen Dokumenten der Regierungspartei finden sich nur wenige mehr als allgemeine Bekenntnisse zu „so viel Eigentum wie möglich, so viel Miete wie nötig“. Mit Verweis auf die anhaltende Debatte um die Vor- oder Nachteile hoher Wohnungseigentumsquoten lässt sich keine klare Empfehlung dafür abgeben, welches optimale Ausmaß an staatlicher Förderung für die Wohneigentumsbildung angebracht ist.
- ▶ Das Modell der Kaufoptionswohnung wurde 1994 eingeführt. Seither hat diese Rechtsform im gemeinnützigen Wohnungsneubau die Eigentumswohnung fast vollständig verdrängt. Mittlerweile sind weit mehr als die Hälfte der österreichweit rund 15.000 jährlich neu errichteten GBV-Wohnungen Kaufoptionswohnungen.
- ▶ Mit Stichtag Ende 2007 gab es österreichweit rund 74.000 Mietwohnungen mit aufrechter Kaufoption, in Niederösterreich ca. 22.500. Der „abgereifte“ Bestand von Wohnungen mit mindestens 10 Jahren Belagsdauer lag österreichweit bei rund 15.000 Einheiten, in Niederösterreich bei etwas über 5.000. Davon wurden österreichweit etwas über 3.000 Wohnungen aufgrund der gesetzlich normierten Option ins Eigentum übertragen, in Niederösterreich rund 1.200. Es ergibt sich aufgrund dessen eine Übertragungsquote von ca. 21% österreichweit bzw. 23% in Niederösterreich.

- ▶ Wie die projektbezogenen Erhebungen bei den gemeinnützigen Bauvereinigungen belegen, sind die Übertragungsraten von Unternehmen zu Unternehmen und von Projekt zu Projekt stark unterschiedlich und reichen von 0 bis 70%. Im urbanen Umland von Wien sind die Verkaufsquoten wesentlich höher als im ländlichen Raum. Reihenhäuser, Dachterrassenwohnungen und Erdgeschosswohnungen mit Garten sind wesentlich besser verkäuflich als Regel-Geschoßwohnungen. Größere Wohnungen sind beliebter als kleinere. Einkommensstärkere Haushalte werden wesentlich häufiger Käufer als einkommensschwächere. Schließlich wird noch in vielen Projekten eine ausgeprägte Eigendynamik beobachtet, die ein erhebliches Maß an Irrationalität in die Verkaufsquoten bringt. Schließlich gab die empirische Erhebung zu erkennen, dass ein großer Teil der bisherigen Nicht-Käufer noch grundsätzlich für einen Kauf aktivierbar wäre, insbesondere bei Erleichterungen beim Barkaufpreis.
- ▶ Die Mietwohnung mit Kaufoption wurde mit dem 3. WÄG 1994 eingeführt. Voraussetzung war von Anfang an die Zahlung von Einmalbeträgen durch den Mieter. Im Rahmen mehrerer Novellen wurden die Möglichkeiten der Gemeinnützigen zur Vermeidung der Kaufanwartschaft eingeschränkt. Mit der WRN 2000 wurde die „50 Euro-Regel“ eingeführt. Ab diesem Grenzwert für Einmalzahlungen der Mieter entsteht seither zwingend eine Kaufoption. Wichtige Weiterentwicklungen brachten weiters die WRN 2002 und WRN 2006. Zusammenfassend sind folgende Tendenzen feststellbar: (1.) Die Option betrifft einen immer größer werdenden Bestand von gefördert erbauten Mietwohnungen. (2.) Die Preise für die Wohnungen wurden zunehmend flexibilisiert, sodass sie immer mehr vom Kostendeckungsprinzip abweichen und in Richtung Verkehrswert tendieren. (3.) Den gemeinnützigen Bauvereinigungen wurde ein wachsender Spielraum bei der Preisberechnung zugestanden.
- ▶ Die Preisbildung oblag ursprünglich richterlicher Festsetzung. In der Folge wurde ein Modell in Anlehnung an den Verkehrswert mit Vermietungsabschlag versucht. Auf verbreiteten Wunsch hin wurden schließlich auch Fixpreismodelle entwickelt. Nach bestehendem Recht ist der Verkaufspreis entweder „ausgehend vom Substanzwert, unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert im Zeitpunkt der Fixpreisvereinbarung“ oder „ausgehend von § 15a (§ 23 Abs 4b) WGG, unter Bedachtnahme auf eine jeweils sachgerechte und angemessene Absetzung für Abschreibung und eine Wertsicherung“ zu bilden. Zu unterscheiden ist der Gesamtpreis, der die gesamte Finanzierungsdauer umfasst, und der Barkaufpreis, der den Betrag bestimmt, der vom Bewohner zum Zeitpunkt des Erwerbs zu erlegen ist. Durch die zahlreichen Novellierungen bestehen heute nebeneinander stark unterschiedliche Regelungsregime für Kaufoptionswohnungen. Das erschwert die Entwicklung einheitlicher Berechnungsmodelle erheblich.
- ▶ Die Kaufoptionswohnung bietet für die Mieter ökonomische Vorteile. Durch die Errichtung als Mietwohnung ist Vorsteuerabzug möglich. Gleichzeitig entfällt beim Verkauf nach 10 Jahren die MWSt. auf den Kaufpreis. Daraus ergibt sich eine Steuerersparnis von 15-18%. Die Übernahme der Finanzierung vom Bauträger ist für den Einzelkunden idR vorteilhaft. Die Option erhöht den Wert und auch die Wertigkeit der Wohnung ohne zusätzliche Kosten für den Mieter. Die empirische Erhebung belegt den hohen Stellenwert der Kaufoption aus Kundensicht. Für die große Mehrzahl der Kunden war das Vorhandensein einer Option bei der Wohnungswahl wichtig, wenngleich nur ein Bruchteil von ihnen tatsächlich Gebrauch von der Option macht. Für die gemeinnützige Bauvereinigung und den Förderungsgeber kann das Kaufoptionsmodell

den Vorteil bieten, frühzeitig an investiertes Eigenkapital heranzukommen, um es in Wohnungsneubau investieren zu können.

- ▶ Die Kunden reagieren wesentlich stärker auf den beim Ziehen der Option zu entrichtende Barkaufpreis als auf den ökonomisch eigentlich wichtigeren Gesamtkaufpreis. Die empirische Erhebung zeigte aber auch, dass manche GBV mit relativ hohen Preisen besonders erfolgreich sind, weil sie die Bewohner bei der Entscheidungsfindung aktiv unterstützen, z.B. mit attraktiven Finanzierungsangeboten für den Barkaufpreis. Zwei Drittel der Käufer konnten den Barkaufpreis ohne zusätzlichen Kredit finanzieren.
- ▶ Die meisten niederösterreichischen GBV wenden heute ein „echtes Fixpreismodell“ oder ein „Fixpreismodell als Basis“ an. Sie gehen dabei vom Gesamtkaufpreis aus, wobei sich der Barkaufpreis indirekt ergibt. Ausgangspunkt sind die Herstellungskosten und nicht der Verkehrswert. Durch Indexaufwertungen und Abschreibungen werden die historischen Herstellungskosten an das Jahr der Optionslösung herangeholt. Die bisherigen Tilgungen werden meist nicht in den Gesamtkaufpreis angerechnet. Daraus resultieren stark unterschiedliche Preise. Anlass für die vorliegende Studie war aber ein neues einheitliches Berechnungsmodell, auf das sich die oberösterreichischen Gemeinnützigen mittels Selbstbindung geeinigt haben. Es ist ebenfalls ein Fixpreismodell, erlaubt aber einen von Beginn an fixierten Barkaufpreis mit 8% der Herstellungskosten. Hinsichtlich des Nutzens für den Konsumenten wurde ermittelt, dass mehrere von niederösterreichischen Gemeinnützigen angewandte Berechnungsmodelle niedrigere Barkaufpreise als das oberösterreichische Modell bewirken.
- ▶ Es wurden schließlich 3 alternative Strategien definiert und mittels Stärken-Schwächen-Analyse bewertet. Die Strategie „Fixer Barkaufpreis“ geht von der Beobachtung aus, dass der Barkaufpreis aus Kundensicht wichtiger ist als der Gesamtkaufpreis. Ein von Beginn an fixer Betrag könnte ein starker Kaufanreiz sein. Die Tilgungen sind bei diesem Modell anrechenbar, ohne dass dadurch die MWSt.-Begünstigung gefährdet wird. Das Modell ist für unterschiedliche Förderungsschienen darstellbar. Nachteilig ist, dass die Anrechnung der Tilgungen zu Umgehungshandlungen (Ablöseunwesen) führen kann, dass Nicht-Käufer gegen Käufer benachteiligt sind, dass später in einen Mietvertrag eintretende Kunden bevorzugt sind, dass ein Fixpreismodell regionale Differenzierungen unmöglich macht. Weiters nimmt es den Gemeinnützigen Flexibilität.
- ▶ Die Strategie „Verkehrswert minus Abschlag“ setzt bei Verkehrswertgutachten an. Das hat weitreichende Vorteile, wie z.B. die regionale Differenzierbarkeit. Problematisch ist, dass in vielen Regionen der Verkehrswert unter den Herstellungskosten liegt. Auch ist eine frühzeitige Preisfestlegung unmöglich. Die Vorteile der Tilgungsanrechnung sind nicht gegeben.
- ▶ Angesichts der Schwierigkeiten mit beiden vorgenannten Strategien wird als dritte eine Status-quo-Variante vorgeschlagen. Dabei soll es den Gemeinnützigen zugestanden werden, ihre bisherige Berechnungspraxis weiterzuführen. Sie sollen einzig darauf verpflichtet werden, ihre Transaktionen und resultierenden Preise genau zu dokumentieren, was es dem Land erlaubt, einzelfallbezogen Maßnahmen zu ergreifen. Die Frage eines allfällig einheitlichen Berechnungsmodells könnte später auf Basis einer profunden Datenlage neu aufgerollt werden.

- ▶ Das Erfordernis, die Kaufoptionsmodelle auf übergeordneter Ebene zu kommunizieren und die Information der Kunden nicht der GBV allein zu überlassen, ist auch mit der dritten Strategie möglich. Wenngleich die Berechnungsformel im Hintergrund kompliziert und kasuistisch wie bisher bleibt, können wesentliche Rahmenbedingungen einer „Niederösterreichischen Kaufoptionswohnung“ einheitlich vermittelt werden, z.B. Aspekte des Konsumentenschutzes oder eine ungefähre Preisorientierung. Eine wesentliche Rahmenbedingung der Forcierung des Eigentumserwerbs ist damit ohne weiteres erfüllbar, nämlich die Vermittlung klarer politischer Botschaften und die Zusammenarbeit mit Massenmedien bei der Vermittlung der Vorteile des Modells für den Bürger.
- ▶ Die Bundesländer üben eine weitgehend unterschiedliche Praxis im Umgang mit der weiteren Inanspruchnahme von Förderungen bei Eigentumsübertragung oder dem Weiterverkauf der privatisierten Wohnungen. In Wien ist ein erheblicher Teil der Mietwohnungsförderung bei Ausübung der Kaufoption zurückzuzahlen. Allerdings ist der Eigentümer weiterhin wohnbeihilfenfähig, wenngleich mit geringeren Sätzen. In allen anderen Bundesländern läuft die Objektförderung unverändert weiter. Allerdings steht in Kärnten und der Steiermark für Eigentümer keine Wohnbeihilfe zur Verfügung. In Salzburg muss zuvor bezogene Subjektförderung sogar zurückbezahlt werden. Ähnlich eigentümerfreundliche Lösungen wie Niederösterreich, wo die objektbezogene Förderung weiter läuft und der Käufer weiterhin wohnbeihilfenfähig bleibt, bestehen in Vorarlberg, Tirol und Oberösterreich.
- ▶ Im letzten Abschnitt der Studie werden mögliche Modelle zur bundeseinheitlichen Gestaltung der Preisberechnung von Kaufoptionswohnungen diskutiert und das Modell der gemeinnützigen Verwaltungsgesellschaft vorgestellt, das gleichfalls den Zweck verfolgt, den Verkaufserfolg von Kaufoptionswohnungen zu verbessern.

EINFÜHRUNG

Mit der vorliegenden Studie wird versucht, Licht in eine besonders schwierige Materie des sozialen Wohnbaus zu bringen. Das Modell der Kaufoptionswohnung wurde Anfang der 1990er Jahre eingeführt, um den Wunsch der Einen nach mehr Miete und den Wunsch der Anderen nach mehr Eigentum zu einer typisch österreichischen Synthese zu verschmelzen. Die Verlagerung der Entscheidung nach der Rechtsform von den politischen Entscheidungsträgern zu den Konsumenten hat dabei nicht unwesentlich zu einer Entideologisierung des Themas beigetragen. Angesichts dessen fällt es heute auf politischer Ebene viel leichter, unvoreingenommen über die Vor- und Nachteile von geförderter Miete versus gefördertem Eigentum zu diskutieren.

Von besonderer Bedeutung bei der Umsetzung des Kaufoptionsmodells ist naheliegenderweise die Preisbildung. Wie sehr bei der Umsetzung der guten Vorsätze der Teufel im Detail lag, ist daran zu erkennen, wie häufig die Preisbildungsmechanismen seit Bestehen des Modells angepasst wurden. Es stehen heute eine Vielzahl möglicher Berechnungsvarianten zur Verfügung, wobei der gemeinnützigen Bauvereinigung weitgehende Wahlfreiheit zusteht. Es steht der GBV weiters frei, die Kaufoption aktiv zu bewerben und deren Inanspruchnahme zu forcieren oder sie passiv duldend an sich heran kommen zu lassen.

Ziel des Forschungsprojekts war es denn auch keineswegs, die Gemeinnützigen in ihrer Entscheidungsautonomie zu beschneiden. Es ist hinlänglich nachgewiesen, in wie hoher Effizienz der Sektor die ihm zugewiesenen Aufgaben erfüllt, insbesondere die Versorgung bedürftiger Haushalte mit qualitativ hochwertigen, preisgünstigen Wohnungen. Es wird aber sehr wohl angestrebt, der Wohnungspolitik mehr Möglichkeiten an die Hand zu geben, Maßnahmen zu einer vermehrten Inanspruchnahme der Kaufoption zu ergreifen. Der Preisbildungsmechanismus scheint der geeignete Ansatzpunkt zu sein. Wie sich im Laufe der Bearbeitung herausstellte, gibt es aber auch alternative Ansatzpunkte.

Alle in der vorliegenden Studie angeführten Lösungsvorschläge wurden eingehend mit dem gemeinnützigen Sektor des Bundeslandes diskutiert. Umgekehrt erwies sich der Sektor als außerordentlich kooperativ bei der Beschaffung von Betriebsinformationen und bei der Durchführung der empirischen Erhebung bei Wohnungskunden, die in den vergangenen Jahren Kaufanbote erhalten haben. Den verantwortlichen Personen in den Unternehmen sei an dieser Stelle herzlich gedankt.

Ganz zu Beginn der Bearbeitung stand die Frage nach der richtigen Begrifflichkeit. Dem Begriff „Kaufoptionswohnung“ wurde gegenüber der „Mietkaufwohnung“ oder ähnlichen Bezeichnungen der Vorzug gegeben, um vorhandenen Fehlinterpretationen des Modells nicht weiter Vorschub zu leisten. Denn mit den Zahlungen während der Mietphase wird in der Regel nicht Eigentum erworben und sie werden bei der späteren Eigentumsbegründung und Preisberechnung auch nicht angerechnet.

Als einleitendes Kapitel haben wir die Entwicklung der österreichischen und niederösterreichischen Wohnbauförderung des statistisch letztverfügbaren Jahrgangs dargestellt und analysiert. Dieses Kapitel ist ein mit dem Land akkordiertes Service, das in allen IIBW-Studien enthalten ist.

Eine direkte inhaltliche Verbindung zur Hauptthematik der vorliegenden Studie und den folgenden Kapiteln ist nicht gegeben.

Im Grundlagen-Kapitel ab S. 21 wird das Thema Miete vs Eigentum von allen möglichen Seiten beleuchtet. Insbesondere geht es um eine Darstellung der Bestandsstruktur in Niederösterreich, eine Darstellung der Marktentwicklung und Nachfragetrends (die insgesamt in Richtung Miete weisen). Schließlich wurde der Frage nachgegangen, wo denn genau die wohnungspolitische Zielsetzung einer hohen Eigentumsquote „verortet“ ist.

Kapitel 3 „Das Schema Kaufoptionswohnung“ ab S. 41 beschreibt den rechtlichen Status Quo des Kaufoptionsmodells. In Kapitel 4 und 5 ab S. 53 werden auf Basis der projektbezogen durchgeführten Interviews und der empirischen Erhebung die niederösterreichischen Kaufoptionswohnungen quantifiziert und Motive zur Kaufanwartschaft analysiert. In Kapitel 6 und 7 ab S. 69 werden schließlich die in der Praxis angewandten Preisbildungsmodelle vorgestellt und idealtypischen Modellen gegenübergestellt. Das Abschlusskapitel ab S. 79 widmet sich schließlich strategischen Fragen der Weiterentwicklung des Kaufoptionsmodells.

Für das Projektteam

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'W. Amann', with a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.

Dr. Wolfgang Amann

1 STAND DER WOHNBAUFÖRDERUNG

1.1 FÖRDERUNGSGEBARUNG ÖSTERREICH

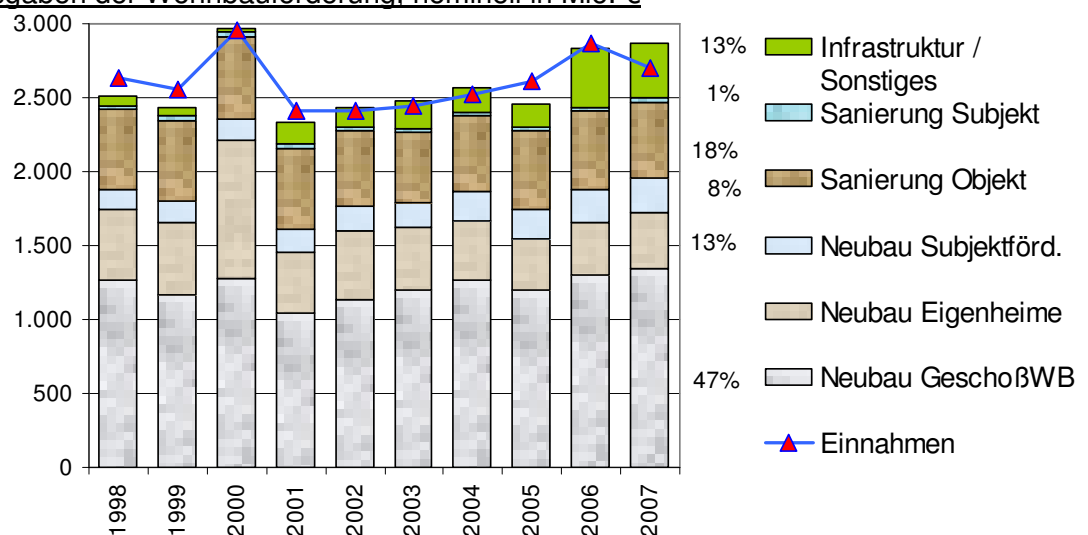
1.1.1 GRUNDSTRUKTUREN DER WOHNBAUFÖRDERUNG 2007

Die Ausgaben der österreichischen Wohnbauförderung stiegen 2007 im Vergleich zum Vorjahr leicht an. Die Einnahmen sanken jedoch auf das Niveau von 2005. Bedenklich war der Rückgang des Förderungsanteils, der für Sanierungsmaßnahmen ausgegeben wurde. Obwohl bundesländerweise große Unterschiede in der Gestaltung des Förderungsmix' bestehen, ist eine klare Tendenz hin zu steigenden Ausgaben für Wohnbeihilfen und somit zu Subjektförderungskomponenten ersichtlich. Die Abflüsse aus der Wohnbauförderung waren aufgrund von Forderungsverkäufen und Ausgaben für nicht direkt wohnbaurelevante Maßnahmen ebenfalls bedenklich hoch. Zu verzeichnen war ein Zuwachs an Förderungszusicherungen, insbesondere im Eigenheimbereich.

1.1.2 FÖRDERUNGSAusgaben

Die Ausgaben der Wohnbauförderung stiegen seit 2001 fast durchgängig an und erreichten 2007 den Wert von 2,87 Mrd. €, 1% mehr als 2006 (Grafik 1). Besonders hohe Zuwächse im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt erreichten die Förderungsausgaben in Salzburg aufgrund der Umstellung des Förderungssystems auf einen Wohnbaufonds und im Burgenland aufgrund des Aufschwungs im Neubau.

Grafik 1: Ausgaben der Wohnbauförderung, nominell in Mio. €

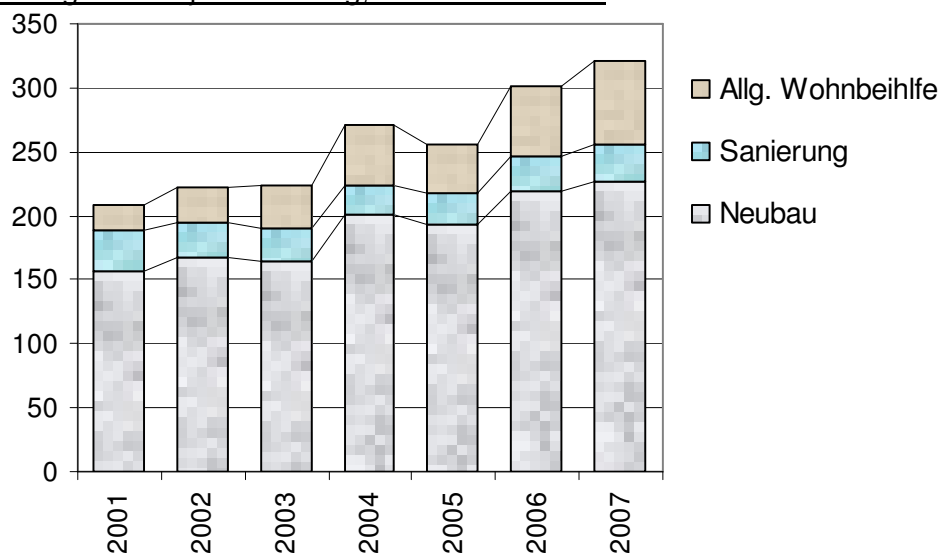


Quelle: Förderungsberichte der Länder, BMF, IIBW

Mehr als zwei Drittel der Wohnbauförderung gingen in den Wohnungsneubau: 47% in den Neubau von Geschoßwohnungen, 13% an „Häuslbauer“ und 8% in die Wohnbeihilfe (Grafik 1). Die Sanierungsförderung sank 2007 leicht ab. Sie machte nur mehr 19% der Förderungsausgaben aus (s. Kapitel 1.1.5). In Infrastruktur-Maßnahmen flossen mittlerweile 13% aller Wohnbauförderungsausgaben.

Die Wohnbauförderung unterscheidet sich in objektbezogene und subjektbezogene Förderungen, wobei in Österreich traditionell die Objektförderung, das heißt die Förderung des Bauwerks statt der Förderung des Konsumenten, dominiert. Allerdings wächst der Stellenwert der Subjektförderung, insbesondere der Wohnbeihilfe rasch an (s. Grafik 2). Bis vor einigen Jahren war die Wohnbeihilfe nur für objektgeförderte Wohnbauten möglich. Seit 2001 haben manche Bundesländer die sog. „allgemeine Wohnbeihilfe“ eingeführt (Wien, Steiermark, Kärnten). Sie findet insbesondere für private Mietwohnungen Anwendung und macht mittlerweile ein Fünftel der Subjektförderung, also 66 Mio. €, aus. Belief sich die gesamte Subjektförderung 2001 noch auf „nur“ 209 Mio. €, erreichte sie 2007 den Betrag von 322 Mio. €, was eine Zunahme um 50% innerhalb von sechs Jahren entspricht. Das bedeutet, dass mittlerweile über 11% aller Wohnbauförderungsausgaben in Österreich der Subjektförderung zuzurechnen sind.

Grafik 2: Entwicklung der Subjektförderung, nominell in Mio. €



Quelle: Förderungsberichte der Länder, BMF, IIBW

Die Wohnbauförderung wird in Österreich über unterschiedliche Kanäle ausgeschüttet, wobei zwischen den Bundesländern durchaus Unterschiede bestehen. Gefördert wird vor allem mit zinsgünstigen Darlehen (46% der Förderungsausgaben) und Annuitätenzuschüssen (28%). Nicht rückzahlbare Baukostenzuschüsse haben in den vergangenen Jahren an Bedeutung verloren. Die Wohnbeihilfen inklusive der allgemeinen Wohnbeihilfe machen rund 11% aus und 13% fließen in Infrastruktur-Maßnahmen.

1.1.3 FÖRDERUNGSEINNAHMEN UND MITTELABFLUSS

Die Einnahmen der Wohnbauförderung beliefen sich 2007 auf 2,70 Mrd. € und lagen damit um 170 Mio. € unter den Ausgaben. Über 90% der Förderungsmittel wurden aus Zweckzuschüssen des Bundes und Rückflüssen aus älteren Förderungsdarlehen aufgebracht. Aus den Länderbudgets wurden gerade 7% der Förderung gespeist, davon der weit überwiegende Teil von Niederösterreich. Unterm Strich entnahmen die Länder wesentlich höhere Beträge aus der Wohnbauförderung als sie einzahlten. Insgesamt flossen 677 Mio. € in die Länderbudgets, der größte Teil davon in Oberösterreich. Diese Mittel stammten v.a. aus Forderungsverkäufen, die 2007 mit 651 Mio. € den

höchsten Stand seit 2002 erreichten. Oberösterreich alleine verkaufte 2007 Darlehensforderungen mit einem Barwert von 510 Mio. €.

2007 nahm der Mittelabfluss aus der Wohnbauförderung auch durch eine weitere Praxis zu: So wie im Jahre 2006 waren die Ausgaben für nicht direkt wohnbau-relevante Maßnahmen auch 2007 sehr hoch und beliefen sich auf 370 Mio. €, die mittlerweile 13% der Gesamtausgaben ausmachen. Diese zweckfremde Mittelverwendung ist seit 2001 möglich und sollte u.a. dazu beitragen, Maßnahmen zur Erreichung der Kyoto-Ziele zu forcieren. Tatsächlich sind von diesen Ausgaben aber nur 1/10 als kyoto-relevant deklariert. Der größte Teil geht in Infrastrukturmaßnahmen. Vor allem Wien wendet maßgebliche Beträge für den Bau von Kindergärten und ähnlichen siedlungsbezogenen Einrichtungen auf.

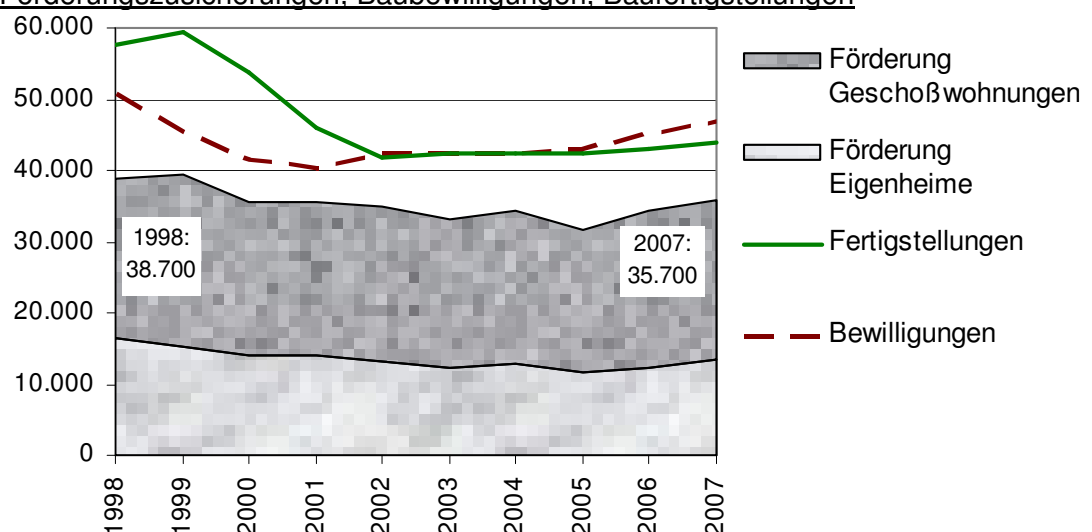
In Summe wurden 2007 somit rund 1,16 Mrd. € Wohnbauförderungsmittel nicht unmittelbar wohnbau-relevant eingesetzt!

1.1.4 FÖRDERUNGSZAHLEN

2007 gaben die österreichischen Bundesländer Förderungszusicherungen für insgesamt 35.700 Wohneinheiten. Damit verfestigte sich der positive Trend des Vorjahres. Gegenüber dem Tiefstand von 2005 wurden damit immerhin 4.000 Wohnungen mehr gefördert (s. Grafik 3).

Überraschend war die positive Entwicklung bei der Eigenheimförderung. Über mehr als 10 Jahre hinweg sanken die Förderungszusicherungen bis zu einem Tiefstand von 11.600 Einheiten im Jahr 2005. Mittlerweile ist die Zahl wieder auf 13.400 angestiegen. Allein 2007 wurde ein Plus von 9% erzielt. Der Zuwachs ging hauptsächlich auf eine stark positive Entwicklung in Oberösterreich zurück, wo die Eigenheimbewilligungen von 2.500 Einheiten 2006 auf 4.100 Einheiten 2007 anstiegen.

Grafik 3: Förderungszusicherungen, Baubewilligungen, Baufertigstellungen



Quelle: Förderungsberichte der Länder, BMF, Statistik Austria, Euroconstruct (Bewilligungs- und Fertigstellungszahlen 2004-2007), IIBW

Aus der steigenden Tendenz der Förderungszusicherungen ist ableitbar, dass sich auch die Baubewilligungen und -fertigstellungen entsprechend positiv entwickelt haben. Für diese fehlen seit 2003 statistische Daten. Es ist abschätzbar, dass die Wohnungsproduktion 2007 im Bereich von 50.000 Einheiten lag. Das ist ein Niveau wie in den späten 1990er Jahren.

Im Burgenland, in Oberösterreich und Wien entwickelte sich die Förderungsleistung stark positiv mit Zuwächsen zum langjährigen Durchschnitt von 15% und mehr (Tabelle 4). Alle drei Bundesländer hatten auch im Verhältnis zu ihrer Einwohnerzahl hohe Förderungsrate. Demgegenüber zeigten v.a. die Steiermark und Tirol rückläufige Entwicklungen. Die Steiermark hatte nach Salzburg die niedrigste Förderungsrate aller Bundesländer. Sie erreichte nur rund drei Viertel des Österreich-Durchschnitts. In der Steiermark erklärt sich die niedrige Förderungsrate aus der schwachen Bevölkerungsdynamik, nicht aber in Salzburg. Der geringe Wohnungsneubau in diesem Bundesland ist mit dafür verantwortlich, dass Salzburg während der vergangenen Jahre die im Bundesländervergleich mit Abstand stärksten Preissteigerungen am Wohnungsmarkt zu verkraften hat.¹

Tabelle 4: Förderungszusicherungen nach Bundesländern

	Förderungszusicherungen 2007	10-Jahres-Durchschnitt	Veränderung %
Burgenland	2.400	1.800	31%
Kärnten	2.100	2.100	-3%
Niederösterreich	7.600	8.400	-9%
Oberösterreich	6.800	5.500	23%
Salzburg	1.700	1.700	1%
Steiermark	4.100	5.100	-20%
Tirol	2.600	3.100	-16%
Vorarlberg	1.700	1.700	0%
Wien	6.700	5.800	15%
Österreich	35.700	35.300	1%

Quelle: Förderungsberichte der Länder, BMF, IIBW

1.1.5 SANIERUNGS-AUSGABEN UND SANIERUNGSFÄLLE

Entgegen allen politischen Absichtsbekundungen sinkt der Anteil der Sanierungsförderung an der Wohnbauförderung. Erreichte sie in der Vergangenheit bis zu 25% der Förderungsausgaben (2001), lag ihr Anteil 2007 nur noch bei 19%. Damit wurde der negative Trend des Vorjahrs fortgesetzt. Nur noch 550 Förderungsmillionen wurden in die Sanierung investiert. Das ist (nominell) dasselbe Volumen wie Mitte der 1990er Jahre.

Diese Entwicklung steht in diametralem Gegensatz zu den politischen Bemühungen um eine Mittelverlagerung in der Wohnbauförderung. Seit Anfang 2009 ist eine neue Vereinbarung zwischen Bund und Ländern „über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen“ (gem. Art. 15a B-VG) in Kraft. Ziel ist u.a. eine Erhöhung der thermischen Sanierungsrate von heute ca. 1% des Bestands pro Jahr auf mittelfristig 5%.

¹ Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich.

Diese Entwicklung zeigt, dass die bestehenden Förderungsinstrumente nicht im ausreichenden Maße angenommen werden, dass somit eine Erhöhung der Sanierungsrate über das Förderungssystem allein nicht durchsetzbar ist. Denn alle Länder bieten attraktive Förderungsinstrumente für thermisch hochwertige Sanierungen an. Förderungen lösen nur dann Dynamik aus, wenn auf eine bestehende Nachfrage aufgebaut werden kann. Die unzureichende Nachfrage der Haushalte nach Sanierungen hat viele Ursachen. Eine der schwerwiegendsten ist die unkoordinierte Kommunikation hinsichtlich der Notwendigkeit und der Vorteile thermischer Sanierungsmaßnahmen. Eine zweite Ursache liegt im System der Wohnbauförderung begründet. Sie greift sehr gut z.B. beim Mietwohnungsbestand gemeinnütziger Bauvereinigungen, aber sehr schlecht im viel größeren Bestand an privaten Eigenheimen. Hier sind ergänzende Instrumente unbedingt erforderlich, insbesondere baurechtliche Verschärfungen als „Rute im Fenster“, sehr wohl aber auch alternative Anreizsysteme, wie ein steuerliches Förderungsmodell, ein Sanierungsscheck oder ein Zuschussmodell über Bausparkassen.

Bei der Sanierungsförderung dominieren im Gegensatz zum Neubau die Annuitätenzuschüsse mit ca. 60%, Darlehen machen 20%, Baukostenzuschüsse 16% und die Wohnbeihilfe 5% der Ausgaben aus.

Einen im Ländervergleich unterdurchschnittlichen Sanierungsaufwand betrieben 2007 v.a. Salzburg, das Burgenland und Oberösterreich, einen überdurchschnittlichen v.a. die Steiermark und Wien. Dabei ist es aber gerade die Entwicklung in der Steiermark und Wien, die bedingt, dass die Sanierungsausgaben insgesamt rückläufig sind. In beiden Ländern ist die Sanierungsförderung innerhalb weniger Jahre von rund einem Drittel auf ein Viertel der Förderungsausgaben gesunken.

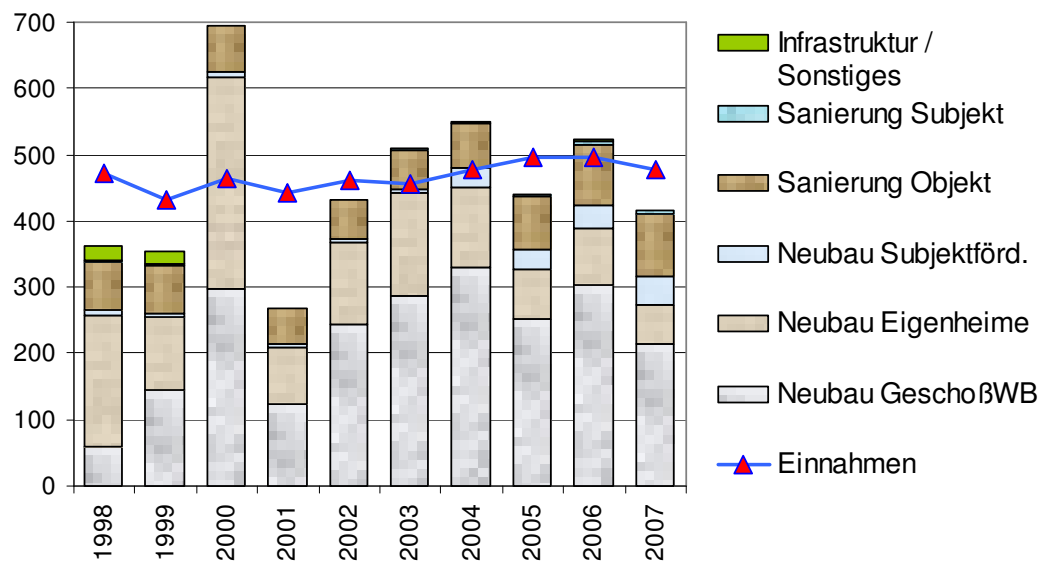
1.2 FÖRDERUNGSGEBARUNG NIEDERÖSTERREICH

1.2.1 AUSGABEN DER NÖ WOHNBAUFÖRDERUNG

Die Ausgaben der Niederösterreichischen Wohnbauförderung lagen 2007 bei 415 Mio. €, also deutlich unter dem Wert von 2006 mit noch 521 Mio. Damit erreichten die Ausgaben das seit 2001 niedrigste Niveau. Dies lag vor allem am Rückgang der Neubauförderung von 424 auf 317 Mio. €. Die Neubauförderung ging im Vergleich zum Vorjahr um ein Viertel zurück (s. Grafik 5).

Besonders deutlich war der Rückgang in der Eigenheimförderung. Mit nur 59 Mio. € erreichte sie den niedrigsten Wert seit Jahrzehnten. Sie lag um 32% unter dem Niveau von 2006 und sogar um 75% unter dem Durchschnittswert von 2002-2007. Auch die Neubauförderung im Geschossbau ging massiv (-29%) zurück. Mit 215 Mio. € lag sie bei lediglich drei Viertel des langjährigen Mittelwerts. Gestiegen ist hingegen die Subjektförderung im Neubau (+21%), worin die fortschreitende Umstellung von Objekt- zur Subjektförderungen erkennbar ist. Die Wohnbeihilfen stiegen jedoch bei weitem nicht im ausreichenden Maße, um den allgemeinen Förderungsrückgang ausgleichen zu können. Darin wird deutlich, dass eine Verschärfung der ökologischen Anforderungen zu einer geringeren Inanspruchnahme der Förderung führt, insbesondere im Eigenheim-Bereich.

Grafik 5: Ausgaben der NÖ Wohnbauförderung nach Maßnahme, nominell in Mio. €



Quelle: Förderungsberichte der Länder, BMF, IIBW

Die einzigen Ausgaben mit einer klar positiven Dynamik über die letzten Jahre waren die Subjektförderungskomponenten, v.a. die Wohnbeihilfen. Sie betragen mittlerweile 48 Mio. € oder 11,5% aller Ausgaben (s. Kapitel 1.2.3).

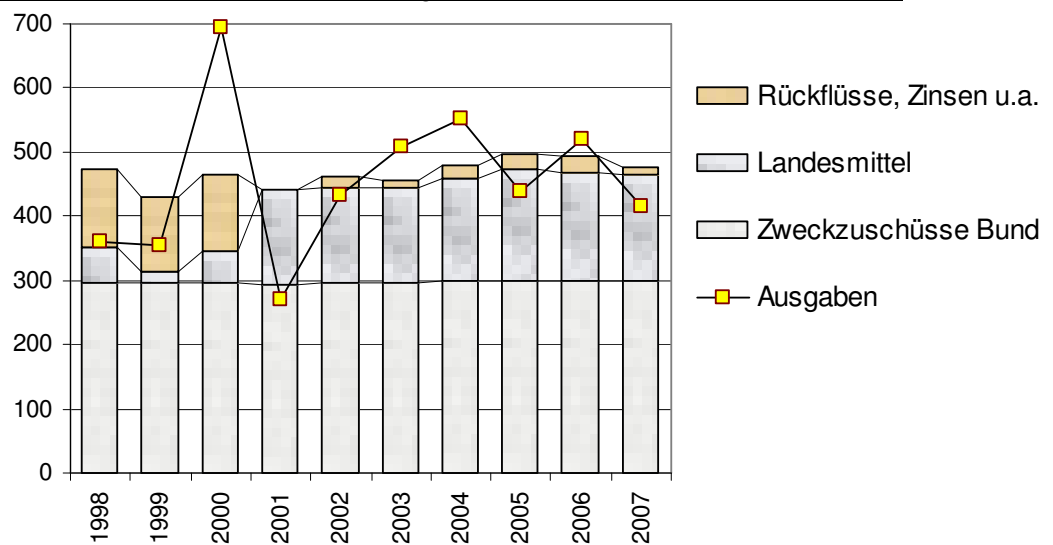
Im Durchschnitt der Jahre 2002-2006 gingen 85% der niederösterreichischen Förderausgaben in den Neubau und der Rest in die Sanierung. Positiv zu bewerten ist der Umstand, dass im Jahr 2007 eine offensichtliche Verschiebung dieses Verhältnisses zu erkennen ist. Nur mehr rund 76% gingen in den Neubau, 23% in die Sanierung. Andererseits ergab sich diese Verschiebung eher aus dem Rückgang der Neubauförderung als durch eine deutliche Aufwertung der Sanierung im Förderungsmix.

Die Sanierungsausgaben stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 1% an – nicht ausreichend, um eine nachhaltige Erhöhung der Sanierungsquoten durchzusetzen (s. Kapitel 1.2.5).

1.2.2 EINNAHMEN DER NÖ WOHNBAUFÖRDERUNG

Die Einnahmen der Niederösterreichischen Wohnbauförderung waren 2007 mit insgesamt 477 Mio. € zum ersten Mal seit vier Jahren rückläufig und lagen um 6% unter dem Niveau des Vorjahres. Die Zweckzuschüsse des Bundes bilden den Hauptteil der Einnahmen und erreichten mit 300 Mio. € den Wert der Vorjahre. Die insgesamt rückläufigen Einnahmen lagen am leicht sinkenden Einsatz von Landesmitteln und insbesondere an den niedrigeren Rückflüssen, die 2007 nur 13 Mio. € betrugen (Grafik 6).

Grafik 6: Einnahmen der NÖ Wohnbauförderung Niederösterreich, nominell in Mio. €



Quelle: Förderungsberichte der Länder, BMF, IIBW

Im Jahr 2001 war budgetär beschlossen worden, den Einsatz von Landesmitteln für die NÖ Wohnbauförderung auf einem Niveau von über 150 Mio. € zu halten, während durch den Verkauf von Darlehensforderungen die Rückflüsse in Zukunft gering ausfallen würden. Der Rückgang der Rückflüsse machte sich 2007 verstärkt bemerkbar. Im Vergleich zu den übrigen Bundesländern bilden die Landesmittel Niederösterreichs mit 165 Mio. € dennoch einen sehr hohen Teil der Gesamteinnahmen.

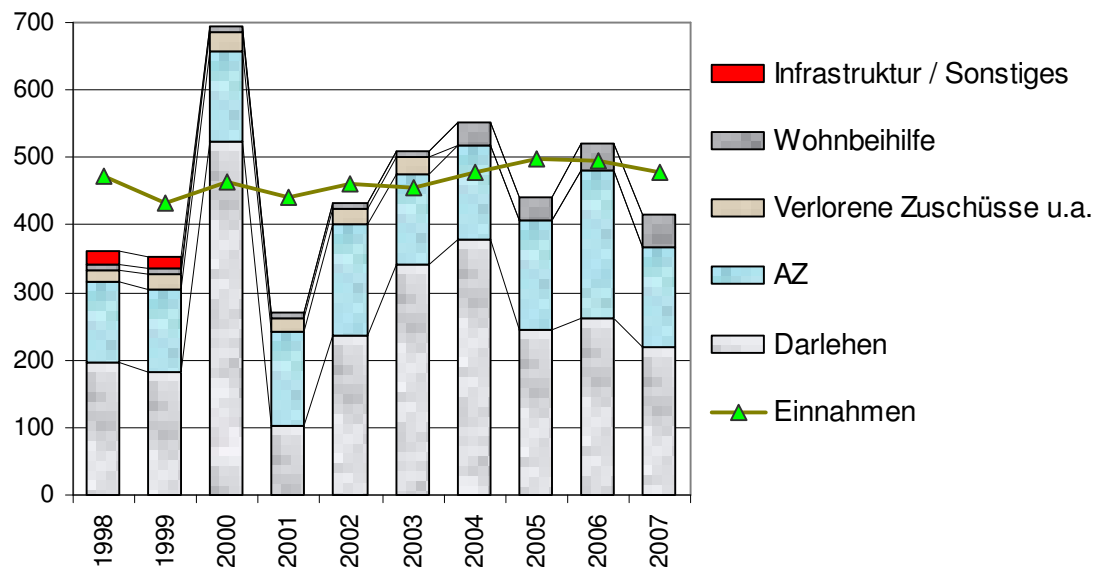
1.2.3 FÖRDERUNGSSCHIENEN

Die Mittel der niederösterreichischen Wohnbauförderung werden vor allem in Form von Darlehen vergeben (52%). Im Vergleich zum Vorjahr sank 2007 der Anteil, der als Annuitätenzuschüsse ausbezahlt wurde (36%). Eine stark steigende Tendenz zeigt, ähnlich wie in Wien, seit mehreren Jahren die Subjektförderung. Während 2006 noch 8% aller WBF-Ausgaben als Superförderung und Wohnbeihilfen ausbezahlt wurden, betrug dieser Anteil 2007 bereits 11,5% (Grafik 7). Damit hat sich die Subjektförderung innerhalb der niederösterreichischen Wohnbauförderung etabliert und nimmt im Förderungsmix einen ähnlich hohen Stellenwert ein wie im Bundesdurchschnitt (s. Kapitel 1.1.3). Bundesweit werden durchschnittlich 9% aller Ausgaben als Wohnbeihilfen vergeben.

Die Subjektförderung, die in Niederösterreich im (ausschließlich objektseitig geförderten) Neubau ausbezahlt wird, liegt mittlerweile bei 43 Mio. €. Sie hat sich daher seit 2003 mehr als verfünffacht.

Die niederösterreichische Wohnbauförderung tätigt seit 2000 keine nicht-wohnbau-bezogenen Ausgaben (z.B. für Infrastruktur-Maßnahmen). Seit 2001 wurden keine Darlehensforderungen verkauft. Damit unterscheidet sich Niederösterreich von anderen Bundesländern. Österreichweit werden mittlerweile rund 13% aller Ausgaben nicht direkt wohnbau-relevant getätigt. Darin ist die klare Willensbekundung der niederösterreichischen Politik zu erkennen, die Wohnbauförderung nachhaltig für Wohnbaumaßnahmen vorzusehen.

Grafik 7: Ausgaben der NÖ Wohnbauförderung nach Förderungsschiene, nominell in Mio. €

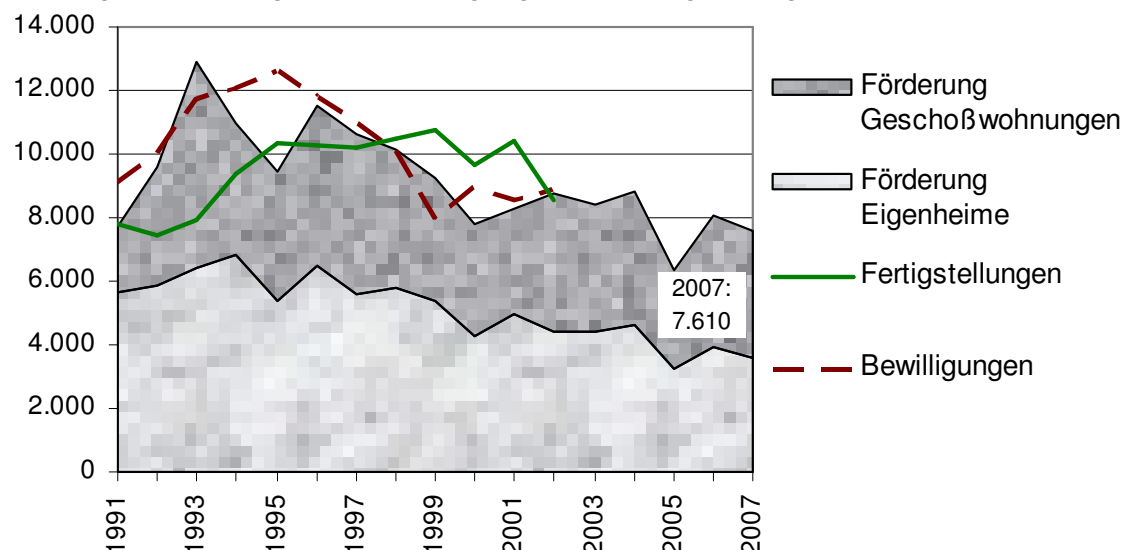


Quelle: Förderungsberichte der Länder, BMF, IIBW

1.2.4 FÖRDERUNGSZUSICHERUNGEN

2007 wurden lediglich für 7.610 Wohnungen Förderungszusicherungen erteilt und somit um rund 6% weniger als im Vorjahr. Diese vergleichsweise geringe Anzahl an Förderungszusicherungen lag um 9% unter dem Durchschnitt von 1998-2007 (8.352). Seit Anfang der 1990er Jahre wurden nur 2005 weniger Förderungszusicherungen erteilt als 2007. Sowohl die Zusicherungen im Mehrgeschossbau (-3%) als auch im Eigenheimbereich (-8%) lagen unter dem Niveau des Vorjahrs.

Grafik 8: Förderungszusicherungen, Baubewilligungen, Baufertigstellungen



Anm.: Bewilligungs- und Fertigstellungszahlen stehen aufgrund der Umstellung der Statistik auf das Zentrale Gebäude-register ab 2002 nach wie vor nicht zur Verfügung.

Quelle: Förderungsberichte der Länder, BMF, Statistik Austria, IIBW

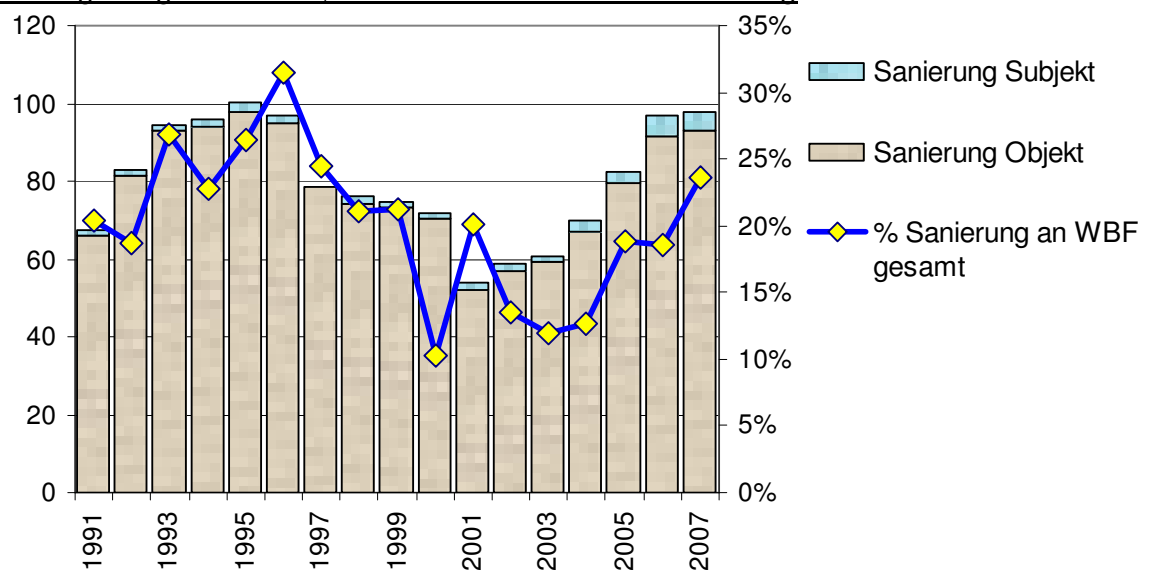
Insbesondere die geringe Anzahl geförderter Eigenheime fiel ins Gewicht. Seit Mitte der 1990er Jahre ist ein klarer Rückgang zu verzeichnen. Mit rund 3.600 Eigenheimen lag das Fördervolumen 2007 um 20% unter dem 10-Jahres-Durchschnitt (1998-2007). Damit lag Niederösterreich nicht im gesamtösterreichischen Trend von 2007: Österreichweit nahm die Anzahl der geförderten Eigenheime um 9% zu, wobei insbesondere die starken Zunahmen in Oberösterreich, Salzburg und auch Wien ins Gewicht fielen (s. Kapitel 1.1.4).

Auch im Rückgang der Förderungszusagen machte sich die Tatsache bemerkbar, dass bestehende Förderungsschienen, die beispielsweise im ökologischen Bereich sehr ambitionierte Grenzwerte vorsehen, nicht im ausreichenden Maße von Bauwilligen angenommen werden.

1.2.5 SANIERUNGSFÖRDERUNG

Aufgrund des Rückgangs in der Neubauförderung macht der Anteil der Sanierungsförderungen an allen Ausgaben mittlerweile ein Viertel aus. Damit übersteigt er den österreichischen Durchschnitt, der 2007 rückläufig war und nur 19% aller Ausgaben ausmachte.

Grafik 9: Sanierungsausgaben in NÖ, nominell in Mio. € und anteilmäßig



Quelle: Förderungsberichte der Länder, BMF, Statistik Austria, IIBW

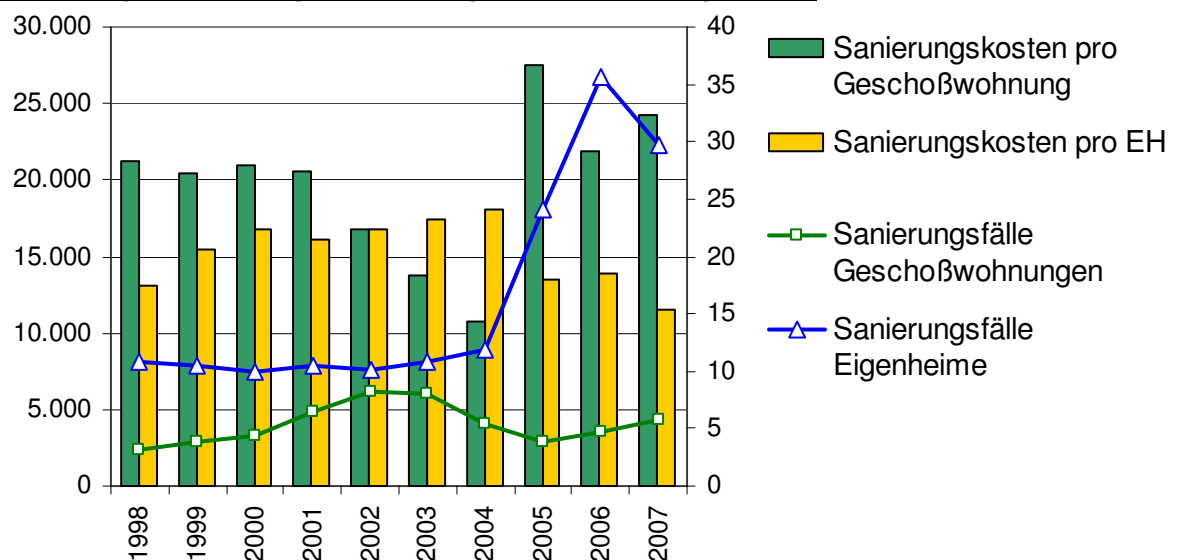
Andererseits nahmen die Sanierungsausgaben 2007 nominell nur geringfügig zu. Auch ging die Zunahme lediglich auf die Seite der Objektförderung innerhalb der Sanierung. Die Subjektförderungskomponente war zwischen 2006 und 2007 leicht rückläufig (s. Grafik 9). Während die objektseitigen Förderungen, die an Bauträger und in den Eigenheimbereich flossen, eine leicht positive Tendenz verzeichneten, nahmen die subjektseitigen Förderungen (Wohnbeihilfen für die Sanierung) nominell leicht ab.

Die Sanierungsförderung für Eigenheime wird momentan unzureichend angenommen. Diese Problematik zeigt sich an der Entwicklung der Sanierungsfälle im Eigenheimbereich. Während insbesondere seit 2004 eine enorm positive Entwicklung der Sanierungsfälle feststellbar war (al-

lerdings überwiegend bedingt durch die große Zahl an erfassten Kesseltäuschen, die die statistische Vergleichbarkeit mit anderen Bundesländern verzerrt), war die Anzahl der Sanierungen 2007 rückläufig. Es wurden um rund 4000 Eigenheime weniger gefördert saniert als im Vorjahr (s. Grafik 10). Dennoch lag die Anzahl der gefördert sanierten Eigenheime 2007 um 81% über dem 10-Jahres Durchschnitt von 1998-2007. Im Geschoßwohnungsbau lag ein leicht unterschiedliches Verhältnis vor: Die Anzahl der Förderungsfälle stieg hier zwischen 2006 und 2007 um 25% an, dennoch lag das Niveau von 2007 um nur 7% über dem 10-Jahres Durchschnitt. Dies liegt an der sehr hohen Zahl an Förderungsfällen, die in den Jahren 2001-2003 erreicht wurden.

Insgesamt ist eine langfristig positive Tendenz der Sanierungsförderung zu verzeichnen: Obwohl die Summe aller Förderungsfälle (Eigenheime und Geschoßwohnungen) zwischen 2006 und 2007 um 12% abnahm, lag das Niveau von 2007 mit 26.600 gefördert sanierten Wohnungen um 63% über dem 10-Jahres Durchschnitt.

Grafik 10: Förderungszusicherungen Sanierung in NÖ, Sanierungskosten



Quelle: Förderungsberichte der Länder, BMF, Statistik Austria, IIBW

Die Sanierungskosten pro Eigenheim sind seit 2004 rückläufig. Dies liegt daran, dass weniger umfassende Sanierungen durchgeführt werden als in den Vorjahren. Dafür werden zahlenmäßig mehr Sanierungsmaßnahmen gesetzt.

2 GRUNDLAGEN

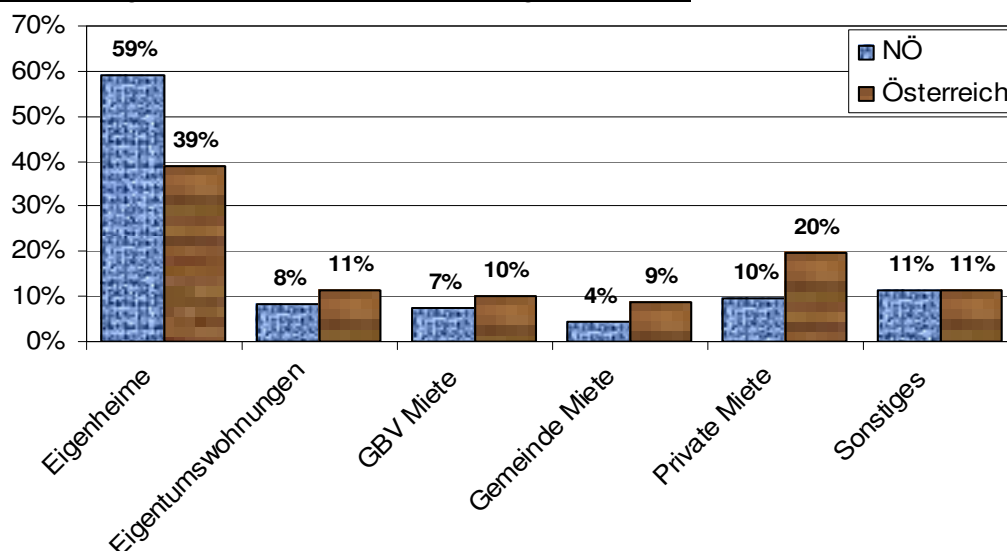
2.1 WOHNUNGSBESTAND IN NIEDERÖSTERREICH

Die Analyse der rund 740.000 Wohnungen, die sich anhand der Gebäude- und Wohnungszählung 2001 in Niederösterreich dokumentieren lassen, zeigt einen hohen Anteil an Eigenheimen im Gesamtbestand (59%) (s. Grafik 11). In diesem Anteil sind jedoch auch zahlreiche Zweitwohnsitze und Wochenendhäuser enthalten. Der Anteil an Eigentumswohnungen ist österreichweit etwas höher (11%) als in Niederösterreich (8%).

21% der Bevölkerung leben in Niederösterreich zur Miete, etwa zur Hälfte im privaten Bereich und zur Hälfte im sozialen Mietsegment (GBV und Gemeinden). Der Bevölkerungsanteil der österreichweit zur Miete wohnt, ist doppelt so hoch wie in Niederösterreich und liegt bei ca. 40%. Auffallend in Niederösterreich ist die hohe Anzahl gemeinnütziger Mietwohnungen im Verhältnis zu Privatmietwohnungen. Unter die 11% „sonstige“ Wohnungen fallen neben Dienst- und Naturalwohnungen auch unentgeltlich überlassene Wohnungen. Deren Anteil am Gesamtbestand ist in Niederösterreich genauso hoch wie in Gesamtösterreich.

Vereinfacht gesagt sind in Niederösterreich 20% des Bestandes mehr Eigenheime zu verzeichnen als in Gesamtösterreich. Diese 20% des Bestandes fallen landesweit dem Mietsektor zu, was insbesondere am sehr großen Mietsegment in der Bundeshauptstadt liegt.

Grafik 11: Wohnungsbestand NÖ und Österreich gesamt 2001

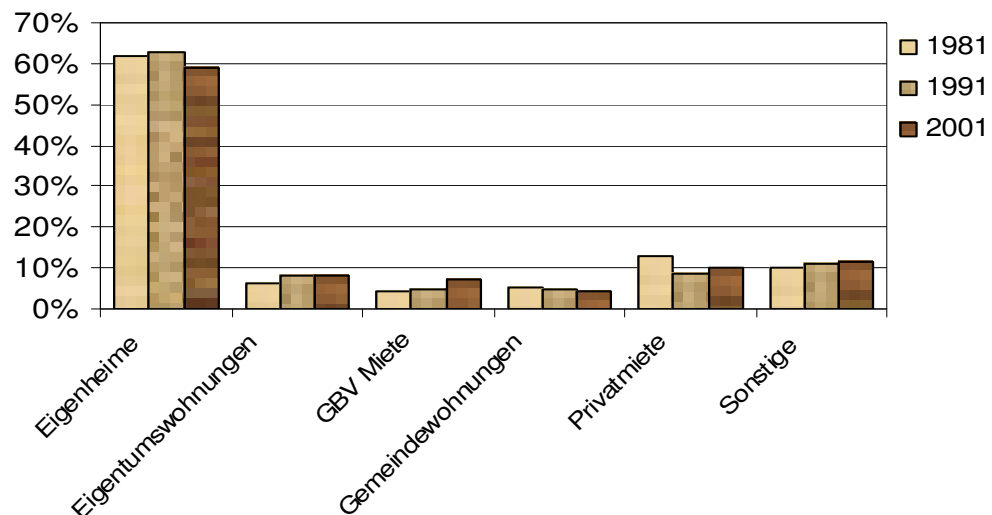


Quelle: Statistik Austria, IIBW

Die Analyse früherer Gebäude- und Wohnungszählungen zeigt, dass sich der niederösterreichische Wohnungsbestand in den letzten ca. 25 Jahren nur geringfügig verändert hat. Bemerkenswert ist jedenfalls ein kleiner, aber doch bemerkbarer Trend hin zur Miete seit 1991. Während der Anteil an Eigenheimen am Gesamtbestand zwischen 1991 und 2001 von 63% auf 59% abnahm, hielt sich der Anteil an Eigentumswohnungen seit damals bei 8%. Seit 1981 haben die Mietwohnungen der gemeinnützigen Bauvereinigungen von 4 auf 7% zugenommen. Der Anteil an privat

und gewerblich vermieteten Wohnungen sank hingegen leicht bis 1991, stieg danach jedoch wieder an. Der Anteil an Gemeindewohnungen nahm seit 1981 geringfügig ab, auch aus dem Grund, dass einige frühere Gemeindewohnungen an gemeinnützige Bauvereinigungen zur Verwaltung übergeben wurden. Unterteilt in Eigentum versus Miete zeigt sich somit folgendes Bild: Zwischen 1981 und 1991 nahm die Eigentumsquote leicht zu, seit damals sinkt sie jedoch wieder.

Grafik 12: Wohnungsbestand NÖ 1981-2001



Quelle: Statistik Austria, IIBW

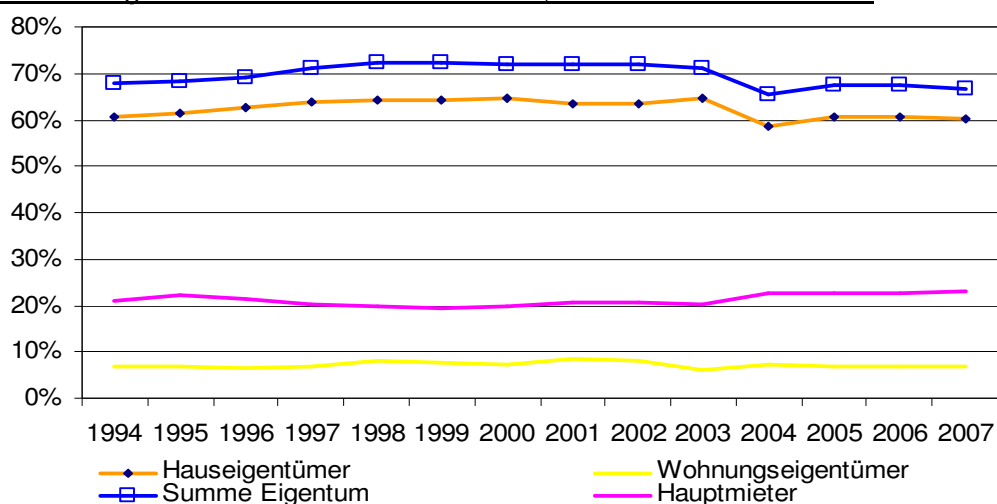
Aktuellere Auswertungen des Wohnungsbestandes, die sich nicht auf die Gebäude-Wohnungszählung 2001, sondern auf Mikrozensus stützen, zeichnen ein leicht unterschiedliches Bild. Dem Mikrozensus zufolge stieg die Eigentumsquote ab Mitte der 1990er Jahre an und erreichte um das Jahr 2000 einen Höchststand von rund 72% (nur Hauptwohnsitze).

Die Vergleichbarkeit zu den nur alle 10 Jahre durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählungen ist nur begrenzt gegeben, da es sich beim Mikrozensus einerseits um Stichproben handelt, die für manche disaggregierten Auswertungen einen zu geringen Umfang aufweisen um fehlerfrei hochgerechnet zu werden, und andererseits unterschiedliche Definitionen für die Klassifikation des Wohnungsbestandes anwenden. Dazu kommt, dass die Erhebungsmethoden der Mikrozensus regelmäßig verändert und verbessert werden. Dadurch steigt die Qualität der erhobenen Daten, eine Vergleichbarkeit zu früheren Jahren wird jedoch erschwert.¹ Eine umfassende Umstellung der Erhebungsmethoden gab es von 2003 auf 2004.

Es ist daher aussagekräftiger, lediglich die Mikrozensus-Ergebnisse der letzten 4 Jahre zu vergleichen: Ihnen zufolge hat sich die Eigentumsquote zwischen 2004 und 2007 nicht verändert und liegt bei rund 67%. Eigentumswohnungen bilden seit 2004 konstant rund 7% des Bestandes (s. Grafik 13).

¹ Martin Bauer, Statistik Austria.

Grafik 13: Wohnungsbestand nach Rechtsform NÖ, Mikrozensus 1994-2007

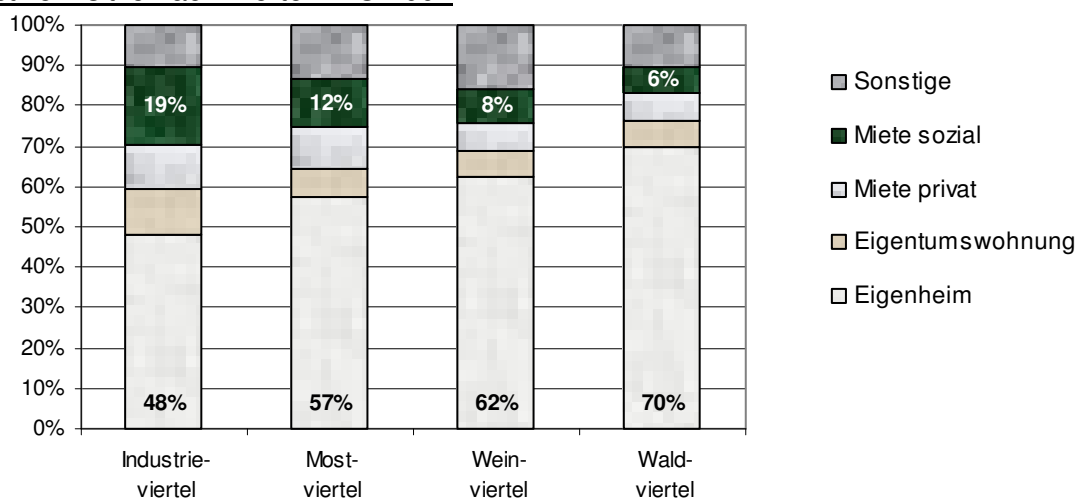


Quelle: Statistik Austria, IIBW

Anm.: Die Erhebung wurde von 2003 auf 2004 umfassend umgestaltet. Eine direkte Vergleichbarkeit mit den früheren Jahren ist seitdem nicht gegeben.

Die regionalen Disparitäten des Wohnungsbestandes sind sehr groß, wie sich an der Detailbetrachtung der Hauptwohnsitze 2001 zeigt.¹ Die unterschiedlichen Viertel des Bundeslandes weisen eine durchaus unterschiedliche Verteilung der Bestandsanteile auf. Im Waldviertel ist die Eigentumsquote mit über drei Viertel des Bestands am höchsten. Dementsprechend gering fällt daher auch der Anteil an Mietwohnungen, insbesondere an Sozialmietwohnungen aus. Im deutlichen Unterschied hierzu steht das Industrieviertel. Dort sind rund 60% des Bestandes selbstbewohntes Eigentum, 30% sind Mietwohnungen (s. Grafik 14). Der hohe Anteil an Mietwohnungen in der Umgebung Wiens konzentriert sich auf die Bezirke Wiener Neustadt (55%), Baden (33%), Mödling (30%) und Wien Umgebung (31%).

Grafik 14: Hauptwohnsitze nach Vierteln NÖ 2001



Quelle: Statistik Austria, IIBW

¹ ISIS-Datenbank, Statistik Austria.

Der hohe Mietanteil in zahlreichen Städten Niederösterreichs geht nur nachrangig auf das Konto des privaten Mietmarktes. Vielmehr ist es das soziale Mietsegment, also die Gemeinde- und gemeinnützigen Wohnungen, die ein großes Volumen einnehmen: In Wiener Neustadt 42%, in Krems 33%, in St. Pölten 26% und in Baden und Wien-Umgebung 20%. Die hohe Anzahl gemeinnütziger Wohnungen ist hier in der Regel ausschlaggebend, in Wiener Neustadt und Neunkirchen spielen Gemeindewohnungen anteilmäßig eine große Rolle.

In ländlichen Regionen Niederösterreichs wohnt naturgemäß ein wesentlich höherer Anteil der Bevölkerung im Eigentum. Die Höhe der Eigentumsquote, also des Anteils aller Eigenheime und Eigentumswohnungen im Bestand, nimmt jedoch in manchen Bezirken Extremwerte an: Mistelbach 81%, Hollabrunn und Gänserndorf 78%, Krems Land 77%. Es dominieren in diesen Bezirken die Eigenheime. Nur in den Städten mit einem hohen Anteil an Geschoßbauten spielen neben Mietwohnungen auch Eigentumswohnungen eine wichtige Rolle im Bestand: Mödling 22%, Krems 20%, St. Pölten 14%. Eine Ausnahme bildet Wiener Neustadt, wo Aufgrund der Dominanz der GBV-Mietwohnungen und der Gemeindewohnungen der Anteil an Eigentumswohnungen untypischer Weise bei unter 10% liegt. Der niedrigste Anteil an Eigentumswohnungen am Gesamtbestand findet sich mit nur 2% in Zwettl.

Haushaltsmerkmale korrelieren stark mit der bevorzugten Wohnform. Aufgrund der Datenverfügbarkeit wird hierbei die sozioökonomische Stellung des Haushaltsvorstandes untersucht. Es zeigt sich ein klarer Trend, dass mit steigender Bildungsnähe des Haushaltsvorstandes die Wahrscheinlichkeit, in Eigentum zu wohnen, steigt. Besonders deutlich ist das bei Eigentumswohnungen. Bei Angestellten- oder Beamtenhaushalten steigt etwa der Anteil der Wohnform „Eigentumswohnung“ deutlich mit steigender Schulbildung. Während 11% der Pflichtschulabschließer in Eigentumswohnungen wohnen, steigt dieser Anteil mit weiterführender Schulbildung: Fachschule 13%, höhere Schule 15%, Hochschule u.ä. 16%. Der Eigentumswohnungsanteil unter allen Angestellten- und Beamtenhaushalten mit Hochschulabschluss ist somit doppelt so hoch wie unter der Gesamtbevölkerung. Haushaltsvorstände mit abgeschlossener Lehre fallen nicht unter dieses Schema - deren Haushalte wohnen zum überwiegenden Teil in Eigenheimen (61%). Das Eigenheim dominiert naturgemäß unter den landwirtschaftlich Beschäftigten (93%), liegt aber auch unter den Selbstständigen in Produktion und Dienstleistungsberufen (70%) und in technischen und wissenschaftlichen Berufen (65%) deutlich über dem Schnitt der Gesamtbevölkerung.

Haushalte, deren Vorstand über eine geringere Schulbildung verfügt, wohnen eher zur Miete: Hilfsarbeiter (52%), angelernte Arbeiter (39%), Angestellte oder Beamte mit Pflichtschulabschluss (36%).

Diese Daten entsprechen im Großen und Ganzen den gesamtösterreichischen Gegebenheiten, wobei jedoch der höhere Anteil an Eigenheimen in Niederösterreich eine entsprechende Verschiebung der Prozentanteile bedingt.

Analysen unter Einbeziehung von Einkommensdaten sind spärlich vorhanden und stoßen aufgrund von zu geringen Stichprobengrößen des Mikrozensus an Grenzen. Darüber wird bei wohnungsspezifischen Mikrozensususerhebungen in den letzten Jahren auf Einkommensprofile der Haushalte verzichtet.

Edwin Deutsch untersuchte 2007 die Einkommenssituation von österreichischen Haushalten in Hinblick auf unterschiedliche Bestandsarten.¹ Hierzu nutzte er die Mikrozensus-Ergebnisse mehrerer Jahre zwischen 1989 und 2003. Er kommt zu dem interessanten Ergebnis, dass österreichweit die Rechtsformen Eigentum, Sozialmiete und Privatmiete heute einem stationären Zustand zustreben, in welchem ihre Anteile am Wohnungsmarkt zeitlich unverändert bleiben. Er vermutet ein Marktgleichgewicht zwischen den Bestandsarten. Deutsch analysiert nach dem sog. Inlands-konzept, das gleichermaßen Österreicher und Ausländer mit permanentem Wohnsitz in Österreich einbezieht, dass der leicht steigende Anteil von im Haus- oder Wohnungseigentum lebenden Österreichern durch die Migrationswellen Anfang der 1990er Jahre ausgeglichen wurde. Ausländerhaushalte wohnen nämlich vor allem zur Miete. Zwischen 1991 und 2003 ergab sich österreichweit ein stetiges Anwachsen der Eigentümerhaushalte von 1,42 Mio auf 1,59 Mio.. Deutlich beobachtbar ist die Tatsache, dass die Sozialmieten, also GBV- und Kommunalmieten, massiv an Bedeutung gewonnen haben, insbesondere zu Ungunsten der Privatmiete. Während die Eigentumsquote im Jahresvergleich etwa konstant blieb (das Eigentum stieg proportional zur Gesamtzahl der Haushalte), nahm das Segment der Sozialmieten überproportional zu.

Um die zukünftige Nachfrageentwicklung abschätzen zu können, unternimmt Deutsch eine Kohortenanalyse. Mittels dieser Analyse ist es möglich, die Wohnungswahl von sozialen Gruppen innerhalb von einzelnen Alterskohorten im Zeitverlauf zu untersuchen. Er kommt zu folgendem Schluss: „Der Anstieg der Eigentumsquote unter den Kohorten – mit Ausnahme der jüngsten – kann in der Tat als frappierend bezeichnet werden. Die in den Neunzigerjahren wirksamen Prozesse der Eigentumsförderung und der Erleichterung des Kreditzugangs haben ihre Wirkung nicht verfehlt.“² Langfristig gesehen vermutet Deutsch jedoch, dass sich der Eigentumssektor (österreichweit) bei rund 63% des Gesamtbestandes verfestigen wird. Den Rest des Bestandes wird auch in Zukunft die Miete ausmachen, wobei Deutsch annimmt, dass der Sozialmietsektor rund zwei Drittel des Mietsektors bilden wird. Ähnlich Ergebnisse lassen sich auch durch den Vergleich der Bestandsarten im Bestand mit den Bestandsarten im Neubau gewinnen. Es zeigt sich, dass der Anteil an Sozialmieten stark steigt, während der Anteil an Eigenheimen leicht sinkt und Eigentumswohnungen, private Mietwohnungen und Kommunalwohnungen stark abnehmen.

Deutsch trifft auch Aussagen über den Einfluss des Einkommens auf die Wohnwahl. Demnach erhöht ein höheres Einkommen die Wahrscheinlichkeit der Wahl von Eigentum, aber auch von Privatmiete. Weiters lässt sich nachweisen, dass die soziale Schicht der städtischen Eigentümer (also hauptsächlich Eigentumswohnungsbesitzer) von einem signifikant fallenden Spread (80%-Quintil minus 20% Quintil, dividiert durch den Median) gekennzeichnet ist. Das bedeutet, dass eine zunehmend schmalere soziale Gruppe zu städtischen Eigentümern wird und sich somit eine klare „Wohnkarriere“ abzeichnet: Bezieher höherer Einkommen rücken aus der Miete ins Wohnungseigentum nach, einkommensstarke Wohnungseigentümer wandern in suburbane Zonen und in Eigenheime ab. Verstärkt wird diese Tendenz durch die zunehmende Ungleichheit der Einkommen seit den 1990er Jahren, die eine zunehmende Polarisierung zwischen den Geschlechtern und vor allem auch über die Wohnformen mit sich bringt.

¹ Deutsch, 2007.

² Ebd., S.23.

2.2 MARKTENTWICKLUNGEN

Die Datenbasis für die Entwicklung der Wohnungsmärkte hinsichtlich Marktpreisen, Beständen und Nachfrage ist in Österreich, so wie in vielen anderen Staaten, dürftig. Da keine Administrativdaten über die tatsächlichen Angebots- und Verkaufspreise sowie Transaktionsvolumen zugänglich sind, gestaltet sich die Analyse der Marktveränderungen schwierig.

Seit einigen Jahren sind jedoch Daten der Immobilien.net-Plattform zugänglich, die einen Eindruck über die Marktbewegungen vermitteln können und für die folgenden Ausführungen als Datenbasis herangezogen wurden.¹

Bei Immobilien.net handelt es sich um die größte österreichische Immobilienplattform, die auch in regelmäßigen Abständen Immobilienmarkt-Analysen durchführt. Als Datenbasis dienen hierbei die Transaktionen, die von professionellen Immobilienanbietern auf www.immobiliennet.at durchgeführt werden. Das Nachfrageverhalten wird über Suchabfragen und Email-Anfragen analysiert, die in einem gewissen Zeitraum ebenfalls von Kunden oder potentiellen Kunden über die Plattform durchgeführt wurden.

Für das Jahr 2008 lagen den Berechnungen zu Niederösterreich 3.741 Häuser im Eigentum, 2.568 Eigentumswohnungen, 1.533 Privatgrundstücke und 841 Mietwohnungen zu Grunde, die seit Jahresanfang bis zum Stichtag 1. September 2008 über die Internetplattform vermarktet wurden. Im Folgenden sollen die Ergebnisse kurz wiedergegeben werden.

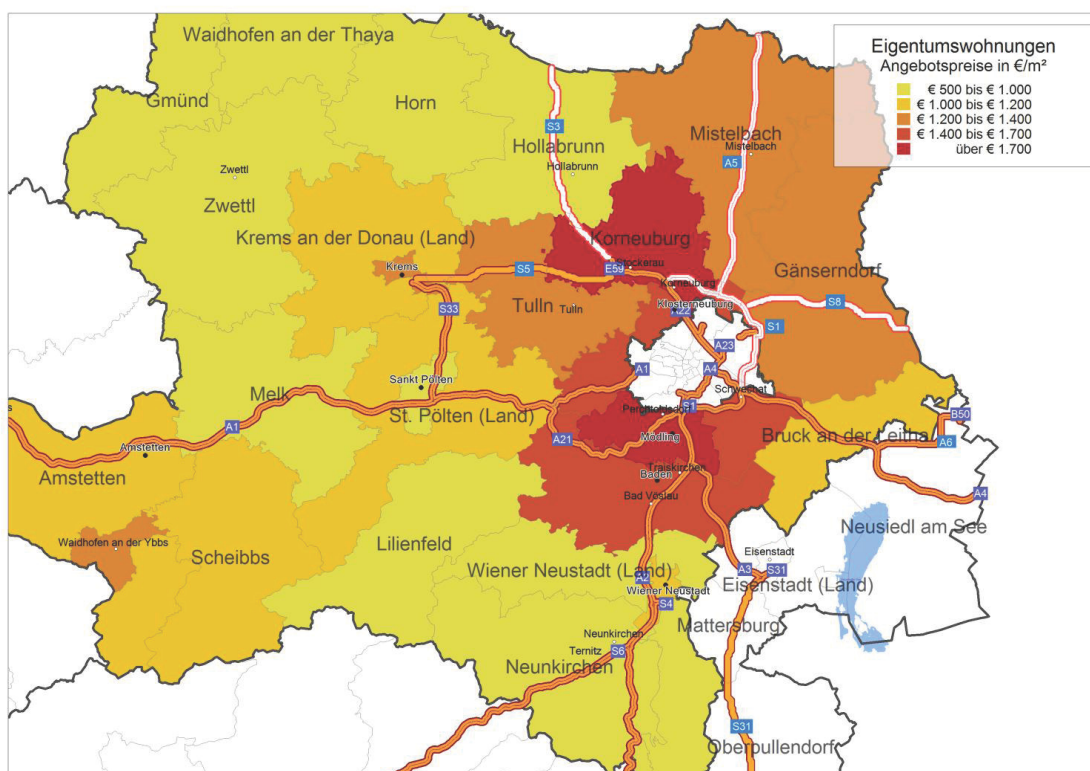
Im Eigenheim-Bereich sind die Preisdisparitäten zwischen den unterschiedlichen Regionen in Niederösterreich sehr groß und reichen von 600 bis 2.500 € pro Quadratmeter. Eine hohe Nachfrage und ein entsprechend hohes Preisniveau verzeichnet nach wie vor das Wiener Umland, aber auch St. Pölten. Die Stadtnähe und die gute Anbindung an Infrastruktur, etwa durch den Ausbau von Schnellstraßen und Autobahnen, sind wichtige Nachfrageelemente. Der Angebotspreis für Eigentumshäuser liegt 2008 in Niederösterreich im Median bei 1.570 €/m² und damit leicht unter dem Wert des Vorjahres. Während die Quadratmeterpreise in einigen Bezirken (insbesondere in Wien-Nähe) stark zulegen, stagnieren oder fallen sie in anderen Gebieten. Am höchsten sind die Preise so wie im Vorjahr in Mödling (2.563 €/m²), Wien-Umgebung (2.167 €/m²) und Baden (1.922 €/m²). Die stärksten Preiszuwächse ergaben sich seit 2007 in den Bezirken Korneuburg (+13%), Bruck an der Leitha (+6%) und Mödling (+4%). Am günstigsten ist der Hauskauf im Waldviertel, insbesondere in den Bezirken Waidhofen an der Thaya (603 €/m²), Gmünd (766 €/m²) und Horn (813 €/m²).

Die Preise für Eigentumswohnungen verzeichnen ähnliche regionale Unterschiede, liegen jedoch regelmäßig unter den Preisen für Häuser im Eigentum. In den ersten drei Quartalen des Jahres 2008 zahlte man im Median für den Quadratmeter in Niederösterreich 1.380 €, um 3% weniger als 2007. Die Bezirke im Umland von Wien liegen traditionell aufgrund der guten Verkehrsanbindung und damit verbundenen hohen Nachfrage im oberen Preissegment. Die Bezirke Mödling (1.715 €/m²), Korneuburg (1.706 €/m²) und Wien-Umgebung (1.622 €/m²) sind am teuersten,

¹ Die Daten und Informationen wurden dankenswerter Weise von Mag. Martin Miesler, immobiliennet.at, zur Verfügung gestellt.

während auch bei den Eigentumswohnungen das Waldviertel sehr geringe Quadratmeterpreise aufweist: Zwettl (573 €/m²), Gmünd (537 €/m²) und am niedrigsten Waidhofen an der Thaya (500 €/m²). Die stärksten Zuwächse im Vergleich zu 2007 gab es in Bruck an der Leitha (+8%) und Sankt Pölten Land (+6%). Grafik 15 gibt die enormen Preisunterschiede zwischen den niederösterreichischen Bezirken wieder.

Grafik 15: Preise Eigentumswohnungen Niederösterreich 2008



Quelle: www.immobilieng.net. n = 2.586 Eigentumswohnungen in Niederösterreich 2008.

Die Preise für Mietwohnungen liegen in Niederösterreich aktuell (1. bis 3. Quartal 2008) im Median bei 6,1 €/m² (Bruttomieten). Mietwohnungen in sehr gutem Zustand kosten im Median 1,6 €/m² mehr als Mietwohnungen mit der Zustandsangabe „gut“. Gegenüber dem Vorjahr haben die Preise leicht (+1%) zugelegt.

Auch hinsichtlich der Mieten gibt es sehr starke Preisdiskrepanzen. Am teuersten mietet man in Niederösterreich derzeit in den Bezirken Mödling (8,4 €/m²), Wien-Umgebung (8,1 €/m²) und Baden (8,- €/m²). Die Mieten in St. Pölten Stadt liegen bei 5,7 €/m². In Krems Stadt kosten Mietwohnungen derzeit 6,1 €/m² und liegen damit genau im Niederösterreichsdurchschnitt. In Wiener Neustadt muss man mit 6,- €/m² Miete rechnen – ein Plus von 5 % zum Vorjahr. In Waidhofen an der Thaya sind Mietwohnungen mit nur 3,6 €/m² am billigsten.

Ähnliche Preisentwicklungen und Markttrends lassen sich auch durch die Datenanalyse des Immobilienpreisspiegels feststellen. Hierfür sei auf frühere Studien verwiesen.¹

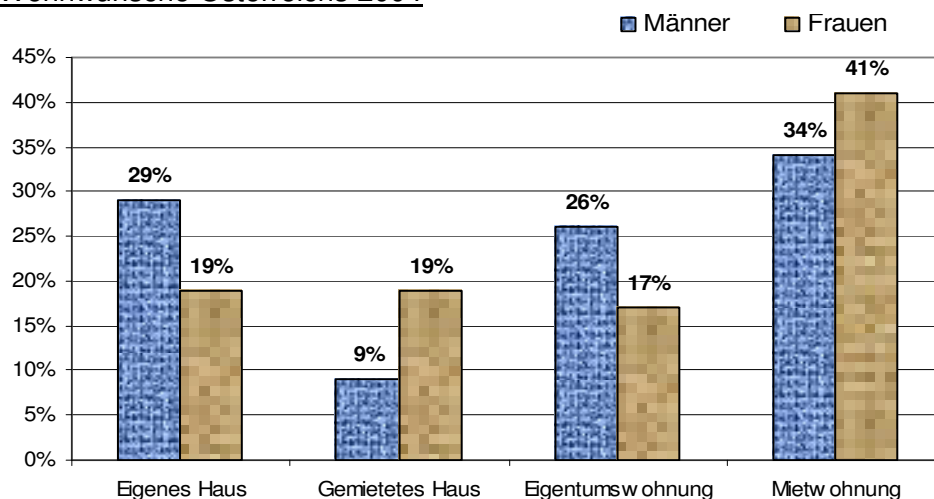
¹ Amann, Komendantova, Mundt (2007), S.80-83.

Die Wohnwünsche und Nachfragekomponenten, die sich aus den von immobilien.net erhobenen Daten ebenfalls herausfiltern lassen, werden im folgenden Kapitel weiter analysiert. Insbesondere der beschriebene Nachfragetrend vom Eigentum zur Miete lässt sich auch dadurch empirisch nachweisen.

2.3 NACHFRAGETRENDS

Eine Studie von Andrea Baidinger in Zusammenarbeit mit dem Gallup-Institut erhob 2004 anhand von einem österreichweiten repräsentativen Sample von 1.000 Personen ab 14 Jahren die Wohnwünsche der Österreicher und Österreicherinnen. Als eindeutiges Ergebnis ergab die Studie, dass es in Zukunft einen starken Trend zur Miete geben werde. 52% der Österreicher wollten künftig zur Miete wohnen (Mietwohnungen, Häuser zur Miete). Dieses Bedürfnis ist interessanter Weise vor allem bei Frauen (60%) stark ausgeprägt. Nur 19% der Frauen bevorzugten ein Eigenheim, 17% eine Eigentumswohnung (s. Grafik 16). Da laut der Studie Frauen die meisten Entscheidungen in Wohnbelangen treffen, hat dieses Ergebnis hohe Signifikanz.

Grafik 16: Wohnwünsche Österreichs 2004



Quelle: Andrea Baidinger, Trendstudie 2004. Wohn- und Lebenswelten der Österreicher, 2004.
Anm.: Der Erhebung durch das Gallup-Institut liegen 1000 Personen ab 14 Jahren zugrunde.

Ebenso hoch ist der Trend zur Miete unter den Junghaushalten. Diese zeichnen sich durch eine zunehmende Mobilität aus und zeigen eine relativ hohe Bereitschaft, aus beruflichen und privaten Gründen zu übersiedeln. Der Wunsch nach dem Eigenheim ist in der Gruppe der 30- bis 50jährigen am höchsten, sinkt jedoch nach dem 50. Lebensjahr rapide ab. Es wird vermutet, dass ab diesem Zeitpunkt die optimale Wohnform bereits gefunden wurde, dass somit ein Wechsel der Wohnform für über 50jährige kein übergeordnetes Bedürfnis mehr darstellt. Der Wunsch nach einem Eigenheim ist in Phasen der beruflichen Stabilität, insbesondere aber in der Phase der Familiengründung besonders hoch. Der Wunsch nach einem Eigenheim geht oft mit der Geburt von Kindern und dem wachsenden Bedürfnis nach mehr Wohnraum einher.

Ein weiteres Ergebnis der Studie ist, dass die Bereitschaft der Österreicher, aufgrund von beruflichen Gründen den Wohnort zu wechseln, in den letzten Jahren zugenommen hat. 42% der

Österreicher können sich einen Wohnungswechsel aus Berufsgründen vorstellen. Diese Bereitschaft sinkt jedoch, sobald ein Haushalt bereits ein Eigenheim erworben hat. Die Studie kommt daher zu dem Schluss, dass das Hauseigentum die Mobilität bremst und somit zu den heutigen Anforderungen der Wirtschaft im Widerspruch stehen kann.

In einer von Raiffeisen Immobilien und Karmasin Marktforschung durchgeführten Erhebung wurde versucht, das „Traumhaus der Österreicher“ besser greifbar zu machen.¹ Im Zuge dieser Erhebung wurde an Eigenheimbesitzer (durch Kauf oder Eigenbau) die Frage gestellt, was der persönliche Anlass gewesen war, ein Haus zu kaufen bzw. zu errichten. Das am stärksten ausgeprägte Motiv hierfür war „Familiengründung/Kind/Kinderwunsch“ (40% - Mehrfachnennungen zulässig). Die zweithäufigste Antwort war: „Ich wollte einfach mehr Platz zum Leben“ (37%) und an dritter Stelle: „Hochzeit“ (26%). So wie die erstgenannte Studie, zeigt dieses Respondenzmuster deutlich, dass der Wunsch nach einem Eigenheim insbesondere mit der Phase der Familiengründung und Familienausweitung durch Nachgeborene, die einen erhöhten Platzbedarf auslöst, zusammenfällt. Das Traumhaus der Österreicher ist optimaler Weise ein frei stehendes Einfamilienhaus in „einem kleinen Dorf am Land“, das zumindest über einen kleinen Garten oder eine Terrasse verfügt und vier oder mehr Zimmer aufweist. Interessanter Weise gaben mehr Respondenten an, dass die Umgebung des Hauses durch „Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs“ (76%) und „Gesundheitsinfrastruktur“ (74%) geprägt sein solle, als dass „Grünflächen, Natur, Park in der Nähe“ (68%) eine Priorität darstelle. Die „solide Bauweise“ war den Respondenten wichtiger als die „Helligkeit und Sonnigkeit“ des Hauses und die „gute Lage“. Mehr als die Hälfte der Respondenten gab an, dass sie ihr jetziges Haus als ihr „Traumhaus“ bezeichnen würden und dass ein Umzug oder gar Neubau eines andern Eigenheimes keine Priorität habe.

Diese empirischen Ergebnisse belegen eine ähnliche Einstellung der österreichischen Bevölkerung, wie sie Gudrun Tegeder und Ilse Helbrecht für Deutschland erhoben haben. Deren Studie wurde im Rahmen eines groß angelegten, von den Europäischen Kommission geförderten Forschungsvorhaben durchgeführt, das unterschiedliche europäische Länder hinsichtlich der Frage untersuchte, welche Einstellungen zu Wohnungs- und Hauseigentum bestehen und welche Strategien angewendet werden um mit den Chancen und Risiken von selbstgenutztem Eigentum umzugehen.² Für Deutschland wurde festgestellt, dass unter vielen Haushalten die Einstellung vorherrscht, dass ein Eigenheim nur einmal im Leben erworben oder selbst errichtet wird. Dies stellt einen großen Unterschied zu vielen europäischen Ländern dar, in denen der Hauskauf wesentlich häufiger im Lebenszyklus vollzogen wird und sich über das Wohnungseigentum eine individuelle „Wohnkarriere“ beschreiben lässt. Mit zunehmendem Haushaltseinkommen wird häufig in größere oder besser ausgestattete Eigenheime gewechselt. In Deutschland wie auch in Österreich herrscht demgegenüber die Mentalität des „Häuslbauers“ vor. Dies bedeutet, dass Haushalte für mehrere Jahre, oft in Eigenregie und unter massivem Einsatz der eigenen Arbeitskraft in ihr „Traumhaus“ investieren. Dessen Errichtung wird durch unterschiedliche staatliche Förderungen stark unterstützt. Ein in Eigenregie erbautes „Traumhaus“ wird von den Haushalten meist

¹ Raiffeisen Immobilien; Karmasin Marktforschung (2008): Das Traumhaus der Österreicher.

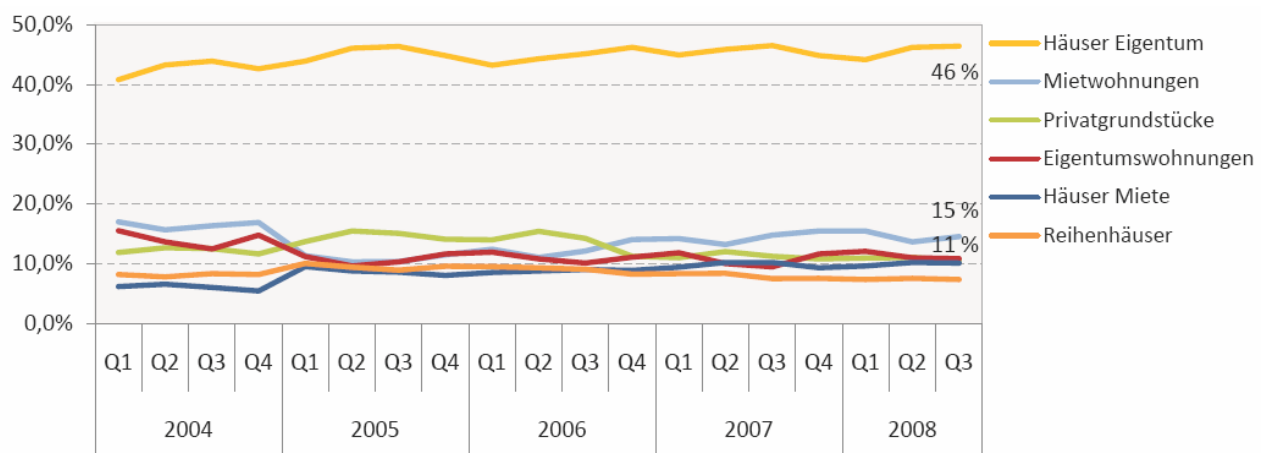
² Dieses OSIS-Projekt (Origins of security and insecurity) wurde anhand von qualitativen Interviews in acht EU-Mitgliedstaaten (Belgien, Finnland, Deutschland, Ungarn, Niederlande, Portugal, Schweden, GB) durchgeführt und im Rahmen des 6. Förderprogramms der Europäischen Union finanziert. Leider befand sich Österreich nicht unter den untersuchten Ländern (vgl. Elsinga u.a. Hg., 2007).

über viele Jahrzehnte bewohnt und wesentlich seltener für andere Wohnformen getauscht. Tegeder und Helbrecht sehen darin den Grund, warum in Deutschland das Eigenheim oft als finanziell und geographisch inkompatibel zu einer hohen Arbeitskräftemobilität angesehen wird.¹

Die Beste empirische Basis, die für Österreich und insbesondere für Niederösterreich hinsichtlich der Einschätzung von gewünschten Wohnformen und Nachfragetrends verfügbar ist, stellen die von Immobilien.net gesammelten und zusammengeführten Daten dar (vergleiche Kapitel 2.2).

Grafik 17 gibt die Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen in Niederösterreich in den letzten vier 4 Jahren wieder. Deutlich ersichtlich ist die zunehmende Nachfrage nach Häusern in Eigentum und Miete. Diese Entwicklung ging vor allem zu Lasten von Eigentumswohnungen, die 2008 wesentlich weniger nachgefragt werden als 2004. Die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen, die 2004 zu verzeichnen war, hat nach einem Rückgang im Jahre 2005 mittlerweile wieder ihr hohes Niveau erreicht.

Grafik 17: Nachfrageentwicklung Niederösterreich 2004 bis 2008



Quelle: www.immobiliennet.net. N = 2,6 Mio. Suchabfragen nach Wohnimmobilien in Niederösterreich seit 2004.

Bereits 2007 verzeichnete immobilien.net einen starken Anstieg der Nachfrage nach Häusern in Miete in Ostösterreich². Die Miete von Häusern wird immer mehr als Alternative zu Eigenheimen gesehen. Die Nachfrage nach geeigneten Objekten lag 2007 jedenfalls über dem Angebot. Zwar waren in Niederösterreich Häuser im Eigentum die am stärksten nachgefragte Wohnform. Im Unterschied zu vielen Vorjahren wurden Häuser in Miete jedoch im Jahr 2007 ebenso häufig gesucht wie Eigentumswohnungen. Damit zeichnete sich bereits 2007 ein zunehmender Trend zu alternativen Wohnformen ab: Einfamilienhäuser sind derart beliebt, dass mittlerweile auch deren Miete beliebter ist als der Erwerb von Eigentumswohnungen.

Folgestudien von immobilien.net auf Basis von Daten der ersten drei Quartale 2008 bestätigen die Verfestigung eines Trends hin zur Miete.

¹ Tegeder, Helbrecht (2007), S.127.

² www.immobiliennet.net, Stand: 11. Juli 2007.

Mitte 2008 wurde festgestellt, dass die Nachfrage nach Mietwohnungen vor allem in St. Pölten, der größten Mietenstadt in Niederösterreich, ungebremsst hoch ist.¹ In den Bezirken Mistelbach und Gänserndorf überwog hingegen ganz deutlich die Nachfrage nach Häusern im Eigentum. Vor allem im Wiener Umland ist die Wohnungsnachfrage weiterhin im Steigen. Ebenso in den Bezirken Mödling, Baden und Korneuburg, was auch zu einem Anstieg der Wohnungspreise geführt hat (s. Kapitel 2.2). Auch in St. Pölten ist ein Trend zum Umland zu verzeichnen, denn die Anfragen nach Wohnungen in St. Pölten-Land liegen höher als die Anfragen in St. Pölten-Stadt.

Ein Quartal später² verzeichnete Immobilien.net schließlich ein gestiegenes Interesse an den Bezirken St. Pölten-Land und an jenen westlich und nördlich von Wien. Von den schon beliebten Bezirken rund um Wien legten die Bezirke Gänserndorf, Korneuburg und Mistelbach, aber auch St. Pölten-Land in der Beliebtheit stark zu. Im südlichen Niederösterreich und in den Randregionen nimmt das Interesse hingegen ab. Die Tendenz „mieten statt kaufen“ ist stark zu spüren. Die Gründe dafür werden in den zunehmend flexiblen Arbeitsverhältnissen und in den instabiler werdenden Familienverhältnissen gesehen. Auch die prekäre finanzielle Situation veranlasst viele junge Familien dazu, ihre Wohnung zu mieten. Dennoch bleibt die mit Abstand beliebteste Wohnform das Einfamilienhaus im Eigentum.

Eine Umfrage von Immobilien.net untersucht die Wohnungssuche von Haushalten.³ Es zeigt sich, dass ein großer Teil der Haushalte bereits ein oder mehrere Jahre vor einem geplanten Familienzuwachs nach einer geeigneten Wohnform suchen. Beliebtestes Familiendomizil ist das Haus im Eigentum, das mit einem Garten, oder aber mit Terrassen und einem Balkon ausgestattet ist. 24% der Befragten wollen für die Familie eine Eigentumswohnung anschaffen, 15% suchen nach einer Mietwohnung.

81% der Befragten legen großen Wert darauf, dass ein eigenes Kinderzimmer im Eigenheim vorhanden ist. Knapp die Hälfte der Befragten mit Kinderwunsch plant bei der Wohnraumsuche zwei Zimmer für Kinder mit ein. Rund 80% suchen ihr Familiendomizil in der Nähe einer Stadt oder in der Stadt. Nur 23% möchten mit ihrer Familie am Land leben. Bei der Wahl der Lage spielen gute Infrastruktur sowie Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten eine wichtige Rolle. Die Nähe zu einem Kindergarten bzw. zu einer Schule erachten mehr als 40% als sehr wichtig. 62% halten eine gute öffentliche Anbindung für sehr wichtig. Rund zwei Drittel wünschen sich ausreichend Grünflächen in der Nähe des Familiendomizils, die Nähe zu Spielplätzen ist für 43% wichtig und für 32% sehr wichtig. Hinsichtlich der Ausstattung ist den Wohnungssuchenden ein Abstellplatz für Kinderwagen und Fahrräder ebenfalls wichtig. Weniger wichtig ist dagegen das Vorhandensein eines Hobbyraums. Es zeigt sich, dass Wohnraumsuchende mit Kinderwunsch besonders großen Wert auf Umfeld und Ausstattung des neuen Heims legen.

Die nachgefragten Größen von Eigentumswohnungen unterscheiden sich nur geringfügig zwischen 2007 und 2008. Es besteht seit dem Vorjahr eine marginale Tendenz zu kleineren

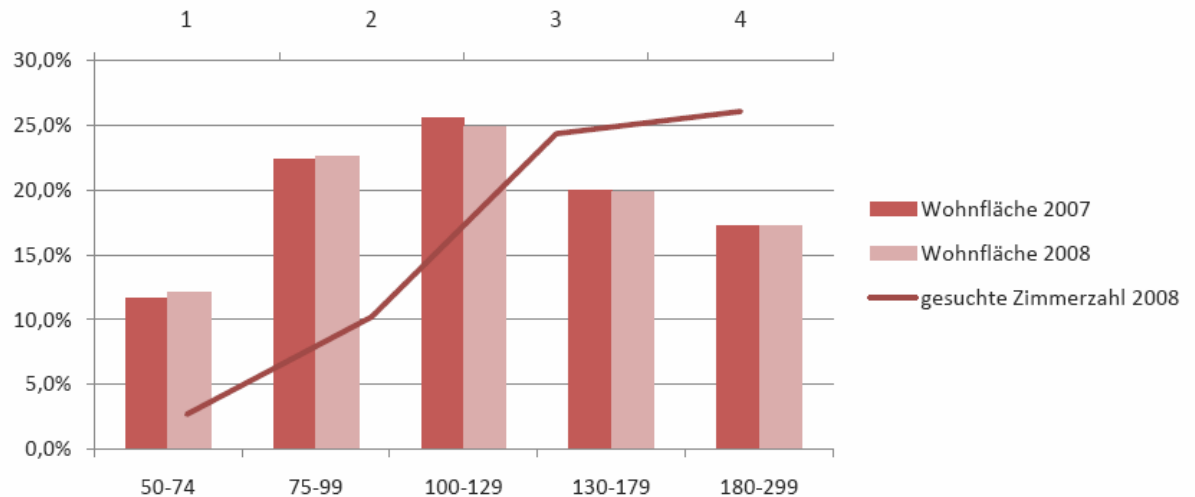
¹ www.immobiliennet.at, Stand: 2. Juli 2008.

² www.immobiliennet.at, Stand: 9. September 2008.

³ www.immobiliennet.at, Stand: 12. September 2008. Umfrage zum Thema Familien- und Wohnraumplanung im Juni 2008, n = 384.

Wohnungsgrößen. Dennoch fragten rund zwei Drittel Wohnungsgrößen zwischen 50 und 100 m² nach, mehr als die Hälfte mit drei und mehr Zimmern.

Grafik 18: Nachgefragte Größen von Eigentumswohnungen 2007 und 2008



Quelle: www.immobilienscout24.at. n = 102.610 Suchanfragen mit Größenangaben in den Jahren 2007 und 2008.

Als Fazit lässt sich festmachen, dass sich die Miete in Österreich steigender Beliebtheit erfreut. Unter den Motiven zu einem derartigen Trend rangieren der zunehmende Bedarf nach Flexibilität und Arbeitskräftemobilität, die Veränderung von Haushaltszusammensetzungen (z.B. häufiger werdende Scheidungen) und die Abnahme des Vererbungsmotivs. Verstärkt wird ein gewisser Trend zur Miete darüber hinaus durch die negative Entwicklung der Leistungsfähigkeit bestimmter Haushalte. Durch eine Auseinanderentwicklung der Einkommen und eine stagnierende bis sinkende Reallohnentwicklung in den unteren Dezilen der Einkommensverteilung wird der Erwerb von Wohnungseigentum für viele Haushalte zusehends schwierig.

2.4 EIGENTUM VERSUS MIETE

Die Wohnungspolitik der meisten europäischen Länder war seit ihren Anfängen und insbesondere seit der Nachkriegszeit auf Eigentumserwerb ausgerichtet. Manche Staaten, wie etwa Belgien, orientierten ihre wohnungspolitischen Maßnahmen schon sehr früh an einem politisch konsensualen Bekenntnis, möglichst weite Teile der Bevölkerung in ihrem Bestreben, Eigentümer einer Wohnung oder eines Hauses zu werden, zu unterstützen oder dieses Bestreben gar zu wecken.¹ Andere Länder, etwa in Skandinavien oder auch Österreich, haben vor und nach dem 2. Weltkrieg bewusst sozial geprägte Mietensektoren aufgebaut und ihre wohnungspolitischen Maßnahmen mit unterschiedlichen Schwerpunkten auf den Mieten- bzw. Eigentumssektor konzentriert.

Die länderweise spezifische und im Zeitverlauf zusätzlich auch regionalspezifische Ausgestaltung der Wohnungspolitik stellt somit einen wichtigen Faktor in der Beeinflussung der europaweit sehr unterschiedlich hohen Eigentumsquoten dar. Andere Einflussfaktoren sind dem gesellschaftspoli-

¹ DeDecker (2008).

tischen ideologischen Bereich (Wertschätzung des Eigentums, Funktion des Eigentums in der Armutsabsicherung und Pensionsvorsorge etc.) oder dem ökonomischen und demographischen Bereich (Einkommen, relative Preise, Ausländeranteile, Urbanisierungsgrad, Haushaltsveränderungen etc.) zuzurechnen.

Zahlreiche international angelegte Studien haben in letzter Zeit versucht, diese unterschiedlichen Faktoren zu benennen, zu bewerten und in ihrer Relevanz in eine hierarchische Ordnung zu bringen.¹ Die Diskussionen sind bei Weitem noch nicht abgeschlossen. Im Folgenden sollen jedoch drei internationale Beispiele beschrieben werden, die bezeugen, dass durch ein massives politisches Bekenntnis und entsprechende wohnungspolitische Maßnahmen auch in kurzer Zeit ein starker Anstieg der Eigentumsquote forciert werden kann:

- ▶ Am deutlichsten fiel der Anstieg der Eigentumsquote in den Transformationsstaaten Mittel-Ost- und Südosteuropas seit 1990 aus. Die Zunahme variiert zwischen +12% in der Tschechischen Republik, +27% in Rumänien und +31% in der Slowakei. Im Grunde geschah dies durch die Privatisierung der ehemals staatlichen oder genossenschaftlichen Mietwohnungen, die an die ansässigen Mieter zu meist sehr geringen Preisen übergeben wurden. Die meisten Transformationsstaaten übertrugen 75 bis 95% des ehemaligen staatlichen Mietbestandes an ansässige Mieter.²
- ▶ In Spanien nahm die Forcierung des Wohneigentums in der Zeit der Franko-Diktatur ihren Anfang, hält jedoch bis heute an. 1950 waren noch mehr als die Hälfte der Haushalte Mieter. Mit rund 90% Eigentumsanteil und lediglich 10% Mieten hat Spanien mittlerweile die höchste Eigentumsquote in den „alten“ EU-Ländern erreicht. Die massive Förderung der Eigentumsbildung in der Franko-Zeit hatte unterschiedliche Ziele. Zum einen sollte die Bevölkerung durch das Wohneigentum lokalisierbar und kontrollierbar gemacht werden, zum anderen sollte die Familie als soziale Grundeinheit und Kern der Gesellschaft institutionalisiert und ein System der „Wohnungseigentumsbildung im Familienverband“³ etabliert werden. Die Wohnungspolitik nach 1980 war ebenfalls ausschließlich auf die Förderung des Eigentumserwerbs ausgerichtet, der Mietensektor wurde staatlich nicht unterstützt. Massiv steigende Wohnungspreise seit den frühen 1990er Jahren haben aufgrund des Investitionsmotivs eine zusätzliche Verschiebung hin zum Eigentumssektor bewirkt. In Miete zu wohnen wird mittlerweile von der spanischen Bevölkerung als unökonomische Notlösung gesehen, der es sobald nur irgendwie möglich durch Eigentumserwerb zu entrinnen gilt.
- ▶ Auch in Großbritannien erfolgte die massive Ausweitung der Eigentumsquote seit den 1980er Jahren aufgrund von ideologischen Bekenntnissen. Die „property owning society“ war eine bewusste Zielkategorie der Thatcher-Administration, die auf die Umgestaltung der Wohnungspolitik maßgeblich Einfluss nahm. Die Politik wurde durch die massive Übertragung von ehemals kommunalen Mietwohnungen ins Eigentum der ansässigen Mieter zu Preisen weit unter dem Marktniveau umgesetzt. Über 1,8 Millionen ehemaligen Kommunalmieter wurden über die sog. „Right-to-Buy“-Politik der Kauf ihrer Wohnung ermöglicht.⁴ Durch indirekte steuerliche

¹ Vgl. Behring, Helbrecht (2002); Hoekstra (2005); Boelhouwer u.a. (Hg.) (2005); Elsinga u.a. (Hg.) (2007); Castles (1998); Kemeny (2005); Doling, Horsewood (2003).

² Hegedüs (2007), Amann (2005).

³ Behring, Helbrecht (2002), S. 150; s. auch Mundt (2005).

⁴ Quilgars, Jones (2007).

Vergünstigungen für Hypothekendarlehen und verpflichtende Kaufoptionen für Mieter im neu aufgebauten Genossenschaftssektor wurde eine zusätzliche Ausweitung des Eigentumsanteils angestrebt und erreicht. Die Labour-Administration seit 1997 setzt diesen wohnungspolitischen Kurs in seinen Grundzügen fort.

Diese drei Beispiele belegen, dass die Wohnungspolitik durch ein massives Wollen auch kurzfristig eine starke Ausweitung der Wohnungseigentumsquote erreichen kann. Die Kosten eines derartigen Engagements sind jedoch sehr hoch. Im Falle der Transformationsstaaten und Großbritanniens wurde dies durch die Privatisierung von ehemals sozialen oder kommunalen Wohnungsbeständen erreicht. Die Reserven der sozialen Mietwohnungsbestände wurden in die Hand von Privaten übertragen und auf lange Frist dem freien Eigentumsmarkt übergeben. Der Fall Spaniens macht deutlich, dass durch eine langjährige einseitige Förderungsausrichtung auf das Eigentumssegment ein Trend weg von der Miete und hin zum Eigentum verstärkt oder gar ausgelöst werden kann.

Etwaige Folgekosten derartiger Maßnahmen werden international heftig diskutiert. Die Debatte über die Vor- und Nachteile von hohen Eigentumsquoten ist von einem hohen Maß an ideologischen Einstellungen, politischen Überzeugungen und nationalen Verallgemeinerungen gekennzeichnet.

Diese Auseinandersetzungen können hier in ihrer Fülle nicht wiedergegeben werden. Es sollen im Folgenden jedoch einige aktuelle Argumentationslinien in Erinnerung gerufen werden, die (1.) einer wohnungspolitischen Förderung des Wohneigentums positiv gegenüberstehen bzw. (2.) Risiken und Gefahren von exzessiven Eigentumsquoten betonen.

Zwei wichtige theoretische Differenzierungen seien diesen Ausführungen vorangestellt. Erstens ist das Spektrum alternativer Wohnformen weiter gestreut, als sich durch die einfache Differenzierung „Eigentum versus Miete“ abbilden lässt. Je nachdem, ob das Wohneigentum in Form von Eigenheimen, also meist frei stehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern, vorliegt, oder in Form von Eigentumswohnungen im Mehrgeschossbau, ergeben sich andere Überlegungen. Auch der Mietsektor müsste bei einer umfassenden Betrachtung in unterschiedliche Bestandsarten differenziert werden (Privatmieten, gemeinnützige Mietwohnungen, Kommunalwohnungen). Die Abgrenzung zwischen Miete und Eigentum hängt darüber hinaus mit der national spezifischen Ausgestaltung des Mietrechts zusammen. Ein starker Mieterschutz kann in manchen Ländern dazu führen, dass Mietwohnungen als „Quasi-Eigentum“ gelten können.

Zweitens sind volkswirtschaftliche und individuelle Gründe für die Befürwortung von mehr oder weniger Wohneigentum zu unterscheiden. So kann etwa das Aggregat von optimalen (weil den Präferenzen am ehesten entsprechenden) Wohnformen der Einzelhaushalte zu volkswirtschaftlich nachteiligen Ergebnissen führen. Andererseits kann auch die volkswirtschaftlich argumentierte partielle Förderung einer bestimmten Wohnform den individuellen Haushaltspräferenzen zuwider laufen und dadurch negative Auswirkungen auf den gesellschaftlichen Gesamtnutzen haben.

Folgende Argumente legen eine Befürwortung hoher Eigentumsquoten nahe:

- ▶ Wenn Haushalte ihre Wohnung oder ihr Haus besitzen, tendieren sie dazu, sich mit dem Gebäude stärker zu identifizieren als würden sie zur Miete wohnen. Die getätigten Investitionen

sind höher, das Interesse an positiven sozialen und ökonomischen Verhältnissen der Wohngegend und Nachbarschaft ausgeprägter.

- ▶ Einige Studien haben versucht, die Beziehung zwischen Wohneigentum und einem stärkeren Engagement in der Zivilgesellschaft zu belegen. Die Themen gehen hierbei soweit, den späteren beruflichen Erfolg von Kindern, die in einem Eigentümerhaushalt aufgewachsen sind, mit jenen zu vergleichen, die in Mieterhaushalten groß geworden sind.¹ Andere Studien haben gezeigt, dass unter Eigentümerhaushalten auch die Investitionen in Sozialkapital und die Anteilnahme in der Zivilgesellschaft ausgeprägter sind als unter Mieterhaushalten. Dies lässt sich etwa über die Mitgliedschaft in gemeinnützigen Vereinen und ähnlichen Institutionen oder über die Partizipation in lokalen politischen Gremien messen. Diese Beziehung wurde in den USA aber auch in Deutschland festgestellt, wobei auf unterschiedliche Einkommensniveaus der Haushalte Rücksicht genommen wurde.²
- ▶ Eigentümer einer Wohnung oder eines Hauses zu werden, geht mit einem Gewinn an Status einher. In vielen Ländern wird die Wohnform Miete als prekär und residual angesehen. Das Wohneigentum wird hingegen mit Unabhängigkeit, Selbständigkeit und „sein eigener Herr“-Sein verbunden.³
- ▶ Abgesehen von diesen psychologischen Gewinnen durch das Wohneigentum sind natürlich die ökonomischen Vorteile des Wohnungseigentums hervorgehoben worden. Durch das Investitionselement, das mit dem Besitz einer Wohnung oder eines Hauses verbunden ist, ergeben sich in Zeiten dynamischer Wohnungsmärkte potentielle Profite. Insofern das Hypothekendarlehen rückbezahlt worden ist, ergeben sich darüber hinaus niedrige Wohnkostenbelastungen in den Jahren, in denen das Arbeitseinkommen tendenziell sinkt. Dadurch ist das Wohneigentum sowohl individuell als auch gesamtwirtschaftlich gesehen mit einem Zugewinn an ökonomischer Sicherheit verbunden. Die Möglichkeit, Wohneigentum über Darlehen zu beleihen, eröffnet zusätzlich die Möglichkeit, andere Konsumgüter über diesen Weg zu erwerben.
- ▶ Gesamtwirtschaftlich lässt sich dieser Effekt von steigenden Wohnungspreisen auf die Konsumausgaben von Haushalten untersuchen.⁴ Durch anwachsendes Wohnvermögen werden zusätzlich Konsumausgaben getätigt, wobei der Effekt in den USA und UK weit deutlicher zu Tage tritt als etwa in Frankreich, Italien oder Spanien.⁵
- ▶ Das Wohneigentum kann in einer entsprechend ausgerichteten Volkswirtschaft wichtige Funktionen der Armutsprävention⁶ und insbesondere der Pensionsvorsorge⁷ erfüllen. In diesem Sinne kann der Besitz einer eigenen Wohnung oder eines eigenen Hauses auch als funktionales Äquivalent zu Pensionszahlungen gesehen werden, das die Verteilung von Vermögenswerten über den Familienzyklus ermöglichen kann.⁸
- ▶ Die Präferenzen der Haushalte gehen in vielen Ländern in Richtung Eigentum. Hierbei sind es jedoch die Eigenheime, also der Besitz an Einfamilienhäusern in ländlichen Gebieten, die für

¹ Vgl. Green, White (1997)

² Vgl. DiPasquale, Glaeser (1998)

³ Vgl. Toussaint, Elsinga (2007), Toussaint u.a. (2007).

⁴ Vgl. Leung (2003), Quigley (2006).

⁵ Vgl. Catte u.a. (2004).

⁶ Dewilde, De Keulenaer (2003).

⁷ Doling, Horsewood (2003).

⁸ Boelhouwer u.a. (2007); Deutsch (1999).

viele Haushalte, insbesondere für kinderreiche, die optimale Wohnform darstellen. Dies geht einher mit hohen gewünschten Wohnflächen und dem Bedürfnis nach Grünflächen und Gärten, die zum Haus gehören. Je prekärer die Wohnform Miete in den unterschiedlichen Staaten gesehen wird, desto ausgeprägter ist der Wunsch nach Eigentum (Vgl. Kapitel 2.3).

Diesen potenziellen Gewinne durch das Privateigentum an Wohnraum und einer entsprechend orientierten Wohnungsförderungspolitik stehen auch Risiken und negative Auswirkungen sehr hoher Eigentumsquoten gegenüber. Oft weisen die Argumentationslinien auch auf die spezifischen Vorteile funktionsfähiger und teilweise sozial ausgerichteter Mietsektoren hin.

- ▶ Je nachdem, in welcher Form das Wohneigentum vorliegt, ergeben sich wichtige Implikationen auf Durchgriffsrechte der Eigentümer. Die ungenügende rechtliche Ausgestaltung von Wohnungseigentum im Mehrgeschossbau hat beispielsweise in Mittelost- und Süd-Ost-Europa zu erheblichen Mängeln in der Bewirtschaftung und der Erhaltung der Gebäude geführt. Diese rechtlichen Uneindeutigkeiten werden dadurch verstärkt, dass viele der neuen Eigentümerhaushalte nicht über finanzielle Ressourcen oder genügend Einkommen verfügen, um die gemeinschaftliche Verantwortung über die allgemeinen Teile der Wohnanlagen und die Gebäudesanierung langfristig zu tragen.¹ Der teilweise extrem schlechte Erhaltungszustand vieler mehrgeschossiger Wohnanlagen weist auf diese Mängel hin.
- ▶ Hohe Eigentumsquoten sind mit geringer Arbeitsmobilität und Flexibilität der Haushalte verbunden worden. Diese Beziehung basiert im Grunde auf der Beobachtung, dass das Vorhandensein ausgeprägter Mietsektoren einen Wohnungswechsel von Haushalten aus beruflichen Gründen begünstigen kann. Hier sind jedoch die Effekte im Ländervergleich nicht eindeutig. Die USA haben beispielsweise trotz hoher Eigentumsquote sehr flexible Wohnungs- und Arbeitsmärkte, die auch ein schnelles Wechseln zwischen Eigenheimen ermöglichen. Auch regen die im Vergleich zum allgemeinen Mietmarkt sehr günstigen Mietverhältnisse in den sozialen und kommunalen Mietsektoren einen häufigen und raschen Wohnungswechsel ebenso wenig an wie auf Eigentum basierende Wohnungsmärkte.
- ▶ Dem Bedürfnis vieler Haushalte, ihr eigenes Haus im Grünen zu besitzen, sind raumplanerische und nicht zuletzt ökologische und energiepolitische Grenzen gesetzt. Die Zersiedlung und der Platzverbrauch eines unverdichteten Flachbaus sind ebenso negativ hervorgehoben worden wie die schlechte Energieeffizienz von Einfamilienhäusern im Vergleich zum Geschossbau. Negative Effekte auf den Verkehr kommen hinzu.
- ▶ So wie mit jeder Investition sind auch mit dem Erwerb von Wohneigentum für die investierenden Haushalte Risiken verbunden. Dies gilt insbesondere für Haushalte, die die Hypothek für den Wohnungserwerb noch nicht abbezahlt haben. Mehrere Entwicklungen der letzten Jahre haben dieses Risiko für die einzelnen Haushalte anwachsen lassen, was auch zu einer regen Forschungstätigkeit geführt hat.² Zum einen hat die steigende Verfügbarkeit von Finanzprodukten und die Willigkeit der Banken, den Wohnungskauf auch für ärmere Bevölkerungsschichten zu finanzieren, (bis vor kurzem) zugenommen. Die Beleihung erreicht mittlerweile in vielen Staaten über 100% des Wohnwerts.³ Zum anderen erhöhen zunehmend variabel gestaltete

¹ Vgl. Ecorys Hungary (2005).

² Vgl. Boelhouwer u.a. (Hg.) (2005); Elsinga u.a. (Hg.) (2007).

³ Boelhouwer u.a. (2005).

Zinssätze das Risiko. In vielen europäischen Ländern haben im Zuge dessen die Rückstände bei Hypothekenzahlungen und in weiterer Folge die Zwangsversteigerungen zugenommen.

- ▶ Mietensektoren mit mehr oder weniger regulierten und kontrollierten Höchstmieten können die Wohnungsmärkte stabilisieren. Dadurch ergeben sich zwar keine Investitionsgewinne aus dynamischen Eigentumsmärkten, doch können Immobilienblasen und vor allem deren schädliches Platzen dadurch eingedämmt oder vermieden werden. Die Relevanz dieses Arguments hat sich vor allem in der jüngsten Vergangenheit deutlich gezeigt.¹ Das plötzliche Einbrechen von Immobilienpreisen hat seit Anfang 2007 vor allem in den USA zu massiven Wohnkostenbelastungen bei Haushalten geführt, die sich die stark gestiegenen Annuitäten für unzureichend besicherte Hypothekarkredite auf ihr Wohneigentum nicht mehr leisten können. In einem derartigen Kontext, lässt sich die Umkehrung des Vermögenseffektes, der bei dynamischen Wohnungsmarktpreisen zu beobachten ist, feststellen.
- ▶ Volkswirtschaftlich hat die Verschuldung der Haushalte, die mit hohen Eigentumsanteilen im Wohnungsmarkt einhergeht, zu instabilen Märkten geführt. Die Verbindung zwischen Immobilienkrisen und allgemeinen Finanz- und Wirtschaftskrisen ist offensichtlich.² In den USA war es für mehrere Jahrzehnte Praxis, auch ärmeren Haushalten über ungenügend besicherte Hypothekarkredite den Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen (NINA-Kredite: no income, no assets).³ Diese in ihrer Güte äußerst fragwürdigen Hypotheken wurden oft gesammelt und in Form von CDOs (collateralized debt obligations) und MBS (mortgage-backed securities) verbrieft, wodurch die ursprünglich den Kredit gewährende Bank völlig aus dem Schuldverhältnis ausschied.⁴ Am Anfang der sog. Subprime Krise stand die Erkenntnis, dass die Investitionen, die von Finanzinstituten weltweit in derartige Papiere getätigt wurden, nahezu wertlos waren. Mittlerweile zeichnet sich auch in Europa ab, dass gerade in den Ländern, die in der Vergangenheit massive Vermögenszuwächse im Immobiliensektor und damit einhergehend eine Kreditexpansion verzeichnet haben, die Finanz- und Wirtschaftskrise besonders deutlich durchschlagen wird (Spanien, Großbritannien, Mittelosteuropa).⁵
- ▶ Eine strukturelle und soziologische Kritik an hohen Wohneigentumsquoten und einer damit oft verbundenen Ausrichtung der wohnungspolitischen Förderungen am Wohneigentumserwerb hat Jim Kemeny formuliert. Diese Kritik hat zwei Stoßrichtungen. Zum einen beobachtete Kemeny in Ländern mit großen und anwachsenden Eigentumssektoren eine zunehmende Spaltung der Gesellschaft, die über die Residualisierung des Mietsektors verstärkt wird. Während die reichen Bevölkerungsteile in den Wohneigentumsmarkt abwandern, verbleiben alle jene, die sich das Eigentum nicht leisten können, im Mietsegment, das zunehmend durch unsichere Wohnformen, schlechte Wohnqualitäten und gefährliche Wohnumgebungen gekennzeichnet ist.⁶
- ▶ Zum anderen lässt sich ein Zusammenhang zwischen steigenden Eigentumsquoten und umfassenden Privatisierungstendenzen in einzelnen Nationalstaaten belegen. Diese Tendenzen betreffen nach Kemeny sowohl die Umstellung von öffentlichen Verkehrsmitteln auf den Individualverkehr und die Rückkehr zu traditionellen Geschlechterrollen, wie auch die sinkende

¹ Scheiblecker (2008).

² Case, Quigley (2008)

³ Stockhammer (2008).

⁴ AK Wien (Hg.) (2008).

⁵ Becker, Jäger (2008).

⁶ Kemeny (1995); Kemeny u.a. (2005); Kemeny (2006); in Bezug auf USA: Gabriel, Rosenthal (2005).

Bereitschaft, öffentliche Ausgaben über Steuerleistungen zu finanzieren, da insbesondere das Wohneigentum als Alternative zu auf Sozialabgaben basierenden Pensionssystemen gesehen wird. Tatsächlich sind hohe Eigentumsquoten in einigen Staaten mit niedrigen staatlichen oder parafiskalen Sozialausgaben korreliert.¹

Aufgrund dieser Vielzahl von Pro- und Contra-Argumenten in Bezug auf hohe Eigentumsquoten ist es nicht verwunderlich, dass keine empirische Beziehung zwischen dem Reichtum einer Volkswirtschaft und der nationalen Eigentumsquote belegt werden kann. Hohe Eigentumsquoten finden sich in sehr armen Ländern (z.B. Albanien) ebenso wie in reichen Ländern (z.B. Belgien). Für große Mietsektoren gilt ähnliches, wobei es nur in relativ wenigen, meist wirtschaftlich starken Ländern zur Ausprägung funktionsfähiger Sozialmietsektoren gekommen ist (Schweiz, Österreich, Niederlande, Schweden).

Ebenso lässt sich mit Verweis auf diese anhaltende Debatte keine klare Empfehlung dafür abgeben, welches optimale Ausmaß an staatlicher Förderung für die Wohneigentumsbildung angebracht ist. Denn die vielschichtigen Vor- und Nachteile hoher Eigentumsquoten lassen keine abschließende Wertung zu. Die Ausrichtung der Förderungspolitik muss sich daher nach wie vor auf politische und ideologischen Zielkategorien verlassen.

2.5 ZIELSETZUNGEN DES LANDES NÖ ZUM EIGENTUMSERWERB

Das aktuelle niederösterreichische Wohnungsförderungsgesetz führt in seinem ersten Paragraphen eine sehr allgemeine Zielbestimmung der Wohnbauförderung in Niederösterreich an. Dort heißt es: „(1) Das Land Niederösterreich als Träger von Privatrechten fördert nach Maßgabe der für die einzelnen Förderungsbereiche jeweils zur Verfügung gestellten Mittel nach den näheren Bestimmungen des § 3 die Errichtung, die Sanierung und den Erwerb von Wohnraum in Niederösterreich.“² Die Ausrichtung der Förderung ist somit dreigeteilt: Sowohl der Neubau als auch die Sanierung und der Eigentumserwerb werden vom Land Niederösterreich durch unterschiedlichste Formen der Wohnbauförderung unterstützt. Der Wohnkonsum wird zusätzlich über die Instrumente der Wohnbeihilfe und des Wohnzuschusses gefördert, insofern die Wohnkostenbelastung ein für Haushalte nicht zumutbares Ausmaß erreicht (s. Kapitel 1.2.3).

In dieser Zielbestimmung kommt das für Österreich typisches Merkmal zum Ausdruck, dass die Förderung des Mietsektors gleichrangig neben der Förderung des Eigentums steht. Traditioneller Weise ist die Wohnungspolitik in Österreich darauf bedacht, möglichst allen Bestandsarten irgendeine Art der Förderung zukommen zu lassen.¹ Neben der objektseitigen Förderung von meist gemeinnützigen Mietwohnungen wird daher auch die direkt ins Eigentum zu übertragende Eigentumswohnung und vor allem das Eigenheim gefördert. Seit der Verländerung der Wohnbauförderung und der dadurch ermöglichten länderspezifischen Schwerpunktsetzung in der Förderungsausrichtung haben sich einzelne Regionen stärker der Förderung des Mietsektors zugewandt, während andere auf ein Gleichgewicht zwischen den Bestandsarten setzten oder die

¹ Kemeny (2005); auch: Castles (1998).

² NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005, LGBl. 8304-1, §1.

Eigenheimförderung relativ ausgeweitet haben. Beispielsweise genießt die soziale Mietwohnung in Wien eine förderrechtliche Bevorzugung gegenüber der direkt zu übertragenden Eigentumswohnung. In Niederösterreich werden beide Bestandsarten in gleicher Weise gefördert.²

Faktisch kam es jedoch bei direkt ins Eigentum zu übertragenden Wohnungen seit den 1980er Jahren in ganz Österreich zu einem Rückgang. Auch in Niederösterreich lässt sich diese Entwicklung feststellen. Vor allem seit der Einführung der Kaufoptionswohnungen auf Bundesebene seit Mitte der 1990er Jahre verdrängte dieses neue Modell zusehends die Errichtung und Bereitstellung von geförderten, direkt ins Eigentum zu übertragenden Wohnungen. Ausschlaggebend für diese Entwicklung war vor allem die Umsatzsteuerbegünstigung der Optionswohnungen, die eine günstigere Preisgestaltung für die Wohnungsnutzer ermöglicht und daher auch eine Verschiebung der Bautätigkeit vor allem der gemeinnützigen Bauträger weg vom Eigentumswohnungsbereich und hin zum Mietwohnungsbereich mit Kaufoption begünstigte (siehe im Detail Kapitel 3). Mittlerweile liegt das Angebot an geförderten direkten Eigentumswohnungen vor allem in Wien, aber auch in Niederösterreich deutlich unter der Nachfrage.

Politische Bekenntnisse des Landes Niederösterreichs zu einer konkret angestrebten Eigentumsquote oder zum optimalen Ausmaß an Eigentumsbegründung sind kaum vorhanden. In Niederösterreich fehlen klare Aussagen, wie sie beispielsweise in den Statuten des Vereins „Arbeitsgemeinschaft Eigenheim“, der die bürgerlichen gemeinnützigen Bauvereinigungen repräsentiert, von 1995 zu finden sind. Dort heisst es, dass sich der Verein zu folgendem Ziel bekennt: „So viel Eigentumswohnungen und Eigenheime wie möglich und so viel Mietwohnungen als notwendig“.³

Nicht direkt vom Land Niederösterreich, aber doch von der österreichischen Volkspartei liegen weitere Zielbestimmungen hinsichtlich des Eigentumserwerbs vor. Im noch gültigen ÖVP-Grundsatzprogramm von 1995 heißt es relativ allgemein zum Thema Wohnen und Wohnbauförderung: „Eine menschenwürdige Wohnung für jeden Bürger und jede Bürgerin müssen Ziel einer verantwortungsbewußten Wohnungspolitik sein. Bei der Gestaltung von Wohnbauförderungsgesetzen müssen ein wirksamer Einsatz von Förderungsmitteln, soziale Treffsicherheit und eine die individuellen Möglichkeiten und Bedürfnisse der Förderungsnehmer berücksichtigende Regelung der Rückzahlungsverpflichtungen die Kriterien sein.“⁴ Zwar findet sich kein grundsätzliches umfassendes Bekenntnis zum Eigentumserwerb oder zum Verhältnis zwischen Eigentum und Miete, doch wird die Zielsetzung der Kaufoptionswohnungen hervorgestrichen: „Wir treten für (einen allgemeinen Rechtsanspruch auf) die Übertragung von Mietwohnungen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen und Gemeinden in das Eigentum der bisherigen Mieter ein. Das dadurch aufgebraachte Kapital ist wieder dem Wohnungsbau zuzuführen.“ Das Salzburger Programm von 1972 widmete ein ganzes Unterkapitel dem Thema „Eigentum für alle.“ Dort heisst es: „Die ÖVP will Eigentum für alle. Sie bekennt sich zur Dynamik der Eigentumsstruktur und zur Vielfalt der Eigentumsformen.“⁵ Insbesondere auch eine Vermögensbildung in Arbeitnehmerhand sei hierfür erstrebenswert: „Eine

¹ Vgl. im Detail Czasny, Moser (2000); Donner (2000).

² Zur Förderungsgestaltung in Niederösterreich: <http://www.noel.gv.at/Foerderungen/Foerderungen.html>.

³ Statut des Vereins „Arbeitsgemeinschaft Eigenheim“ nach Beschluss der Generalversammlung vom 10.3.1995.

⁴ ÖVP (1995).

⁵ ÖVP (1972).

intensivere Förderung der Vermögensbildung kann nicht zuletzt dazu beitragen, das Problem der Einkommensverteilung zu entschärfen.“ Konkretere Zielangaben hinsichtlich des Wohnungseigentums im Speziellen finden sich im Salzburger Parteiprogramm jedoch nicht.

Otto Keimel, der langjährige Bautensprecher der ÖVP, äußerte sich in einem unlängst erschienenen Beitrag positiv zum Eigentumserwerb und kritisierte die Tendenz der österreichischen Wohnungspolitik, den Mietsektor zu sehr zu bevorzugen: „Der Mietwohnungsbereich wurde forciert und bevorzugt, demgegenüber die Eigentumspolitik vernachlässigt – eine negative Entwicklung in bereits erwähnter Hinsicht: gesellschaftspolitisch, wirtschafts-, wie finanz- und steuerpolitisch und nicht zuletzt hinsichtlich einer eigeninitiativen Alterssicherung. In einer Bürger-Gesellschaft könnte und sollte eine umfassende Wohnungspolitik die tragende Säule einer Politik für ‚ein Volk von Eigentümern‘ sein.“¹

Walter Tancsits, ebenfalls ehemaliger Bautensprecher der ÖVP, äußerte sich positiv gegenüber dem System der Kaufoptionswohnungen, denn dieses ermögliche die Erfüllung einer übergeordneten Zielsetzung: „Jeder der will, muss auch die Möglichkeit haben, mit der eigenen Arbeit Eigentum zu erwerben.“² Tancsits begrüßt die Entwicklung, dass durch entsprechende Gesetzesänderungen 2000 und 2002, die Kaufoption auf einen größeren Kreis des Neubaus ausgedehnt wurde und somit „... die Eigentumsbildung als eine der Kernaufgaben der Gemeinnützigkeit gesetzlich normiert wurde.“³

Trotz dieser einzelnen Bekenntnisse lässt sich keine klare Zielvorgabe des Landes Niederösterreich hinsichtlich der Eigentumsbegründung festmachen. Faktisch hat die Eigentumsbegründung in den letzten Jahren eher ab- als zugenommen (s. Kapitel 2.1).

Kritisch könnte man daher die Vermutung anstellen, dass eine Zielsetzung zum Eigentumserwerb, falls diese existiert, durch die Einführung der Optionswohnungen konterkariert wurde, da kaum noch geförderte Eigentumswohnungen gebaut werden und nur eine Minderzahl der Optionswohnungen beim Schlagendwerden der Option tatsächlich von den Mietern erworben werden. Die folgenden Kapitel behandeln diese Thematik im Detail.

¹ Keimel (2008), S.51.

² Tancsits (2008), S.102.

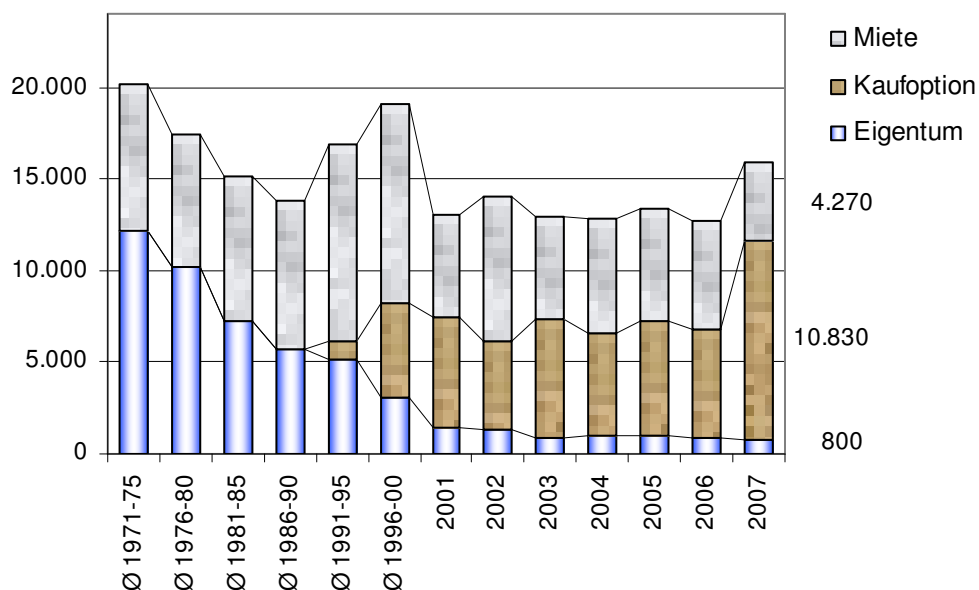
³ ebd., S.106.

3 DAS SCHEMA KAUFPTIONSWOHNUNG

3.1 BESTANDSAUFNAHME KAUFPTIONSWOHNUNGEN

Das Wohnungseigentum wurde in Österreich im Jahre 1948 institutionalisiert. Bis dahin blieb die Bautätigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigungen auf Mietwohnungen beschränkt, wobei Siedlungshäuser eine gewisse Sonderposition innehatten. In den 1950er und 1960er Jahren wurden von den Gemeinnützigen die ersten Eigentumswohnungen gebaut, doch bis 1970 blieben sie hinter dem Mietwohnungsbau zurück. Angeregt wurde die Bautätigkeit der Gemeinnützigen im Bereich des Wohnungseigentums durch entsprechende staatliche Förderungen.

Grafik 19: Bauleistung der Gemeinnützigen in Österreich nach Bestandsart



Quelle: GBV, Verbandsstatistik 2007.

Wie Grafik 19 zeigt, hatte der gemeinnützige Eigentumswohnungsbau bis in die 1970er Jahren seinen Höhepunkt. Der hohe Anteil an von Gemeinnützigen erbauten Eigentumswohnungen im österreichischen Wohnungsbestand hat seine Wurzeln vor allem in diesem Jahrzehnt, in dem jährlich 10.000–12.000 Eigentumswohnungen fertig gestellt wurden. Dies übertraf die Bauleistung im Mietensegment deutlich.¹ Seit Beginn der 1980er Jahren setzte ein steter Rückgang der gemeinnützigen Bauleistung im Eigentumssegment ein – Mietwohnungen gewannen wieder an Bedeutung. Der Bauboom der frühen 1990er Jahre basierte vor allem auf dem Bau von Mietwohnungen – sowohl durch die Gemeinnützigen als auch durch gewerbliche Bauträger. Gleichzeitig wurde durch entsprechende Regelungen, die erst im Wiener Wohnbauförderungsgesetz und in Folge auf Bundesebene im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) durch die Wohnrechtsnovelle 1994 etabliert wurden, eine neue Wohnform geschaffen, die zwischen Miete und Eigentum angesiedelt sein sollte. Zwar waren spätere Übereignungen gemeinnütziger Mietwohnungen ins Eigentum bereits früher durch vertragliche Lösungen möglich und wurden auch häufig getätigt, doch brachte die Wohnrechtsnovelle 1994 die Etablierung eines gesetzlichen Anspruchs auf die

¹ Eva Bauer, GBV.

Einräumung der Kaufoption, insofern bestimmte Bedingungen erfüllt waren (siehe weiter unten). Die Idee hinter der Einführung der Kaufoptionswohnungen war zum einen, dass dadurch eine dem Markt und den Wohnbedürfnissen entsprechende Wohnform eingerichtet werden sollte, da nunmehr die Möglichkeit bestand, den Wohnungserwerb langfristig zu planen, sich an die Wohnumgebung und das Wohnklima zu gewöhnen und innerhalb der Anwartszeit das nötige Kapital für den Wohnungserwerb anzusparen (s. Kapitel 2.4). Zum anderen wollte man den Mietern gemeinnütziger Wohnungen in Form einer späteren Kaufoption eine entsprechende Gegenleistung für die mittlerweile recht hohen erforderlichen Eigenmittel bieten.

Seit Anfang 1994 erfreute sich die neue Bestandsform hoher Beliebtheit. Insbesondere nach entsprechenden Gesetzesänderungen durch die WRN 2000 wuchs der Anteil der gemeinnützigen Mietwohnungen, die eine verbindliche Kaufoption für die Mieter vorsahen. In den letzten Jahren waren pro Jahr durchschnittlich rund 5.000 Neubauwohnungen mit der Kaufoption ausgestattet. 2007 waren es schließlich mehr als 10.000 Wohnungen, die in dieser Form auf den Markt gebracht wurden. Damit sind Mietwohnungen mit Kaufoption mittlerweile weit zahlreicher als Mietwohnungen ohne Option (s. Grafik 19). In der Grafik ist jedoch auch sehr deutlich erkennbar, dass der Typ der Kaufoptionswohnungen vor allem als Konkurrenz zu den Eigentumswohnungen aufgetreten ist. Der Bau von Eigentumswohnungen durch die Gemeinnützigen verzeichnet eine stark sinkende Tendenz und befand sich in den 2000er Jahren auf sehr niedrigem Niveau.

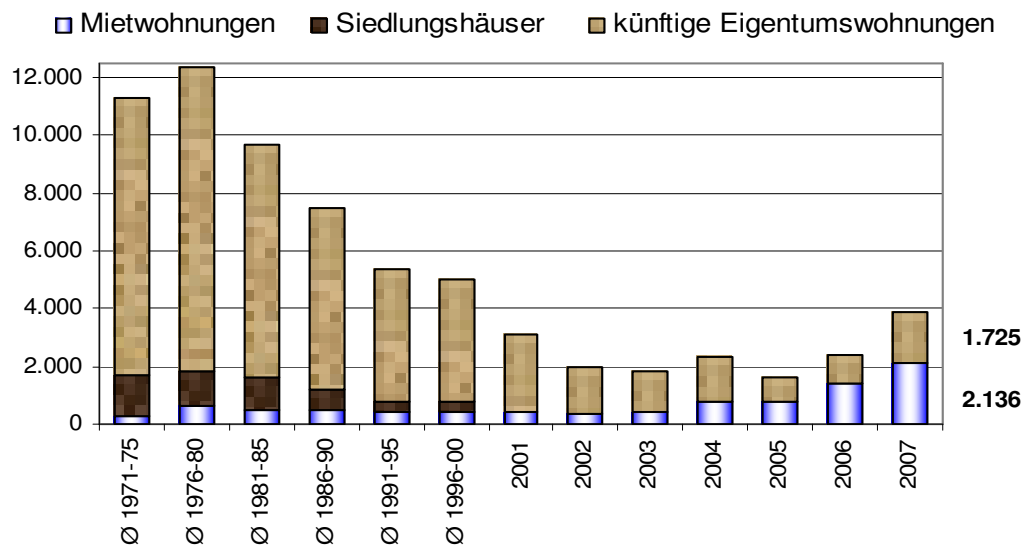
Im Bestand der Gemeinnützigen befinden sich heute rund 74.000 Wohnungen mit einer gesetzlich verankerten Kaufoption, das sind 14,5% aller Mietwohnungen.¹ Dieser Anteil steigt durch die überdurchschnittlich häufigen Kaufoptionswohnungen im Neubau kontinuierlich an. Besonders beliebt ist das Angebot dieser Wohnungsform im Burgenland, Niederösterreich und der Steiermark mit 25 bis 35%. Deutlich niedriger ist das Niveau in Kärnten, Tirol, Vorarlberg und Wien mit 7–9%, in Oberösterreich und Salzburg sind es gerade 3%. Dieses Spektrum ist vor allem durch die bundesländerweise unterschiedliche Ausgestaltung der Wohnbauförderung bedingt.²

Die Erhebungen des Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen ergeben, dass in den letzten Jahren durchschnittlich rund 5.000 Wohnungen jährlich mit einer (gesetzlich verankerten) Kaufoption errichtet wurden. Diese Zahl ist eine konservative Schätzung, da nicht alle Mitgliedsvereinigungen vollständige Meldungen über den betreffenden Bestand abgegeben haben.

¹ Verbandsstatistik 2007, GBV.

² Lugger (2007), S.77.

Grafik 20: Übertragungen aus dem gemeinnützigen Bestand (Jahresdurchschnitt)



Anm.: Siedlungshäuser ab 1998 in Miet- bzw. Eigentumswohnungen inkludiert. Bei den Siedlungshäusern handelte es sich meistens um Reihenhäuser mit Garten, die wegen der besonderen Bestandsform als Häuser statistisch separat erfasst wurden. Die meisten wurden bisher ins Eigentum übertragen. Seit 1998 werden Reihenhäuser nur mehr in der jeweiligen Rechtsform, Miete oder Eigentum, dokumentiert.

Quelle: GBV, Verbandsstatistik 2007.

In wie vielen dieser Wohnverhältnisse das Kaufrecht tatsächlich ausgeübt wird, ist noch nicht langfristig abzuschätzen. Die 10-Jahresfrist ist erst für relativ wenige Kaufoptionswohnungen abgelaufen, d.h. im Grunde für Wohnungen, die 1995, 1996 oder 1997 bezogen wurden. Eine Zunahme an Übereignungen aus dem Mietwohnungsbestand war bis zum Jahr 2003 noch nicht zu bemerken. Dies liegt daran, dass in den Anfangsjahren der gesetzlich verankerten Kaufoption (nach dem Wiener Wohnbauförderungsgesetz) noch relativ wenige Wohnungen davon betroffen waren, nämlich bis inklusive 1995 rund 2.000 pro Jahr. Grafik 20 gibt die vom Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen gesammelten Daten wieder. In den Übertragungen aus dem Mietbestand sind jedoch neben der „gesetzlichen“ Kaufoption, die seit der WRN 1994 im WGG eingeführt wurde, auch freiwillige Übertragungen und Übertragungen etwa nach dem WWFSG enthalten. Erst ab den Jahren 2004/2005 begann das Ende der 10-Jahres-Frist für „starke“ Jahrgänge an Kaufoptionswohnungen abzulaufen.

So hat erst das Jahr 2004 mit rund 800 Übereignungen einen relativ deutlichen Zuwachs an Übertragungen von Mietwohnungen ins Eigentum gebracht, im Folgejahr waren es in etwa ebenso viele. Im Jahr 2006 kam es zu einem deutlichen Zuwachs auf 1.400 Übereignungen aus dem Mietwohnungsbestand, 2007 waren es schließlich über 2.100. Die zentrale Frage nach der Relation dieser Größe zum in Frage kommenden Bestand kann derzeit nur auf Basis einer Schätzung mit einer Quote von 20% bis 25% angenommen werden.¹ Die nächsten Jahre werden zeigen, wie viele Wohnungen effektiv angekauft werden. Bisher liegen nur Erfahrungen aus den Jahren 1995, 1996, 1997 (Bezug der Baulichkeit) vor.

¹ Schätzung Eva Bauer, GBV.

Die bis Ende 2007 nach der „gesetzlichen“ Option übereigneten Wohneinheiten befinden sich zu drei Viertel in Wien und in Niederösterreich.

Genaue Daten zu den tatsächlich nach der „gesetzlichen“ Option übertragenen Kaufoptionswohnungen liegen weder dem Land Niederösterreich noch dem Verband der GBV vor. Damit sind die Übertragungen gemeint, die aufgrund des im WGG verankerten zwingenden Anspruchs der Optionsinhaber auf den Erwerb der Wohnung zurückzuführen sind. Andere Übertragungen sind die auch im WGG festgelegten, aber von den GBV „freiwillig“ durchgeführten Übertragungen sowie die Übertragungen nach länderspezifischen Förderungsgesetzen oder aufgrund von vertraglich verankerten Kaufoptionen.

Tabelle 21: Schätzung zur Anzahl von Kaufoptionswohnungen und Übertragungen bis 31.12.2007

	Österreich	Niederösterreich
Geförderte Geschosswohnungen seit 1994 (inklusive Heimwohnungen) nach Förderberichten	ca. 340.000	ca. 57.000
Mietwohnungen mit aufrechter Kaufoption	ca. 74.000	ca. 22.500
„Abgereifter“ Bestand (Abgelaufene 10-Jahresfrist nach Bezug der Baulichkeit)	ca. 15.000	ca. 5.260
Übertragungen aus dem GBV Mietwohnungsbestand	ca. 4.660	ca. 1.280
„Freiwillige“ Übertragungen	ca. 1.460	ca. 70
„Gesetzliche“ (WGG) Übertragungen	ca. 3.250	ca. 1.210
Übertragungsquote: Anteil der gesetzlich übertragenen Kaufoptionswohnungen im Verhältnis zum abgereiften Bestand	ca. 21%	ca. 23%

Quelle: Land Niederösterreich, Schätzung Eva Bauer, GBV.

Tabelle 4 gibt eine Schätzung (bis Ende 2007) zur Anzahl der aufrechten Kaufoptionen und der bisherigen Übertragungen wieder, die dem Verband der GBV bisher vorliegen. Durch Nachmeldungen können sich die Angaben aber noch ändern. Sehr deutlich ist die Tatsache, dass nur ein relativ geringer Anteil aller gefördert errichteten Geschosswohnungen seit 1994 tatsächlich eine gesetzliche Kaufoption nach den WGG-Bestimmungen aufweist, wobei jedoch das Verhältnis in Niederösterreich wesentlich höher ist als in Gesamtösterreich. Der allgemein niedrige Anteil im Bestand hat seine Wurzeln darin, dass das Entstehen einer gesetzlichen Option in den Anfangsjahren der Kaufoptionswohnungen (1994-2000) leichter vermeidbare Voraussetzungen hatte als seit 2000 (siehe im Detail Kapitel 3.3). Vor allem in den letzten Jahren hat jedoch ein Hauptteil der geförderten Mietwohnungen eine Kaufoption.

3.2 GESETZLICHE ENTWICKLUNG DER KAUFPTION

Unter den zahlreichen Wohnrechtsnovellen, die in den vergangenen drei Jahrzehnten durchgeführt wurden, sollen hier diejenigen behandelt werden, die Auswirkungen auf die Bestimmungen der Mietwohnungen mit Kaufoption hatten.¹

3.2.1 3. WÄG (BGBl I 1993/800)

Das Dritte Wohnrechtsänderungsgesetz (3. WÄG) brachte die Einführung der Kaufoptionswohnung auf WGG-Ebene und dadurch eine einschneidende Änderung im „bipolaren Überlassungssystem mit Miete (genossenschaftliche Nutzung) bzw. sofortigem Wohnungseigentum“². Davor hatte es für etwa ein Jahrzehnt Versuche gegeben, das Wohnungseigentum über andere Wege zu forcieren (Entwürfe für Eigentumsbildungsgesetze, Eigentumsbildung nach begünstigter Rückzahlung, begünstigte Vermietung nach Eigentumsbegründung, fördervertragliche Übertragungsanspruch durch das WWFSG 1989).

Grundvoraussetzungen für den Übereignungsanspruch bei Kaufoptionswohnungen waren die aufrechte öffentliche Förderung, die Einhebung von Einmalbeträgen (für Grundkosten) über einer bestimmten Höhe und vor einem gewissen Zeitpunkt sowie die Ermittlung eines WGG-konformen Veräußerungspreises. Bereits hier waren Preise abweichend vom strengen Kostendeckungsprinzip (§ 15 iVm § 13) möglich. Das 3. WÄG ermöglichte darüber hinaus die Festlegung von „Fixpreisen“ für die sofortige Überlassung in das Wohnungseigentum. Diese Fixpreis-Basierung des Veräußerungspreises wurde später auch für nachträgliche Übertragungen ermöglicht.

3.2.2 WRN 1999 (BGBl I 1999/147)

Die Neuregelung erschwerte den Bauvereinigen, das Entstehen eines Anspruches auf Wohnungseigentumsbegründung zu vermeiden, indem die Frist und das Ausmaß der Einhebung von Einmalbeträgen modifiziert wurden.

3.2.3 WRN 2000 (BGBl I 2000/36)

Es kam zu einer neuerlichen Erleichterung des Entstehens einer Eigentumsoption zugunsten der Mieter: Nicht mehr 50% der Grundkosten, in Form eines Einmalbetrages binnen drei Jahren, sondern jeder Einmalbetrag (Grund- oder Baukosten) über 50 €/m² war nunmehr die Voraussetzung für das zwingende Entstehen der Option. Diese neue „50 Euro-Regel“ wurde darüber hinaus erstmals auch auf Neuvermietungen im Bestand (dann aber nur für Grundkosten) ausgedehnt.

Zusätzlich zur Möglichkeit einer Angebotlegung auf Wohnungseigentumsbegründung (mit gerichtlicher Festsetzung nach § 15c) kam nun die Möglichkeit eines Mieterantrags auf Wohnungseigentumsbegründung (für Wohnungen ab 1. Juli 2000 nach § 15d) hinzu. Die Regel sollte eine gerichtliche Preisfestsetzung sein, jedoch ohne der Möglichkeit, eine Übertragung zu erzwingen.

¹ Vgl. im Detail Friedl (2006a; 2006b); Österreicher (2003); Prader (Hg.) (2008); Rosifka (1999; 2000; 2001; 2006); Würth (1993; u.a. Hg. 2004; 2007).

² Österreicher (2008), S.196.

Die Möglichkeit einer Fixpreisvereinbarung (Preisermittlung ausgehend vom vereinbarten Fixpreis) bestand nur bei Mieterantrag zwischen dem 10. und 15. Jahr der Nutzungsdauer.

3.2.4 WRN 2002 (BGBl I 2001/162)

Es wurde der Versuch unternommen, die unterschiedlichen Modelle und Wege zur Wohnungseigentums-Begründung zusammenzufassen (objektive und subjektive Voraussetzungen einer nachträglichen Wohnungseigentums-Begründung, Preisbildung, Verfahren und gerichtliche Überprüfung, Übergangsrecht). Dadurch kam es quasi zu einer Neukodifikation der bestehenden Kaufoptions-Regelungen:

- ▶ Die Möglichkeit der Ausübung der Kaufoption wurde auf ein Zeitfenster zwischen dem 10. und dem 15. Jahr beschränkt. Ein Vorkaufsrecht wurde für weitere 5 Jahre festgelegt.
- ▶ Die Fixpreisregelung bei erstmaliger Überlassung in das Wohnungseigentum wurde auch für Fälle der nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung übernommen.
- ▶ Bis zur WRN 2002 waren für die Übertragungen eines ursprünglich als Mietobjekt genutzten Objektes an Dritte oder in das Wohnungseigentum der jeweiligen Mieter vor einer insgesamt zehnjährigen Mietdauer die generelle Preisnorm des § 15 iVm §13 und §23 Abs 1 anzuwenden. Unabhängige Schlichtungsstellen (Gerichte) sollten den Preis ausgehend vom Verkehrswert minus Vermietungsabschlag („Berücksichtigung des Vorliegens eines aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses“) oder ausgehend von klar definierten Herstellungskosten berechnen. Seit der WRN 2002 sieht das Gesetz vor, dass die Bauvereinigung selbst den Kaufpreis für derartige Übertragungen in das Wohnungseigentum der Mieter „ausgehend vom Substanzwert unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert“ ermitteln und bekannt geben soll. Dadurch wurde eine sehr große Flexibilität in der Preisberechnung ermöglicht (s. Kapitel 3.4).
- ▶ Die oben dargestellten neuen und für die Mieter ggf. nachteiligen Regelungen zur Preisfestsetzung sollten rückwirkend auch für alle seit 1994 noch zu den günstigeren gesetzlichen Bestimmungen gemieteten Kaufoptionswohnungen gelten.

3.2.5 ÄNDERUNGEN DER GEBARUNGSRICHTLINIENVERORDNUNG UND DER ENTGELTRICHTLINIENVERORDNUNG 1994 (§ 7c GRVO; § 20 ERVO)

Aufgrund der Verschiebung der Preisbildungsregelung durch die WRN 2002 vom wohnzivilrechtlichen Teil in den gebarungsrechtlichen Teil des WGG wurde die Änderung der Verordnungen erforderlich. Ergänzungen zu den Berechnungsarten wurden in die Verordnungen aufgenommen. Interessant ist die Tatsache, dass die Verordnungen, die das WGG spezifizieren sollen, in der Vergangenheit weniger oft geändert wurden als die zu Grunde liegenden Gesetzesparagrafen.

3.2.6 WRN 2006 (BGBl I 2006/124)

Das Fixpreismodell wird Standard. Eine gerichtliche Festsetzung ist nur mehr wegen (doppelter) Säumigkeit der GBV und aufgrund erfolgreicher Einwendung des Mieters gegen ein gelegtes Fixpreisangebot aufgrund von offensichtlicher Unangemessenheit vorgesehen. Es sind nun unterschiedliche Preisberechnungsmodelle möglich (s. Kapitel 3.4), doch ist die Einhaltung der Preisvorschriften nur sehr eingeschränkt überprüfbar.

Die WRN 2006 bringt eine Klärung der Fristen und regelt das Vorkaufsrecht auf 5 Jahre eindeutig. Ebenso wird die Überführung des EVB in die WEG-Rücklage abschließend beschlossen (keine Anrechnung des EVB in der Fixpreisberechnung).

3.2.7 ENTWICKLUNGSTENDENZEN

Wenn man die Grundtendenzen in den rechtlichen Änderungen des WGG seit dem Bestehen der „gesetzlichen“ Kaufoption (3.WÄG) zusammenfasst, zeigt sich, (1.) dass die Option einen immer größer werdenden Bestand der gefördert erbauten Mietwohnungen betrifft, (2.) dass die Preise für die Wohnungen zunehmend flexibilisiert wurden, sodass sie immer mehr vom Kostendeckungsprinzip abweichen und in Richtung Verkehrswert tendieren können und (3.) dass den gemeinnützigen Bauvereinigungen ein größerer Spielraum in der Preisberechnung zugestanden wird.

3.3 GESETZLICHER STATUS QUO NACH DER WRN 2006

Im Folgenden werden die gesetzlichen Bestimmungen zum zwingenden Anspruch auf Übertragung der Wohnung dargestellt, wie sie das WGG in aktueller Fassung vorsieht.

§ 15c unterscheidet drei verschiedene Möglichkeiten, unter denen Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte von gemeinnützigen Bauvereinigungen einen zwingenden Anspruch auf nachträgliche Übertragung der Wohnung oder des Geschäftsräumtes in das Wohnungseigentum geltend machen können. Bedingung hierfür sind die in § 15b genannten Voraussetzungen:

(1) Eine Bauvereinigung kann ihre Baulichkeiten, Wohnungen und Geschäftsräume nachträglich in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) übertragen, wenn

- a) die erste Überlassung in Miete oder sonstiger Nutzung erfolgt ist,
- b) die Baulichkeit vor mehr als zehn Jahren erstmals bezogen worden ist,
- c) die Bauvereinigung nicht bloß Bauberechtigte ist,
- d) der Erwerber alle Verpflichtungen der Bauvereinigung, wie insbesondere von zur Finanzierung der Herstellung der Baulichkeit oder deren Erhaltung und Verbesserung gewährten Darlehen (anteilig) übernimmt,
- e) der Preis nach den Grundsätzen des § 23 angemessen ist (d.h. nach den Grundsätzen „Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit“).

1. Fall: Anspruch bei Erstbezug der Wohnung (§ 15c lit a Z 1)

Der Mieter hat einen Anspruch auf Übertragung der Wohnung, wenn:

- ▶ es sich um eine nach dem 30.6.2000 unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Mietgegenstand handelt,
- ▶ die Förderung aufrecht ist und
- ▶ aus Anlass der erstmaligen Überlassung des Mietgegenstands neben dem Entgelt nach dem 30. Juni 2000 ein Einmalbetrag zur Finanzierung von Grund und/oder Baukosten von mehr als 58,65 €/m² (seit 1.4.2008) eingehoben wurde. Der Betrag wird jährlich durch eine Indexanpassung erhöht.

Es handelt sich daher im 1. Fall um den allgemeinen Fall einer Kaufoption, die mit der Wohnung fix verbunden ist. Auch im Falle eines Mieterwechsels ist somit dieses mit der Wohnung verbundene Kaufrecht aufrecht.

Für Kaufoptionswohnungen die nach den älteren Gesetzen geregelt waren, sieht das momentane Gesetz in den Übergangsbestimmungen des § 39 Abs 21a unterschiedliche Voraussetzungen vor: Bei Wohnungen, die nach dem 31.12.1993 aber vor dem 1.9.1999 gefördert errichtet wurden, besteht für Mieter ein Anspruch auf Wohnungseigentumsübertragung, wenn die Bauvereinigung die auf die Wohnung entfallenden Grundkosten zum überwiegenden Teil (d.h. mehr als 50%) innerhalb der ersten drei Jahre ab erstmaligem Bezug eingehoben hat und seit dem Erstbezug der Baulichkeit schon mindestens 10 Jahre vergangen sind.

Bei Wohnungen, die nach dem 31.8.1999 aber vor dem 1.7.2000 gefördert errichtet wurden, beträgt diese Frist fünf statt drei Jahre. Bei den Stichtagen ist auf das Datum der Förderungszusage abzustellen.

2. Fall: zusätzlicher Anspruch des Folgemieters einer Wohnung (§ 15c lit a Z 2)

Auch in den Fällen, in denen bei der Erstüberlassung geringe Eigenmittel eingehoben wurden und daher der 1. Fall nicht anwendbar ist, hat ein späterer Mieter einen Anspruch auf Übertragung der Wohnung, wenn:

- ▶ es sich um eine unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtete Wohnung handelt,
- ▶ die Förderung aufrecht ist,
- ▶ aus Anlass der (späteren) Überlassung des Mietgegenstands neben dem Entgelt nach dem 30. Juni 2000 ein Einmalbetrag von mehr als 58,65 €/m² (seit 1.4.2008) zur Finanzierung von Grundkosten eingehoben wurde, und
- ▶ dieser Einmalbetrag nicht bis spätestens 10 Jahre nach Anmietung gemäß § 17a umfinanziert wurde.

Den zweiten Fall könnte man somit als persönlichen Anspruch des Nachmieters verstehen, der für die Fälle gilt, in denen keine oder geringe Eigenmittel bei der erstmaligen Überlassung eingehoben wurden (andernfalls gilt auch bei Mieterwechseln der 1. Fall). Umfinanzierungen nach dem § 17a stellen die Möglichkeit der gemeinnützigen Bauvereinigung dar, den Einmalbetrag vorzeitig durch Fremd- oder Eigenmittelkapital zu ersetzen und dem Mieter zurück zu bezahlen, wodurch dessen Kaufoption erlischt.

3. Fall: Freiwilliges aber verbindliches Angebot der gemeinnützigen Bauvereinigung (§15 c lit b)

Einen zwingenden Anspruch auf Übertragung hat ein Mieter in diesem Fall, wenn die gemeinnützige Bauvereinigung ein verbindliches Angebot gelegt hat. Dieses Angebot darf nur einige, im Gesetz taxativ aufgezählte (doch unklare¹) Bedingungen enthalten. Fall 3 gilt auch, falls die gemeinnützige Bauvereinigung bloß Bauberechtigte ist.

Wie der Anspruch des Mieters auf die Übertragung in das Wohnungseigentum durchzusetzen ist und welche Fristen hierfür beachtet werden müssen, regelt § 15e. Dem rechtmäßigen Kaufoptions-

¹ Vgl. dazu: Rosifka (2001), ÖGB (Hg.) (2002).

inhaber steht demnach ein fünfjähriges Zeitfenster für die Ausübung der Option offen, das im ersten beschriebenen Fall zwischen dem 10. und 15. Jahr nach dem erstmaligen Bezug der Baulichkeit liegt (und der Regelfall ist) bzw. im zweiten beschriebenen Fall im 10. bis 15. Jahr des persönlichen Miet- oder Nutzungsvertrages. Innerhalb dieses Zeitfensters muss der Mieter seinen gesetzlichen Anspruch geltend machen, indem er die gemeinnützige Bauvereinigung zur Legung eines Preisangebots auffordert. Dieser Aufforderung hat die Bauvereinigung binnen drei Monaten zu entsprechen. Wenn dies nicht erfolgt, wird das Gericht über Antrag des Mieters den Preis festsetzen, sofern die Bauvereinigung auch über Aufforderung des Gerichtes binnen eines weiteren Monats kein Angebot gelegt hat (Nachfrist). Die Bauvereinigung ist sechs Monate an ihr Angebot gebunden. Sobald der Mieter das Angebot der Bauvereinigung angenommen, alle Verpflichtungen (z.B. Finanzierungsübernahmen) der Bauvereinigung übernommen und den ausständigen Barkaufpreis bezahlt hat, wird er Wohnungseigentumswerber gemäß § 23 WEG.

Gegen den angebotenen Kaufpreis kann der Optionsinhaber aufgrund § 15d Abs 2 Einspruch erheben (siehe weiter unten).

Nimmt der Mieter das ihm gelegte Angebot der Bauvereinigung inklusive des geforderten Preises nicht fristgerecht an oder erklärt er nach einer gerichtlichen Preisfestsetzung nicht fristgerecht, den Mietgegenstand erwerben zu wollen und alle Finanzierungsverpflichtungen zu übernehmen, so verliert er seinen Anspruch auf nachträgliche Übertragung. Dafür erhält er für 5 Jahre ein Vorkaufsrecht. Diese Bestimmungen sind in § 15f geregelt.

Tabelle 22: Übersicht rechtliche Grundlagen Kaufoptionswohnungen nach WGG

	1. Fall: Erstbezug	2. Fall: Nachmieter	3. Fall: Verbindliches Angebot
Bezeichnung im Weiteren	„gesetzliche“ Kaufoption		freiwillige Übertragung
Allgemeine Anspruchsvoraussetzungen	§ 15b		
Spezifische Anspruchsvoraussetzungen	§ 15c lit a Z 1	§ 15c lit a Z 2	§ 15c lit b
Übergangsbestimmungen für Kaufoptionswohnungen zwischen 31.12.1993 und 30.6.2000	§ 39 Abs 21a		
Antrag auf Übertragung (Fristen)	§ 15e Abs 1 lit a	§ 15e Abs 1 lit b	§ 15e Abs 3

Quelle: eigene Darstellung.

Tabelle 22 gibt die eben dargestellten drei Fälle des zwingenden Anspruchs der Mieter auf Übertragung der Wohnung wieder. Die entsprechenden Gesetzesparagrafen des WGG finden sich im Anhang (s. Kapitel 9.3).

Zusammenfassend lässt sich somit feststellen, dass mittlerweile die gefördert errichteten Mietwohnungen wesentlich häufiger eine gesetzliche Kaufoption aufweisen als bisher. Dies liegt vor allem an der indexierten 50€-Regel, da die Errichtung der Wohnungen für die gemeinnützigen

Bauvereinigungen mit der Einhebung eines Finanzierungsbeitrags unter diesem Quadratmeterbetrag finanziell schwierig ist. Welche geförderten Mietwohnungen seit 1994 haben nun keine Kaufoption?

- ▶ Wenn die GBV nicht Grundeigentümerin ist und/oder
- ▶ Wenn die Förderung zurückbezahlt worden ist und/oder
- ▶ Wenn weniger als die Hälfte der Grundkosten innerhalb der ersten drei Jahre ab Bezug eingehoben wurden (Wohnungen, die nach dem 31.12.1993 aber vor dem 1.9.1999 gefördert errichtet wurden).
- ▶ Wenn weniger als die Hälfte der Grundkosten innerhalb der ersten fünf Jahre ab Bezug eingehoben wurden (Wohnungen 1.9.1999-1.7.2000).
- ▶ Wenn zur Finanzierung von Grund und/oder Baukosten nach 1.7.2000 weniger als 50 €/m² (indexiert; momentan: 58,65 €/m²) eingehoben wurden oder dieser Betrag durch eine Eigenmittelumfinanzierung zurückgezahlt wurde (Nachmieter)

und

- ▶ eine Kaufoption nicht ausdrücklich im Vertrag festgehalten wurde. Vertraglich können die GBV nämlich auch dann freiwillige Kaufoptionen einräumen, wenn die Grenzen und Bestimmungen für den gesetzlichen Anspruch auf Eigentumsübertragung nicht erfüllt sind.

3.4 PREISBILDUNGSVORSCHRIFTEN IM WGG

Der Kaufpreis der Wohnung bei Ausübung der Kaufoption wird durch die gemeinnützige Bauvereinigung nach Vorschriften des WGG berechnet. Nach den zahlreichen Gesetzes- und Verordnungsänderungen seit dem Bestehen der gesetzlichen Option sind die Preisvorschriften des WGG jedoch so offen gefasst, dass innerhalb einer Bandbreite von den einzelnen GBV sehr unterschiedliche Kaufpreise angeboten bzw. verlangt werden können.

Im Allgemeinen sehen die Bestimmungen weder die Anrechnung der bezahlten Mietzinse, noch die ausdrückliche Bekanntgabe des später zu bezahlenden Kaufpreises bei Mietvertragsabschluss vor. Der tatsächliche Preis muss erst anlässlich der Anbotlegung zur Übertragung in das Wohnungseigentum bekannt gegeben werden.

Aufgrund der Entstehungsgeschichte der Preisbildungsvorschriften, den zahlreichen Änderungen, der Komplexität des WGG im Allgemeinen und vor allem den unklaren und uneinheitlich gehaltenen Bezeichnungen im Gesetzestext, bestehen zu vielen Details der verbindlichen Preisberechnung weitgehend unterschiedliche Rechtsauffassungen.¹

Seit der WRN 2002 hat der Mieter einer Kaufoptionswohnung kein Recht mehr darauf, dass der Kaufpreis vom Gericht festgesetzt wird. Ebenso wurde damals das Recht des Mieters beseitigt, dass beim Kaufpreis zwar vom Verkehrswert der Wohnung auszugehen ist, aber dann ein Abschlag für das Vorliegen eines aufrechten Miet- oder Nutzungsverhältnisses verrechnet wird („Vermietungsabschlag“). Darüber hinaus wurden die Preisberechnungsvorschriften, wie sie momentan im WGG vorliegen, auch für „alte“ Kaufoptionswohnungen (31.12.1993 bis 30.6.2000)

¹ Vgl. unterschiedliche Rechtsauffassungen bei Rosifka (2006), Friedl (2006a), Würth (2007), Prader (Hg.) (2008).

übernommen, wodurch es zu einer rückwirkenden Verteuerung der zukünftigen Verkaufspreise für diese Wohnungen kommen konnte.

Seit der WRN 2002 ist auf zivilrechtlichem Wege für die Optionsinhaber ein angebotener Kaufpreis in seiner Höhe nur noch dann bei Gericht zu beanstanden, wenn er offenkundig unangemessen ist, d.h. den ortsüblichen Preis für frei finanzierte gleichartige Objekte übersteigt (Vgl. § 18 Abs 3b). Einwendungen müssen binnen 6 Monaten nach dem schriftlichem Preisangebot der GBV erhoben werden. Sollte in dem folgenden gerichtlichen Verfahren die offenkundige Unangemessenheit des Preises festgestellt werden, hat das Gericht den Preis (gemäß §§ 13 und 15) festzusetzen.

Durch diese Einschränkung der zivilrechtlichen Überprüfung der Angebotspreise verlieren die Preisberechnungsvorschriften des WGG an Relevanz. Im Grunde steht es den einzelnen gemeinnützigen Bauvereinigungen zu, sehr unterschiedliche Angebotspreise zu bilden.

Basis für die Preisberechnung in den oben beschriebenen Fällen 1 und 2 ist jedenfalls der § 15d WGG, der in den §§ 23 Abs 4c und 39 Abs 30 nähere Bestimmung enthält. Der Verkaufspreis ist demnach entweder „ausgehend vom Substanzwert, unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert im Zeitpunkt der Fixpreisvereinbarung“ oder „ausgehend von § 15a (§ 23 Abs 4b), unter Bedachtnahme auf eine jeweils sachgerechte und angemessene Absetzung für Abschreibung und eine Wertsicherung“ zu bilden. Hierbei sind insbesondere zu berücksichtigen:

- a) die anteilige Übernahme aller Verpflichtungen der Bauvereinigung,
- b) die geleisteten Einmalbeträge, die mit 1% pro Jahr abzuschreiben sind,
- c) die Kosten der Wohnungseigentumsbegründung, der Verwertung und Information der Mieter und
- d) die Höhe der WEG-Rücklage, falls bereits Wohnungseigentum besteht.

Hinsichtlich der ersten Möglichkeit gibt das Gesetz keine inhaltliche Spezifikation zu den Begriffen „Substanzwert“ und „Verkehrswert“. Daher müsste die Ausgangsbasis für den Verkaufspreis im Streitfall wohl von einem Sachverständigen berechnet werden. Im Grunde ermöglicht diese Berechnungsvorschrift, dass für die Kaufoptionswohnungen als Obergrenze ein Gesamtpreis verlangt werden kann, der dem Verkehrswert gleichartiger Wohnungen in der Region entspricht.

Die zweite Möglichkeit der Preisberechnung ist eine Basierung des Angebotspreises auf einen Fixpreis gemäß § 15a. Der Fixpreis des § 15a in Verbindung mit § 23 Abs 4b und § 39 Abs 30 ist innerhalb einer Bandbreite zu ermitteln. Diese wird durch die Gebärungsrichtlinienverordnung (v.a. § 7b) und die Entgeltrichtlinienverordnung (v.a. §§ 17 und 18a) näher bestimmt. Im Grunde bemisst sich die Untergrenze durch die Kosten des Grunderwerbs, zuzüglich einer Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen, der Finanzierungskosten, plus der Baukosten. Die Obergrenze des Fixpreises des § 15a bilden die Grund- und Baukosten, plus einer Rücklagenkomponente von 2% der Herstellungskosten, plus einem Pauschalsatz für Risikoabgeltung von 3% der Grund- und Baukosten. Dieser Pauschalsatz ist jedoch von der gemeinnützigen Bauvereinigung nur dann zu verrechnen, falls eine Fixpreisvereinbarung vor dem Vorliegen der Endabrechnung getroffen wurde. Wird somit bereits aus Anlass der erstmaligen Überlassung der Baulichkeit der Fixpreis gemäß § 15a als Ausgangsbasis für eine später Ermittlung des Fixprei-

ses nach § 15d vereinbart, kann der Pauschalsatz für Risikoabgeltung von 3% der Grund- und Baukosten von der GBV verrechnet werden. Sollte die GBV den Fixpreis nach § 15a nach Vorliegen der Endabrechnung zur Basis der zukünftigen Preisberechnung festlegen, sind lediglich von den tatsächlichen Herstellungskosten und den 2% Rücklagenkomponente auszugehen.

Den ermittelten Fixpreis nach § 15a wird die GBV nun einerseits angemessen und sachgerecht abschreiben (s. ERVO § 18a) und andererseits entsprechend wertsichern, wobei ihr unterschiedliche Möglichkeiten der Indexanpassung offen stehen (Verbraucherpreisindex, Baukostenindex).

Im Falle von freiwilligen, aber verbindlichen Angeboten der gemeinnützigen Bauvereinigung auf Übertragung ins Wohneigentum der Mieter vor Ablauf einer insgesamt 20jährigen Nutzungsdauer seit Erstbezug (der oben beschriebene Fall 3) kann ebenfalls der Fixpreis gemäß § 15a als Ausgangsbasis für die Berechnung des Gesamtkaufpreises herangezogen werden.

Auch für die unmittelbare Wohnungseigentumsbegründung kann der Fixpreis gemäß § 15a vereinbart werden. Andernfalls ist der kostendeckende Preis nach § 15 anzuwenden.

Die gebarensrechtliche Untergrenze der Preisberechnungsvorgaben stellt jedenfalls der kostendeckende Preis dar. § 7a Abs 2 der Gebahrungsrichtlinienverordnung legt fest, dass die Gestaltung der Preise jedenfalls mit den Angemessenheitsbestimmungen des WGG vereinbar ist, wenn innerhalb eines wirtschaftlich überschaubaren Zeitraumes eine Unterkostendeckung vermieden wird.

Der auf unterschiedlichem Weg berechnete Gesamtkaufpreis ist somit durch die Übernahme der Förderung zum aktuellen Stand durch den Optionsinhaber zu bezahlen, wobei Finanzierungsbeiträge in dem Ausmaß berücksichtigt werden, wie sie zum Zeitpunkt der Optionslösung von der Bauvereinigung bei Auszug des Mieters zurückzuzahlen wären. Den verbleibenden Rest des Gesamtkaufpreises hat der Optionslöser als Barkaufpreis zu begleichen.

Hierbei tritt ein gewisses Paradoxon der Preisberechnung zutage: Eine kurzfristig angelegte Finanzierung des Wohnbauprojekts (Förderdarlehen, Eigenmittel der GBV, Fremdmittel) führt zu hohen Belastungen der Mieter während der Mietphase. Dadurch ist der ausständige Schuldenstand zum Zeitpunkt der Optionslösung relativ gering. Dies führt wiederum zu hohen Barkaufpreisen, die der Wohnungskäufer neben der Schuldenübernahme zu bezahlen hat.

Dieses Paradoxon sowie die in der Praxis von den GBV angewandten Preisberechnungsmethoden werden in Kapitel 6 näher besprochen.

4 METHODE: EXPERTENGESPRÄCHE UND FRAGEBOGEN

4.1 ALLGEMEINES

Die Daten, die das Land Niederösterreich zur Anzahl der aufrechten Kaufoptionen im Verwaltungsbestand von GBV-Wohnungen und zu den tatsächlichen Übertragungen nach der gesetzlichen Option zur Verfügung stellen konnte, waren wenig umfangreich. Es ist nicht erfasst, welche gemeinnützigen Bauvereinigungen wie viele Wohnungen über die gesetzliche Kaufoption bereits angeboten haben und wie viele dieser Wohnungen bis zu einem gewissen Stichtag tatsächlich an die Optionsinhaber verkauft wurden. Das Land Niederösterreich dokumentiert bisher lediglich die Summe der Übertragungen pro Jahr, wobei jedoch Übertragungen privat an privat ebenso enthalten sind wie sofortige Eigentumsbegründungen und freiwillige Übertragungen.

Bekannt war jedenfalls der Verwaltungsbestand der einzelnen GBV in Niederösterreich. Diese Zahlen sind jedoch für die vorliegende Fragestellung von geringem Gewicht, da verwaltete Eigentumswohnungen genauso darunter fallen wie Mietwohnungen ohne Kaufoption. Einige GBV haben in den Anfangsjahren des Bestehens der WGG-Optionswohnungsregelung das Entstehen der Option vermieden, indem entweder nur Baurechte bei den einzelnen Projekten bestanden, die eingehobenen Eigenmittel der Mieter geringer waren oder in einem längeren Zeitraum eingehoben wurden, als die gesetzlichen Grenzen für das Entstehen der Option vorsahen (s. Kapitel 3.2). Aus diesen Gründen korreliert der Verwaltungsbestand der einzelnen GBV nicht mit den innerhalb der gesetzlichen Option angebotenen oder tatsächlich übertragenen Wohnungen.

Für die vorliegende Studie wurden zwei Erhebungsstränge kombiniert. Zum einen wurde mit jenen GBV Kontakt aufgenommen, von denen angenommen wurde, dass sie einen hohen Anteil an Optionswohnungen in ihrem Bestand haben. An deren Vertreter wurde in persönlichen Gesprächen Fragen gerichtet, die die bisherigen Erfahrungen mit den Kaufoptionswohnungen hinsichtlich Anzahl, Ausgestaltung, Verkaufsquoten etc. dokumentieren sollten. Ebenso wurde versucht, geeignete Teilnehmer für die Versendung der Fragebogen zu identifizieren.

Der zweite Erhebungsstrang war eine schriftliche Befragung von ehemaligen oder aktuellen Optionsinhabern, die bereits die Option ausüben konnten, deren Gebäude somit vor mindestens 10 Jahren bezogen wurde. Ein Teil der Befragten hatte bereits die Option ausgeübt und war somit bereits Wohnungseigentümer nach WEG („Käufer“). Ein anderer Teil hatte aus persönlichen oder finanziellen Gründen die Option (bisher) nicht ausgeübt („Nichtkäufer“).

Über die Kontakte mit den Vertretern der GBV wurden 490 solcher zu befragenden Haushalte repräsentativ ausgewählt. Die Kooperation mit den GBV war von übergeordnetem Interesse, da sonst die Adressen dieser Haushalte nicht zugänglich gewesen wären (Datenschutz). Die GBV haben dankenswerterweise dabei geholfen, die Fragebogen mitsamt eines standardisierten Begleitschreibens an die ausgewählten Haushalte zu versenden. Die Schichtung der Stichprobe erfolgte (1.) in Anlehnung an die ungefähre relative Anzahl von Kaufoptionswohnungen im Bestand der einzelnen teilnehmenden GBV und (2.) in der Aufteilung der Haushalte in je etwa die Hälfte „Käufer“ und „Nichtkäufer“. Repräsentativität in der Auswahl wurde dadurch ermöglicht, dass die Zielgröße der zu versendenden Fragebogen nach fortlaufender alphabetischer Reihung erreicht wurde.

4.2 NIEDERÖSTERREICHISCHE GBV

Unter den zahlreichen in Niederösterreich tätigen gemeinnützigen Bauvereinigungen nahmen folgende 11 Unternehmen an der vorliegenden Studie teil:

- ▶ ALPENLAND – Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Alpenland“ reg.Gen.m.b.H.
- ▶ AMSTETTEN – Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Amstetten e.Gen.m.b.H.
- ▶ AUSTRIA – Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Austria“ AG; WET – „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.
- ▶ EGW – Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft – Heimstätte Gesellschaft m.b.H.
- ▶ FRIEDEN – Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Frieden“ reg.Gen.b.h.H.; FRIEDENSWERK – „Niederösterreichisches Friedenswerk“ gemeinn. Siedlungsges.m.b.H.
- ▶ GEBAU-NIOBAU – Gemeinnützige Baugesellschaft m.b.H.; Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft für Arbeiter und Angestellte reg.Gen.m.b.H.
- ▶ GEDESAG – Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft.
- ▶ NEUE HEIMAT – Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Ges.m.b.H.; GEWOG – Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft m.b.H.
- ▶ NEUNKIRCHEN - Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg.Gen.m.b.H.
- ▶ ST.PÖLTEN - Allgemeine gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e.Gen.m.b.H. in St.Pölten.
- ▶ WIENSÜD – Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“, e.Gen.m.b.H.

Es wurden Gespräche mit Vertretern dieser 11 GBV geführt, die in Summe einen Verwaltungsbestand von rund 84.000 Wohneinheiten repräsentieren. Unter Berücksichtigung eines insgesamt Verwaltungsbestandes von 125.000 Wohnungen in Niederösterreich wurden somit zwei Drittel des Verwaltungsbestandes abgedeckt. Bis zum Stichtag 31.12.2007 wurden in Niederösterreich rund 1.200 Kaufoptionswohnungen über die gesetzliche Option tatsächlich ins Eigentum der Mieter übertragen, das sind rund 23% des in Frage kommenden Bestandes (s. Tabelle 23). Bis Oktober 2008, also zum Zeitpunkt der Fragebogen-Versendung, kann davon ausgegangen werden, dass insgesamt rund 6.000 Wohnungen zum „abgereiften“ Bestand gehörten und ca. 1.500 tatsächliche Übertragungen stattgefunden haben. Die 11 untersuchten GBV haben rund 40% dieser Übertragungen durchgeführt (ca. 600), daher ist ein großer Anteil aller Übertragungen der Grundgesamtheit durch die Stichprobe abgedeckt

Zusätzlich zu den Vertretern der einzelnen GBV war es für die vorliegende Studie von übergeordneter Bedeutung, Kontakt mit weiteren Experten und Expertinnen zur Materie der Kaufoptionswohnungen aufzunehmen, um deren Fachwissen in die Studie einfließen zu lassen. Es wurden vertiefende Gespräche mit Wohnungsgemeinnützigkeits-Kennern, Mitgliedern des GBV Revisionsverbandes, Bauträgern, Wohnbauforschern etc. geführt (s. Kapitel 9.1). Die Ergebnisse all dieser Gespräche sind Inhalt von Kapitel 5.2.

Tabelle 23: Stichprobe und geschätzte Grundgesamtheit der gemeinnützigen Bauvereinigungen

	Verwaltungs- bestand	„Abgereifter“ Be- stand an gesetzli- chen Options- wohnungen	Tatsächlich über- tragene Kauf- optionswohnungen	„Verkaufsquote“
Summe der 11 inkludierten GBV	83.573	ca. 2.700	ca. 600	ca. 22%
Grundgesamtheit alle GBV bis 31.12.2007	125.144	ca. 5.260	ca. 1.210	ca. 23%
Grundgesamtheit aller GBV bis Oktober 2008		ca. 6.000	ca. 1.500	ca. 25%

Quelle: GBV; Angaben Expertengespräche.

4.3 OPTIONSINHABER

Unter den 11 genauer untersuchten gemeinnützigen Bauvereinigungen erklärten sich dankenswerterweise 7 Unternehmen bereit, bei der Versendung der Fragebogen mitzuarbeiten (die anderen verfügen bisher über keine ausreichenden Beständen an „abgereiften“ Kaufoptionswohnungen). Insgesamt wurden 490 Fragebogen an ehemalige oder momentane Kaufoptionsinhaber versandt, wobei sich die Schichtung der Befragung (1.) an der ungefähren relativen Anzahl des abgereiften Bestandes der einzelnen GBV und (2.) an der Unterteilung in je ca. 50% Käufer und 50% Nichtkäufer orientierte.

Das Hauptanliegen der Fragebogen-Befragung war es herauszufinden, aus welchen Gründen die Kaufoption von bestimmten Haushalten tatsächlich ausgeübt wurde und von anderen nicht. Zusätzlich wurden die Angebotspreise, die Qualität der Verkaufsunterlagen und Informationen, die Wohndauer sowie relevante Haushaltsdaten erfragt. Ein kompletter Fragebogen findet sich im Anhang dieser Studie (s. Kapitel 9.2). Trotz der Versendung der Fragebogen über die einzelnen GBV betrug die Rücklaufquote lediglich 18%. Von den 490 versendeten Fragebogen, standen somit 89 für eine Auswertung zur Verfügung (51 Käufer, 38 Nichtkäufer).

Hinsichtlich der Grundgesamtheit kann für den Zeitpunkt der Aussendung der Fragebogen (Oktober 2008) von einem „abgereiften“ Bestand an Wohnungen mit aufrechter Kaufoption von rund 6.000 ausgegangen werden. Bis Oktober 2008 gab es in Niederösterreich rund 1.500 Eigentumsübertragungen aufgrund der gesetzlichen Option, d.h. es gab in der untersuchten Grundgesamtheit rund 1.500 Käufer und 3.500 Nichtkäufer. Die detaillierte Auswertung der Fragebögen ist Inhalt von Kapitel 5.3.

5 MOTIVE ZUR KAUFPTION

5.1 VORTEILE DER KAUFPTIONSWOHNUNG

Wie in Kapitel 3.1 bereits dargestellt, erfreuen sich die Kaufptionswohnungen zunehmender Beliebtheit. Im Zeitverlauf seit dem Bestehen der entsprechenden WGG-Regelungen wird deutlich, dass die Kaufptionswohnungen immer mehr die geförderten, direkt ins Eigentum zu übertragenden Wohnungen verdrängen. Folgende Faktoren beeinflussen sowohl das zunehmende Angebot von, als auch die steigende Nachfrage nach Kaufptionswohnungen:

- ▶ Die Kaufptionswohnung bietet für die Mieter ökonomische Vorteile.
- ▶ Die gemeinnützigen Bauvereinigungen sind bei deren Errichtung als Mietwohnungen vorsteuerabzugsberechtigt. Gleichzeitig entfällt bei Lösen der Option nach 10 Jahren die Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis. Zwar zahlt der Optionsinhaber während der Mietphase 10% Umsatzsteuer, doch wirkt sich die Abzugsberechtigung auf den späteren Kaufpreis positiv aus. Die Steuervergünstigung verbilligt die Wohnungen daher um ca. 15-18%.
- ▶ Wenn die Kaufption in Anspruch genommen wird, können die zum Zeitpunkt des Kaufes noch offenen – im Allgemeinen günstigen – Bank- und Förderungsdarlehen übernommen werden.
- ▶ Die Optionsinhaber haben 10 Jahre lang Zeit, die Qualität der Wohnung und des Umfelds vor einer endgültigen Kaufentscheidung kennen zu lernen. Das 5jährige Zeitfenster für das Lösen der Option erweitert diese Frist ebenso wie das darauf folgende Vorkaufsrecht von 5 Jahren.
- ▶ Die Flexibilität während der Mietphase ist aus Gründen der beruflichen und privaten Mobilität vor allem für Junghaushalte von Interesse (s. Kapitel 2.3). Das eingebrachte Kapitel (Finanzierungsbeitrag) kann bei Umzug mit Abzug von 1% pro Jahr (Verwohnung) wieder entnommen werden.
- ▶ Zwar kann die Berechnung des zukünftigen Kaufpreises unterschiedliche Formen annehmen (s. Kapitel 3.4), doch ermöglicht v.a. eine Fixpreisvereinbarung nach §15a eine relativ hohe Preistransparenz für die Optionsinhaber. Da im Falle des Kaufes die eingebrachten Eigenmittel angerechnet werden und die ausstehenden Finanzierungsbestandteile übernommen werden können, hat der Optionsinhaber nur noch den Restbetrag („Barkaufpreis“) aufzubringen. Bei einer optimalen Preisberechnung ist dieser Barkaufpreis dem Optionsinhaber möglichst früh bekannt, sodass ein „Ansparen“ in der mehrjährigen Mietphase begünstigt wird.
- ▶ In welchem Ausmaß eine erworbene Kaufptionswohnung auch als Investition gesehen werden kann, hängt von Weiterverkaufsregulierungen im jeweiligen Bundesland ab (s. Kapitel 8.2). In Niederösterreich sind diese Bestimmungen jedenfalls für den Wohnungserwerber äußerst günstig.
- ▶ Ebenfalls unterschiedlich in den einzelnen Bundesländern sind zusätzliche Förderungen oder begünstigte frühzeitige Förderungsrückzahlungen im Falle des LöSENS der Kaufption (s. Kapitel 8.1). Diese bedingen in manchen Bundesländern einen zusätzlichen Vorteil beim Erwerb der Optionswohnung.
- ▶ Für die Wohnungspolitik der Länder bietet der Wohnungsverkauf bei gleichzeitiger Tilgung der Förderung die Möglichkeit, dass Finanzierungsmittel "Maastricht-wirksam" in das Budget zurückfließen und diese wieder vergeben werden können. In Wien können auf diesem Wege jährlich ca. € 5 bis 10 Mio. für neue wohnungspolitische Maßnahmen eingesetzt werden.¹

¹ Dietmar Teschl, MA 50.

Die empirischen Erhebungen, die im Zuge der vorliegenden Studie unternommen wurden, beleuchten im Weiteren, inwiefern die genannten Vorteile tatsächlich von Seiten des Angebots und von Seiten der Nachfrage wahrgenommen oder als solche eingeschätzt werden.

5.2 ABGEBERSEITIGE MOTIVE – ERGEBNISSE DER EXPERTENGESPRÄCHE

Die Erfahrungen der 11 untersuchten gemeinnützigen Bauvereinigungen mit den Kaufoptionswohnungen sind sehr unterschiedlich. Dies zeigt sich bereits an den bisherigen tatsächlichen Übertragungen aus den gesetzlichen Optionen. In Kapitel 3.1 wurde bereits dargelegt, dass momentan rund 40% aller seit 1994 geförderten Geschosswohnungen in Niederösterreich eine aufrechte Kaufoption haben und dass rund 23% des in Frage kommenden abgereiften Bestandes bisher in das Eigentum der Mieter übertragen wurden.

Die Anzahl der aufrechten Kaufoptionswohnungen und der tatsächlichen Übertragungen verteilen sich jedoch sehr unterschiedlich auf die einzelnen GBV. Manche GBV haben bis zum heutigen Tag noch gar keine Kaufoptionswohnungen über die gesetzliche Option übertragen, da das Entstehen der Option in den Anfangsjahren, vor allem vor Einführung der 50-Euro-Regel mit der WRN 2000, vermieden wurde. Da geringere Eigenmittel der Mieter, oder diese in längeren Fristen, eingehoben wurden als gesetzmäßig für das Entstehen der Option vorgegeben war, rechnen manche GBV erst 2010/2011 mit den ersten abgereiften Kaufoptionswohnungen. Auch die Schwerpunktsetzung auf Baurechtswohnungen, die gesetzlich keine verpflichtende Kaufoption vorsehen, wirkte der Eigentumsbegründung entgegen.

Andere GBV haben noch vor dem Anlaufen der WGG-Kaufoption spätere Übertragungen von Wohnungen in das Eigentum der Mieter über vertragliche Modelle ermöglicht und praktizieren diese bereits seit mehreren Jahren. Ebenso haben sie seit der verpflichtenden Kaufoption durchaus schon in den Jahren 1994-2000, also vor der 50-Euro-Regel, massiv auf das Angebot von Kaufoptionswohnungen gesetzt.

Diese unterschiedliche Handhabung der Option durch die einzelnen GBV erklärt die sehr uneinheitliche Aufteilung des abgereiften Bestandes auf die einzelnen GBV. Im Grunde wird hier deutlich, dass sich manche GBV bewusst dem Mietsektor verpflichtet sehen, während andere die Eigentumsbegründung in den Vordergrund rücken. Diese unternehmensspezifische Einstellung, die auch in klaren Zielbestimmungen des jeweiligen Managements zum Ausdruck kommt, ist für die Anzahl der vorhandeneren Kaufoptionswohnungen von hoher Bedeutung. Mittlerweile bestätigen jedoch die meisten untersuchten GBV, dass das Vorhandensein einer Kaufoption von Seiten der Nachfrage gefordert wird. Mietwohnungen ohne Kaufoption sind mittlerweile schwer zu vermarkten. Einige GBV haben einen pragmatischen Zugang zur Kaufoption: Sie bieten Kaufoptionswohnungen gerne an, da sie von den Kunden gut angenommen werden und die Vorteile der Kaufoptionswohnungen im Vergleich zu direkten Eigentumswohnungen und zu Mietwohnungen ohne Option gut kommunizierbar sind und von den Kunden als solche wahrgenommen werden. Hierbei fallen die Umsatzsteuervergünstigung, die Flexibilität und die Möglichkeit zum Ansparen während der Mietphase besonders ins Gewicht. Als zusätzlichen Vorteil erwähnten manche GBV, dass die Möglichkeit der frühzeitigen Darlehensrückzahlung (bis zur Höhe, dass der rückzahlbare

Annuitätenzuschuss nicht entfällt) bei Wohnungserwerb von den Kunden teilweise geschätzt wird. Den zusätzlichen Verwaltungsaufwand, den die Kaufoptionswohnungen mit sich bringen, nehmen die meisten GBV dafür gerne auf sich. Die Tatsache, dass die tatsächlichen Kaufentscheidungen oft nur nach und nach, mit zeitlicher Verzögerung und in kleinen Volumina während der 5jährigen Möglichkeit zum Lösen der Option eintreffen, erschwert die Abwicklung für die GBV deutlich. Dies führt mitunter zu Unzufriedenheiten bei manchen GBV.

Auch die tatsächlichen Verkaufsquoten in Bezug auf den abgereiften Bestand variieren stark zwischen den GBV. Im Durchschnitt bei 23%, liegen sie je nach GBV, aber vor allem auch je nach Projekt, bei 0 bis 70%.

Welche Wohnungen und Projekte besonders gern erworben werden, wird von den einzelnen GBV durchaus unterschiedlich eingeschätzt, doch zeichnet sich folgender allgemeiner Trend ab: Die Lage innerhalb Niederösterreichs ist oft entscheidend. Während im Waldviertel kaum Wohnungen angekauft werden, und das Angebot von Kaufoptionswohnungen dort auch antizipierend oft vermieden wurde, ist die Nähe zu Wien verkaufsfördernd. Die meisten untersuchten GBV gaben an, dass der Wiener Speckgürtel besonders beliebt ist. Vor allem die Bezirke Langenzersdorf, Gänserndorf, Stockerau, Boheimkirchen u.ä. verzeichnen hohe Verkaufsquoten, ebenso St. Pölten. In ländlichen Gebieten erzielen die GBV in der Regel niedrigere Verkaufsquoten. Hinsichtlich der Lage im Gebäude bestätigen die meisten GBV, dass Dachterrassenwohnungen und Erdgeschosswohnungen mit Garten besonders beliebt sind, am beliebtesten sind jedenfalls Reihenhäuser. Auffallend ist bei den Reihenhäusern, dass die Investitionen der Mieter während der Mietphase durchaus größer sind als in sonstigen Bestandsarten. Auch sehen sich die Mieter von Reihenhäusern bereits während der Mietphase als Quasi-Eigentümer, was eine spätere Entscheidung für den Kauf begünstigen dürfte.

Während manche GBV angaben, dass größere Wohnungen aufgrund der höheren Preise und Problemen der Leistbarkeit weniger angekauft werden, geht der allgemeine Trend jedoch in die Richtung, dass besser ausgestattete und größere Wohnungen häufiger erworben werden. Dies wurde von den meisten GBV angegeben. Einige GBV haben beobachtet, dass der Erhaltungszustand eines Gebäudes, das die 10-Jahresfrist erreicht, von großer Bedeutung für die Kaufentscheidung der Mieter ist. Aus diesem Grund wird ein Wohnobjekt noch einmal grundlegend modernisiert und instand gesetzt, bevor die Kaufoptionen schlagend werden. Hierfür wird meistens der gesamte angesparte EVB aufgebraucht, was auch den Vorteil bot, dass die Anrechenbarkeit und Überführung des EVB in die WEG-Rücklage unproblematischer wurde.

Sehr entscheidend sind nach den Angaben der GBV die Einkommensverhältnisse der Haushalte. In den letzten Jahren zunehmende Probleme der Leistbarkeit wurden von vielen GBV erwähnt. Tatsächliche Käufer waren vor allem Besserverdienende und die Mittelschicht. Ebenso wurde von einigen GBV, die langjährige Erfahrungen mit der Eigentumsbegründung vorweisen können, erwähnt, dass die Wertigkeit des Wohnungseigentums im Konsumbündel der Haushalte abgenommen hat. Dies wird durch die Präferenz für andere Konsumgüter (PKW, Reisen, etc.) ebenso erklärt, wie durch die spürbar steigende Bereitschaft zur beruflichen und privaten Mobilität. Auch wird angegeben, dass sich die Haushaltszusammensetzung merkbar ändert. Mieterwechsel und

Scheidungen sind häufiger geworden. Im Grunde verzeichneten die meisten untersuchten GBV einen deutlichen Trend zur Miete in den vergangenen Jahren.

Die meisten GBV gaben an, dass die Bereitschaft von Haushalten zum Wohnungserwerb in ländlichen Gebieten niedrig ist. Aufgrund von stagnierenden oder sinkenden Wohnungspreisen in manchen ländlichen Gebieten Niederösterreichs wird die Wohnform Miete daher von vielen Haushalten bevorzugt. Manche GBV gaben an, dass ihr Wohnungsbestand bewusst auf niedrige Einkommensbezieher ausgerichtet ist und unter diesen die Fähigkeit oder Bereitschaft zur Eigentumsbildung sehr beschränkt ist.

Von mehreren GBV wurde ein interessantes Phänomen geschildert: In vielen Projekten dürfte es „Opinion-Leader“ geben, die andere Optionsinhaber positiv oder negativ in deren Kaufentscheidung beeinflussen. So ist es für einige GBV nicht zu erklären, warum in zwei ähnlichen Wohnobjekten in einem sehr hohe Verkaufsquoten erreicht, während im anderen fast gar keine Wohnungen über die Option gekauft werden. Offensichtlich tauschen sich die Optionsinhaber durchaus intensiv über die Vor- und Nachteile des Eigentumserwerbs aus. Bestimmte „Opinion-Leaders“ in einzelnen Wohnobjekten können bspw. dafür Stimmung machen, dass mehrere Optionsinhaber ihre Wohnung erwerben und dass dadurch die Stimmenstärke der GBV in zukünftigen Eigentümerversammlungen zu Gunsten der Einzeleigentümer abgeschwächt wird. Auch der gegenteilige Fall ist denkbar: In Hausversammlungen, die aus gegebenem Anlass die Kaufoption in einem abgereiften Wohnobjekt zum Thema haben (s. weiter unten), treten vereinzelt Optionsinhaber auf, die andere Optionsinhaber von vermeintlich schlechten Konditionen des Wohnungserwerbs überzeugen können.

Sehr unterschiedlich sind auch die Preisberechnungsformeln, die von den einzelnen GBV angewandt werden. Manche GBV weisen bereits in den Mietverträgen auf die künftige Kaufoption hin, oder schließen bereits zum Mietbeginn Fixpreise nach §15a ab. Andere unterlassen das bewusst. Die Bandbreite der verrechneten Preise wird im Detail in Kapitel 6.3 behandelt. Von den meisten GBV wurde die Ansicht geäußert, dass für die Kunden der Barkaufpreis von höherer Relevanz in der Kaufentscheidung ist als der Gesamtkaufpreis. Da die ausständigen Förderungen von den Wohnungserwerbern in der Regel übernommen werden und somit die künftigen Annuitätenzahlungen ein ähnliches Niveau einnehmen wie die bisherigen Mietvorschreibungen, ist für die Kunden der zum Zeitpunkt des Wohnungserwerbs bar zu bezahlende Restbetrag von übergeordneter Bedeutung. Die verbleibende Laufzeit des Darlehens scheint bei der Kaufentscheidung dagegen weniger ins Gewicht zu fallen.

Viele GBV gaben an, dass die Verkaufspreise von den Optionsinhabern oft als ungerechtfertigt oder zu hoch angesehen werden. Hierbei kommt die eindeutige Fehlentwicklung zum Ausdruck, dass nämlich in den Anfangsjahren der Kaufoptionswohnungen, deren Darstellung als „Mietkaufmodell“ massiv und undifferenziert betrieben wurde. Viele Optionsinhaber gehen heute davon aus, dass ihnen die bisherigen Mietvorschreibungen in der Kaufpreisberechnung angerechnet werden müssten. Die Kommunikation der Preisberechnung an die Optionsinhaber stellt für viele GBV eine Schwierigkeit dar. Manchmal herrscht bei ihnen die Auffassung vor, dass die Preise gar nicht so niedrig sein könnten, dass die Optionsinhaber den Eindruck hätten, sie wären gerechtfertigt.

Als verkaufsfördernde Maßnahme hat sich darüber hinaus die Vorgehensweise erwiesen, die Barkaufpreise so zu berechnen, dass bereits alle Steuern, Gebühren und sonstigen Kosten für die Optionsinhaber miteingerechnet sind. So kann der Kunde mit einem Betrag rechnen und muss nicht mit einem späteren Hinzukommen von Zusatzbelastungen, etwa der Grunderwerbssteuer, zurechtkommen. Preistransparenz, möglichst schon bei Mietabschluss, sehen die meisten GBV jedenfalls als Vorteil, doch sieht auch das Fixpreismodell nach §15a momentan keine ex ante Berechenbarkeit des Barkaufpreises vor, da dieser vom Darlehensstand zum Zeitpunkt der Optionslösung abhängt (s. Kapitel 6.3).

Sehr deutlich wurde durch die Expertengespräche die Tatsache, dass den GBV ein großer Freiraum in der rechtlichen und faktischen Ausgestaltung und Abwicklung der Kaufoption zukommt. Unabhängig von den Angebotspreisen können die GBV daher, in Abhängigkeit von ihren eigenen Interessen oder Einstellungen, tatsächliche Übertragungen eher anregen oder verhindern. Bereits erwähnt wurden die Möglichkeiten, das Entstehen der Option generell zu vermeiden. Von der Erwähnung und Spezifizierung der Option in den Mietverträgen, aber vor allem von der Abwicklung der Kaufoption zum Zeitpunkt, zu dem ein Wohnprojekt die 10-Jahres-Grenze erreicht, kann ein massiver Einfluss auf die Kaufentscheidungen der Mieter ausgehen. Dem Gesetz nach sind die GBV nicht verpflichtet, die Optionsinhaber vom Beginn der 5-Jahres Frist in Kenntnis zu setzen. Die meisten GBV unterbreiten den Mietern dennoch selbstständig ein Kaufangebot, sobald das Gebäude abgereift ist. Manche GBV warten jedoch auf das Tätigwerden der Optionsinhaber, die die GBV zur Legung des Angebots auffordern müssen. Die Information der Mieter zu den Auswirkungen und zu den Details der Abwicklung der Kaufoption scheinen für die Kaufentscheidung sehr wichtig zu sein. Hierbei wenden die GBV sehr unterschiedliche Methoden an: Hausversammlungen speziell zur Information der Optionsinhaber, Informationsmaterial, Einzelgespräche etc. Manche GBV legen den Kaufanboten spezifische Informationen, etwa zu den Marktpreisen von Eigentumswohnungen generell oder zu Vor- und Nachteilen des Eigentumserwerbs, bei. Diese Informationen werden in der Regel gut angenommen. Manche GBV ermöglichen den Optionsinhabern Stundungen der Barkaufpreise, bieten Finanzierungsmöglichkeiten für Kaufinteressierte an oder erleichtern Kontakte zu Finanzierungsinstitutionen. Die Einschätzung, dass der Kunde im Zuge der Kaufabwicklung „an der Hand genommen werden will“ und dass eine optimale Information und Unterstützung der Kaufinteressierten einen hohen Einfluss auf die erzielten Verkaufsquoten hat, wird von allen untersuchten GBV geteilt.

Auf die Frage, ob eine allgemeine Preisberechnungsformel für Gesamtösterreich oder für Niederösterreich wünschenswert wäre, antworten die meisten GBV mit Vorbehalt. Die momentan angewandten Preisberechnungsmodelle sind von GBV zu GBV sehr unterschiedlich, wie noch in Kapitel 6.3 im Detail dargestellt wird. Die meisten GBV haben sich mittlerweile auf ein eigenes Berechnungsmodell festgelegt und loben dessen Vorzüge im Vergleich zu anderen Berechnungsmodellen. Einige GBV gaben zu bedenken, dass die bisher von ihnen berechneten Verkaufspreise ein ähnlich hohes oder gar niedrigeres Niveau erreichen, als dies etwa durch die oberösterreichische Selbstverpflichtung angezielt wird. Sehr bedeutend ist für die GBV die Möglichkeit, die großen generellen Preisdifferenzen zwischen den Regionen Niederösterreichs zu berücksichtigen. Eine allgemeine Preisberechnungsformel ausgehend von den Herstellungskosten würde im Verhältnis zum Verkehrswert beispielsweise sehr günstige Wohnungen im Speckgürtel Wien bedingen, während im Waldviertel dadurch der Verkehrswert erreicht oder gar überschritten

würde. Verstärkt könnte diese Entwicklung auch dadurch werden, dass bspw. in Baden niedrigere Baukosten erzielt werden können als in entlegenen Gebieten des Waldviertels. Fast alle untersuchten GBV sprachen sich daher für die Beibehaltung einer regionalspezifischen, aber auch projektspezifischen Preisdifferenzierung aus. Durch die jetzige Gesetzeslage ist es darüber hinaus möglich, innerhalb von Gebäuden für manche Optionsinhaber niedrigere Preise anzubieten, um etwa soziale Ziele zu verfolgen, oder aber die Preise zu reduzieren, falls sich geringe Verkaufsquoten abzeichnen. Immer wieder betont wurde der Umstand, dass der Angebotspreis nur einer der verkaufsentscheidenden Faktoren sei und dass durch eine Reduzierung desselben auf sehr niedriges Niveau zum einen nicht unbedingt höhere Verkaufsquoten die Folge sein müssen und zum anderen die Eigenkapitalbasis der GBV, die durch den Verkauf von Optionswohnungen gestärkt werden soll, bei zu niedrigen Einnahmen gefährdet sei. Auf diese Argumente wird in folgenden Kapiteln noch näher einzugehen sein.

5.3 KUNDENSEITIGE MOTIVE – ERGEBNISSE DER FRAGEBOGEN

Von den 490 versandten erhielten wir 89 auswertbare Fragebogen (18%) zurück, die umfassende Informationen sowohl zu den Käufern als auch zu den Nichtkäufern zugänglich machten. Im Folgenden werden zuerst die Analysen zur Gesamtheit der Respondenten wiedergegeben und dann einerseits auf die Gruppe der Käufer und andererseits auf die Gruppe der Nichtkäufer eingegangen.

5.3.1 ALLE RESPONDENTEN

Das Sample ist für das Waldviertel nicht repräsentativ (nur 1 Response). Der überwiegende Teil der Fälle kommt aus dem Industrieviertel (45%) und dem Mostviertel (39%), weniger aus dem Weinviertel (15%). Diese Verteilung zeigt deutlich, dass im Waldviertel bisher vergleichsweise wenige Optionswohnungen angeboten wurden.

Es handelt sich um relativ homogene Wohnungsgrößen. Im Median sind die Wohnungen 76 m² groß. Die Streuung ist relativ gering. Nur etwa ein Viertel aller Wohnungen ist kleiner als 70 m².

In der Stichprobe enthalten sind 9 Reihenhäuser, 14 Erdgeschoßwohnungen mit Garten, 9 Dachterrassenwohnungen und 58 sonstige Lagen.

Die sonstigen Lagen befanden sich im Mehrgeschossbau, mit durchschnittlich 16, im Median 12 Wohnungen im Gebäude.

Die häufigste Methode der Respondenten, ihre momentane Wohnung zu finden, war durch Übernahme von Vormieter*innen oder Verwandten (57%). Ein Viertel der Wohnungen (25%) wurden direkt von der Gemeinde vergeben, der geringste Anteil (18%) direkt von der gemeinnützigen Bauvereinigung. Dies deutet darauf hin, dass die informelle Weitergabe von Sozialwohnungen hohe Bedeutung hat. Dadurch könnte die sozialpolitisch steuerbare Vergabe von gemeinnützigen Wohnungen konterkariert werden; Diese Problematik wird hier jedoch nicht weiter behandelt.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße steigt mit der Anzahl der Personen, jedoch nicht in einem zu erwartenden Ausmaß. Auch gibt es einen interessanten Wechsel der durchschnittlichen Woh-

nungsgröße zwischen Zwei- und Dreipersonenhaushalten. 68 m² durchschnittliche Wohnungsgröße eines Einpersonenhaushalts ist auffallend hoch und passt mit der geringen Anzahl kleiner Wohnungen zusammen. Man könnte aus diesen Ergebnissen eine gewisse Fehlbelegung im gemeinnützigen Bestand ableiten – auch das soll hier nicht weiter Thema sein.

Tabelle 24: Nutzfläche der Wohnungen und Haushaltsgrößen

Anzahl Personen	Durchschnittsgröße m ²	N	Standardabweichung
1	68,16	31	17,286
2	81,45	29	14,980
3	76,50	12	12,094
4	82,78	9	10,509
5	80,00	3	4,583
7	97,00	1	.
Gesamt	76,18	85	15,980

Quelle: IIBW-Erhebung Kaufoptionswohnungen

Das Bestehen einer Kaufoption war für die einziehenden Mieter stark von Interesse. Drei Viertel der Respondenten beurteilten das Bestehen der Option bei Einzug in die Wohnung als sehr wichtig (53%) oder eher wichtig (23%). 15% fanden die Option eher nicht wichtig, und für nur 9% war sie gar nicht wichtig. Dies bestätigt die Erfahrung der GBV (Expertengespräche), dass das Bestehen einer Kaufoption von den Kunden durchaus gefordert wird. Wenn eine Wohnung keine Kaufoption hat, ist das eine eindeutige Vermarktungsschwierigkeit.

Je wichtiger das Bestehen der Kaufoption von den Inhabern beim Wohnungsbezug eingeschätzt wurde, desto wahrscheinlicher ist auch das spätere Lösen der Kaufoption. 75% aller Käufer schätzten das Bestehen der Kaufoption bei Bezug der Wohnung als „sehr wichtig“ ein. Dies deutet darauf hin, dass die Wohnungsnutzer das Lösen der Option und den Eigentumserwerb lange im Voraus planen – dass somit die Idee des längerfristigen Ansparens durch das Modell der Optionswohnungen erfüllt wird. Andererseits ändern wenige Optionsinhaber ihre Meinung bzw. ihr Verhalten. Wird das Bestehen der Option bei Wohnungsbezug als „gar nicht wichtig“ oder „eher nicht wichtig“ beurteilt, wird die Option bei Schlagendwerden auch nur selten gezogen.

Die meisten Mietverträge im untersuchten Zeitraum nennen keinen (67%) oder einen für die Mieter unverständlichen (10%) zukünftigen Kaufpreis. Nur in 16% der Fälle wird eine zukünftige Preisberechnung ausgehend von den Errichtungskosten angeführt. 7% verweisen in der zukünftigen Berechnung auf den Verkehrswert.

53% aller Optionsinhaber hatten zum Zeitpunkt des Schlagendwerdens der Option bereits 10 oder mehr Jahre in der Wohnung gewohnt. Das heißt, dass mehr als die Hälfte aller Optionsinhaber die gesamte Anwartszeit in der Wohnung gewohnt haben. Dennoch sind auch in der Stichprobe die häufigen Mieterwechsel, die vor allem für die jüngste Vergangenheit von den GBV-Experten festgestellt werden, zu bestätigen.

In den Fragebogen wurden ebenfalls die Angebotspreise, sowohl Gesamtkaufpreise als auch Barkaufpreise, erfragt. Nicht alle Respondenten gaben hierauf Antworten. Völlig unplausible Angaben wurden entnommen. Die einzelnen GBV berechnen durchaus unterschiedliche Preise, doch

sind die einzelnen Stichprobenumfänge nicht groß genug um signifikante Gruppenunterschiede zu unterstellen. Jedenfalls sind die Preisunterschiede innerhalb einzelner GBV mitunter größer als die Unterschiede zwischen den GBV.

Bei den Preisvergleichen wurde darüber hinaus auf Unterschiede zwischen besseren Lagen (Reihenhäuser, Dachgeschoßwohnungen mit Terrassen und Erdgeschosswohnungen mit Garten) und sonstigen Lagen getestet. Diese Unterschiede sind sehr gering. Die Preisunterschiede zwischen den drei repräsentativen Viertel sind ebenfalls nicht signifikant. Die Mediane sind gleich. Die Streuung ist im Industrieviertel etwas höher. Diese Tendenzen zeigen, dass die GBV ihre Preise in der Regel auf die Herstellungskosten basieren und nicht regionalspezifisch oder nach Bestandsarten bzw. Lage im Gebäude differenzieren.

Bei den Gesamtaufpreisen aller Lagen rangieren die Mittelwerte der einzelnen GBV über 1.150 €/m² bis 1.490 €/m². Der globale Mittelwert für alle Lagen und verwendbaren Angaben ist 1.332 €/m². Der Median liegt bei niedrigen 1.250 €/m².

Bei den Angaben der Barkaufpreise sind einige offensichtlich falsch oder unplausibel. Die Stichprobe der plausiblen Barkaufpreise ist mit n=52 relativ gering. Die erzielten Ergebnisse sind daher mit Vorsicht zu bewerten. Die Barkaufpreise aus der Fragebogen-Erhebung sind höher als es sich aus den in den Expertengesprächen erhaltenen Informationen vermuten ließ und schwanken sehr stark sowohl innerhalb einer GBV als auch zwischen den GBV. Der globale Mittelwert für alle Lagen liegt bei 426 €/m², der Median bei 293 €/m².

5.3.2 KÄUFER

Die Höhe der Haushaltseinkommen hat einen Einfluss auf die Kaufentscheidung. Käufer haben ein signifikant höheres Einkommen (95% Signifikanzniveau) als Nichtkäufer. Beispielsweise haben alle Einkommensbezieher des 4. Quartils (basierend auf dem niederösterreichischen äquivalisierten Haushaltsnettoeinkommen) die Wohnung gekauft. Dies bestätigt die Erfahrungen der GBV, dass insbesondere Besserverdienende und die Mittelschicht von der Kaufoption Gebrauch machen, während untere Einkommensbezieher nur selten Eigentum erwerben (s. Tabelle 25).

Tabelle 25: Käuferanteil nach Einkommensquartilen

Einkommensquartil	Anzahl	Anteil Käufer
1.	13	31%
2.	35	54%
3.	26	65%
4.	6	100%
Gesamt	80	58%

Quelle: IIBW-Erhebung Kaufoptionswohnungen

Die Einkommen und Ausbildung (höchster Schulabschluss) sind erwartungsgemäß stark korreliert. Höhere Schulbildungen sind daher deutlich mit der Fähigkeit und der Präferenz zum Eigentumserwerb verbunden (s. Kapitel 2.3).

Ebenso waren die gekauften Wohnungen im Durchschnitt signifikant größer als die nicht gekauften Wohnungen (80 m² bzw. 71 m²). Die Präferenz für größere Wohnungen, die die Experten der GBV angaben, kommt hier zum Ausdruck.

Ob die Personen gleich bei Fertigstellung des Gebäudes eingezogen sind oder erst später, macht keinen Unterschied auf die Kaufentscheidung. Haushalte, die schon seit 10 Jahren in der Wohnung wohnen, haben keine größere Wahrscheinlichkeit die Wohnung zu kaufen, als solche, die erst kürzer da wohnen.

Reihenhäuser werden wesentlich häufiger gekauft: 87,5% aller angebotenen Reihenhäuser in der Stichprobe wurden gekauft. Auch Erdgeschoss mit Garten und Dachterrassen-Wohnungen wurden häufiger gekauft (s. Tabelle 26).

Tabelle 26: Käuferanteil nach Lage im Gebäude und Art der Wohnung

	Lage				Alle Lagen
	Erdgeschoss mit Garten	Dachgeschoss mit Terrasse	Reihenhaus	Sonstige	
Nichtkäufer	36%	29%	12%	49%	42%
Käufer	64%	71%	88%	51%	58%

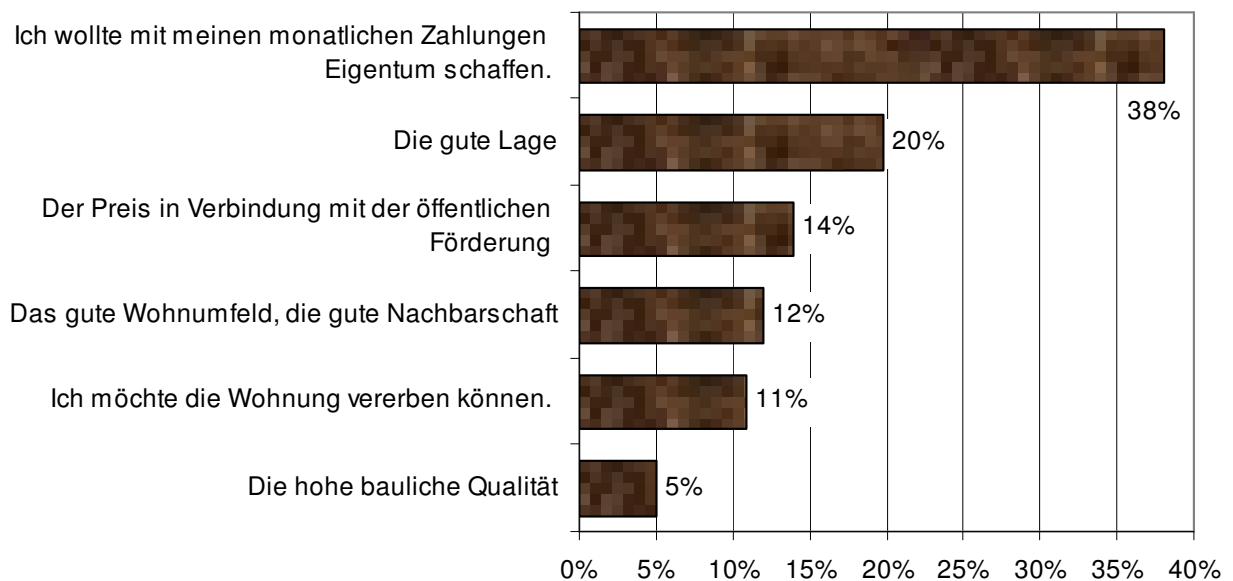
Quelle: IIBW-Erhebung Kaufoptionswohnungen

Die Haushaltsgröße hat nur bedingt einen Einfluss auf die Kaufentscheidung. Selbst unter Einpersonenhaushalten liegt der Anteil der Käufer etwa so hoch wie unter allen Haushalten (55% bzw. 57%). Überdurchschnittlich hoch liegt der Käuferanteil unter Zweipersonenhaushalten (66%), wesentlich unter dem Durchschnitt jedoch bei Haushalten mit drei Personen (42%). Dies weist darauf hin, dass mit der Geburt des ersten Kindes, der finanzielle Rahmen des Haushaltseinkommens geringer wird, sodass die Entscheidung für den Kauf weniger wahrscheinlich wird.¹ Paare ohne Kinder haben eine höhere Wahrscheinlichkeit, die Wohnung zu kaufen.

Bei den Käufern dominiert ein ökonomisches Motiv in der Entscheidung für das Lösen der Option. 38% der Respondenten gaben als ausschlaggebenden Grund für den Wohnungskauf an, „mit den monatlichen Zahlungen Eigentum schaffen zu wollen.“ Dies bestätigt eine Kundensicht, die in langfristigen Mietzahlungen ein unproduktives Abfließen von regelmäßigen Zahlungen sieht. Das Vererben der Wohnung wurde jedoch nicht als wichtiges Motiv genannt (11%). Im Vordergrund dürfte daher eher die Wertschätzung des Eigentums per se, bzw. das Bestreben stehen, durch den Wohnungserwerb entweder Kapitalinvestitionen zu tätigen oder die Wohnkostenbelastung in der Pension gering zu halten (s. Grafik 27).

¹ Vgl. ÖGPP (2008), S.17.

Grafik 27: Ausschlaggebende Gründe für den Wohnungskauf



Quelle: IIBW-Erhebung Kaufoptionswohnungen, Mehrfachnennungen möglich.

Die Qualität der Wohnungen selbst und die der Wohnungsumgebung waren für viele Optionsinhaber ausschlaggebend, die Wohnung zu kaufen – insbesondere aufgrund der „guten Lage“ (20%), des „guten Wohnumfelds, der guten Nachbarschaft“ (12%) und (relativ selten) deren „hoher baulichen Qualität“ (5%). Den „Preis in Verbindung mit der öffentlichen Förderung“ fanden lediglich 14% der Respondenten kaufentscheidend.

Dies deckt sich mit dem Ergebnis, dass etwa die Hälfte der Respondenten den angebotenen Wohnungspreis mit „eher nicht günstig“ (41%) und „gar nicht günstig“ (8%) beurteilten. 39% der Respondenten fanden den Preis „eher günstig“ und 12% „sehr günstig“. Die Höhe des Einkommens hat keinen Einfluss darauf, ob Angebotspreise als günstig empfunden werden oder nicht.

Je höher der Angebotspreis, desto eher empfinden die Optionsinhaber den Preis als nicht günstig. Der durchschnittliche Angebotspreis von eher nicht günstig empfundenen Wohnungen ist 1.460 €/m², der von gar nicht günstig empfundenen Wohnungen ist 1.580 €/m².

Die Höhe des Gesamtkaufpreises pro m² ist nicht ausschlaggebend, ob jemand die Option ausübte oder nicht! Käufer haben durchschnittlich höhere Preise angeboten bekommen als Nichtkäufer. Das gilt für alle Lagen, wie auch für sonstige Lagen. Das bedeutet, dass tendenziell die teureren Wohnungen (auch nur sonstige Lagen) eher gekauft werden, als die billigen (kein signifikanter Gruppenunterschied). Unterschiede im Median: 1.301 bzw. 1.250 €/m².

Die Barkaufpreise pro m² (nur sonstige Lagen) sind bei den Nichtkäufern hingegen tendenziell höher (im Durchschnitt 460 €/m², im Median 354 €/m²) als bei Käufern (im Durchschnitt 354 €/m², im Median 230 €/m²), doch besteht auch hier kein signifikanter statistischer Unterschied zwischen den beiden Gruppen. Die Höhe des Barkaufpreises – und das deckt sich mit den Erfahrungen der GBV – dürfte jedenfalls eine Hürde im Wohnungserwerb sein, da dieser Betrag beim Lösen der Option von den Haushalten neben der Übernahme der Restfinanzierung bar aufzubringen ist.

Diese Tatsache des Barkaufpreises als Hemmschwelle zeigt sich auch in der Methode, wie die Haushalte ihn finanzierten. Der überwiegende Teil der Käufer (65%) nahm für den Barkaufpreis keinen Kredit auf. Lediglich ein Drittel nahm für den Barkaufpreis einen Kredit aufnehmen. Stundungen, die von den GBV eingeräumt wurden, fielen in der Stichprobe nicht ins Gewicht. Diese Ergebnisse lassen auf die mangelnde Fähigkeit oder Willigkeit der Haushalte schließen, für die Aufbringung des Barkaufpreises einen zusätzlichen Kredit aufzunehmen.

Ein überwiegend positives Zeugnis stellten die Käufer den Informationen und Unterlagen der Bauvereinigung über den Wohnungskauf aus. 44% waren mit ihnen „eher zufrieden“, 28% „sehr zufrieden“. In Summe weniger als ein Drittel war „eher unzufrieden“ (18%) oder „gar nicht zufrieden“ (10%).

Die Zufriedenheit aller Optionsinhaber (Käufer und Nichtkäufer) über die insgesamt von der Bauvereinigung über die Inanspruchnahme der Kaufoption vermittelten Informationen wurden ähnlich positiv beurteilt. Zwei Drittel beurteilten diese Informationen als „gut“ (44%) oder „sehr gut“ (23%). Ein Drittel als „eher schlecht“ (26%) oder „sehr schlecht“ (8%).

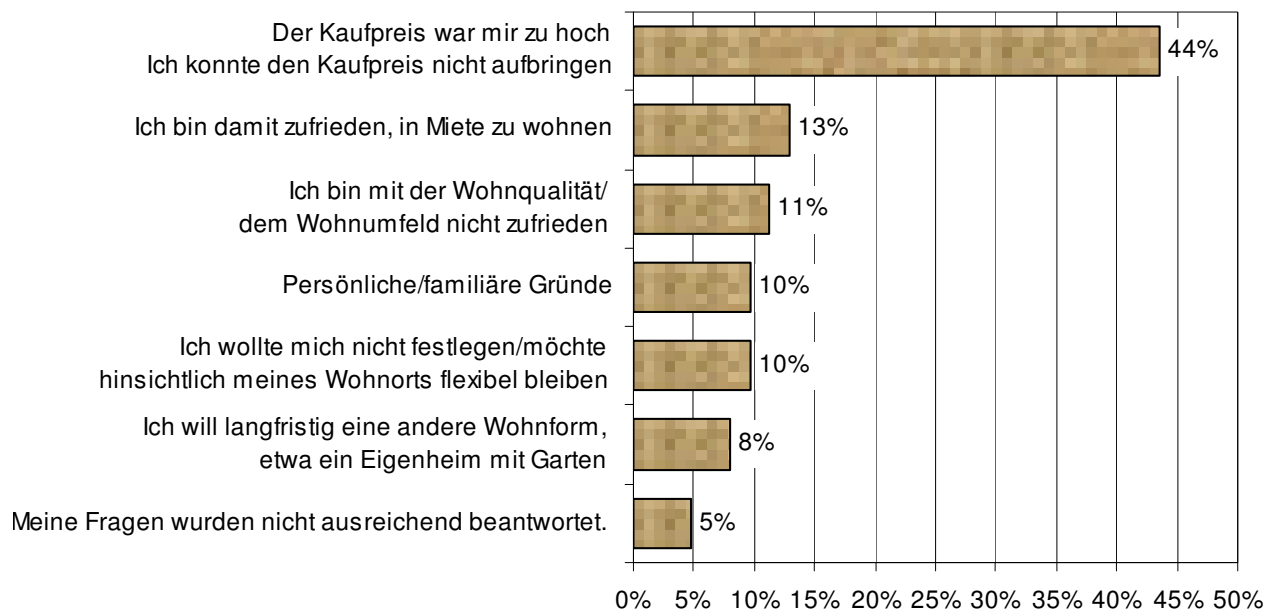
5.3.3 NICHTKÄUFER

Der weit überwiegende Teil der Respondenten gab an, dass ökonomische Gründe für den Nicht-Erwerb der Wohnung maßgeblich waren. 44% gaben an, dass ihnen entweder der Kaufpreis zu hoch war oder sie den Kaufpreis nicht aufbringen konnten (s. Grafik 28). Die Dominanz dieses Motivs bestätigt die oben angestellte Vermutung, dass die Höhe des Barkaufpreises letztendlich für viele Optionsinhaber eine entscheidende Hemmschwelle im Wohnungskauf darstellt, denn durch die Übernahme der ausständigen Restfinanzierung kann es sich nur um den Barkaufpreis handeln, den die Haushalte nicht aufbringen konnten oder wollten. Andere Motive wurden weit weniger häufig genannt. Bis zu einem gewissen Grad (13%) gaben die Respondenten an, mit der Wohnform „Miete“ zufrieden zu sein. Dies bestätigt ansatzweise den oben festgestellten Trend zur Miete (s. Kapitel 2.3).

Durch die Erhebung nicht bestätigt wird das unterstellte langfristige „Eigenheim-Ziel“ der Optionsinhaber (s. Kapitel 2.3 und 2.4). Nur 8% der Nennungen bezogen sich darauf, dass langfristig eine andere Wohnform, etwa ein Eigenheim mit Garten, anvisiert wird. Auch die Mobilität und Flexibilität, die mit Mietwohnungen im Vergleich zu Eigentumswohnungen verbunden sein kann, waren ein eher unwichtiges Motiv, die Wohnung nicht zu kaufen. Nur 10% der Nichtkäufer gaben an, dass sie sich nicht festlegen, bzw. hinsichtlich des Wohnorts flexibel bleiben wollen.

Für einen hohen Teil der Nichtkäufer war daher die Höhe des Kaufpreises bzw. die Schwierigkeit den Barkaufpreis aufzubringen, das wichtigste Motiv, die Wohnung nicht zu kaufen.

Grafik 28: Ausschlaggebende Gründe die Wohnung nicht zu kaufen



Quelle: IIBW-Erhebung, n = 38, 7 unterschiedliche gemeinnützige Wohnungsunternehmen, Mehrfachnennungen.

Dieses Ergebnis deckt sich mit den Angaben, die zu einem etwaigen späteren Wohnungserwerb gemacht wurden. Auf die Frage „Werden Sie die Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt kaufen?“ antworteten 62% der Respondenten mit „Vielleicht, wenn ich es mir leisten kann“. 11% waren sich über einen späteren Kauf sicher und gaben „Ja“ zur Antwort. Je 14% gaben an, die Wohnung auch später „eher nicht“ bzw. „sicher nicht“ kaufen zu wollen. Weniger als ein Drittel hatte somit bereits mit dem Wohnungserwerb abgeschlossen. Zwei Drittel schlossen einen späteren Kauf nicht aus, wobei die Leistbarkeit das wichtigste Motiv zu sein scheint.

6 PREISBILDUNGSMODELLE

6.1 ALLGEMEINE ÜBERLEGUNGEN ZU ÜBERTRAGUNGSPREISEN

In Kapitel 3.4 wurde bereits dargelegt, dass das WGG den gemeinnützigen Bauvereinigungen mehrere Möglichkeiten der Preisberechnung zugesteht. Ebenso wurde die zivilrechtliche Schranke des Preises erwähnt, gemäß welcher der Preis von den Optionsinhabern nur dann vor Gericht angefochten werden kann, wenn er den ortsüblichen Preis für frei finanzierte gleichartige Objekte übersteigt.

Die generelle Frage nach der adäquaten Höhe der Übertragungspreise ist nur politisch zu beantworten. Wenn die Verkaufspreise sehr niedrig sind, werden die GBV-Mieter, die bereits von den Kostenmieten über den Zeitraum von 10 oder mehr Jahren profitiert haben, übermäßig bevorzugt, nämlich insbesondere im Vergleich zu den GBV-Mietern, die weiterhin Mieter bleiben wollen, aber auch im Vergleich zu potentiellen Anspruchsberechtigten auf GBV-Mietwohnungen (Personen auf Wartelisten) und in Bezug auf Erwerber von Eigentumswohnungen. Man könnte hier auch mit der Versenkung sozial gebundenen Bestandes argumentieren, denn sehr geringe Übertragungspreise würden die staatlich über Objektförderungen in den gemeinnützigen Bestand eingebrachten Mitteln zugunsten von Privatpersonen, nämlich der Optionslöser, verteilen. Dadurch wird die langfristige Nutzungsmöglichkeit gemeinnütziger Mietwohnungen aufgehoben. Darüber hinaus machen sehr niedrige Verkaufspreise Weiterverkaufs- und Privatvermietungsbeschränkungen notwendig. Es ist nämlich nicht argumentierbar, dass eine zu staatlich subventionierten und daher sehr niedrigen Preisen erworbene Wohnung vom Käufer mit Profit weiterverkauft bzw. privat vermietet werden kann (s. Kapitel 8.1 und 8.2). Ebenso muss die Höhe der Übertragungspreise garantieren, dass die gemeinnützigen Bauvereinigungen keine Verluste einfahren. Die Eigenkapitalerfordernis der GBV nimmt im Kontext stagnierender Neubauförderungen und einer Umstellung zu Subjektförderungen durchaus zu. Zu geringe Preise, die das zusätzliche Risiko der GBV beim Bau und der Verwaltung von Optionswohnungen nicht ausreichend abgelden, würde eine Veränderung des Neubaus, etwa in Richtung direkter geförderter Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen ohne Option nach sich ziehen.

Wenn die Verkaufspreise andererseits zu hoch sind, lukrieren die GBV einen übermäßigen Gewinn, der mit den Grundstrukturen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes nicht vereinbar ist. Wenn für die Wohnungen Preise des Marktniveaus verlangt werden, geht der soziale Gedanke des WGG verloren und die Basierung auf die Herstellungskosten entfällt. Dann würde im extremsten Fall der gesamte Umsatzsteuervorteil, der vom Bundesgesetzgeber für die Kaufoptionswohnungen eingeräumt wird, an die GBV fließen und die Eigentümererwerber nicht begünstigen. Wenn kein Gemeinnützigkeitsabschlag eingerechnet wird, würden darüber hinaus gewerbliche Anbieter am Markt übervorteilt werden.

Die Verantwortung, einen politisch und rechtlichen Kompromiss zwischen diesen beiden Extremen zu finden, liegt nach den WGG-Regelungen momentan bei den einzelnen GBV und indirekt beim Revisionsverband, der stichprobenmäßig die gebarensrechtliche Übereinstimmung der verrechneten Preise mit dem WGG kontrolliert. Im Land Oberösterreich wurde mittlerweile jedoch ein politischer Beschluss gefasst, die Verantwortung zur adäquaten Preisberechnung weg von der Ebene der einzelnen GBV und hin zu einem politischen Kompromiss zwischen Wohnbauresort

und der oberösterreichischen Landesgruppe der GBV zu verlagern, indem eine Selbstverpflichtung zur zukünftigen Preisberechnung nach einem einheitlichen Modell von allen oberösterreichischen GBV abgegeben wurde.

6.2 DAS OBERÖSTERREICHISCHE MODELL

Die Grundüberlegungen des oberösterreichischen, einheitlichen Preisberechnungsmodells ist die direkte Berechnung des Barkaufpreises ausgehend von den Herstellungskosten. Dies geschieht durch eine pauschalierte Aufwertung der Herstellungskosten mit 6% (im Gegensatz zu einer nach dem WGG möglichen Aufwertung durch Indices wie dem VPI oder dem BKI) und eine Anrechnung der bisher (während der 10jährigen Mietphase) geleisteten Tilgungen. Gleichzeitig entfällt für die Barkaufpreisberechnung die Abschreibung der Herstellungskosten.

Durch eine derartige Berechnung wird der Barkaufpreis im Jahr zehn auf 8% der Herstellungskosten fixiert (6% Pauschalierung plus 2% Rücklagenkomponente). Der Gesamtkaufpreis wird hingegen indirekt berechnet. Er entspricht dem Barkaufpreis plus dem Stand des Darlehens plus den nicht-verwohnten Finanzierungsbeiträgen. Der Optionslöser zahlt im Jahr zehn somit den im Voraus fixierten Barkaufpreis und übernimmt die ausständigen Darlehen der GBV.

Ziel dieser Beschränkung ist (1.) eine stärkere Orientierung der Kaufpreisbildung am Kostendeckungsprinzip des WGG und (2.) eine von den Optionsinhabern gewünschte und gut kommunizierbare Anrechnung der bisherigen Tilgungen auf den Gesamtkaufpreis. Indirekt soll die ex ante Beschränkung des Barkaufpreises Kostentransparenz für die Optionsinhaber schaffen und aufgrund der geringen Höhe der notwendigen Barzahlung tatsächliche Übertragungen anregen.

Der einmal errechnete Barkaufpreis gilt für das Jahr 10, also wenn der Kauf bereits im ersten möglichen Jahr durchgeführt wird. Im folgenden Zeitfenster von 5 Jahren, in denen das Lösen der Option möglich ist, erhöht sich der Barkaufpreis nach dem OÖ-Modell momentan um 0,8% pro Jahr.

Dass dieses Berechnungsmodell zu den momentan in Niederösterreich praktizierten Preisberechnungen sehr unterschiedlich ist, wird im folgenden Kapitel deutlich. Die Vor- und Nachteile dieses und anderer Modelle werden in Kapitel 7 weiter vertieft.

6.3 IN DER PRAXIS ANGEWANDTE PREISBERECHNUNGSMODELLE

Die Erhebung der in Niederösterreich von den unterschiedlichen GBV verwendeten Preisberechnungsmodelle hat ergeben, dass (1.) in der Regel der Gesamtkaufpreis ausgehend von den Herstellungskosten berechnet wird und sich somit der Barkaufpreis nur indirekt ergibt, (2.) die Gesamtkaufpreisberechnung immer einen Bezug zu den Herstellungskosten hat und nicht etwa Verkehrswertgutachten verwendet werden, (3.) die erzielten Gesamtkaufpreise und Barkaufpreise zwischen den einzelnen GBV sehr unterschiedlich hoch ausfallen, (4.) die bisherigen Tilgungen meistens nicht an den Gesamtkaufpreis angerechnet werden und (5.) fast jedes Unternehmen ein anderes Modell verwendet.

Das §15a „echter Fixpreis“-Modell wird von einigen untersuchten GBV angewandt, wobei zur Berechnung des Gesamtkaufpreises die Obergrenze der §7a bis §7b GRVO verwendet wird (s. Kapitel 3.4). Der Gesamtkaufpreis wird hierbei meist vor dem Vorliegen der Endabrechnung fixiert, was die Verrechnung des 3%igen Risikozuschlags ermöglicht. Die Abschreibung beträgt, so wie es das WGG vorsieht, hierbei 1% jährlich der um die Komponenten erhöhten Herstellungskosten. Die Konsequenz dieses Berechnungsmodells ist es, dass der Gesamtkaufpreis zum Zeitpunkt der Kaufoptionslösung zulässigen Obergrenze entspricht. Dies bedeutet jedoch, dass der Barkaufpreis zum Zeitpunkt der Kaufoptionslösung nicht bekannt ist, da sich der Barkaufpreis als Restgröße des Gesamtkaufpreises abzüglich des Stands der Förderungen, abzüglich des nicht-verwohnten Finanzierungsbetrags berechnet.

Der Barkaufpreis des „echten Fixpreis“-Modells im Jahr 10 setzt sich aus folgenden Komponenten zusammen:

$$\begin{aligned} & 2\% \text{ der Herstellungskosten (Rücklage)} \\ & + 3\% \text{ der Herstellungskosten (Riskikozuschlag)} \\ & - 10,5\% \text{ der Herstellungskosten (kumulierte AfA der Herstellungskosten plus Komponenten)} \\ & + \text{bisherige Tilgungen (Darlehensnominale weniger aktuellem Stand)} \\ & + \text{Verwohung des Finanzierungsbeitrags (sind 10\% des Finanzierungsbeitrags)} \\ & = \text{Barkaufpreis} \end{aligned}$$

Die meisten niederösterreichischen GBV verwenden ein „Fixpreismodell als Basis“ zur Preisberechnung. Hierbei wird von einem echten Fixpreismodell ausgegangen, also von den Herstellungskosten plus 2% Rücklagen, plus gegebenenfalls 3% Risikozuschlag, falls die Berechnung vor dem Vorliegen der Endabrechnung durchgeführt wird. Diese Basis wird nur in unterschiedlicher Weise mit Indices aufgewertet und mit der unternehmensspezifischen AfA abgeschrieben. Für die Aufwertung kommt meistens der VPI zur Anwendung, mitunter jedoch auch der BKI. Die unternehmensspezifische AfA liegt zwischen 1 und 2% pro Jahr. Im Falle einer jährlichen Abschreibung von 2% wird in der Regel die Indexaufwertung des Preises mehr als ausgeglichen. Das Ergebnis dieses Vorgangs von Auf- und Abwertungen ist ein Gesamtkaufpreis. Durch Übernahme von ausständigen Darlehen und Anrechnung des nicht-verwohnten Finanzierungsbetrags ergibt sich auch hier, so wie im echten Fixpreismodell, der Barkaufpreis nur indirekt.

In Variation dieses Modells „Fixpreis als Basis“ sehen manche GBV die Anrechnung der während der Mietphase geleisteten Tilgungen an den Gesamtkaufpreis vor. Dadurch reduziert sich der Barkaufpreis um eben diesen Betrag. Selten kommt auch der Fall zur Anwendung, dass der Finanzierungsbetrag nicht um die Verwohung reduzierten Betrag angerechnet wird (90%), sondern mit 100%. Auch diese Vorgehensweise reduziert den Barkaufpreis entsprechend.

Eine andere Variante sieht die Hinzurechnung des ausständigen rückzahlbaren Annuitätenzuschusses für die Berechnung des Gesamtkaufpreises vor. Für die Berechnung des Barkaufpreises wird dieser Betrag jedoch wieder abgezogen, da er als Finanzierungsübernahme des Eigentumserwerbers zu sehen ist. Daher ist die Höhe des ausständigen rückzahlbaren Annuitätenzuschusses nicht für den Barkaufpreis ausschlaggebend.

Eine ex-ante Fixierung des Barkaufpreises als Prozentanteil der Herstellungskosten und eine indirekte Berechnung des Gesamtkaufpreises (OÖ-Modell) wird von den untersuchten GBV in Niederösterreich nicht angewandt.

Tabelle 29: Übersicht über gängige Preisberechnungsvarianten

	ECHTER FIXPREIS	FIXPREIS ALS BASIS	OÖ-MODELL ¹
	Baukosten	Baukosten	Baukosten
	Grundkosten	Grundkosten	Grundkosten
	+ 2% Rücklagen	+ 2% Rücklagen	+ 2% Rücklagen
	(+ 3% Risikozuschlag)	(+ 3% Risikozuschlag)	Nein!
Summe	Fixpreis	Fixpreis	Fixpreis
Aufwertung		+VPI, BKI	+ 6% Pauschale
AfA, Verwöhnung	- 1% p.a.	-1 bis 2% p.a.	Nein!
Summe	Gesamtkaufpreis	Gesamtkaufpreis	wertgesicherte Herstellungskosten
Finanzierungsbeitrag	- 90% des FB	- 90% des FB	- 100% des FB
Übernahme Darlehen	- Stand	- Stand	- Nominale!
	Barkaufpreis	Barkaufpreis	Barkaufpreis
Barkaufpreis als % der Herstellungskosten	Je nach Finanzierung (tendenziell niedrig)	Je nach Finanzierung (tendenziell höher)	Immer 8%

Quelle: GBV praktische Preisberechnungsmethoden, eigene Darstellung.

Anmerkung: 1 Der Gesamtkaufpreis wird im OÖ-Modell indirekt berechnet: Er entspricht dem Barkaufpreis plus dem Stand der ausständigen Finanzierung plus dem nicht-verwöhnte Finanzierungsbeiträge.

Tabelle 29 gibt die unterschiedlichen Formen der Gesamtkaufpreisberechnung in einer Zusammenfassung wieder. Durch die indirekte Berechnung des Barkaufpreises im „echten Fixpreis“-Modell und im „Fixpreis als Basis“-Modell ist der Stand des Darlehens von Bedeutung, da der Barkaufpreis mit einem niedrigeren Darlehensstand steigt. Eine kurzfristig ausgelegte Finanzierung führt somit zu hohen Mietzahlungen während der Mietphase, zu einem niedrigen Darlehensstand im Jahr 10 und dadurch zu hohen Barkaufpreisen, die dadurch gerechtfertigt werden, dass der Kunde nur eine relativ kurz weiterlaufende Finanzierung übernehmen muss.

Diese Schwierigkeit macht deutlich, dass sich für die in Niederösterreich angewandten Preisberechnungsmethoden keine allgemeine Einschätzung darüber abgeben lässt, wie hoch der Barkaufpreis im Verhältnis zu den Herstellungskosten ausfällt. Im „echten Fixpreis“-Modell ist der Gesamtkaufpreis fixiert und kann den Optionsinhabern möglichst früh kommuniziert werden. Nicht jedoch der Barkaufpreis, da dieser vom Stand des Darlehens und daher von der Ausrichtung der Finanzierung des Wohnprojekts zum Zeitpunkt der Eigentumsbegründung abhängt. Er kann daher nur geschätzt werden. Im Falle des Modells „Fixpreis als Basis“ ist weder der Gesamtkaufpreis, noch der Barkaufpreis im Voraus bekannt und kann den Kunden nicht vor der Angebotslegung kommuniziert werden. Zwar ist die unternehmensbezogene AfA zu berechnen, aber die Entwicklung der Indices während der Mietphase ist offen. Da sich der Barkaufpreis in diesen beiden Modellen mit der Höhe der geleisteten Tilgungen erhöht (siehe oben) haben die Parameter der Finanzierung einen entscheidenden Einfluss. Bei einer Wohnbauförderung über Darlehen

(Freibauermodell) kann angenommen werden, dass nach 10 Jahren etwa 10 bis 15% der Nominale getilgt sind, was eine Erhöhung des Barkaufpreises um diesen Betrag bedingt. Bei Kletterdarlehen und rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen ist in der Regel jedoch nach 10 Jahren weniger als dieser Betrag getilgt, wodurch auch die Barkaufpreise geringer ausfallen. Hierin liegt eine grundlegende Problematik, die in Zukunft die Anwendung des „echten Fixpreis“-Modells durch die niederösterreichischen GBV an Grenzen stoßen lassen wird, da der rückzahlbare Annuitätenzuschuss in kommenden Jahrgängen die übliche Förderungsvariante ist (s. Kapitel 8.3).

Eine weitere entscheidende Erkenntnis ist, dass nicht die Anwendung der unterschiedlichen Berechnungsmodelle per se zu höheren oder niedrigeren Preisen führt, sondern dass einerseits die einzelnen Parameter, die die GBV in der Praxis anwenden, und andererseits die Ausgestaltung der Finanzierung einen entscheidenden Einfluss auf die tatsächlichen Gesamtkaufpreise und Barkaufpreise haben. Beispielsweise wendet eine GBV das Modell „Fixpreis als Basis“ an und wertet die Herstellungskosten mit dem BKI auf. Durch die Entlassung des Risikozuschlags von 3%, vor allem aber aufgrund der unternehmensspezifischen AfA von 2% pro Jahr kommt diese GBV dennoch auf sehr niedrige Gesamtkaufpreise und in der Folge auch sehr niedrige Barkaufpreise. Eine andere GBV kommt trotz der Anwendung des „echten Fixpreis“-Modells zu hohen Barkaufpreisen, da eine kurzfristig angelegte Finanzierung einen niedrigen Darlehensstand zum Zeitpunkt der Optionslösung bedingt.

Die von den niederösterreichischen GBV zur Verfügung gestellten Beispiele von Preisberechnungen haben jedenfalls gezeigt, dass in der Praxis häufig Barkaufpreise erzielt werden, die weit weniger als die 8% der Herstellungskosten des oberösterreichischen Modells ausmachen. Allerdings ist die Bandbreite der Barkaufpreise sehr hoch und reicht von 2% bis zu 21% der Herstellungskosten.

7 STRATEGIEN ZUR ERHÖHUNG DER VERKAUFSQUOTEN

Die bisher angestellten Überlegungen haben gezeigt, dass die unterschiedlich angewandten Preisberechnungsmodelle Vor- und Nachteile bieten. Wenn es der politische Wille ist, eine allgemeine Preisberechnungsformel für alle in Niederösterreich tätigen GBV vorzugeben, muss auf diese Vor- und Nachteile in der Spezifizierung der Formel Rücksicht genommen werden. Ebenso müssen die Argumente, die für und wider einer allgemeinen Formel vorgebracht wurden (s. Kapitel 5.2), zur Kenntnis genommen werden.

7.1 STRATEGIE 1: FIXER BARKAUFPREIS

Dieses Modell würde eine Anlehnung der allgemeinen Preisberechnungsformel an das momentane oberösterreichische Modell bedeuten. Hierbei ist der Barkaufpreis als gewisser Prozentsatz der Herstellungskosten zu fixieren und der Gesamtkaufpreis indirekt zu berechnen (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

Vorteile:

- ▶ Der Barkaufpreis ist für das Lösen der Option entscheidender als der Gesamtkaufpreis. Er würde beschränkt werden, was eine höhere Verkaufsquote anregen könnte (s. Kapitel 5.3).
- ▶ Die Preisberechnung ist völlig durchsichtig und verständlich. Der Optionsinhaber weiß mit Vorliegen der Endabrechnung den zukünftigen Barkaufpreis.
- ▶ Die Tilgungen werden in diesem System angerechnet. Dadurch hat der Optionsinhaber das Gefühl eines echten „Mietkaufes“ und somit fairen Preises. Der Barkaufpreis erhöht sich nicht durch höhere (geleistete) Tilgungen oder kurzfristiger ausgelegte Finanzierungen.
- ▶ Die Berechnung funktioniert mit Kletterdarlehen und rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen ebenso einfach wie mit Darlehen: Der Inhaber übernimmt einfach den ausständigen Schuldenstand. Durch die geringen Barkaufpreise ist sichergestellt, dass die zulässigen Gesamtkosten nicht überschritten werden (s. Kapitel 8.3).

Nachteile:

- ▶ Die Anrechnung der Tilgungen können ein Umgehungsgeschäft darstellen, wodurch die Umsatzsteuerbegünstigung der Kaufoptionswohnungen gefährdet sein könnte. Da nämlich die bisherigen Tilgungen den Gesamtkaufpreis der Wohnung reduzieren, könnte argumentiert werden, dass der Optionsinhaber quasi schon während der Mietphase Eigentum erwirbt.
- ▶ Die Anrechnung der Tilgungen diskriminiert den Nichtkäufer im Vergleich zum Käufern, da der Gesamtkaufpreis mit den geleisteten Tilgungen sinkt. Dieser Vorteil des Käufers kommt in dessen relativ günstigeren Wohnkosten während der Mietphase zum Ausdruck.
- ▶ Die Anrechnung der Tilgungen bevorzugt im Falle eines Mieterwechsels den Folgemieter (insofern frühere Tilgungen angerechnet werden), was zu ungewollten Ablösen führen kann. Denn der Barkaufpreis steigt nicht in Abhängigkeit mit dem Darlehenstand. Ein Folgemieter zahlt daher kürzer den Kredit zurück und zahlt den gleichen Barkaufpreis, wie jemand, der 10 Jahre das Darlehen zurückgezahlt hat.
- ▶ Ein fixes Preisberechnungsschema verordnet manchen GBV höhere Preise. Diese Problematik ist immer gegeben, wenn die verpflichtende Preisberechnungsformel nicht höchstzulässige Preise vorgibt, sondern eine Berechnungsschema, das von allen GBV immer angewandt werden muss.

- ▶ Ein fixes Preisberechnungsschema verhindert regionalspezifische Preise, z.B. eine Differenzierung zwischen Mödling und Waidhofen/Thaya (s. Kapitel 2.2).
- ▶ Ein fixes Preisberechnungsschema nimmt den GBV die momentane Flexibilität (Preisdiskriminierung, Wohnungsqualitäten, Regionen, soziale Gründe, Eigenkapital).
- ▶ Ohne Indexkoppelung werden zukünftige Preisbewegungen nicht berücksichtigt.
- ▶ Weiterverkaufskontrollen sind notwendig (s. Kapitel 8.2).

7.2 STRATEGIE 2: VERKEHRSWERT MINUS ABSCHLAG

Dieses Modell würde vorsehen, die Obergrenze des Gesamtkaufpreises in Bezug zum regionalen Marktniveau zu definieren, indem die Preise höchstens den Verkehrswert eines vergleichbaren Projekts minus einem gewissen Prozentabschlag betragen dürfen. In Regionen, in denen ein derartiger Preis jedoch zu Verlusten der GBV führen würde, kann zumindest der kostendeckende Preis verrechnet werden.

Vorteile:

- ▶ Es ist sichergestellt, dass die Optionsinhaber Preise unter dem Marktniveau bekommen und somit der Umsatzsteuer-Vorteil weitergegeben wird.
- ▶ Es ist sicher gestellt, dass keine zu großen Preisunterschiede zwischen den GBV bestehen.
- ▶ Eine Flexibilität hinsichtlich Wohnungsqualitäten, Regionen, sozialen Gründe etc. bleibt erhalten.
- ▶ Die Preisentwicklung des Wohnungsmarktes wird berücksichtigt. Dies führt auch zu regionalspezifisch „fairen“ Preisen.
- ▶ Die Nachteile der Tilgungsanrechnung ergeben sich nicht.

Nachteile:

- ▶ Die Kosten des Verkehrswertgutachtens müssen von jemanden getragen werden. Die Investitionen der Mieter dürfen nicht einfließen, sonst würden sie diese doppelt bezahlen.
- ▶ In Regionen, in denen aufgrund des niedrigen Marktniveaus nur kostendeckende Preise verrechnet werden können, wäre der Mehraufwand der GBV durch die Kaufoptionswohnungen nicht abgedeckt (z.B. Waldviertel). Dies würde zu Verzerrungen führen.
- ▶ Der Gesamtkaufpreis und somit auch der Barkaufpreis stehen erst mit dem Kaufanbot fest.
- ▶ Die Barkaufpreise wären nicht beschränkt und ändern sich mit dem ausständigen Schuldenstand.
- ▶ Kletterdarlehen und rückzahlbare Annuitätenzuschüsse wären für die Optionsinhaber hinsichtlich Barkaufpreis vorteilhafter als Darlehen. Für die GBV umgekehrt.
- ▶ Die Vorteile der Tilgungsanrechnung ergeben sich nicht.

7.3 STRATEGIE 3: MONITORING

Diese Strategie würde mit der Einführung eines allgemeinen Preisberechnungsmodells zuwarten und eine bessere Fall-zu-Fall-Kontrolle der Übertragungen und der Übertragungspreise durch das Land Niederösterreich einleiten, indem ein umfassender Monitoring-Prozess etabliert wird. Die einzelnen GBV sollen angehalten werden, den „abgereiften“ Bestand und die tatsächlichen Übertragungen hinsichtlich Anzahl und Preise zu dokumentieren und jährlich dem Land Bericht zu

erstatten. Die Gründe für eine niedrige Anzahl von Kaufoptionswohnungen im Bestand, für niedrige tatsächliche Übertragungsquoten und die Bedingungen der Preisgestaltung sollen von den einzelnen GBV gegenüber dem Land argumentiert werden. Dem Land stehen idF Lenkungsmaßnahmen durch die weitere Förderungsvergabe zu Gebote.

Vorteile:

- ▶ Das Land Niederösterreich würde einen besseren Einblick über den Freiraum der GBV in der Ausgestaltung und Abwicklung der Kaufoptionswohnungen gewinnen (s. Kapitel 5.2). Dieser Freiraum bliebe auch bei einer allgemeinen Preisberechnungsformel erhalten.
- ▶ Die Handlungsautonomie der GBV bliebe weitgehend erhalten. Bisherige positive Erfahrungen mit eingeführten Modellen können weiter betrieben werden.
- ▶ Durch eine umfassende Dokumentation der tatsächlichen Kaufoptionswohnungen, des abgereiften Bestandes und der tatsächlichen Verkäufe können die Tätigkeiten der einzelnen GBV optimal beobachtet und gelenkt werden.
- ▶ Durch die Dokumentation der Preise kann die Angemessenheit Fall zu Fall geprüft werden. Die Reaktionen können unternehmensbezogen differenziert werden.
- ▶ Es können noch „starke“ Optionsjahrgänge abgewartet werden, bevor abschließend reguliert wird.
- ▶ Ein derartiges Monitoring kann auf die unterschiedlichen Förderungsarten Rücksicht nehmen.
- ▶ In Kombination mit spezifischen Höchstverkaufspreisen garantiert das Monitoring den Optionsinhabern faire Preise und verhindert Willkür.

Nachteile:

- ▶ Es gibt keine klar kommunizierbaren Preisberechnungsmodelle oder Höchstpreise.
- ▶ Sehr unterschiedliche Berechnungsarten der einzelnen GBV bleiben bestehen.
- ▶ Zusätzlicher Verwaltungsaufwand.

Das Erfordernis, die Kaufoptionsmodelle auf übergeordneter Ebene zu kommunizieren und die Information der Kunden nicht dem Unternehmen allein zu überlassen, ist aber auch mit diesem Modell möglich. Wenngleich die Berechnungsformel im Hintergrund kompliziert und kasuistisch wie bisher bleibt, können wesentliche Rahmenbedingungen einer „Niederösterreichischen Kaufoptionswohnung“ einheitlich vermittelt werden, z.B. Aspekte des Konsumentenschutzes oder eine ungefähre Preisorientierung.

Eine wesentliche Rahmenbedingung der Forcierung des Eigentumserwerbs ist damit ohne weiteres erfüllbar, nämlich die Vermittlung klarer politischer Botschaften und die Zusammenarbeit mit Massenmedien bei der Vermittlung der Vorteile des Modells für den Bürger.

8 CHANCEN UND HERAUSFORDERUNGEN

8.1 FÖRDERUNGS-AUSWIRKUNGEN BEI WOHNUNGSKAUF

Die einzelnen Bundesländer wenden stark unterschiedliche Regelungen an, was mit aufrechten Förderungen geschieht, wenn die Kaufoption gezogen wird und der Mieter Eigentümer der Wohnung wird. Dies betrifft die objektseitigen Förderungen, die der neue Eigentümer in der Regel übernehmen kann, ebenso wie die Wohnbeihilfe, die subjektseitig teilweise auch für Eigentümer gewährt wird. Der Bundesländervergleich bringt folgende Ergebnisse:

Das Land Wien hat die komplexesten Bestimmungen zur Förderungsrückzahlung im Fall von Eigentumserwerb. Je nach der Art der aufrechten Förderung und dem Jahr, ab dem diese vergeben wurde, werden unterschiedliche Sätze und Beträge der Förderung zurückgefordert. Ebenso unterscheiden sich die Rückzahlungsbeträge darin, ob es sich um Einzelverkäufe von Wohnungen oder von gesamten Wohnhausanlagen oder Heimen handelt. Auch wurden die Rückzahlungserfordernisse mehrmals durch die Erlassung von Verordnungen angepasst.

Bei der Förderungsschiene zwischen 1989 und 1992 wurde über verlorene Baukostenzuschüsse und nicht-rückzahlbare Annuitätenzuschüsse gefördert. Hier sind 90% der Baukostenzuschüsse zurückzubezahlen, während die nicht-rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse unberührt bleiben. Bei der späteren baukostenabhängigen Förderung nur über Baukostenzuschüsse sind 55% derselben zurückzubezahlen. Bei den nutzflächenabhängigen Förderungen wurde die Rückzahlungserfordernis in Abhängigkeit von den Jahren der Mietdauer definiert. Bei der anfänglichen 327 €/m²-Förderung sind somit im ersten Jahr der Mietnutzung 36 €/m² zurückzubezahlen, sowie für jedes weitere Jahr der Mietnutzung (bis zu einem Höchstbetrag von 10 Jahren Mietnutzung) weitere 25 €/m² pro Jahr. Bei der späteren 363 €/m²-Förderung betragen die Rückzahlungsbeträge 73 €/m² im ersten Jahr, sowie 25 €/m² in den weiteren Jahren. Bei der §14-Förderung von 436 €/m² Nutzfläche, die für großvolumige Bauprojekte vergeben wurde, betragen die Rückzahlungsbeträge 73 €/m² bzw. weitere 20 €/m² pro Jahr. Bei Förderungsdarlehen des Landes nach §2 der Neubauverordnung 2001 werden 145 €/m² und 10 €/m² pro Jahr zurückverlangt.¹ Diese Staffelung und Abhängigkeit von den Jahren der Mietnutzung ist in Wien erforderlich, da auch gewerbliche Bauträger Förderungen bezogen haben und diese auch vor dem 10. Jahr nach Bezug der Baulichkeit Übertragungen ins Wohnungseigentum durchführen können. Im Grunde lässt sich feststellen, dass im Falle des Eigentumserwerb immer ein gewisser Teil der Förderung zurückzubezahlen ist, dieser jedoch sehr unterschiedlich hoch ausfällt.

Die bezogene Wohnbeihilfe muss in Wien nicht zurückbezahlt werden. Auch kann der Wohnungsnutzer die Wohnbeihilfe weiter beziehen, falls er Eigentümer wird. Es gelten hier jedoch andere Obergrenzen: Im Eigentumsbereich liegt sie bei 2,96 €/m², bei Mietwohnungen bei 3,7 €/m² bzw. 4,4 €/m² (begünstigte Personen).

Im Land Salzburg wird zwar die objektseitige Förderung bei Eigentumserwerb übernommen und in eine subjektbezogene Förderung umgesellt, wobei keine Rückzahlungsbeträge anfallen. Die

¹ Für weitere Bestimmungen zu den Rückzahlungsbeträgen, insbesondere auch bei Gesamtverkäufen von Wohnhausanlagen s. 52. Verordnung der Wiener Landesregierung 2004.

bisher bezogene Wohnbeihilfe ist jedoch zu 100% zurückzubezahlen. Eine Wohnbeihilfe im Eigentumsbereich gibt es nicht.

Auch im Land Steiermark gibt es keine Wohnbeihilfe im Bereich der Eigentumswohnungen. Die bisher, während der Mietphase, bezogene Wohnbeihilfe muss jedoch nicht zurückbezahlt werden. Ebenso wenig sind objektseitige Förderungen zurückzubezahlen. Sie werden vom Wohnungserwerber übernommen.

Das Land Kärnten gewährt ebenfalls keine Wohnbeihilfe mehr im Bereich der Eigentumswohnungen. Ausständige objektseitige Förderungen werden vom Optionslöser übernommen, wobei keine Rückzahlungsbeträge anfallen. Wohnbauschicks für den Ersterwerb gibt es im Bereich der Eigentumswohnungen nicht, Eigenmittlersatzdarlehen wurden gestrichen.

Im Land Tirol können die ausständigen Darlehen gänzlich übernommen werden, nicht jedoch die nicht-rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse. Diese laufen in der Regel 12,5 Jahre, das heißt sie würden in den letzten 2,5 Jahren entfallen, falls der Optionsinhaber im Jahr 10 Wohnungseigentümer wird. Da sich in der Praxis die meisten Optionsinhaber erst nach dem 10. Jahr für den Kauf entscheiden, verliert diese Problematik an Gewicht. In Tirol gibt es darüber hinaus auch eine Wohnbeihilfe im Eigentumssegment, wobei keine zum Mietsegment unterschiedlichen Höchstgrenzen angewandt werden. Die Berechnung der Wohnbeihilfe richtet sich bei Mietwohnungen nach den Mietvorschreibungen, bei Eigentumswohnungen nach der tatsächlichen Finanzierung.

In Vorarlberg übernimmt der Optionslöser die ausständigen Förderungsdarlehen und hat darüber hinaus die Möglichkeit den ausständigen rückzahlbaren Annuitätenzuschuss vorzeitig zurückzubezahlen, wobei eine Vergünstigung von 50% gewährt wird. Wohnbeihilfe kann auch im Falle des Eigentumserwerb bezogen werden. So wie im Mietbereich liegt die Obergrenze des anrechenbaren Wohnungsaufwands im Bereich der Eigentumswohnungen bei 6,7 €/m². Das Land Vorarlberg reguliert den Weiterverkauf von Optionswohnungen privat an privat relativ rigide (s. Kapitel 8.2).

In Oberösterreich übernimmt der Optionslöser die ausständige Förderung und kann auch im Bereich der Eigentumswohnungen Wohnbeihilfe beziehen. Falls jedoch Sanierungsförderung gewährt wird, entfällt diese.

Das Land Niederösterreich ermöglicht ebenfalls die Übernahme der ausständigen Förderung durch den Erwerber der Kaufoptionswohnung. Nur Darlehen des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich, für die im Grundbuch ein Pfandrecht samt Vorkaufsrecht eingetragen ist, können beim Erwerb der geförderten Wohnung nicht übernommen werden. Diese Darlehen müssen beim Verkauf zurückgezahlt werden. Es handelt sich um Darlehen der Landeswohnbauförderung, die bis zum 31.12.1980 bewilligt wurden. Gleiches gilt für Wohnbaudarlehen aus Rabattbeträgen und für Eigenmittlersatzdarlehen. Wohnbeihilfe und Wohnzuschuss werden auch im Bereich der Eigentumswohnung weiter gewährt, ohne dass unterschiedliche Obergrenzen im Vergleich zum Mietsegment bestehen.

Damit zeigt sich, dass das Land Niederösterreich im Bundesländervergleich sehr günstige Konditionen für den Käufer der Kaufoptionswohnung vorsieht. Insbesondere der Bezug von Wohnbei-

hilfe mit genauso guten Konditionen wie im Mietbereich entfaltet einen großen materiellen Nutzen. Vor allem im Vergleich zu Wien bedeutet die Tatsache, dass keine objektseitigen Förderungen anteilmäßig zurückzubezahlen sind, eine relative Besserstellung in Niederösterreich.

In Kombination mit den sehr liberalen Weiterverkaufsbestimmungen in Niederösterreich (s. Kapitel 8.2), entspricht die für den Wohnungskäufer günstige Gestaltung der Förderung im Falle des Wohnungsverkaufs ein klares Entgegenkommen des Landes. Die im Bundesländervergleich günstigen Bedingungen sollten durch die gemeinnützigen Bauvereinigungen, oder direkt durch das Land Niederösterreich, stärker an die Optionsinhaber vermittelt werden, um zusätzliche Anreize für hohe Verkaufsquoten zu setzen.

8.2 SPEKULATION MIT OPTIONSWOHNUNGEN

Eng mit der Thematik der Förderungs-Auswirkungen im Fall des Wohnungskaufes verbunden ist die Frage, welche Grenzen der Nutzung für die geförderte Wohnung vorgesehen sind. Wie in Kapitel 6.1 dargelegt, ist es politisch nicht zu argumentieren, dass der Förderungseffekt, der durch niedrige Übertragungspreise der Kaufoptionswohnungen zu Gunsten der Käufer wirken soll, von diesen individualisiert werden, indem kurzfristig mit Profit weiterverkauft wird. Die Bundesländer sprechen sich alle klar gegen eine Spekulation mit Optionswohnungen aus, denn der Vorteil des niedrigen Kaufpreises soll in der Wohnungsnutzung des Erwerbers liegen. Durchaus unterschiedlich sind jedoch die Bestimmungen, die von den einzelnen Bundesländern angewandt werden, um den Weiterverkauf der geförderten Wohnung privat an privat zu regulieren.

In allen Bundesländern muss der Zweitkäufer jedenfalls ebenso wie der Erstkäufer förderungswürdig sein. Daher wird die Einhaltung von Einkommensgrenzen überprüft, wenn noch Förderungen aufrecht sind, die vom Zweitkäufer übernommen werden wollen. In diesem Sinne kontrollieren und bewilligen die Administrationen der Bundesländer eventuelle Weiterverkäufe.

In Vorarlberg, als einziges Bundesland, ist zusätzlich eine Behaltefrist von 10 Jahren vorgesehen. Der Erwerber einer Kaufoptionswohnung muss diese daher mindestens 10 Jahre selbst nutzen, bevor das Land einem Weiterverkauf zustimmt. Im Falle, dass der Erstkäufer in eine größere Wohnung umziehen muss, etwa aufgrund von Kindern und erhöhtem Platzbedarf, oder der Umzug in ein Eigenheim notwendig wird, muss er die Dringlichkeit dem Land gegenüber argumentieren, falls dieses dem Weiterverkauf vor Ablauf der 10 Jahre zustimmen soll. Jedenfalls ist die Begünstigung der vorzeitigen Rückzahlung des Annuitätenzuschusses von 50% in solchen Fällen zurückzubezahlen (s. Kapitel 8.1).

Derartige Behaltefristen gibt es in den anderen Bundesländern nicht. Mitunter kontrollieren jedoch die Bundesländer die Weiterverkaufspreise privat an privat. In Wien sind hier zulässige Preisobergrenzen definiert worden, die bereits bei der ersten Übertragung ins Wohnungseigentum eingehalten werden müssen (in diesem Fall von der jeweiligen GBV). Sie liegen für Bauten vor 1989 bei 1.900 €/m², bei Bauten nach 1989 bei 2.400 €/m². Eine rigidiere Beschränkung ist für die Zukunft nicht geplant, da der erzielbare Gewinn der Erstkäufer aufgrund der Förderungsrückzahlung in Wien nicht überaus hoch ist (s Kapitel 8.1).

Auch das Land Tirol kontrolliert die Weiterverkaufspreise. So wie im Erstverkauf müssen die Gesamtkaufpreise mittels geeigneter Parametern auf die Herstellungskosten basiert sein (Baukosten plus entsprechende Anpassung der Grundkosten mit Aufwertung durch den VPI). Ein Veräußerungsverbot im Grundbuch stellt die Prüfung der Verkaufspreise durch das Land sicher.

In den anderen Bundesländern wird keine Kontrolle der Weiterverkaufspreise durchgeführt. Es herrscht in der Regel die Einschätzung vor, dass die Erstkaufpreise bereits in der Nähe der Marktpreise liegen und daher bei Weiterverkauf kein maßgeblicher Profit erzielt werden kann.

Auch in Oberösterreich sind keine Behaltefristen oder Beschränkungen der Weiterverkaufspreise vorgesehen, obwohl die Preise des Erstverkaufs, also der Übertragungen der GBV an die Optionsinhaber, mittlerweile durch das allgemeine Preisberechnungsmodell auf niedrigem Niveau fixiert wurden (s. Kapitel 6.2). Dadurch ist ein profitträchtiger Weiterverkauf der Wohnungen nicht ausgeschlossen.

Sollte sich das Land Niederösterreich für eine fördergesetzliche oder informelle Reduzierung der Übertragungspreise bei der Erstübertragung entscheiden, wird eine geeignete Begrenzung der Verwertungsmöglichkeiten durch Weiterverkauf jedenfalls notwendig.

Hierbei ergibt sich die Problematik, dass zu lange Behaltefristen die Mobilität von Haushalten in beruflichen und privaten Belangen reduzieren können. Die Problematik mit Preisobergrenzen bei Weiterverkäufen privat an privat liegt in dem Umstand, dass es zu Zahlungen unter der Hand kommen kann, die vom Bundesland nur schwer zu kontrollieren sind. Durch diese illegalen Zusatzzahlung würden Preisobergrenzen umgangen werden und als negativer Nebeneffekt auch die Einnahmen durch die Grunderwerbssteuer fallen.

8.3 PREISE BEI KLETTERDARLEHEN UND ANNUITÄTENZUSCHÜSSEN

Während die niederösterreichische Wohnbauförderung in der Vergangenheit ausschließlich über Darlehen und später über nicht-rückzahlbare Annuitätenförderungen abgewickelt wurde, ist momentan auch die Förderung über rückzahlbare Annuitätenzuschüsse verbreitet.

Sowohl bei rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen, als auch bei Kletterdarlehen kann es der Fall sein, dass der ausständige Schuldenstand nach 10 Jahren ähnlich hoch ist wie die Ursprungsnominale. Bei rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen sinkt zwar der Darlehensstand aufgrund des Förderungseffekts schneller, dafür bauen sich aber die Annuitätenzuschüsse auf, die ebenfalls im Falle des Erwerbs der Kaufoptionswohnung vom Optionsinhaber übernommen werden müssen und somit preisbestimmend sind. Bei Kletterdarlehen, bei denen die Tilgungen in den Anfangsjahren geringer sind und in späteren Jahren steigen, sind im 10. Jahr erst wenige Prozentpunkte der Nominale getilgt.

Da sich, wie in Kapitel 6.3 dargelegt, der Barkaufpreis des in Niederösterreich oft angewandten „echten Fixpreis“-Modells indirekt durch den Abzug des ausständigen Finanzierungsstandes vom

errechneten Gesamtkaufpreis ergibt, kann dieser bei geringen bisherigen Tilgungen sehr gering ausfallen oder sogar negativ sein.

Der Barkaufpreis im „echten Fixpreis“-Modell entspricht:

$$\begin{aligned} & 2\% \text{ der Herstellungskosten (Rücklage)} \\ & + 3\% \text{ der Herstellungskosten (Riskikozuschlag)} \\ & - 10,5\% \text{ der Herstellungskosten (kumulierte AfA der Herstellungskosten plus Komponenten)} \\ & + \text{bisherige Tilgungen (Darlehensnominale weniger aktuellem Stand)} \\ & + \text{Verwornung des Finanzierungsbeitrags (das sind 10\% des Finanzierungsbeitrags)} \\ \hline & = \text{Barkaufpreis} \end{aligned}$$

Unter der Annahme eines Finanzierungsbeitrages von rund 20% der Herstellungskosten, müssen die bisherigen Tilgungen daher im Jahr 10 mindestens 3,5% der Herstellungskosten (oder 4,4% der Nominale) ausmachen, damit sich überhaupt positive Barkaufpreise ergeben. Entsprechend höher müssen die Tilgungen sein, um die Abdeckung der Komponenten (Rücklagen, Risikozuschlag) zu garantieren. Aufgrund der aufgebauten Annuitätenzuschüsse wird das bei einigen Förderungsmodellen in Zukunft nicht gewährleistet sein. Aufgrund dessen lässt sich das „echte Fixpreis“-Modell, das momentan von zahlreichen GBV angewandt wird, in Zukunft nur noch eingeschränkt oder variiert verwenden. Wahrscheinlich ist daher der Übergang zu Preisberechnungsmodellen nach dem Schema „Fixpreis als Basis“, das eine Aufwertung der Herstellungskosten mit einem geeigneten Index vorsieht. Auch andere Berechnungsmöglichkeiten sind denkbar, die einen ausreichend hohen Barkaufpreis, und aufgrund des relativ hohen Darlehensstandes im Jahre 10 höhere Gesamtkaufpreise, ergeben. Diese Gesamtkaufpreise müssen jedoch innerhalb der zivilrechtlichen Schranke des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes liegen (s. Kapitel 3.4).

Eine Chance zur Lösung dieser Problematik besteht in der Verwendung eines „Fixen Barkaufpreis“-Modells (s. Kapitel 7.1 und 8.4) zur Preisberechnung. Dadurch ist ein Barkaufpreis garantiert, der unabhängig von der Förderungs- oder Finanzierungsform ist. Durch die Übernahme der gesamten ausständigen Restschuld, sei es in Form von Darlehen, Kletterdarlehen oder rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen, erhöht sich lediglich der Gesamtkaufpreis um diesen Betrag.

8.4 BUNDESWEITE REGELUNG

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz wurde in den Jahren seit dem Bestehen der gesetzlichen Kaufoption bereits so häufig geändert (s. Kapitel 3.2), dass es nicht verwundern kann, dass momentan eine weitere Anpassung der WGG-Regelungen diskutiert wird. Die WGG-Novellen der Vergangenheit haben zum Ergebnis gehabt, dass (1.) die gesetzliche Kaufoption einen immer größer werdenden Bestand der gefördert erbauten Mietwohnungen betrifft, (2.) die Preise für die Wohnungen zunehmend flexibilisiert wurden, sodass sie immer mehr vom Kostendeckungsprinzip abweichen und Richtung Verkehrswert tendieren können und (3.) den gemeinnützigen Bauvereinigungen ein größerer Spielraum in der Preisberechnung zugestanden wird (s. Kapitel 3.2). Die momentanen politischen Überlegungen gehen in die Richtung, die letzten beiden Tendenzen der Vergangenheit in Frage zu stellen und sich um eine im WGG festgeschriebene, und damit für ganz Österreich geltende, allgemeine Preisberechnungsformel zu bemühen.

Helmuth Puchebner (u.a. Österreichischen Mieter-, Siedler- und Wohnungseigentümerbund) hat in diese Diskussion zwei weitere Modelle der Preisberechnung eingebracht, die hier dargestellt werden sollen. Die grundlegende Idee bei diesen Modellen ist es, die unterschiedlichen Vorteile der in Kapitel 7 beschriebenen Berechnungsmodelle zu kombinieren. Aufgrund der für die Kaufentscheidung vorrangigen Bedeutung des Barkaufpreises im Gegensatz zum Gesamtkaufpreis (s. Kapitel 5.3), soll bei diesen Formeln der Barkaufpreis reduziert oder ex ante beschränkt werden.

8.4.1 MODELL PUCHEBNER 1

Dieses Modell ist an das Schema „Fixer Barkaufpreis“ angelehnt (s. Kapitel 7.1). Daher kann der Barkaufpreis bereits bei Mietbeginn berechnet und dem Optionsinhaber kommuniziert werden. Im Gegensatz zum OÖ-Modell (s. Kapitel 6.2) ist hier jedoch keine absolute Pauschalierung mit einem gewissen Prozentanteil der Herstellungskosten vorgesehen, sondern eine gewisse Flexibilität in Bezug auf die Lage einer Wohnung, bzw. auf die relativen Grundkosten, bleibt erhalten. Für normale Lagen soll der Barkaufpreis somit in etwa 8% der Herstellungskosten ausmachen, für bessere Lagen, die bereits von vornherein als solche festgelegt werden, soll der Barkaufpreis um einige Prozentpunkte höher liegen.

Der Barkaufpreises setzt sich aus folgenden Komponenten zusammen:

- Rücklagen: 2% der abgeschriebenen Herstellungskosten, wobei nur die Baukosten-Komponente innerhalb der Herstellungskosten mit 1% p.a. abgeschrieben wird, die Grundkosten jedoch nicht.
- + Risikozuschlag: 3% ebenfalls der abgeschriebenen Herstellungskosten (nur Baukosten)
- + variabler Lagezuschlag: 21% der Grundkosten für normale Lagen, zusätzlich bis zu 15% für spezielle Lagen.

= Barkaufpreis

Dadurch wird bei einem Beispielprojekt, bei dem die Grundkosten rund 15% der Baukosten betragen, für normale Lagen ein Barkaufpreis von rund 8% der abgeschriebenen Herstellungskosten erreicht. Bei speziellen Lagen liegt der Barkaufpreis aufgrund des zusätzlichen variablen Lagezuschlags bei knapp über 10%.

Denkbar wäre die Erweiterung dieser Barkaufpreiskomponenten um die verwohnten Finanzierungsbeiträge, die auf die Baukosten geleistet wurden (die Anrechnung auch der verwohnten Finanzierungsbeiträge für Grundkosten würde in Kombination mit den variablen Lagezuschlägen eine übertriebene Schwerpunktsetzung auf die Grundkostenkomponente bedingen). Bei einem Finanzierungsbeitrag für Baukosten von 10% der Baukosten, würde dadurch der Barkaufpreis um rund einen zusätzlichen Prozentpunkt der abgeschriebenen Herstellungskosten steigen.

So wie im Modell „Fixer Barkaufpreis“ errechnet sich der Gesamtkaufpreis für die Optionswohnung indirekt und entspricht dem Barkaufpreis plus dem Stand der Finanzierung (die zu übernehmen ist) plus den nicht-verwohnten Finanzierungsbeiträgen, die bereits geleistet wurden.

Die Komponenten der Barkaufpreisberechnung werden bereits bei Mietbeginn fixiert, wodurch der Optionsinhaber eine exakte Vorstellung vom Barbetrag erhält, den er im 10. Jahr angespart ha-

ben muss, um Wohnungseigentümer zu werden. So wie es momentan im OÖ-Modell praktiziert wird, könnte man vorsehen, dass sich der errechnete Barkaufpreis in den Jahren der möglichen Optionslösung (Zeitfenster Jahr 11 bis Jahr 15) um rund einen Prozentpunkt p.a. (bspw. 0,8% in OÖ) erhöht (s. Kapitel 6.2).

Neben dem Vorteil der größtmöglichen Preistransparenz ergänzt diese Berechnungsformel durch den variablen Lagezuschlag ein flexibles Element zur vergleichsweise starren oberösterreichischen Lösung. Dieses Modell kann für unterschiedliche Arten von Förderungen (Darlehen, Kletterdarlehen, rückzahlbare Annuitätenzuschüsse) angewandt werden. Die genaue Bandbreite der variablen Lagezuschläge kann in einem politischen Prozess ausverhandelt werden.

8.4.2 MODELL PUCHEBNER 2

Dieses Modell verwendet zur Barkaufpreisberechnung ebenfalls die Grundstrukturen des OÖ-Berechnungsschemas. Zur Ermittlung des Barkaufpreises werden die bisherigen Tilgungen angerechnet, jedoch werden diese an die Laufzeit des Darlehens angehängt, so dass der Käufer sie für den Gesamtkaufpreis jedenfalls bezahlen muss. Der Vorteil einer derartigen Vorgehensweise ist, dass der Barkaufpreis relativ niedrig ist, der Gesamtkaufpreis aber der bisherigen Praxis entspricht. Anders ausgedrückt wird dadurch die Finanzierung des bar zu bezahlenden Betrags durch eine Verlagerung an das Ende der ausständigen Finanzierung ermöglicht.

Der Barkaufpreis entspricht in diesem Schema:

- Rücklagen: 2% der Herstellungskosten (AfA ist so wie im OÖ-Modell nicht vorgesehen).
- + Risikozuschlag: 3% der Herstellungskosten
- + variabler Lagezuschlag: 21% der Grundkosten für normale Lagen, zusätzlich bis zu 15% für spezielle Lagen.

Der Gesamtkaufpreis setzt sich zusammen aus dem Barkaufpreis, dem Darlehensstand zum Zeitpunkt der Optionslösung (wird übernommen), den bis zum Zeitpunkt der Optionslösung geleisteten Tilgungen (die am Ende der regulären Laufzeit durch die weitere Einhebung von Raten eingehoben werden) und dem nicht-verwohnten Finanzierungsbeitrag. Auch hier gilt, dass die Bandbreite der variablen Lagezuschläge politisch ausverhandelt werden muss.

8.5 GEMEINNÜTZIGE VERWALTUNGSGESELLSCHAFTEN

Um höhere Verkaufsquoten von Kaufoptionswohnungen zu erzielen und eine erhöhte Effizienz in das momentane System zu bringen, wurden bis dato auch Überlegungen angestellt, die die Zielerreichung auf einer bundesweiten Ebene und durch eine Systemanpassung anstreben. Durch die Einführung von spezialisierten gemeinnützigen Verwaltungsgesellschaften soll der Wohnungsverkauf professionalisiert, der Altbestand an gemeinnützigen Wohnungen aktiviert und die Eigenkapitalbasis der gemeinnützigen Bauvereinigungen für den Neubau verbessert werden. Derartige Überlegungen gehen bereits mehrere Jahre zurück und wurden vor allem von Andreas Sommer (Wirtschaftsministerium) und von Helmut Puchebner (u.a. Österreichischen Mieter-, Siedler- und Wohnungseigentümerbund) immer wieder vorgebracht. Entsprechende Gesetzesvorlagen wurden erarbeitet.

Das Ziel einer solchen Vorgehensweise soll es sein, dass sich gemeinnützige Bauvereinigungen im Rahmen ihrer Hauptgeschäfte an gemeinnützigen Kapitalgesellschaften beteiligen können, deren Hauptziel die forcierte, nachträgliche Begründung von Wohnungseigentum zugunsten der selbstnutzenden Mieter ist.

Das System hat folgende Grundzüge: Gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) und Gemeinden übertragen Gebäude des „abgereiften“ Bestandes, also 10 Jahre nach Bezug der Baulichkeit, oder aber Altbestände, an die gemeinnützigen Verwaltungsgesellschaften und erhalten dafür einen Enbloc-Betrag. Die gemeinnützige Verwaltungsgesellschaft übernimmt den Einzelverkauf an die Mieter unter den WGG-Bestimmungen. Die Einbringungen des abgereiften Bestandes erfolgt auf freiwilliger Basis und ist von der Grunderwerbssteuer befreit. Falls einzelne GBV die Abwicklung der Kaufoptionen selber durchführen wollen, ist ihnen das freigestellt. Die gemeinnützigen Verwaltungsgesellschaften sind als Kapitalgesellschaften angelegt, in das WGG eingebunden und stehen hauptsächlich im Eigentum von GBV oder von Gebietskörperschaften. Minderheitseigentümer sollen jedoch Institutionen sein, die die Finanzierung des Enbloc-Erwerbs eines Gebäudes durchführen können und somit den GBV Kapital für neue Wohnbauprojekte zur Verfügung stellen. Diese Vorfinanzierung könnte etwa durch Wohnbaubanken oder Bausparkassen durchgeführt werden. Die Finanzierer sind durch Gewinnausschüttung und Dividenden, oder zu fixem Zinssatz, beteiligt, d.h. das Ausschüttungsverbot des WGG müsste hinsichtlich einer möglichen privaten Beteiligung an den Verwaltungsgesellschaften im Ausmaß des jeweiligen Anteils gelockert werden. Die Verwaltungsgesellschaften sind auf den Verkauf von Eigentumswohnungen spezialisiert und beherrschen auch die Verwaltung von Mischobjekten, falls die Mieter die Wohnungen nicht erwerben können oder wollen. Die Spezialisierung der gemeinnützigen Verwaltungsgesellschaften auf den Verkauf von Wohnungen würde auch eine optimale frühzeitig akkordierte Finanzierung des Barkaufspreises für die kaufenden Mieter mit einschließen. Nach dem Ablauf des Vorkaufsrechts der Mieter können die Verwaltungsgesellschaften die entsprechenden Bestände auch an andere Käufer übertragen, wobei die WGG-Regelungen des Zivilrechts, also vor allem die Mietenregulierung, selbstverständlich erhalten bleiben.

Durch ein derartiges System sollen folgende Mängel der bisherigen Praxis behoben werden:

- ▶ Viele gemeinnützige Bauvereinigungen und Genossenschaften sind vor allem Bauträger und Mietspezialisten und nicht auf den Verkauf, die Vermarktung und die Bewirtschaftung von Eigentumswohnungs-Gebäuden oder Mischhäusern spezialisiert. Zwar wurde die Verwaltung von Mischhäusern seit 2002 rechtlich verallgemeinert und erleichtert, zahlreiche GBV sehen in der Verwaltung der Kaufoptionen jedoch nach wie vor eine große Beeinträchtigung, die ihre reguläre Geschäftstätigkeit erschwert.
- ▶ Durch das 5jährige Zeitfenster der Kaufoption, sowie durch das 5jährige Vorkaufsrecht, treffen Anträge zur Übertragung ins Wohnungseigentum der Optionsinhaber nur nach und nach und häufig in kleinen Volumen ein. Dies erschwert die Abwicklung und Verwaltung erheblich.
- ▶ Der Verkauf von Albeständen funktioniert nicht im ausreichenden Maße, wodurch stille Reserven für Neubauprojekte nicht aktiviert werden können.

Die angestrebten Vorteile der gemeinnützigen Verwaltungsgesellschaften lassen sich daher anhand von drei Schlagworten umreißen: Synergien, Effizienz, Hebung stiller Reserven.

- ▶ Synergien ergeben sich einerseits aus der Spezialisierung der Gesellschaften auf bestimmte Aufgaben, andererseits aus der Einbindung von Finanzierungsinstitutionen für die Enbloc-Aufbringung von Eigenkapital, das die GBV für ihre Bautätigkeit benötigen.
- ▶ Die erhöhte Effizienz dieser Struktur soll sich darin zeigen, dass die Verkaufsquoten an die ansässigen Mieter erhöht werden, da sich professionelle Unternehmen dieser Aufgabe widmen. Darüber hinaus soll eine längerfristige Planung und Finanzierung für Mieter ermöglicht werden.
- ▶ Die Aktivierung stiller Reserven, die in den Altbeständen gemeinnütziger Bauvereinigungen ungenutzt vorhanden sind, soll das Eigenkapital der GBV erhöhen und neue Bauvorhaben ermöglichen. Es ist anzunehmen, dass die Eigenkapital-Erfordernis der GBV im Angesicht stagnierender oder rückläufiger Neubauförderungen in Zukunft steigen wird. Durch den Enbloc-Verkauf sind rasche Erlöse für die GBV möglich.

Kritik an einem derartigen System ist mit der Angst vor einem „Ausverkauf sozialer Wohnungsbestände“ verbunden. Dem ist entgegenzuhalten, dass die WGG-Regelungen hinsichtlich der Preisbildung bestehen bleiben. Die Autonomie die das WGG bei der Verkaufspreisberechnung vorsieht, würde lediglich von den GBV zur gemeinnützigen Verwaltungsgesellschaft wechseln. Die Dividenden, die private Finanzierer aus dem System lukrieren können, müssen daher im Verhältnis zu dem Nutzen gesehen werden, den (1.) die GBV durch die rasche Eigenmittelerhöhung durch den Enbloc-Verkauf sowie (2.) die ansässigen Mieter durch die professionelle Verwaltung und Durchführung der Kaufoption gewinnen können.

Die detailgenaue Ausformulierung eines solchen Systems ist politisch und legislativ im Prozess. Das Land Niederösterreich könnte einen Vorteil daraus ziehen, sich in diesen Prozess einzubringen und dadurch strukturelle Veränderungen mitzugestalten.

9 ANHANG

9.1 GESPRÄCHE MIT EXPERTEN UND EXPERTINNEN

- ▶ Eva Bauer, Theo Österreicher: Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband.
- ▶ Manfred Fabsits: GEBAU-NIOBAU Gemeinnützige Baugesellschaft m.b.H.
- ▶ Alois Feichtinger: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband.
- ▶ Wilhelm Gelb: St.Pölten – Allgemeine gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e. Gen.m.b.H.
- ▶ Günter Hanko: GEDESAG – Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft.
- ▶ Heinz Honas, Karl Wurm: Neue Heimat – GEWOG Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft m.b.H.
- ▶ Hans Knoll: NEUNKIRCHEN - Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg.Gen.m.b.H.
- ▶ Wolfgang Liebl: Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft „Amstetten“.
- ▶ Attila Magyar: EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft – Heimstätte Gesellschaft m.b.H.
- ▶ Helmut Puchebner: Experte für Wohnungsgemeinnützigkeit, Wohnungspolitik; Österreichischer Mieter-, Siedler- und Wohnungseigentümerbund; ARGE-Eigenheim.
- ▶ Robert Rintersbacher: Gemeinnützige Wohn-, Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Alpenland“ m.b.H.; Mieter- und Wohnungseigentümerbund.
- ▶ Walter Rosifka: Wohnrechtsexperte; Wohnrechtsberatung Arbeiterkammer Wien.
- ▶ Ferdinand Rubel: Austria AG – WET – Wohnungseigentümer gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.
- ▶ Andreas Sommer: Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft.
- ▶ Peter Sommer: Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Frieden“ reg. Gen.m.b.H.
- ▶ Herbert Teuschl – GWB Gesellschaft für den Wohnungsbau Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.
- ▶ Robert Valenti: Vereinigte Linzer Wohnungsgenossenschaften VLW – gemeinnützige G.m.b.H.
- ▶ Stefan Zadeyan: WienSüd Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft m.b.H.

9.2 FRAGEBOGEN

Fragebogen zur Kaufoption gemeinnütziger Wohnungen



Studie des Instituts für Immobilien, Bauen und Wohnen
im Auftrag des Landes Niederösterreich

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:
Mag. Alexis Mundt
mundt@iibw.at
0699 811 718 97

In welchem Jahr sind Sie in ihre jetzige Wohnung¹ eingezogen? _____

In welchem Jahr wurde das Gebäude, in dem Sie wohnen, fertig gestellt? _____

Wie haben Sie diese Wohnung gefunden?

- ☐ Durch die Gemeinde
- ☐ Direkt über die gemeinnützige Bauvereinigung/Genossenschaft
- ☐ Durch Übernahme vom Vormieter/von Verwandten

Sie hatten/haben ein Recht, die Wohnung nach einer bestimmten Frist zu kaufen.

Wie bewerten Sie die Informationen, die Sie von der Bauvereinigung über die Inanspruchnahme der Kaufoption erhalten haben?

- ☐ Sehr gut
- ☐ Eher gut
- ☐ Eher schlecht
- ☐ Sehr schlecht

War das Bestehen der Kaufoption für Sie wichtig, als Sie die Wohnung bezogen haben?

- ☐ Sehr wichtig
- ☐ Eher wichtig
- ☐ Eher nicht wichtig
- ☐ Gar nicht wichtig

War/ist in ihrem Mietvertrag festgehalten, zu welchem Preis die Wohnung gekauft werden kann?

- ☐ Nein
- ☐ Die zukünftige Preisberechnung wird angeführt, ausgehend von den Errichtungskosten (Fixpreis).
- ☐ Die Preisberechnung richtet sich/richtete sich nach dem Verkehrswert.
- ☐ Die zukünftige Preisberechnung wird angeführt, ist mir jedoch unklar.

Wie hoch war/ist der Ihnen angebotene Kaufpreis der Wohnung?

Gesamtpreis € _____

Barkaufpreis nach Übernahme der Darlehen und Anrechnung des Finanzierungsbeitrags

€ _____

¹ Bitte beachten Sie, dass der Begriff „Wohnung“ im Folgenden auch dann verwendet wird, sollten Sie in einem Reihenhause wohnen.

Haben Sie sich dafür entschieden, die Wohnung zu kaufen, als Ihnen das möglich war?

- ☐ Ja → Weiter bei **A)** ☐ Nein, ich habe sie (noch) nicht gekauft → Weiter bei **B)**

A) „Ich habe die Wohnung gekauft.“

Welcher Grund/Welche Gründe waren ausschlaggebend, die Wohnung zu kaufen?

Die gute Lage

Die hohe bauliche Qualität

- ☐ Der Preis in Verbindung mit der öffentlichen Förderung
- ☐ Das gute Wohnumfeld, die gute Nachbarschaft
- ☐ Ich wollte mit meinen monatlichen Zahlungen Eigentum schaffen.
- ☐ Ich möchte die Wohnung vererben können.

Sonstige Gründe: _____

Wie haben Sie den Barkaufpreis, also den Betrag, der neben der Finanzierungsübernahme anfiel, finanziert?

- ☐ Ich habe einen Kredit aufgenommen.
- ☐ Ich konnte ihn ohne Kredit aufbringen.
- ☐ Stundungen

Wie zufrieden waren Sie mit den Informationen/Unterlagen der Bauvereinigung über den Wohnungskauf?

- ☐ Sehr zufrieden
- ☐ Eher zufrieden
- ☐ Eher nicht zufrieden
- ☐ Gar nicht zufrieden

Fanden Sie den Preis für ihre Wohnung günstig?

- ☐ Sehr günstig
- ☐ Eher günstig
- ☐ Eher nicht günstig
- ☐ Gar nicht günstig

Bitte weiter bei → Statistik

B) „Ich habe die Wohnung nicht gekauft.“

Welcher Grund/Welche Gründe waren ausschlaggebend, die Wohnung nicht zu kaufen?

- ☐ Ich wollte mich nicht festlegen./Ich möchte hinsichtlich meines Wohnorts flexibel bleiben.
- ☐ Ich bin damit zufrieden, in Miete zu wohnen.
- ☐ Der Kaufpreis war mir zu hoch./Ich konnte den Kaufpreis nicht aufbringen.
- ☐ Meine Fragen wurden nicht ausreichend beantwortet.
- ☐ Ich will langfristig eine andere Wohnform, etwa ein Eigenheim mit Garten.
- ☐ Ich bin mit der Wohnqualität/dem Wohnumfeld nicht zufrieden.
- ☐ Persönliche/familiäre Gründe

Sonstige Gründe: _____

Werden Sie die Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt kaufen?

- ☐ Ja
- ☐ Vielleicht, wenn ich es mir leisten kann.
- ☐ Eher nicht
- ☐ Sicher nicht

Bitte weiter bei → Statistik

Statistik

Wie groß ist Ihre Wohnung (Nutzfläche)? _____ m²

Welche Lage im Haus hat Ihre Wohnung?

- ☐ Erdgeschoss mit Garten
- ☐ Dachgeschoss mit Terrasse und Lift
- ☐ Reihenhaus
- ☐ Sonstige

Wie viele Wohnungen gibt es in Ihrem Gebäude? _____

Wie viele Personen leben in Ihrer Wohnung? _____

In welcher Gemeinde wohnen Sie? _____

Welchen Schulabschluss haben Sie? (höchster Schulabschluss)

- ☐ Volksschule/Hauptschule
- ☐ Weiterführende höhere Schule ohne Matura
- ☐ Matura
- ☐ Universität/Hochschule

Wie hoch ist Ihr jährliches Familien-Nettoeinkommen?

- ☐ unter 17 000 €
- ☐ zwischen 17 000 und 27 000 €
- ☐ zwischen 27 000 und 40 000 €
- ☐ über 40 000 €

Vielen Dank für die Kooperation! Wir bitten um anonyme, kostenfreie Versendung im beiliegenden
Retourkuvert bis spätestens 31. Oktober 2008.

9.3 GESETZESTEXTE

Im Anschluss werden die für die behandelte Thematik wichtigsten Paragraphen des WGG, der Gebärungsrichtlinienverordnung (GRVO) und der Entgeltrichtlinienverordnung (ERVO) in aktueller Fassung angeführt.

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG):

Berechnung des Preises

§ 15. (1) Der Preis für die Übertragung des Eigentums (Miteigentum) an Wohnungen, Heimen, Geschäftsräumen, Gemeindevorrichtungen, Einstellplätzen (Garagen), Abstellplätzen oder für die Einräumung des Wohnungseigentums, sofern die erste Überlassung nicht in Miete oder sonstiger Nutzung erfolgt ist (§ 15b Abs. 1 lit. a), ist angemessen, wenn er unter Bedachtnahme auf § 13 gebildet wird. Wird ein Miteigentumsanteil übertragen, so gilt der dem Anteil entsprechende Betrag als angemessener Preis, sofern schriftlich nicht anderes (spätestens bei Bekanntgabe des Preises) vereinbart wurde oder eine andere Aufteilung durch gerichtliche Entscheidung vorliegt.

(2) In der Verordnung gemäß § 13 Abs. 3 ist bei der Erstellung der Richtlinien für die Ermittlung des Preises auf die Bildung einer Rücklage nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung Bedacht zu nehmen.

Fixpreis

§ 15a. (1) Abweichend von den §§ 13 und 15 ist unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23, insbesondere dessen Abs. 4b, die Vereinbarung eines Fixpreises zulässig.

(2) Werden gegen die Höhe des vereinbarten Fixpreises Einwendungen im Sinne des § 18 Abs. 3a erhoben und in einem Verfahren gemäß § 22 Abs. 1 Z 6a die offenkundige Unangemessenheit festgestellt, hat das Gericht den Preis gemäß den §§ 13 und 15 festzusetzen.

(3) Der nach Abs. 2 vom Gericht festgesetzte Preis tritt an die Stelle des vereinbarten Fixpreises.

Nachträgliche Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum)

§ 15b. (1) Eine Bauvereinigung kann ihre Baulichkeiten, Wohnungen und Geschäftsräume nachträglich in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) übertragen, wenn

- a) die erste Überlassung in Miete oder sonstiger Nutzung erfolgt ist,
 - b) die Baulichkeit vor mehr als zehn Jahren erstmals bezogen worden ist,
 - c) die Bauvereinigung nicht bloß Bauberechtigte ist,
 - d) der Erwerber alle Verpflichtungen der Bauvereinigung, wie insbesondere von zur Finanzierung der Herstellung der Baulichkeit oder deren Erhaltung und Verbesserung gewährten Darlehen (anteilig) übernimmt,
 - e) der Preis nach den Grundsätzen des § 23 angemessen ist.
- (2) Im Falle der Übertragung an eine gemeinnützige Bauvereinigung sind Abs. 1 lit. b und c nicht anzuwenden.
- (3) Im Falle des § 15c lit. b ist Abs. 1 lit. c nicht anzuwenden.

Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum

§ 15c. Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte hat bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 15b einen Anspruch auf Übertragung der Wohnung (des Geschäftsraumes) in das Wohnungseigentum:

a) bei unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Wohnungen (Geschäftsräumen), wenn die Förderung aufrecht ist und neben dem Entgelt nach dem 30. Juni 2000 ein Einmalbetrag im Ausmaß von mehr als 50 € pro Quadratmeter Nutzfläche eingehoben worden ist:

1. aus Anlass der erstmaligen Überlassung zur Finanzierung von Grund- und/oder Baukosten, sofern die Zusicherung der öffentlichen Förderungsmittel nach dem 30. Juni 2000 erfolgt ist,

2. aus Anlass einer späteren Überlassung zur Finanzierung von Grundkosten, sofern bis zum Ablauf einer zehnjährigen Miet- oder Nutzungsdauer keine Umfinanzierung gemäß § 17a Abs. 1 erfolgt ist,

b) auf Grund eines verbindlichen Angebotes der Bauvereinigung, das neben den im Zusammenhang mit der Übertragung ins Wohnungseigentum stehenden Vertragsbedingungen nur mehr Bedingungen betreffend

1. eine Mindestzahl von Erklärungen gemäß § 15e Abs. 3,

2. die Finanzierung des Kaufpreises,

3. die Übernahme der Kosten gemäß § 23 Abs. 4c lit. d

enthalten darf.

Der Satz in der Höhe von 50 € gemäß lit. a vermindert oder erhöht sich jeweils zum 1. April entsprechend den durchschnittlichen Änderungen des von der Statistik Österreich für das vorangegangene Jahr verlautbarten Verbraucherpreisindex 1996 oder eines an seine Stelle getretenen Index.

Preis bei nachträglicher Übertragung in das Wohnungseigentum

§ 15d. (1) Für die nachträgliche Übertragung von Wohnungen oder Geschäftsräumen in das Wohnungseigentum kann unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23, insbesondere dessen Abs. 4c, ein Fixpreis vereinbart werden.

(2) Werden gegen die Höhe des angebotenen (vereinbarten) Fixpreises binnen sechs Monaten nach schriftlichem Angebot einer Fixpreisvereinbarung (durch die Bauvereinigung) Einwendungen im Sinne des § 18 Abs. 3a erhoben und in einem Verfahren gemäß § 22 Abs. 1 Z 6a die offenkundige Unangemessenheit festgestellt, hat das Gericht den Preis unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23 auf der Grundlage des Verkehrswertes unter Berücksichtigung aller wertbildenden Umstände im Zeitpunkt des Antrages (§ 15e) festzusetzen.

(3) Der nach Abs. 2 vom Gericht festgesetzte Preis tritt an die Stelle des angebotenen (vereinbarten) Fixpreises.

Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum

§ 15e. (1) Stellt ein Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter in den Fällen

a) des § 15c lit. a Z 1 nach Ablauf von zehn, höchstens aber fünfzehn Jahren nach erstmaligem Bezug der Baulichkeit (eines nachträglich errichteten weiteren Miet- oder Nutzungsgegenstandes),

b) des § 15c lit. a Z 2 nach zehn-, höchstens aber fünfzehnjähriger Dauer seines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages

einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum, hat die Bauvereinigung binnen drei Monaten eine Fixpreisvereinbarung

gemäß § 15d schriftlich anzubieten. Die Vereinbarung einer längeren Frist ist zulässig, sofern deren Dauer sechs Monate nicht übersteigt.

(2) Legt die Bauvereinigung kein fristgerechtes Angebot gemäß Abs. 1, hat das Gericht über Antrag des Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten den Preis unter sinngemäßer Anwendung des § 15d Abs. 2 und 3 festzusetzen, sofern die Bauvereinigung auch über Aufforderung des Gerichtes binnen eines weiteren Monats kein Angebot gelegt hat.

(3) Erklärt der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte binnen sechs Monaten schriftlich entweder

- a) das Angebot der Bauvereinigung anzunehmen oder
- b) den Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand zu dem vom Gericht festgesetzten Preis erwerben zu wollen, sowie alle Verpflichtungen (einschließlich aller Finanzierungsübernahmen) gemäß § 15b Abs. 1 lit. d zu übernehmen, wird er mit Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Bauvereinigung Wohnungseigentumsbewerber gemäß § 2 Abs. 6 Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 70/2002.

(3a) Im Falle der rechtzeitigen Erhebung von Einwendungen gegen den Fixpreis nach § 15d Abs. 2 enden die Fristen nach Abs. 3 frühestens drei Monate nach rechtskräftiger Entscheidung über die Einwendungen.

(4) § 37 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 70/2002, ist nicht anzuwenden.

Vorkaufsrecht des Mieters

§ 15f. Erfolgt keine fristgerechte Erklärung gemäß § 15e Abs. 3, tritt anstelle eines Anspruchs gemäß § 15c ein Vorkaufsrecht für weitere fünf Jahre nach Ablauf der Frist, wenn das Miet- oder sonstige Nutzungsverhältnis nicht vorher aufgelöst wird.

[...]

Zwingende Vertragsbestimmungen

§ 18. (1) In Verträgen im Sinne des § 13 Abs. 1 sind die zu erbringenden Grund- und Baukosten getrennt anzuführen und Berechnungsgrundlagen (Preisbasis) aufzunehmen, die nicht länger als ein Jahr, gerechnet vom Vertragsabschluß, zurückliegen und die, sofern mit der Bauführung nicht innerhalb eines Jahres begonnen wird, mit Baubeginn entsprechend berichtigt werden. Ferner sind in den Miet- oder sonstigen Nutzungsverträgen der in § 17 Abs. 4 erster Satz angeführte Zeitpunkt sowie jene Beträge anzuführen, die im Zusammenhang mit dem erstmaligen Bezug des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes als Grund- und Baukostenbeiträge zu leisten waren oder sind.

(2) Abweichend von Abs. 1 ist in Verträgen über die Vereinbarung eines Fixpreises gemäß § 15a oder § 15d nur die diesem Preis zugrunde gelegte normale Ausstattung anzuführen. Bei Sonderausstattungen ist anzugeben, was davon im Fixpreis berücksichtigt ist.

(3) Einwendungen gegen die Höhe der dem Entgelt (Preis) zugrunde gelegten gesamten Herstellungskosten (§ 13 Abs. 2) sind binnen drei Kalenderjahren ab erstmaligem Bezug der Baulichkeit (Wohnung, Geschäftsraum) gerichtlich geltend zu machen. Diese Frist verlängert sich jeweils um ein Kalenderjahr, sofern die Bauvereinigung nicht spätestens sechs Monate vor ihrem Ablauf dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten die endgültige Höhe des Entgelts (Preis) bekannt gegeben hat.

(3a) Einwendungen gegen die Höhe des Fixpreises können nur wegen offenkundiger Unangemessenheit in den Fällen

1. des § 15a nach schriftlicher Vereinbarung des Fixpreises, längstens sechs Monate nach Bezug der Baulichkeit (Wohnung, Geschäftsraum),
2. des § 15d binnen sechs Monaten nach schriftlichem Angebot gemäß § 15e Abs. 1

gerichtlich geltend gemacht werden.

(3b) Ein Fixpreis gemäß §§ 15a und 15d ist offenkundig unangemessen, wenn er den ortsüblichen Preis für frei finanzierte gleichartige Objekte – in den Fällen des § 15d unter Berücksichtigung der vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu übernehmenden Verpflichtungen der Bauvereinigung – übersteigt.

(4) Einwendungen gegen die Höhe des Entgelts, insbesondere auf Grund offenkundig unangemessener Zinssatzvereinbarungen (§ 14 Abs. 1 Z 2), können auch nach Ablauf der Frist gemäß Abs. 3, längstens jedoch binnen drei Jahren nach schriftlicher Bekanntgabe der zugrunde liegenden Entgeltsanpassungen gerichtlich geltend gemacht werden. § 16 Abs. 8 zweiter und dritter Satz MRG sind sinngemäß anzuwenden. § 19 Abs. 1 letzter Satz bleibt unberührt.

(5) Beträge die auf Grund einer unwirksamen (teilunwirksamen) Vereinbarung im Sinne des § 21 Abs. 1 Z 1 geleistet wurden, können innerhalb der Frist des Abs. 3 zurückgefordert werden.

Rechnungslegung, Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und Verwaltung

§ 23. (1) Geschäftsführung und Verwaltung einer gemeinnützigen Bauvereinigung müssen den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen.

(1a) Nach den Grundsätzen des Abs. 1 hat die Bauvereinigung insbesondere auch die nachträgliche Verpflichtung, entsprechend der Entwicklung auf dem Kapitalmarkt angemessene Darlehenskonditionen (§ 14 Abs. 1 Z 2) zu vereinbaren.

(2) Die Rechnungslegung gemeinnütziger Bauvereinigungen hat unabhängig von deren Größe und Rechtsform grundsätzlich in Anwendung der Bestimmungen des Handelsgesetzbuches und des § 260 des Aktiengesetzes in der Fassung des Artikels III des 2. WÄG und unter Bedachtnahme auf den gesetzlich festgelegten Geschäftskreis (§ 7) zu erfolgen.

(3) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten kann durch Verordnung Richtlinien erlassen, die unter Berücksichtigung branchenüblicher Verhältnisse Regelungen zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung und Geschäftsgebarung zu enthalten haben.

(4) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten hat im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Justiz die nähere Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung unter Anwendung der §§ 224 und 231 HGB nach Maßgabe des Abs. 2 und entsprechend verbindliche Formblätter durch Verordnung festzulegen.

(4a) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten kann durch Verordnung Richtlinien erlassen, die auf der Grundlage des § 15a nähere Bestimmungen über die Berechnung des Fixpreises, insbesondere auch über die Höhe des Pauschalsatzes zur Risikoabgeltung, der sich nach den Kosten einer Bankgarantie zur Sicherstellung der Ansprüche des Wohnungseigentumsbewerbers zu richten hat, sowie über die Vereinbarkeit des Fixpreises mit den Grundsätzen des Abs. 1 im Hinblick auf die Sicherung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung und Geschäftsgebarung zu enthalten haben.

(4b) Der Fixpreis nach § 15a ist innerhalb einer Bandbreite zu ermitteln. Die Untergrenze dieser Bandbreite bemisst sich nach den Kosten des Grunderwerbs, zuzüglich einer Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen und der Finanzierungskosten, und den Baukosten gemäß § 13 Abs. 2, ihre Obergrenze nach den Grund- und Baukosten sowie den Rücklagen gemäß § 13 Abs. 1 zuzüglich eines Pauschalsatzes zur Risikoabgeltung.

(4c) Der nach § 15d zu ermittelnde Fixpreis hat ausgehend vom Substanzwert, unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert im Zeitpunkt der Fixpreisvereinbarung, oder ausgehend von § 15a (§ 23 Abs. 4b), unter Bedachtnahme auf eine jeweils sachgerechte und angemessene Absetzung für Abschreibung und eine Wertsicherung, insbesondere zu berücksichtigen:

- a) die anteilige Übernahme aller Verpflichtungen der Bauvereinigung (§15b Abs. 1 lit. c),
- b) die Einmalbeträge (§ 17),
- c) bei bereits bestehendem Wohnungseigentum die anteilige Höhe der Rücklage gemäß § 31 WEG 2002,
- d) die Kosten der Wohnungseigentumsbegründung, der Verwertung und der Information der Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten, wie im Besonderen über förderungsrechtliche Auswirkungen.

(4d) Die Bauvereinigung ist verpflichtet, in Zweifelsfällen – insbesondere bei einem unwirtschaftlich hohen energetischen Sanierungsbedarf (§ 14a Abs. 2 Z 5) – in einer unternehmensinternen Kalkulation die Kosten einer umfassenden Sanierung den Kosten eines Abbruchs samt den Kosten der Errichtung einer Baulichkeit in räumlicher Nähe (§ 2 Z 1) gegenüber zu stellen. Die Sinnhaftigkeit einer umfassenden Sanierung trotz unwirtschaftlich hoher Sanierungskosten ist zu begründen.

(5) Vor Erlassung einer Verordnung gemäß Abs. 3 und 4a ist auch jeder Revisionsverband im Sinne des § 5 Abs. 1 anzuhören.

[...]

§39 (30)§ 23 Abs. 4c ist im Hinblick auf eine Fixpreisermittlung ausgehend von § 15a (§ 23 Abs. 4b) anzuwenden, wenn

a) der Fixpreis aus Anlass der erstmaligen Überlassung der Baulichkeit ermittelt und vereinbart wird, andernfalls die Bauvereinigung den Fixpreis zwar nach § 15a (§ 23 Abs. 4b) auf der Grundlage der Endabrechnung der gesamten Herstellungskosten, jedoch ohne einen Pauschalsatz für die Risikoabgeltung, berechnen kann,

b) in den Fällen des § 15c lit. b die Bauvereinigung ein verbindliches Anbot vor Ablauf einer insgesamt zwanzigjährigen Nutzungsdauer gelegt hat.

Gebarungsrichtlinienverordnung (GRVO):

§ 7a. (1) Bei der Festsetzung eines Fixpreises gemäß § 15a WGG hat sich die Bauvereinigung innerhalb des in § 7b festgelegten Rahmens zu halten.

(2) Die Gestaltung von Fixpreisen ist mit den Grundsätzen des § 23 Abs. 1 WGG vereinbar, wenn innerhalb eines wirtschaftlich überschaubaren Zeitraumes eine Unterkostendeckung vermieden wird.

§ 7b. (1) Die Untergrenze des Fixpreises gemäß § 15a WGG bestimmt sich nach

1. dem Betrag, der für den Erwerb des Grundstücks nachweislich aufzuwenden ist oder aufgewendet wurde, zuzüglich
 - a) einer Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen (§ 2 Abs. 5 und 6 sowie § 3 ERVO 1994) und
 - b) der Finanzierungskosten (§ 2 Abs. 4 ERVO 1994) sowie
2. den Baukosten gemäß § 1 ERVO 1994 einschließlich der sonstigen Kosten gemäß § 4 ERVO 1994.

(2) Die Obergrenze des Fixpreises gemäß § 15a WGG bestimmt sich

nach

1. den Grundkosten gemäß § 2 ERVO 1994,
2. den Baukosten gemäß Abs. 1 Z 2,
3. der Rücklagenkomponente gemäß § 16 Z 2 ERVO 1994 und
4. einem Pauschalsatz zur Risikoabgeltung.

(3) Die Höhe des Pauschalsatzes (Abs. 2 Z 4) beträgt 3 vH der Herstellungskosten gemäß Abs. 2 Z 1 und 2.

§ 7c. (1) Bei einer Fixpreisermittlung gemäß § 15d in Verbindung mit § 23 Abs. 4c WGG unter Bedachtnahme auf § 15a WGG kann die Bauvereinigung eine jeweils sachgerechte und angemessene Absetzung für Abschreibung und eine Wertsicherung ansetzen.

(2) Ein Fixpreis gemäß Abs. 1 gilt jedenfalls als angemessen im Sinne des § 23 Abs. 4c WGG, wenn sich die Bauvereinigung aus Anlass der erstmaligen Überlassung der Baulichkeit zu einer Fixpreisermittlung gemäß § 15d WGG unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 15a WGG (in Verbindung mit § 14 Abs. 1a WGG) und § 18a Abs. 1 Entgeltrichtlinienverordnung 1994 verpflichtet.

Entgeltrichtlinienverordnung (ERVO):

Preis Preisbildung

§ 16. Der Berechnung des Preises gemäß § 15 Abs. 1 WGG sind zugrunde zu legen:

1. die gesamten Herstellungskosten (§§ 1 bis 4) und
2. ein Betrag zur Bildung einer Rücklage, höchstens jedoch im Ausmaß von 2 vH der Kosten gemäß Z 1.

Fixpreis

§ 17. Bei Anwendung des § 15a WGG ist abweichend von § 16 ein Fixpreis nach den Grundsätzen der §§ 7a und 7b der Gebahrungsrichtlinienverordnung zu berechnen.

Nachträgliche Eigentumsbegründung

§ 18. Die auf eine Wohnung (einen Geschäftsraum) entfallenden Grundkosten gelten dann zum überwiegenden Teil im Sinne des § 39 Abs. 21a WGG als eingehoben, wenn die vom Antragsteller neben dem Entgelt zu den Grundkosten geleisteten Beiträge mehr als die Hälfte jenes Betrages ausmachen, der sich nach § 2 für die Wohnung (den Geschäftsraum) anteilig ergibt.

§ 18a. (1) Der gemäß § 7c Abs. 2 Gebahrungsrichtlinienverordnung der Preisermittlung zugrunde zu legende Fixpreis ist gemäß § 17 Abs. 4 WGG mit 1 vH pro Jahr abzuschreiben.

(2) Bei der Ermittlung der gemäß § 23 Abs. 4c WGG zu berücksichtigenden Rückzahlungsbeträge ist eine Abschreibung gemäß § 17 Abs. 4 WGG mit 1 vH pro Jahr vorzunehmen.

9.4 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Grafik 1:	Ausgaben der Wohnbauförderung, nominell in Mio. €	11
Grafik 2:	Entwicklung der Subjektförderung, nominell in Mio. €	12
Grafik 3:	Förderungszusicherungen, Baubewilligungen, Baufertigstellungen	13
Tabelle 4:	Förderungszusicherungen nach Bundesländern	14
Grafik 5:	Ausgaben der NÖ Wohnbauförderung nach Maßnahme, nominell in Mio. €	16
Grafik 6:	Einnahmen der NÖ Wohnbauförderung Niederösterreich, nominell in Mio. €	17
Grafik 7:	Ausgaben der NÖ Wohnbauförderung nach Förderungsschiene, nominell in Mio. €	18
Grafik 8:	Förderungszusicherungen, Baubewilligungen, Baufertigstellungen	18
Grafik 9:	Sanierungsausgaben in NÖ, nominell in Mio. € und anteilmäßig	19
Grafik 10:	Förderungszusicherungen Sanierung in NÖ, Sanierungskosten	20
Grafik 11:	Wohnungsbestand NÖ und Österreich gesamt 2001	21
Grafik 12:	Wohnungsbestand NÖ 1981-2001	22
Grafik 13:	Wohnungsbestand nach Rechtsform NÖ, Mikrozensus 1994-2007	23
Grafik 14:	Hauptwohnsitze nach Vierteln NÖ 2001	23
Grafik 15:	Preise Eigentumswohnungen Niederösterreich 2008	27
Grafik 16:	Wohnwünsche Österreichs 2004	28
Grafik 17:	Nachfrageentwicklung Niederösterreich 2004 bis 2008	30
Grafik 18:	Nachgefragte Größen von Eigentumswohnungen 2007 und 2008	32
Grafik 19:	Bauleistung der Gemeinnützigen in Österreich nach Bestandsart	41
Grafik 20:	Übertragungen aus dem gemeinnützigen Bestand (Jahresdurchschnitt)	43
Tabelle 21:	Schätzung zur Anzahl von Kaufoptionswohnungen und Übertragungen bis 31.12.2007	44
Tabelle 22:	Übersicht rechtliche Grundlagen Kaufoptionswohnungen nach WGG	49
Tabelle 23:	Stichprobe und geschätzte Grundgesamtheit der gemeinnützigen Bauvereinigungen	55
Tabelle 24:	Nutzfläche der Wohnungen und Haushaltsgrößen	63
Tabelle 25:	Käuferanteil nach Einkommensquartilen	64
Tabelle 26:	Käuferanteil nach Lage im Gebäude und Art der Wohnung	65
Grafik 27:	Ausschlaggebende Gründe für den Wohnungskauf	66
Grafik 28:	Ausschlaggebende Gründe die Wohnung nicht zu kaufen	68
Tabelle 29:	Übersicht über gängige Preisberechnungsvarianten	72

9.5 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ERVO	Entgeltrichtlinienverordnung
GBV	Gemeinnützige Bauvereinigung; Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen
GRVO	Gebarungsrichtlinienverordnung
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WÄG	Wohnrechtsänderungsgesetz
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WRN	Wohnrechtsnovelle

9.6 LITERATUR

- Aalbers, M. B. (2004): Promoting Home Ownership in a Social-rented City: Policies, Practices and Pitfalls. In: *Housing Studies* 19 (3), S.483-495.
- AK-Wien (Hg.) (2008): Editorial. US-Finanzmarktkrise – eine ansteckende Krankheit? In: *Wirtschaft und Gesellschaft* 2/2008, S.147-158.
- Amann, W.; Komendantova, N.; Mundt, A. (2007): Die Wohnbauförderung im Spannungsfeld wohnungspolitischer Effizienz, Wien: IIBW.
- Amann, W. (2005): How to boost rental housing construction in CEE-/SEE-Countries, *The Housing Finance International Journal (HFI)* 12/2005.
- Becker, J.; Jäger, J. (2008): Die subprime Krise und Europa. In: *Kurswechsel* 2/2008, S.82-95.
- Baidinger, A. (2004): Trendstudie 2004. Wohn- und Lebenswelten der Österreicher. In Zusammenarbeit mit dem Gallup-Institut, Wien.
- Behring, K.; Helbrecht, I. (2002): Wohneigentum in Europa. Ursachen und Rahmenbedingungen unterschiedlicher Wohneigentümerquoten in Europa, Ludwigsburg.
- Boelhouwer, P.; Doling, J.; Elsinga, M. (Hg.) (2005): Home ownership. Getting in, getting from, getting out, Delft: DUP Science, *Housing and Urban Policy Studies* 29.
- Boelhouwer, P.; Doling, J.; Elsinga, M.; Ford, J. (2005): Gains and losses for European home owners. In: Boelhouwer, P. u.a. (Hg.), S.1-18.
- Brown, S., Sessions, J. G. (1997): Housing, Privatisation and the 'Right-to-Buy'. In: *Applied Economics* 29, pp. 581-590.
- Case, K. E.; Quigley, J. M. (2008): How Housing Booms Unwind: Income Effects, Wealth Effects, and Feedbacks through Financial Markets. In: *European Journal of Housing Policy* 8 (2), S. 161-180.
- Castles, F. (1998): The Really Big Trade-Off: Home Ownership and the Welfare State in the New World and the Old. In: *Acta Politica* 33 (1), S.163-185.
- Catte, P., Girouard, N., Price, R.; André, C. (2004): The Contribution of Housing Markets to Cyclical Resilience. *OECD Economic Studies* No. 38, 2004.
- Czasny, K.; Moser, P. (2000): Einsatz und Gesamtwirkung der Wohnbauförderungsmittel, Frankfurt/Main u.a.
- Daly, G.; Mooney, G.; Poole, L.; Davis, H. (2005): Housing Stock Transfer in Birmingham and Glasgow: The Contrasting Experiences of Two UK Cities. In: *European Journal of Housing Policy* 5 (3), S. 327-341.
- De Decker, P. (2008): Belgium: Between confidence and prudence. In: Elsinga u.a. (Hg.), S.29-66.
- Deutsch, E. (1999): Wohnbaufinanzierung und intergenerationelle Vermögensbildung, Wien: Linde.
- Deutsch, E. (2007): Einkommensverteilung im sozialen Wohnungswesen. In: Hoscher, D.; Wala, T.; Wurm, K. (Hg.), S.15-44.

- Dewilde, C.; De Keulenaer, F. (2003): Housing and Poverty: The 'Missing Link'. In: *European Journal of Housing Policy* 3 (2), S.127-153.
- DiPasquale, D.; Glaeser, E. L. (1998): Incentives and Social Capital: Are Homeowners Better Citizens? National Bureau of Economic Research Working Paper 6363.
- Doling, J.; Horsewood, N. (2003): Home ownership and early retirement: European experience in the 1990s, *Journal of Housing and the Built Environment*, 18, S.289-308.
- Doling, John; Horsewood, Nick; Neuteboom, Peter (2007): Why Do European Home Owners Experience Loan Repayment Difficulties? Some Preliminary Results of Bimbinning Macro and Micro Approaches. In: *European Journal of Housing Policy* 7 (2) , S. 193-209.
- Donner, C. (2000): *Wohnungspolitik in der Europäischen Union. Theorie und Praxis*, Wien.
- Dübel, H.-J.; Brzeski, W. J.; Hamilton, E. (2006): Rental Choice and Housing Policy Realignment in Transition. Post-Privatization Challenges in the Europe and Central Asia Region, Washington: The World Bank.
- Ecorys Hungary (2005): Housing Sector Study in Central Eastern and South Eastern Europe, Luxemburg: European Investment Bank.
- Elsinga, M.; De Decker, P.; Teller, N.; Toussaint, J. (Hg.) (2007) : Home ownership beyond asset and security. Perceptions of housing related security and insecurity in eight European countries, Delft: DUP Science, Housing and Urban Policy Studies 32.
- Friedl, H. (2006a): Fixpreis nach § 15a WGG bei Mietkaufmodellen noch denkbar? In: *immolex* 2006, S.140-145.
- Friedl, H. (2006b): Neuregelung der Kaufpreise für gemeinnützige Mietwohnungen durch die WRN 2006, In: *immolex* 2006, S.301-306.
- Gabriel, A. S.; Rosenthal, S. S. (2005): Homeownership in the 1980s and 1990s: aggregate trends and racial gaps. In: *Journal of Urban Economics* 57, S.101-127.
- Goodlad, R., Atkinson, R. (2004): Sacred Cows, Rational Debates and the Politics of the Right-to-Buy after Devolution. In: *Housing Studies* 19 (3), S.447-463.
- Green, R.; White, M. (1997): Measuring the benefits of Homeownership: Effects on Children. In: *Journal of Urban Economics* 41 (3), S.441-461.
- Hegedüs, J. (2007): Social Housing in the New Housing Regimes of the Transition Countries. Paper presented at the ENHR Comparative Housing Research Conference, Dublin: ENHR.
- Hoekstra, J. (2005): Is there a connection between welfare state regime and dwelling type? An Exploratory statistical analysis. In: *Housing Studies* 20 (3), S.475-495.
- Hoscher, D.; Wala, T.; Wurm, K. (Hg.) (2007): *Jahrbuch des Vereins für Wohnbauförderung 2007*, Wien: LexisNexis.
- Keimel, O. (2008): Eigentumsbildung im Wohnbau. In: Lugger, K.; Holoubek, M. (Hg.), S.47-52.
- Kemeny, J. (1995): From Public Housing to the Social Market, Rental Policy Strategies in Comparative Perspective, London: Routledge.

- Kemeny, J. (2005): „The Really Big Trade-Off“ between Home Ownership and Welfare: Castles' Evaluation of the 1980 Thesis, and a Reformulation 25 Years on. In: *Housing, Theory and Society* 22 (2), S.59-75.
- Kemeny, J. (2006): Corporatism and Housing Regimes. In: *Housing, Theory and Society* 23 (1), S.1-18.
- Kemeny, J.; Andersen, H.T.; Matznetter, W.; Thalmann, P. (2001) Non-retrenchment reasons for state withdrawal: developing the social rental market in four countries. Institute for Housing and Urban Research Working Paper 40, Uppsala: Uppsala University.
- Kemeny, J.; Kersloot, J.; Thalmann, P. (2005) Non-profit Housing Influencing, Leading and Dominating the Unitary Rental Market: Three Case Studies. In: *Housing Studies* 20 (6), S.855-872.
- Kintrea, Keith (2006): Having it All? Housing Reform Under Devolution. In: *Housing Studies* 21 (2), S.187 -2007.
- Leung, C. (2004): Macroeconomics and housing: a review of the literature. In: *Journal of Housing Economics* 13, S.249-267.
- Lugger, K. (2007): Österreichisches Wohnhandbuch 2007, Innsbruck: StudienVerlag.
- Lugger, K., Amann, W. (Hrsg.) (2006): Der soziale Wohnbau in Europa. Österreich als Vorbild (Vienna, IIBW).
- Lugger, K.; Holoubek, M. (2008): Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell. Festschrift für KR Helmut Puchebner zum 65.Geburtstag, Wien: Manz.
- Mundt, A. (2005): Wohnungspolitik in Österreich und Spanien im Kontext von Wohlfahrtsregimen. Ungedruckte Diplomarbeit Wirtschaftsuniversität Wien, Wien.
- ÖGB (Hg.) (2002): Orientierung am Wohnungsmarkt. 2. Ergänzungsheft. Rechtsformen des Wohnens – Miete, Eigentum, Genossenschaft und andere Wohnformen, Wien: ÖGB-Verlag.
- Österreichische Gesellschaft für Politikberatung und Politikentwicklung – ÖGPP (2008): Armut und Reichtum in Niederösterreich, Wien.
- Österreicher, T. (2003): Klarstellung zur Preisbildung bei der Übertragung von Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen in das Wohnungseigentum durch Änderung der Gebarungsrichtlinienverordnung und der Entgelttrichtlinienverordnung 1994. In: *wobl* 2003. 7 (8), S.207-210.
- Österreicher, T. (2008): Eine Generation WGG. In: Lugger, K.; Holoubek, M. (Hg.), S.189-200.
- ÖVP (1972): Salzburger Parteiprogramm. Das Grundsatzprogramm der ÖVP. Beschlossen am ao. Bundesparteitag der Österreichischen Volkspartei am 1.12.1972 in Salzburg, Salzburg.
- ÖVP (1995): Grundsatzprogramm der ÖVP. Beschlossen am 30. ordentlichen Parteitag der Österreichischen Volkspartei am 22. April 1995 in Wien, Wien.
- Prader, C. (Hg.) (2008): Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. Mit Anmerkungen, Literaturangaben und einer Übersicht der Rechtssprechung, Wien: Manz.
- Quigley, J.M. (2006): Real estate portfolio allocation: The European consumers' perspective. In: *Journal of Housing Economics* 15, S.169-188.

- Quilgars, D.; Jones, A. (2007): United Kingdom: Safe as houses? In: Elsinga, M. u.a. (Hg.), S.259-286.
- Raiffeisen Immobilien; Karmasin Marktforschung (Hg.) (2008): Das Traumhaus der Österreicher, Wien.
- Rosifka, W. (1999): Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 1999. In: wobl 1999, 12 (11), S.321-352.
- Rosifka, W. (2000): Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 2000. In: wobl 2000, 13 (11), S.313-344.
- Rosifka, W. (2001): Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 2001. In: wobl 2001, 15 (3), S.65-100.
- Rosifka, W. (2006): Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 2006. In: wobl 2006, 19 (11), S.313-348..
- Rossi, P.; Weber, E. (1996): The Social Benefits of Homeownership: Empirical Evidence from National Surveys. In: Housing Policy Debate 7 (1), S.1-35.
- Scheiblecker, M. (2008): Auswirkungen der Finanz- und Immobilienkrise auf die Realwirtschaft. In: WIFO-Monatsberichte 8/2008, S.577-591.
- Stockhammer, E. (2008): Von der subprime Krise zur Finanzkrise. Ökonomische Entwicklungen und wirtschaftspolitische Reaktionen. In: Kurswechsel 2/2008, S.73-81.
- Tancsits, W. (2008): Stellenwert der Wohnungsgemeinnützigkeit im österreichischen politischen System. In: Lugger, K.; Holoubek, M. (Hg.), S.101-108.
- Toussaint, J.; Elsinga, M. (2007): Home ownership and income insecurity. A comparison of household interview studies in eight European countries. In: Elsinga, M. u.a. (Hg.), S.287-312.
- Toussaint, J.; Tegeder, G.; Elsinga, M.; Helbrecht, I. (2007): Security and Insecurity of Home Ownership: Germany and the Netherlands. In: European Journal of Housing Policy 7 (2), S.173-192.
- Würth, H. (1993): Zur vorgesehenen Novellierung des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes. In: wobl 1993 6, S.146-149.
- Würth, H. (2007): Einige Streitfragen aus dem Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht. In: wobl 2007, 20 (5), S.121-129.
- Würth, H. (Hg.) (2004): Miet- und Wohnrecht. Kommentar zu MRG, WEG, WGG mit allen wohnrechtlich relevanten Nebenvorschriften, Wien: Manz.