

Wohnungspolitische Rahmenbedingungen für eine nachhaltige und leistbare Siedlungsentwicklung

Housing Policy Framework for Sustainable and Affordable Housing Development



FH-Doz.Dr. **Wolfgang Amann**
IIBW – Institut für Immobilien,
Bauen und Wohnen GmbH
Postfach 2
A-1020 Wien
E-Mail: amann@iibw.at

Zusammenfassung

Im vorliegenden Beitrag werden die Grundlagen der wohnungspolitischen Rahmenbedingungen für eine nachhaltige und leistbare Siedlungsentwicklung aufbereitet. Speziell wird auf die Politikbereiche Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit eingegangen und ihr Stellenwert für das österreichische Wohnungswesen detailliert quantitativ und qualitativ beschrieben. Zuletzt werden mehrere Vorschläge für einen effektiveren Umgang mit Grund und Boden an den Überschneidungsflächen von Raumordnung und Wohnungspolitik analysiert.

Abstract

The following article explores the fundamentals of a housing policy framework for sustainable and affordable housing development. Housing Subsidies as well as the topic of Non-Profit Social Housing are specifically outlined and described in regards to their importance in the Austrian Housing system. In conclusion, several proposals are made for the more effective utilisation of properties and land when considering spatial planning and housing policies.

1. GRUNDLAGEN

1.1 Was ist Wohnungspolitik?

„Wohnungspolitik“ ist ein inhaltlich und kompetenzrechtlich unscharfer Begriff. Die öffentliche Politik zum Wohnungswesen bezieht sich im engsten Sinn auf die Handhabung des bereits vorhandenen Wohnungsbestands und die Schaffung neuer Wohnungen, in weiterem Sinne auch auf den Umgang mit Grund und Boden, die Bauwirtschaft, die Bauprodukteindustrie, die Immobilienwirtschaft usw. **Wohnungspolitik ist eine Querschnittsmaterie mit gleichermaßen sozial-, wirtschafts-, umwelt- und raumordnungspolitischen Tangenten.**

Wohnungspolitik liegt in der Kompetenz des Bundes – hier wiederum von unterschiedlichen Ministerien –, der Länder und der Gemeinden. **Gemischte Zuständigkeiten sind die Regel** und nicht die Ausnahme. Das Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) definiert die Kompetenzen der Gebietskörperschaften durch die Zuordnung von Gesetzgebung bzw. Vollziehung. Wohnungspolitisch zentrale Instrumente wie das dem Zivilrecht zugehörige Wohnrecht (Mietrecht, Wohnungseigentumsrecht etc.) sind in Gesetzgebung und Vollziehung Bundessache; andere, wie das zum „Volkswohnungswesen“ gehörige Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht, sind in Gesetzgebung Bundes-, in der Vollziehung aber Landessache. Bei der Bodenreform (Raumordnung) ist nur die Grundsatzgesetzgebung Bundessache, Ausführungsgesetzgebung und Vollziehung Landessache. Rechtsmaterien, die nicht ausdrücklich dem Bund zugeordnet sind, verbleiben im selbständigen Wirkungsbereich der Länder. Das betrifft u.a. das Baurecht und – erst seit Ende der 1980er Jahre – die Wohnbauförderung (Wirtschaftsministerium, 2008, S. 10).

Die im vorliegenden Artikel angesprochene Schnittfläche von Wohnungspolitik und Siedlungsentwicklung fokussiert auf Zielkonflikte innerhalb dieses komplexen Politikfelds und Potenziale zur wechselseitigen Unterstützung bei der Erreichung von Politikzielen. Raumordnerische Fragestellungen werden in anderen Artikeln in dieser Publikation bearbeitet. Insofern behandelt dieser Beitrag vor allem Fragen zur Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit in Bezug auf Siedlungsentwicklung und Leistbarkeit.

1.2 Wohnungsbestand und Wohnversorgung

Etwa 50 % der österreichischen Haushalte leben im Eigentum (Hauptwohnsitze), davon 11 % in Eigentumswohnungen und 39 % in Eigenheimen. Der Anteil an Eigenheimen reicht von 74 % im Burgenland bis nur 7 % in Wien. **Rund 41 % der Haushalte leben in Miete**, die sich in drei Sub-Sektoren aufgliedert. Private Mietwohnungen waren mit heute rund 641.000 Wohnungen (17 %) bis in die 1990er Jahre die stärkste Gruppe, wurden seither aber vom sozial gebundenen Mietwohnungssektor überholt. Es gibt etwa 282.000 Gemeindewohnungen (8 %), der größte Teil davon in Wien (202.000). Gemeinnützige Bauvereinigungen verwalten mittlerweile rund 556.000 Mietwohnungen (sowie 36.000 fremde Mietwohnungen und 248.000 Eigentumswohnungen, 2012). **In Summe umfasst der sozial gebundene Mietwohnungssektor rund 24 % des Wohnungsbestands.** Dieser Anteil liegt etwa 10 Prozentpunkte über dem EU15-Durchschnitt.

Die Wohnversorgung in Österreich zeigt eine im internationalen Vergleich sehr gute Performance. Die verfügbare Wohnfläche pro Person liegt mit 44 m² deutlich über dem EU-Durchschnitt (38 m²; Statistik Austria; Housing Statistics in the EU 2010). Der mit Abstand überwiegende Teil des Bestands ist technisch vollwertig ausgestattet (Kategorie A). Von hohem Stellenwert ist die soziale Qualität der Wohnversorgung. Die soziale Qualität der Wohnsiedlungen ist hoch. Es gibt keine Ghettos und kaum Segregation (Czasny, 2004; Mundt & Amann, 2010).

1.3 Leistbarkeit

Der Begriff „leistbares Wohnen“ ist ein komplexes Konzept. Es stammt vorwiegend aus dem angelsächsischen Raum. „Affordable housing“ bezeichnet dort ein bestimmtes Marktsegment mit Preisen oder Mieten unter einem definierten Marktniveau in Abhängigkeit vom Haushaltseinkommen. Damit wird deutlich, dass es sich um einen relativen Begriff handelt, der sowohl vom Marktniveau als auch von der Einkommensverteilung der Bevölkerung abhängt. Umgekehrt hängt jedoch das Marktniveau der Mieten und Preisen von der **Größe des „Leistbaren Wohnungssektors“** ab. Je größer das Segment von durch Förderungen oder Mietenregulierung günstig gehaltenen „leistbaren Wohnungen“, desto stärker ist der Einfluss auf das Marktniveau von kommerziell angebotenen Wohnungen.

Die Leistbarkeit des Wohnens in Österreich ist zuletzt zunehmend unter Druck geraten. Grund dafür sind **stark gestiegene Wohnungsmietmieten vor allem im privaten Sektor und ein in den Ballungsräumen auftretender Mangel an günstigen Mietwohnungen**. Nachdem diese Thematik in der öffentlichen Wahrnehmung lange Zeit eine untergeordnete Rolle gespielt hat, ist es im Nationalratswahlkampf 2013 zu einem viel beachteten Thema geworden. Dies liegt an zwei parallelen Tendenzen: Zum einen nehmen Wohnungspreise, und in abgeschwächter Form -mieten, seit wenigen Jahren vor allem in städtischen Ballungsgebieten stark zu. Zum anderen stagniert die Einkommensentwicklung im österreichischen Durchschnitt, bzw. sinken reale Einkommen der unteren Dezile (EU-SILC; s. Rechnungshof, 2012). Diese beiden Tendenzen führen in Kombination dazu, dass Wohnungen für einen erheblichen Teil der Bevölkerung weniger „leistbar“ wurden.

Die Leistbarkeit von Wohnen geht weit über ihre sozialpolitische Dimension hinaus. **Moderate Wohnkosten haben eminente wirtschaftspolitische und raumordnerische Bedeutung**. Aus raumordnerischer Sicht bedeutsam ist ihre Wirkung als wesentliche Einflussgröße für die Land-Stadt-Migration. Ausreichende Angebote an leistbaren (Geschoß)wohnungen können maßgeblich zur Stabilisierung ländlicher Gebiete beitragen (s. Amann et al., 2005). Umgekehrt können steigende Ungleichgewichte der Wohnungsmärkte zwischen Stadt und Land gesamtgesellschaftlich zweckmäßige Migrationsströme beeinträchtigen. Leistbarkeit sollte also nicht isoliert betrachtet werden, sondern macht nur in Verschränkung mit anderen wohnungspolitischen Zielen, wie Qualität, Schonung der landschaftlichen Ressourcen, Energieeffizienz, Innovation oder eine leistungsfähige Bauwirtschaft Sinn. Es geht nicht um „billiger Wohnen“, sondern um eine langfristig sichere, für alle Bevölkerungsschichten finanziell bewältigbare Wohnversorgung, eine schonende Entwicklung der Siedlungsgebiete und eine effektive Entwicklung der Bau- und Wohnungswirtschaft.

Leistbarkeit hat ganz unterschiedliche Ausprägungen, je nachdem, ob man den gesamten Wohnungsbestand oder nur die aktuell gehandelten Wohnungen betrachtet. Im Gesamtbestand leben die österreichischen Haushalte vergleichsweise günstig. Der Anteil des privaten Konsums für Wohnen und Energie im Rahmen der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung lag 2012 in Österreich bei 21,6 %, im EU28-Durchschnitt bei 24,2 %

(Eurostat). Eurostat führt ergänzend Haushaltsbefragungen zu Einkommen und Lebensverhältnissen durch (EU-SILC). Auch bei dieser Statistik lagen die Haushaltsausgaben für Wohnen und Energie in Österreich 2012 mit 18,9 % deutlich unter dem EU-Durchschnitt von 22,2 % (siehe zur Wohnkostenstatistik Amann et al., 2010a), wenngleich mit zuletzt deutlich steigender Tendenz. Die Leistbarkeit des Wohnens ist auch für untere Einkommensschichten weitgehend sichergestellt, einerseits durch das große Angebot objektgeförderter Wohnungen, andererseits durch das gut ausgebaute System von Subjektförderungen.

Anders sieht es am Wohnungsmarkt aus, und hier insbesondere am **Markt privater Mietwohnungen und Eigentumswohnungen in Ballungsgebieten**. Wohnungssuchende Haushalte sind nicht nur mit stark steigenden Angebotspreisen konfrontiert. Beispielsweise sind private Mietwohnungen in Wien im Fünfjahresdurchschnitt um 4,5 % teurer geworden, Eigentumswohnungen bei Erstbezug sogar um 6,4 % (2008–2012, Immobilienpreisspiegel der WKO). Es ist überdies das Marktsegment der schlechter ausgestatteten und entsprechend günstigen Wohnungen praktisch vom Markt verschwunden (Lugger & Amann, 2013, S. 31). Erschwerend ist weiters, dass die Wohnungswechselrate bei sozial gebundenen günstigen Mietwohnungen viel geringer als bei privaten Mietwohnungen ist (Kunnert & Baumgartner, 2012). In Summe führen diese Verhältnisse dazu, dass die Problematik der Leistbarkeit vorrangig am Markt, also bei Neuvermietungen, und kaum bei Bestandsmieten sichtbar wird („Insider-Outsider Problematik“).

1.4 Flächenverbrauch

Wenn die quantitative und qualitative Wohnversorgung der österreichischen Haushalte weitgehend positiv und die Leistbarkeit des Wohnens eingeschränkt positiv beurteilt werden kann, ist dies beim Flächenverbrauch für Wohnen anders.

Der Flächenverbrauch beträgt in Österreich im Bereich der Bau- und Verkehrsflächen in den letzten Jahren 11 ha pro Tag (Tötzer et al., 2009, S. 6; Amann et al., 2010b, S. 14). Zwar lag der Verbrauch in früheren Jahren noch höher. Von der Zieldefinition der Österreichischen Nachhaltigkeitsstrategie von 2,5 ha pro Tag (Lebensministerium, 2002) sind wir aber noch sehr weit entfernt. Der Anteil der Flächennutzung im Bereich des Dauersiedlungsraums liegt österreichweit bei 16,6 %, hat aber in

den vergangenen Jahren weit stärker zugelegt als das Bevölkerungswachstum.

Der anhaltend hohe Flächenverbrauch hat mehrere Ursachen. Neben Defiziten in der Raumordnung und Widmungspraxis ist der hohe Stellenwert des freistehenden Eigenheims der wohl maßgebliche Treiber des Flächenverbrauchs. Der Wohnungsneubau in Österreich hat ein im internationalen Vergleich hohes Niveau. Die Zahl der Wohnungsbewilligungen

hat 2013 mit fast 47.000 den höchsten Stand seit Mitte der 1990er Jahre erreicht (Statistik Austria, IIBW). Das sind 5,5 Bewilligungen pro 1.000 Einwohner im Vergleich zu 3,1 im Durchschnitt der „Euroconstruct“-Länder.¹

Bemerkenswert ist die Entwicklung der Baubewilligungen von Einfamilienhäusern im europäischen Vergleich. Trotz eines massiven Rückgangs der Förderungszusicherungen in diesem Bereich boomt der Neubau von Eigenheimen mit zuletzt fast 18.000 Baubewilligungen (2013, Statistik Austria). Das sind 2,1 Bewilligungen pro 1.000 Einwohner im Vergleich zu nur 1,3 im Durchschnitt der „Euroconstruct“-Länder, wie auch in Deutschland und der Schweiz (**Abbildung 1**; Euroconstruct, Eurostat, IIBW). Auf einem Hektar haben rund zehn frei stehende Einfamilienhäuser oder 20 bis 40 Einfamilien-Reihenhäuser, demgegenüber aber 100 bis 250 Geschosswohnungen Platz (Umweltbundesamt, 2010, S. 192).

1.5 Zieldefinition einer nachhaltigen und leistbaren Siedlungsentwicklung

Explizite politische Zieldefinitionen im thematischen Zusammenhang sind rar. Das aktuelle Regierungsprogramm 2013 beinhaltet einen ganzen Abschnitt über leistbares Wohnen (ebd. S. 65), aber ohne Konnex zur Siedlungsentwicklung. Die Förderungsvorschriften der Länder kommen fast durchgängig überhaupt ohne explizite Zieldefinitionen aus. Eine löbliche Ausnahme bildet das **Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990** mit

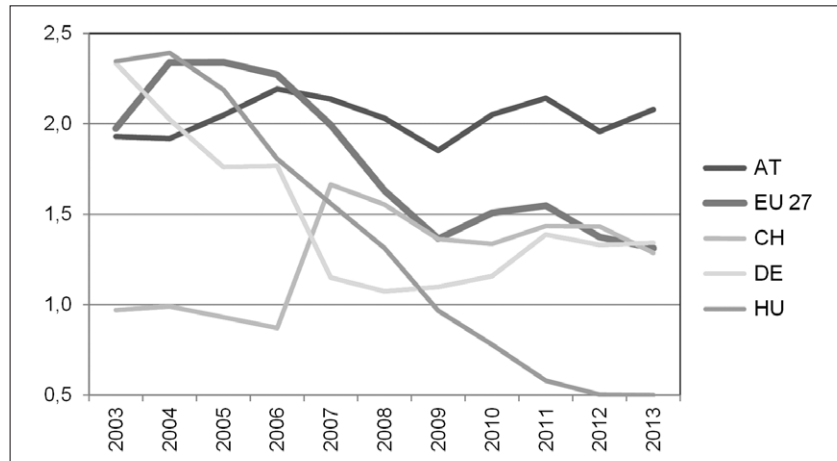


Abb. 1: Wohnungsbewilligungen Einfamilienhäuser pro 1.000 Einwohner
Quelle: Euroconstruct, Statistik Austria, IIBW

einem ausführlichen Katalog von Förderungszielen. Unter anderem wird in § 1 (3) die Bindung der Wohnbauförderung an die Grundsätze und Ziele des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 und die sparsame Verwendung von Grund und Boden festgeschrieben. Ziele zu Raumnutzung und Flächenverbrauch finden sich u.a. in der **Österreichischen Nachhaltigkeitsstrategie** (Lebensministerium, 2002). Die Brisanz der Themenstellung würde eine explizitere österreichweit gültige Zielfestlegung rechtfertigen. Diese sollte der thematischen Breite der Themenstellung mit ihren sozial-, wirtschafts-, umwelt- und raumordnungspolitischen Aspekten gerecht werden.

2. WOHNUNGSPOLITISCHE INSTRUMENTE

Wohnungspolitik kann mittels vielfältiger Instrumente zur Anwendung kommen. Im gegenständlichen Zusammenhang wird schwerpunktmäßig auf die Wohnbauförderung als zentralem Instrument im Kompetenzbereich der Länder und die Wohnungsgemeinnützigkeit eingegangen.

2.1 Wohnbauförderung der Länder

2.1.1 Förderungszusicherungen Neubau – Verlagerung vom geförderten zum freifinanzierten Wohnbau

Die Wohnbauförderung ist seit jeher ein Treiber und Stabilisator des Wohnungsneubaus in Österreich. In kaum einem anderen Land wird ein vergleichbar hoher Anteil des Neubaus durch die öffentliche Hand kofinanziert. Umso bemerkenswerter ist es, dass der öffentliche Aufwand für Wohnen in Österreich dennoch vergleichsweise

¹ Euroconstruct-Länder: EU15-Länder, Tschechien, Ungarn, Polen, Slowakei, Norwegen, Schweiz.

moderat ist und deutlich unter den Werten von z. B. Großbritannien, Frankreich oder den Niederlanden liegt (s. Wieser et al., 2013, S. 47).

Abbildung 2 beschreibt die Entwicklung von Baubewilligungs- und Förderungszahlen von Eigenheimen und Geschöfwohnungen. **Bis 2009 wurde praktisch der gesamte großvolumige Wohnbau im Rahmen der Wohnbauförderung realisiert. Nur ein schmales Segment im gehobenen Bereich war freifinanziert. Nach 2009 zog der freifinanzierte Bereich massiv an, während die Förderungszusicherungen einbrachen.** Heute liegt die Förderung rund 25 % unter dem langjährigen Durchschnitt. Bei den Eigenheimen vollzog sich die Entkoppelung des Neubaus von der Förderung bereits Anfang der 2000er Jahre. Aber bis 2009 wurden immer noch rund 70 % der neuen Eigenheime mit Länderförderung kofinanziert. Seither ist der Anteil weiter stark rückläufig und liegt mittlerweile bei unter 50 %.

Förderwesen vorgelegt, bei dem die Wohnbauförderung zur Gänze dem Bereich der Umweltförderungen zugeordnet sein sollte. Von vielen Ländervertretern und dem resortmäßig zuständigen Wirtschaftsministerium wird demgegenüber die wirtschaftspolitische Wirkung der Wohnbauförderung als vorrangig aufgefasst.

Das IIBW hat in zahlreichen Studien die **umfangreichen Lenkungseffekte der Wohnbauförderung** nachgewiesen (siehe z. B. Amann et al., 2005; Amann, 2010; Amann et al., 2010b; Mundt et al., 2009; Wieser et al., 2013).

- **Wirtschaftspolitisch** bedeutsam sind die Anreizwirkungen für private Investitionen, die Ermöglichung von Konjunkturimpulsen, die damit verbundene Beschäftigungswirkung und regionalwirtschaftliche Impulse.
- **Sozialpolitische Wirkungen** betreffen die Bekämpfung von Armut und sozialer Ausgren-

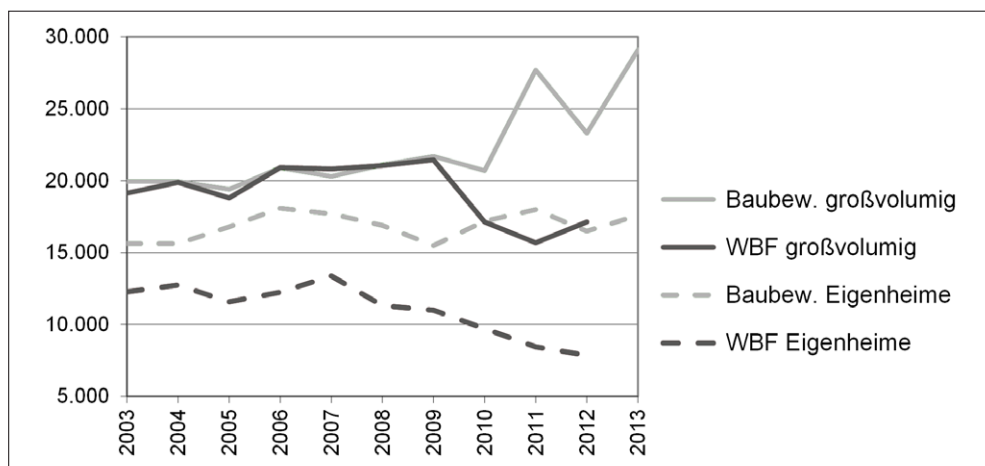


Abb. 2: Baubewilligungen und Förderungszusicherungen Neubau in Österreich
Quelle: BMF, St.at, IIBW

2.1.2 Lenkungseffekte der Wohnbauförderung

Jede Förderung ist nur insofern gerechtfertigt, als die generierten Outputs gegenüber dem finanziellen öffentlichen Aufwand überwiegen. Typischerweise haben Förderungen direkte Förderungsziele und indirekte Effekte. Zweitere werden auch als „positive Externalitäten“ bezeichnet. Bezeichnender Weise ist es bei der Wohnbauförderung schwer möglich, den einen vorrangigen Förderungszweck zu identifizieren. In vielen europäischen Ländern ist die – dort überwiegend subjektbezogene – Förderung vorrangig sozialpolitisch positioniert. 2012 wurde seitens des Österreichischen Finanzministeriums der Entwurf einer Art. 15a B-VG-Vereinbarung über ein koordiniertes

zung, gesellschafts- und verteilungspolitische Wirkungen, Integration und meritatorische Wirkungen, sowie Wohnen und Betreuung von Senioren.

- Die **umweltpolitischen Lenkungseffekte** der Wohnbauförderung sind seit Ende der 1990er Jahre in den Vordergrund gerückt. Die Wohnbauförderung hat sich als das wahrscheinlich effektivste Instrument zur Verfolgung der Kyoto-Ziele im Gebäudesektor erwiesen. Sie war die Triebfeder bei der Verbreitung von Niedrigstenergie- und Passivhausstandard in Österreich. Auch hinsichtlich Bauökologie ist sie ein effektiver Hebel.
- Die Wohnbauförderung hat sich als wirkungsvolles Regulativ zur Bestandspolitik erwiesen:

Mit der kontinuierlichen Schaffung von Angeboten leistbarer Wohnungen ist es weitgehend gelungen, die Marktdynamik auch im privaten Wohnungsbestand moderat zu halten. Sie ermöglicht eine **marktkonforme Steuerung von Angebotsmenge und Preisen**.

- Hinsichtlich all dieser Bereiche überwiegen die positiven Wirkungen der Wohnbauförderung ganz klar. **Bei ihren raumordnerischen Effekten stehen sich demgegenüber positive und negative Wirkungen gegenüber.** Einerseits ist sie eines der wenigen griffigen Instrumente zur Umsetzung stadt- und regionalplanerischer Zielsetzungen. Andererseits war sie immer ein **Treiber für exzessiven Flächenverbrauch und Zersiedelung**.

2.1.3 Begründung der Eigenheimförderung

Angesichts des Beitrags der Wohnbauförderung zum exzessiven Flächenverbrauch steht seit langem die **Forderung nach einem Ende der Eigenheimförderung** im Raum. Das freistehende Eigenheim hat unbestreitbare Nachteile. Neben den raumplanerischen Aspekten von Zersiedelung und Bodenversiegelung sind auch der vergleichsweise hohe Energieverbrauch (größere Wohnfläche, ungünstiges Oberflächen-Volumen-Verhältnis), die Verursachung zusätzlichen Individualverkehrs und die ungesicherte Werthaltigkeit von Nachteil.

Dass der Neubau von Eigenheimen dennoch gefördert wird, ist durch seine ebenso unbestreitbaren Vorteile legitimiert. Es ermöglicht eine qualitativ hochwertige Wohnversorgung für breite Bevölkerungsschichten. In strukturschwachen Regionen ist es ein kaum verzichtbarer Teil der sozialen Wohnversorgung. Es aktiviert wie kaum eine andere Art der Wohnversorgung privates Kapital und eigene Arbeitsleistung der Haushalte. Nicht zuletzt erfordert es weit weniger Förderungsmittel als eine durchschnittliche Geschosswohnung. Die Eigenheimförderung ist politisch populär. Gerade in ländliche geprägten Regionen ist ihre Beseitigung politisch kaum bewältigbar.

Schließlich ist auch das im vorherigen Abschnitt ausgearbeitete Argument ins Treffen zu führen, dass unter den heutigen Rahmenbedingungen die Beendigung der Eigenheimförderung nicht notwendiger Weise zu einem entsprechenden Rückgang im Neubau führen würde. Vielmehr würden die durch die Wohnbauförderung erreichten Lenkungseffekte verloren gehen.

2.1.4 Förderanreize für flächenschonenden Neubau

Die meisten Bundesländer regen verdichtete Bauformen durch spezielle Förderschienen an, entweder durch erhöhte Fördersätze oder durch Boni innerhalb von Punktesystemen. Am weitesten gehen Vorarlberg (bis 2013) und Tirol, wo die Eigenheimförderung generell nach dem Grundflächenverbrauch gestaffelt ist bzw. war.

Die Förderanreize für verdichtete Bauformen betreffen Doppelhäuser, Reihenhäuser, Gruppenwohnbau, gekuppelte, geschlossene oder sonst verdichtete Bauweisen. Beispielsweise bietet die Wohnbauförderung in Niederösterreich Boni für die Lagequalität (gekuppelte oder geschlossene Bauweise, Baulichkeiten im Bauland Kerngebiet und in Zentrumszonen) und Abwanderungsgemeinden mit Zusatzförderungen von bis zu € 4.500 an (2013). Das führte dazu, dass mittlerweile rund ein Drittel der in Niederösterreich geförderten Eigenheime in gekuppelter oder geschlossener Bauweise errichtet werden (Amann et al., 2010b, S. 59).

2.1.5 Maßnahmen im Ortskern

Einzelne Länder, wie Niederösterreich oder das Burgenland setzen Förderungsanreize für Neubauten im Ortskern.

Bei der Sanierungsförderung sehen demgegenüber alle Bundesländer besondere Begünstigungen für Maßnahmen an schützenswertem Altbestand vor. In Salzburg löst Denkmal-, Altstadt- oder Ortsbildschutz um bis zu 50 % erhöhte Förderungen aus.

Bei **Ortskernförderungen** ist eine spezifische Herausforderung die Koordination der Wohnbauförderung mit anderen Förderungsschienen, z. B. die Dorferneuerung, Förderaktionen zur „Stadt- und Ortskernbelebung“ (NÖ) oder Förderungen für den Erhalt der Nahversorgung.

2.1.6 Nachverdichtungen

Verbreitet sind überdies Förderschienen zur Nachverdichtung im Rahmen von Sanierungen, z. B. die Erweiterung von Eigenheimen (z. B. in Oberösterreich, der Steiermark, Vorarlberg) oder Dachgeschossausbauten für den Eigenbedarf, wie in Wien.

2.2 Überschneidungsflächen zur Raumordnung

Das vorrangige Instrument zur Steuerung der Siedlungsentwicklung und den sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist freilich die Raumordnung. Hier stehen den Ländern vielfältige Instrumente zur Verfügung, allen voran die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung. Wichtige weitere Instrumente sind Vorbehaltsflächen, die Vertragsraumordnung, die Festlegung von Bebauungsfristen und die Ausweisung von Zentrumszonen, wie sie in fast allen Bundesländern implementiert sind (Abbildung 3).

2.3 Wohnungsgemeinnützigkeit

Mit der Wohnungsgemeinnützigkeit verfügt Österreich über ein effektives Instrument zur Umsetzung vielfältiger Politikziele, u. a. auch hinsichtlich einer nachhaltigen und leistbaren Siedlungsentwicklung.

2.3.1 Unitäre/integrierte Mietwohnungsmärkte

In der wohnungswissenschaftlichen Literatur hat sich eine Klassifizierung von Wohnungspolitikssystemen hinsichtlich ihres Umgangs mit Mieten-

	Vorbehaltsflächen	Vertragsraumordnung	Bebauungsfrist	Baulandfonds
B	§17 Bgld. RPIG	§19 (5) Bgld. RPIG	§11a Bgld. RPIG, 5–10 Jahre	Nein
K	§7 Kärntner GemeindeplanungsG	Richtlinie für privatwirtschaftliche Maßnahmen der Gemeinden im Bereich der örtlichen Raumplanung	Richtlinie für privatwirtschaftliche Maßnahmen der Gemeinden im Bereich der örtlichen Raumplanung	K-BBFG, seit 1997
NÖ	§17 NÖ ROG	§16a NÖ ROG	§16a NÖ ROG, 5 Jahre	Nein
OÖ	§19 Oö ROG	§16 Oö ROG	Verträge möglich, §16 Abs. 1 Z 1 Oö ROG	Nein
S	§41 Slbg. ROG	§18 Slbg. ROG	§29 Slbg. ROG	Baulandsicherungsgesellschaft Land-Invest §77 Slbg. ROG
ST	§37 StROG	§35 StROG	§ 36 StROG (verpflichtend ab 3.000 m ²)	Nein
T	§52 TROG	§33 Abs. 2 TROG	§33 (2) TROG	Tiroler Bodenfonds §93 ff TROG
V	§20 VlbG RPIG	Ja	Nein	Nein
W	Nein	In aktueller Baurechtsreform vorgesehen	Nein	Wohnfonds Wien

Abb. 3: Raumordnerische Instrumente zur Flächeneffizienz in den Bundesländern

Quelle: Wie in der Tabelle angegeben, IIBW

Die Implementierung dieser ordnungsrechtlichen Instrumente stößt allerdings an enge Grenzen, sofern sie nicht mit finanziellen Anreizen (z. B. der Wohnbauförderung) und zielgerichteter Kommunikation verknüpft sind. Höchst problematisch ist hierbei die kompetenzrechtliche Zuordnung auf Ebene der Gemeinden. Die dortigen Entscheidungsträger sind häufig nicht in der Lage, die dargestellten Instrumente gegenüber den Interessen der Grundeigentümer durchzusetzen.

märkten etabliert, indem Systeme mit dualen von solchen mit integrierten oder unitären Mietenmärkten unterschieden werden (Kemeny, 1995, Kemeny et al., 2001). Bei ersterem fokussieren die sozialen Mietwohnungen auf besonders einkommensschwache Haushalte, die Sozialmieten sind sehr niedrig, die Sektoren sind klein, tendieren aber zur Ghettobildung. Bei letzterem sind die sozialen Mietwohnungen für untere und mittlere Einkommensgruppen zugänglich. Sie werden häufig nicht als Sozialwohnungen, sondern, wie in Österreich, als geförderte Wohnungen bezeichnet (s. Mundt & Amann, 2010). Die Mieten liegen unter dem Markt-

niveau, allerdings nur moderat. Mit dieser Ausrichtung stehen die **sozialen Mietwohnungen im Wettbewerb mit den Marktmieten und tragen zu einer integrativen Entwicklung der Wohnversorgung bei**. Es wird in der internationalen Literatur debattiert, welches der beiden Systeme geringere Kosten für die öffentliche Hand verursacht. Unter Einbeziehung von sozialen Folgekosten dürften integrative Modelle dualen Mietwohnungssystemen überlegen sein. Das österreichische wohnungspolitische System verursacht öffentliche Kosten von etwa 0,9 % des BIP, was unter dem Niveau der meisten EU15 Länder liegt (Wieser et al., 2013). Als wesentlicher Träger leistbarer Mietwohnungen hat sich im Verlauf der vergangenen sechs Jahrzehnte in allen Bundesländern der gemeinnützige Wohnungssektor etabliert.

2.3.2 Gemeinnützige Bauvereinigungen (gbV)

In ganz Österreich sind zurzeit 192 gemeinnützige Bauvereinigungen in den Rechtsformen einer Genossenschaft, einer GmbH oder einer AG tätig. Sie verfügen über einen Verwaltungsbestand (Miet- und Eigentumswohnungen) von rund 850.000 Wohnungen, das sind 23 % des gesamten Wohnungsbestands in Österreich. Wenn man von zwei Personen je Wohnung ausgeht, wohnen etwa 1,5 Millionen Österreicher in von gemeinnützigen Bauvereinigungen verwalteten Beständen.

Der gemeinnützige Sektor hat eine Neubauleistung von im langjährigen Durchschnitt rund 15.000 Wohnungen pro Jahr mit sehr hoher Kontinuität. Dies ist mehr als die Hälfte des gesamten Neubaus im großvolumigen Bereich. Damit übertrifft der Sektor nicht nur den kommunalen Wohnbau (der seine Neubautätigkeit weitgehend eingestellt hat), sondern auch den kommerziellen großvolumigen Wohnbau. Bis in die frühen 1980er Jahre überwogen Eigentumswohnungen. Seither gewinnen Mietwohnungen kontinuierlich an Gewicht. Die 1994 eingeführten Kaufoptionswohnungen machen mittlerweile mehr als die Hälfte des gemeinnützigen Neubaus aus (Lugger & Amann, 2013, S. 69).

Der GBV-Sektor bietet breiten Bevölkerungsschichten eine leistbare Wohnversorgung. Trotz einer durchschnittlichen Rendite von nur 3 bis 4 % haben sich etliche Bauvereinigungen über die Jahrzehnte hinweg zu finanzstarken Unternehmen entwickelt. Dies hat u.a. Marktmacht am Kapitalmarkt und entsprechend günstige Konditionen zur Folge, was der Leistbarkeit der Wohnungen

zu Gute kommt. Das vorhandene Eigenkapital ist als sozialpolitisches „Stiftungskapital“ zu erhalten und zu vermehren, um den Anforderungen der sozialen Marktwirtschaft und der leistbaren Wohnversorgung für die nächsten Generationen zu entsprechen (Korinek & Novotny, 1994, S. 377).

Mit ihrer umfangreichen Wohnungsproduktion tragen sie zur Stabilisierung der Bau- und Bauprodukteindustrie bei. **Die Bedingungen der Wohnbauförderung bewirken eine erhebliche Innovationsorientierung der Unternehmen**, beispielsweise hinsichtlich energetischer Standards. Damit leisten die GBV nicht nur einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz innerhalb ihrer eigenen Bestände, sondern wurden Vorbild für alle anderen Gebäudesektoren. In einigen Ländern wird besonderer Wert auf hohe architektonische Qualität gelegt. Zahlreiche Beispiele belegen den maßgeblichen Beitrag der GBV zur Qualitätsanhebung im Bauwesen. Sowohl hinsichtlich der Kosten als auch der Bauqualität beeinflusst der GBV-Sektor den privaten Wohnbau, da beide Sektoren im Wettbewerb um teilweise gleiche Nachfragergruppen stehen.

2.3.3 GBV im Dienste der Siedlungsentwicklung

Gemeinnützige Bauvereinigungen bauen flächendeckend. Ihr Anteil am Wohnungsbestand (Hauptwohnsitze) liegt in allen Bundesländern bei über 15 % (Vorarlberg), am höchsten in Salzburg mit 29 %. Naturgemäß sind sie in größeren Gemeinden und Städten stärker vertreten als in kleinen. Gemeinnützige sind aber in Gemeinden jeglicher Größe aktiv.

Ihre Funktionen unterscheiden sich allerdings. **In Agglomerationen kommen ihnen vor allem die Aufgaben zu, ein ausreichendes Angebot an leistbaren (Miet-)wohnungen bereitzustellen, das Preisgefüge auch am privaten Markt zu beeinflussen und die Stadtentwicklung zu unterstützen.** Als Beispiel mag die Entwicklung der Seestadt Aspern im Nordosten Wiens dienen, die ohne den massiven Einsatz gemeinnützigen Wohnbaus zweifellos nicht realisierbar gewesen wäre.

Im ländlichen Raum geht es vor allem um die Erstversorgung junger Haushalte, um die Verhinderung von Abwanderung und um die Wohnversorgung derjenigen, die keinen Zugang zu einem Eigenheim haben. Es stehen hier also demografische und fiskalische Aspekte im Vordergrund. Durch das Angebot an geförderten Geschosswohnungen soll es gelingen, junge Haushalte im Ort

und die Bevölkerungszahl stabil zu halten, nicht zuletzt zur Absicherung der Gemeindefinanzen (Finanzausgleich). Beispielhaft sei die Situation in Niederösterreich angeführt. Hier dominiert der gemeinnützige Mehrwohnungsbau massiv gegenüber dem gewerblichen. Die Mietwohnungsförderung ist allein den Gemeinnützigen zugänglich. Dabei kommt Aspekten der Regionalentwicklung maßgebliche Bedeutung zu. In rund 80 % der niederösterreichischen Gemeinden, somit auch in vielen sehr kleinen, wird geförderter Mehrwohnungsbau angeboten.

In Städten besteht also Wettbewerb zwischen gewerblichem und gemeinnützigem großvolumigem Wohnbau. Am Land ist es demgegenüber den Gemeinnützigen zu verdanken, dass überhaupt Mehrwohnungsbau zur Verfügung steht.

Mehrwohnungsbau bietet auch in kleineren Städten und Gemeinden große Chancen für die koordinierte und effektive Entwicklung der Ortschaften und ihrer Zentren. Leider hat dieser Aspekt in den meisten Fällen einen wesentlich geringeren Stellenwert als die beschriebenen demografischen und fiskalischen Ziele. Die Chance, großvolumige Neubauten zur aktiven Entwicklung der Kernzonen eines Orts zu nutzen, bleibt häufig ungenutzt. Stattdessen wird gemeinnütziger Mehrwohnungsbau in standardisierten Typologien am Ortsrand hochgezogen.

Dabei sind die Potenziale enorm. **Gemeinnütziger Mehrwohnungsbau kann wesentlich mehr als die Befriedigung lokaler Wohnungsnachfrage. Gelungene Beispiele zeigen, dass damit die Ortszentren attraktiviert, der soziale Zusammenhalt in den Gemeinden gestärkt, die Kaufkraft in die Zentren zurückgeholt, schützenswerter Altbestand revitalisiert und Angebote für spezielle Zielgruppen wie Jungfamilien oder Senioren geschaffen werden können.** Attraktive Mehrwohnungsbauten sind eine Alternative zum Eigenheim auch für jene, die sich das eigene Haus leisten könnten. Die dadurch geschaffene Zentralität trägt tendenziell auch in den angrenzenden Ortsteilen zu höherer Dichte bei. Sie sind damit ein Schlüssel zur Konturierung des Weichbilds der Ortschaften und zur Reduktion von Zersiedelung im Umland.

Bauen im Zentrum ist allerdings mit spezifischen Herausforderungen konfrontiert (Amann et al., 2010b, S. 66). Die verfügbaren Liegenschaften sind häufig klein und haben einen ungünstigen Zugschnitt. Die Vorbesitzer haben nicht selten überzo-

gene Preiserwartungen. Denn es ist im gemeinnützigen Wohnbau schwierig, Kosten für Bestandsbauten wirtschaftlich und rechtlich darzustellen. Die Baukosten sind meist höher als bei Standardtypologien „auf der grünen Wiese“ insbesondere wenn erhaltungswürdiger Altbestand betroffen ist. Gleichzeitig sind kaum höhere Nutzerkosten durchsetzbar. Die Garagenverpflichtung ist oft schwierig zu erfüllen. Die oft gewünschte gewerbliche Nutzung der Erdgeschoßzonen ist angesichts niedriger Mieten für Geschäftslokale wirtschaftlich schwer machbar. Schließlich ist die Projektentwicklung häufig mit restriktive Bebauungsbestimmungen und Anraineransprüchen konfrontiert.

Dem steht die relative Einfachheit von **Standardlösungen am Ortsrand** mit ihren ungleich geringeren Risiken für eine gemeinnützige Bauvereinigung gegenüber. Die Bereitstellung geeigneter Liegenschaften und Widmungen ist i. A. unproblematisch. Einfache Grundstückszuschnitte in ausreichender Größe ermöglichen standardisierte Lösungen, eine standardisierte Abwicklung und damit niedrige Baukosten und weniger Baumängel. Mehraufwand und Risiken im Umgang mit Altbeständen entfallen. Durch die Optimierung von Wohnungsgrundrissen und Wohnungsmix kann das Verwertungsrisiko minimiert werden. Viele Kundenwünsche sind in Randlage leichter umsetzbar, z. B. wohnungsbezogene Freiräume, wohnungsnahe Garagen, Kinderspielgelegenheiten etc. Die gemeinnützige Bauvereinigung geht insgesamt ein geringeres Risiko ein, sich mit dem Projekt der Kritik des Förderungsgebers und der Revision auszusetzen.

Die Vorteile von großvolumigem Wohnbau in Kernzonen liegen bei den Kommunen und der Bevölkerung: Nachfragepräferenzen für zentrale Lagen, Entwicklung und Attraktivierung des Ortsbilds, Stärkung der sozialen Kohärenz in der Gemeinde, Lösung von „Altlasten“ wie z. B. brachgefallenen Liegenschaften, wirtschaftliche Impulse für das Zentrum durch den Zuwachs an Wohnbevölkerung, bessere Auslastung vorhandener technischer und sozialer Infrastruktur etc. Die Infrastrukturkosten für Neubauten am Ortsrand sind im Allgemeinen höher.

Aus der Sicht des Bauträgers, der gemeinnützigen Bauvereinigung, ist es demgegenüber vergleichsweise schwierig, gute Gründe für Projektentwicklungen im dichtverbauten Gebiet zu finden. Es besteht wohl eine höhere Preisakzeptanz der Wohnungskunden für gute Lagen. Allerdings

sind diesem Preismechanismus aufgrund der Zahlungsfähigkeit der Zielgruppe und der Förderungsbestimmungen engen Grenzen gesetzt. Das Leerstandsrisiko mag bei Wohnungen in attraktiver Lage geringer sein. Die Gemeinden sind wichtige Klienten für die Gemeinnützigen. Die erfolgreiche Durchführung solcher schwieriger Entwicklungsprojekte mag die Basis für zukünftige Kooperationen stärken.

Dass Gemeinnützige bisher nicht in höherem Maße mit ihren Mehrwohnungsbauten zur Ortsentwicklung beitragen, ist auf diese Zielkonflikte zurückzuführen. Seine Auflösung setzt aktive Kooperation seitens der Gemeinden und der Länder voraus. **Komplexe Ortsentwicklungsprojekte können nur gelingen, wenn die Gemeinden die Bauvereinigen maßgeblich bei der Grundstücksakquisition, Widmung und den Bewilligungsverfahren unterstützen.** Erschwernisse, wie erhaltenswerter Altbestand oder die gewerbliche Nutzung der Erdgeschossflächen, sind im allgemeinen nur wirtschaftlich machbar, wenn über die Wohnbauförderung hinaus gehende finanzielle Unterstützungen zur Verfügung stehen.

3. EFFIZIENZPOTENZIALE

Der Beitrag von Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit zu einer nachhaltigen und leistbaren Siedlungsentwicklung ist umfangreich und zweifellos noch wesentlich ausweitbar. Dafür bedarf es aber nicht nur einer Schärfung bestehender Werkzeuge, sondern der koordinierten Weiterentwicklung von Instrumenten aus unterschiedlichen Politikbereichen. Bei einer aufeinander abgestimmten Entwicklung von raumordnerischen und baurechtlichen Maßnahmen in Verbindung mit finanziellen Anreizen, Organisationskraft und Kommunikation sind weitreichende Ergebnisse zu erwarten (s. Weber, 2009).

Die nachfolgend vorgestellten Vorschläge betreffen vorwiegend die Raumordnung, sind aber eine wesentliche Voraussetzung für ein effektiveres Ineinandergreifen mit Maßnahmen der Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit (s. Amann et al., 2010b).

3.1.1 Vertragsraumordnung

Schon heute sind in fast allen Bundesländern Maßnahmen der Vertragsraumordnung vorgesehen (s. Abbildung 3). Die Vertragsraumordnung ist ein effektives Instrument zur Sicherung von Bau-

land für leistbaren Wohnbau durch gemeinnützige Bauvereinigungen. Allerdings kann sie nur bei Neuwidmungen ansetzen, nicht bei bestehenden Widmungen.

3.1.2 Baulandfonds

Die Gemeinden sind mit den in Kapitel 2.2 angeführten raumordnerischen Instrumente für eine nachhaltige und leistbare Siedlungsentwicklung häufig überfordert. Landeseigene Baulandfonds, wie sie heute schon in Kärnten, Salzburg, Tirol und Wien bestehen, können hier als Brückenbauer tätig werden. Sie können den Gemeinden nicht nur bei der Grundstücksakquisition für geförderten Wohnbau, bei Arrondierung, Widmung und Aufschließung behilflich sein. Richtig aufgesetzt können solche Einrichtungen auch als **effektive Instrumente zur Vermittlung von Knowhow auf Gemeindeebene** genutzt werden. Ein Baulandfonds mit seinem Finanzierungshintergrund, seiner Expertise und der Distanz zu den lokalen Handlungsträgern hat gute Voraussetzungen, in Kooperation mit den Gemeinden die richtigen Weichen in der kommunalen Siedlungsentwicklung zu stellen.

3.1.3 Widmungskategorie oder Vorbehaltsflächen „Sozialer Wohnbau“

Vorbehaltsflächen für geförderten Wohnbau bei der Widmung von Bauland sind im Raumordnungsrecht mehrerer Bundesländer verankert. Die §§ 41 und 42 des **Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009** regeln Vorbehaltsflächen für kommunale Zwecke bzw. geförderten Wohnbau. Demnach gelten folgende Voraussetzungen für die Ausweisung von Vorbehaltsflächen für geförderten Wohnbau: Bedarfsnachweis für einen Planungszeitraum von 10 Jahren, unzureichende Baulandreserven der Gemeinde, der gBV und der Baulandsicherungsgesellschaft, Wohnbauwidmung, Minstdichte, ausreichende verbleibende vorbehaltsfreie Flächen für den Grundeigentümer. Im OÖ Raumordnungsgesetz 1994 sind Vorbehaltsflächen und Vertragsraumordnung in den §§ 16 und 19 geregelt. Die Voraussetzungen sind im Wesentlichen gleich wie im Salzburger ROG 2009. Es wird zusätzliche ein angemessener Preis definiert, der zumindest die Hälfte des ortsüblichen Verkehrswerts beträgt. Derartige Vorbehaltsflächen haben eine im Wesentlichen idente Wirkungsweise wie eine Widmungskategorie „Förderbarer Wohnbau“, wie sie für Wien geplant ist. In **Südtirol** wird seit Jahrzehnten mit diesem Instrument günstiges Bauland für den sozialen Wohnbau bereitgestellt. Die

Umsetzung hat primär im Raumordnungsrecht der Länder zu erfolgen, gemäß Holoubek (2009) ggf. auch mit einer Anpassung beim verfassungsrechtlichen Kompetenztatbestand des „Volkswohnungswesens“ (Art 11 Abs 1 Z 3 B-VG).

3.1.4 Maßnahmen zur Mobilisierung von gewidmetem Bauland

Es gibt viele Gründe für Eigentümer von gewidmetem Bauland, diese baulich nicht zu nutzen. Dies widerspricht allerdings weitgehend dem öffentlichen Interesse. Zur **Verhinderung der Hortung** von ungenutztem Bauland stehen mehrere Maßnahmen zu Gebote, etwa die zeitlich begrenzte Widmung oder die verpflichtende Rückwidmung ungenutzten Baulands nach z. B. 10 Jahren. Effektiv wären auch **Regelungen bei der Grundbesteuerung**, diese fallen allerdings in die Kompetenz des Bundes. Derartige Modelle wurden bereits in anderen EU-Ländern und einzelnen österreichischen Bundesländern mit überzeugenden Ergebnissen durchgesetzt.

3.1.5 Widmungsmäßige Festlegung des Weichbilds der Ortschaften

Die Definition jenes Teils einer Ortschaft, der als erhaltenswert und entwicklungswürdig aufgefasst wird, sein Weichbild (gemäß Wikipedia „die äußere und innere Erscheinungsform eines städtebaulichen Ensembles“), erscheint unzureichend implementiert. Derartige Definitionen wurden in mehreren Bundesländern definiert, um dem Wildwuchs an Einkaufszentren entgegen zu wirken, in Niederösterreich aber beispielsweise nur für Gemeinden mit mehr als 1.800 Einwohnern. Die **Einführung einer raumordnerischen Kategorie „Ortskern“ für Gemeinden jeder Größenordnung** könnte dazu beitragen, allfällige finanzielle Anreize der Wohnbauförderung besser zu kanalisieren.

3.1.6 Forcierung von parzelliertem verdichtetem Flachbau:

Eine Brücke zwischen dem freistehenden Eigenheim und dem von Bauträgern realisierten verdichteten Flachbauten (nach WEG-Regime) sind Reihenhäuser oder verdichtete Bauweisen auf parzellierten Liegenschaften. Geeignete Bauflächen mit entsprechenden Bebauungsplänen sind gut geeignet sowohl für individuelle Bauwerber als auch für gewerbliche Bauträger und die Fertighausindustrie.

LITERATUR

- Amann, W., 2010: Wohnbau und Gebäudesanierung als Wirtschafts- und Klima-Turbo, Wien: IIBW, im Auftrag des Grünen Parlamentsklubs
- Amann, W., Mundt, A., Lugger, K., 2010a: Wohnkostenstatistik in Österreich – Methodik, Ergebnisse, Interpretation, Wien: IIBW, im Auftrag der Arge Eigenheim
- Amann, W., Mundt, A., Springler, E., 2010b: Minderung des Grundflächenverbrauchs im Wohnbau, Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Niederösterreich
- Amann, W.; Schuster, B.; Bornett, W.; Kanov, H., 2005, Beitrag der Wohnbauförderung zum Strukturerhalt im ländlichen Raum, Wien: FGW, im Auftrag des Landes Niederösterreich
- Czasny, K., 2004, Die Bedeutung des Wohnungswesens für den sozialen Zusammenhalt in Europa. Hauptergebnisse des SOCOHO-Projekts aus österreichischer Sicht, Wien, SRZ Stadt- und Regionalforschungs GmbH
- Holoubek, M., 2009, Überlegungen zu Fragen der „Vertragsraumordnung“ und einer „verfassungsrechtlichen Absicherung“ neuer Instrumente zur Mobilisierung von Bauland für sozialen Wohnbau, unveröffentlichtes Manuskript
- Housing Statistics in the European Union 2010, The Hague, OTB – Delft University of Technology, Ministry of the Interior and Kingdom Relations
- IIBW, 2012, Effizienzpotenziale in der österreichischen Wohnungspolitik, Wien, IIBW, im Auftrag des Forschungsverbands der österreichischen Baustoffindustrie, des Instituts für den Wirtschaftsstandort Oberösterreich, der WKO Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögensstreuhand sowie des Österreichischen Verbands der Immobilienstreuhand
- Kemeny, J., 1995, From Public Housing to the Social Market, Rental Policy Strategies in Comparative Perspective, London, Routledge
- Kemeny, J., Andersen, H.T., Matznetter, W. & Thalman, 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
- Korinek K./Nowotny E. (Hrsg.), Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, Verlag Orac, Wien, 1994
- Kunnert, A. & Baumgartner, J., 2012, Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik. Wissenschaftliche Assistenz: Ursula Glauninger, Michael Weingärtler, Studie im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, Wien: WIFO
- Lebensministerium, 2002, Die Österreichische Strategie zur Nachhaltigen Entwicklung – Zukunft nachhaltig gestalten, Wien: BMLFUW
- Lugger, K. & Amann, W., 2013, Österreichisches Wohnhandbuch 2013. Wien: Studienverlag

- Mundt, A. & Amann, W., 2010, Indicators of an Integrated Rental Market in Austria, in: Housing Finance International, Winter 2010, 35–44
- Mundt, A., Amann, W., 2009, Evaluierung der Subjektförderung in Wien, Wien: IIBW, im Auftrag der Stadt Wien
- Rechnungshof, 2012, Einkommensbericht 2012. Bericht des Rechnungshofes gemäß Art. 1 § 8 Bezügebegrenzungsgesetz BGBl. I Nr. 64/19997, Wien: Rechnungshof
- Regierungsprogramm, 2013, Erfolgreich. Österreich. Arbeitsprogramm der österreichischen Bundesregierung für die Jahre 2013 bis 2018
- Tötzer, T.; Loibl, W.; Steinnocher, K., 2009, Flächennutzung in Österreich, Jüngere Vergangenheit und künftige Trends, in: Wirtschaft und Umwelt, Interdisziplinär, 12/2009
- Umweltbundesamt, 2010, Neunter Umweltkontrollbericht. Umweltsituation in Österreich. Bericht des Umweltministers an den Nationalrat, Wien, BMLFUW
- Weber, G., 2009, Raumplanerische Interventionen. Neue Orientierungen im Labyrinth der Möglichkeiten, in: Wissenschaft & Umwelt – Interdisziplinär, 12, S. 126–135
- Wieser, R., Mundt, A., Amann, W., 2013, Staatsausgaben für Wohnen und deren Wirkung im internationalen Vergleich, Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Niederösterreich, F-2214
- Wirtschaftsministerium (Hrsg.), 2008, Kompetenzgefüge im österreichischen Wohnungswesen. – Wien, IIBW