

Wohnungseigentumsförderung in Vorarlberg

Februar 2021

Im Auftrag des Landes Vorarlberg

und

der Sparte Gewerbe und Handwerk
der Wirtschaftskammer Vorarlberg



Ein gutes Stück Vorarlberg.
Gewerbe und Handwerk.

Team:

FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann

MMag.Dr. Alexis Mundt

IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

Postfach 2, A 1020 Wien, Österreich

FN 193068 z Handelsgericht Wien

Tel. +43 1 968 6008

E-Mail office@iibw.at

www.iibw.at

HAUPTERGEBNISSE

→ Sinkender Stellenwert von Wohneigentum bei jungen Haushalten

41% der Vorarlberger Haushalte leben im eigenen Haus, 15% in Eigentumswohnungen, mit leicht sinkender Tendenz. Stark rückläufig ist demgegenüber die Eigentumsquote junger Haushalte (Referenzperson unter 35 Jahre). Lebten 2010 noch 38% in Haus- oder Wohnungseigentum, waren es 2020 unter 30%! Gleichzeitig waren junge Haushalte im Abstand eines Jahrzehnts mit real sinkenden Einkommen konfrontiert.

→ Wohnungsneubau auf Rekordniveau

Wie in vielen Ballungsgebieten boomt auch in Vorarlberg der Wohnungsneubau. Nach konstanten Baubewilligungszahlen in den 2000er Jahren zwischen 2.000 und 2.500 pro Jahr sind es seit 2017 annähernd 4.000 baubewilligten Wohneinheiten – auch im Krisenjahr 2020. Bezogen auf die Einwohnerzahl hat Österreich eine der europaweit höchsten Neubauraten und innerhalb Österreichs Vorarlberg den höchsten Wert nach Wien.

→ Starker Rückgang der Eigentumswohnungsförderung

Eine drängende Herausforderung der Vorarlberger Wohnbauförderung ist die stark rückläufige Inanspruchnahme der Förderung für Eigentumswohnungen. In den frühen 2000er Jahren wurden jährlich bis zu 900 Eigentumswohnungen gefördert errichtet, in den 2010er Jahren pendelte sich die Zahl auf 400 bis 500 ein, um zuletzt auf nur noch 250 zu sinken. Dabei hat diese Förderungsschiene in Vorarlberg einen wesentlich höheren Stellenwert als in den meisten anderen Bundesländern mit einer klaren Aufgabenteilung zwischen Gemeinnützigen, die sich auf den geförderten Mietwohnbau beschränken, und Gewerblichen, denen die geförderten Eigentumswohnungen zugeordnet sind. In den meisten anderen Bundesländern errichten die Gemeinnützigen auch Wohnungseigentum. Dort hat diese Rechtsform an Stellenwert verloren, weil sie durch Kaufoptionswohnungen verdrängt wurde. In Vorarlberg sind es die spezifischen Förderungsbedingungen mit gedeckelten Kaufpreisen, die am Markt kaum noch darstellbar sind. Positiv ist, dass die bestehende Eigentumswohnungsförderung stark überproportional jüngeren Haushalten und solchen mit unterdurchschnittlichen Einkommen zugutekommt.

→ Warum steigen die Wohnungspreise?

Die Wohnungspreise steigen österreichweit seit den späten 2000er Jahren überproportional an. Mit der Covid-Pandemie hat sich die Dynamik sogar noch beschleunigt. Vorarlberg ist beim Wohnen nicht nur eines der teuersten Bundesländer, sondern erlebte in den vergangenen Jahren auch eine besonders starke Dynamik. Hauptgrund für die Preiserallye sind die anhaltend extrem niedrigen Kapitalmarktzinsen, und zwar durch mehrere Wirkungen: Für Käufer stehen sehr günstige Finanzierungsmöglichkeiten zur Verfügung. Das Verwertungsrisiko der Bauträger ist aufgrund der niedrigen Finanzierungskosten gering. Andere Anlageformen – Geldmarktprodukte und Aktien – haben an Attraktivität verloren. Also drängt ungenutzt viel Kapital in den Grundstücks- und Wohnungsmarkt. Ein Ende des Hypes ist wohl erst mit steigenden Kapitalmarktzinsen zu erwarten. Zudem steigen die Baukosten seit Ende 2020 wegen der stark gestiegenen Nachfrage und Problemen in den Lieferketten massiv an.

→ Funktionsfähigkeit des Modells Basisförderung und Boni

Das bestehende Vorarlberger Modell der Eigentumswohnungsförderung mit Basisförderung und Boni zeigt eine insgesamt gute Performance, indem es auch einkommensschwächeren Haushalten den Zugang zu Wohneigentum ermöglicht hat. Für die Bauträger bietet die Förderung die Möglichkeit, auch im „Economy“-Sektor tätig zu sein und damit ihr Verwertungsrisiko zu senken. Die gemischte Verwertung trägt zur sozialen Durchmischung bei. Aufgrund der Marktentwicklung funktioniert das Modell aber nicht mehr, zum Nachteil der sozialen Integration, zum Nachteil der großen Nachfragergruppe mit eingeschränkten Ressourcen und zum Nachteil der Bauträger. Eine Neuausrichtung der Förderschiene Eigentumswohnung sollte also im Interesse aller sein, der Kunden und der Wohnungswirtschaft und somit im öffentlichen Interesse. Eine bloße Anhebung der Kostenobergrenzen oder ihre Abschaffung ist eine unzureichende Antwort, da dadurch die bestehende Preisdynamik nur noch zusätzlich befeuert würde.

→ Vorzüge von Wohneigentum und dessen Förderung

Die internationale Forschung hat vielfältige Vorteile des Wohnungseigentums für den Einzelnen, in gesellschaftlicher und volkswirtschaftlicher Hinsicht aufgezeigt. Den größten Effekt hat der mit dem Kauf verbundene private Vermögensaufbau. Es besteht aber auch eine starke Korrelation mit höheren Einkommen. Dies führt u.a. dazu, dass Eigentümerhaushalte wesentlich besser als Mieterhaushalte Risiken tragen können, insbesondere hinsichtlich der Vorsorge für den dritten Lebensabschnitt. Diese Vorteile sind ausschlaggebend, dass viele Länder ihre Wohlfahrtssysteme auf Wohneigentum stützen und entsprechende Förderungssysteme aufgebaut haben („Asset-Based Welfare“). Anschauliche Beispiele sind Wohnungsaktiengesellschaften in Finnland oder Baugruppen im Wohnungseigentum in den schwäbischen Mittelstädten Freiburg und Tübingen.

→ Aber auch Nachteile und Risiken

Ein übermäßiger Fokus auf Wohneigentum birgt aber auch Risiken. Für den Einzelnen kann hohe Verschuldung die individuellen Bewegungsspielräume einschränken und bei Einkommensverlust zu Problemen führen. Noch schwerwiegender sind die Risiken auf volkswirtschaftlicher Ebene. Die Globale Finanzkrise 2007 ging vom Eigentumsmarkt in den USA aus. Fehlfunktionen des Immobilienmarktes können zur Überschuldung einkommensschwacher Haushalte und zu Spekulationsblasen führen. Auch mindert Eigentum die Arbeitsmobilität. Nachdem Kapital- und Immobilienvermögen schneller als die Einkommen wachsen, kann Immobilienvermögen zu wachsender Ungleichheit und gesellschaftlicher Desintegration beitragen. Auch die verbreitete Strategie, durch mehr Eigentum Staatsaufgaben zu reduzieren, birgt die Gefahr der steigenden Ungleichheit, denn staatliche Versorgungsaufgaben haben stets auch mit Umverteilung zu tun.

→ Vorteile nutzen, Nachteile vermeiden

Die vielfältigen internationalen Erfahrungen mit Wohneigentum und dessen Förderung zeigen einige strategische Vorkehrungen, um dessen Nutzen zu lukrieren und gleichzeitig die Fallen zu vermeiden. Eigentumsförderung sollte auf junge Haushalte fokussieren. Denn früh im Leben geschaffenes Eigentum generiert mehrfachen Nutzen. Es wird Wahlfreiheit zwischen den Bestandssegmenten empfohlen („consumer choice“). Dies setzt größtmögliche Gleichbehandlung bei Förderungen voraus. Leistungsfreie Gewinne („windfall gains“) sollen so gut es geht vermieden werden, etwa durch Veräußerungsbe-

schränkungen geförderter Wohnungen. Viel spricht dafür, Eigentumsförderung mit städtebaulichen Ansätzen nach dem Vorbild von Freiburg und Tübingen zu kombinieren. Es ist sicherzustellen, dass in den verbleibenden Mietenbeständen keine Abwärtsspirale entsteht, etwa durch Vermeidung der Konzentration sozial benachteiligter Gruppen.

→ Ansätze zur Dämpfung der Bauland- und Immobilienpreise

Dem Hauptgrund für die überaus starke Preisdynamik bei Wohneigentum – dem globalen Kapitalmarktumfeld – kann auf lokaler Ebene nur eingeschränkt begegnet werden. Aus Erfahrungen in anderen Bundesländern und international sind allerdings einige Handlungsoptionen ableitbar. Es werden Möglichkeiten zur Senkung der Baukosten aufgezeigt. Die Beispiele aus Finnland und Deutschland zeigen, dass der öffentliche Zugriff auf Bauland ein Schlüssel für leistbares Wohnen ist, auch bei gefördertem Wohneigentum. Erhebliche Potenziale hat das Instrument des Baurechts. Es wird das Modell eines „marktgerechten“ Baurechtszinses vorgestellt, der sich an risikolosen Geldanlagen, wie langfristigen Staatsanleihen, orientiert. In Tirol und Wien werden gute Erfahrungen mit Bodenfonds gemacht. Dabei geht es nur zum Teil darum, einen weiteren Akteur am Grundstücksmarkt einzusetzen. Weitere Aufgaben eines Bodenfonds sollten die Unterstützung der Gemeinden bei raumordnerischen Aufgaben und Maßnahmen zur Qualitätssicherung in der Quartiersentwicklung sein. Neben den Grundstücks- und Baukosten kommt der Finanzierung eine Schlüsselrolle zu. Die Implementierung von „Basel IV“ wird in den nächsten Jahren Änderungen bei Bankfinanzierungen bringen, die neue Einsatzmöglichkeiten der Wohnbauförderung eröffnen. Große Potenziale haben die sehr günstigen Finanzierungen der Europäischen Investitionsbank, insbesondere bei einer durchdachten Kopplung mit den Möglichkeiten der Wohnbauförderung. Vielversprechend sind auch Baugruppenmodelle, insbesondere wenn sie als strategische Instrumente der Quartiersentwicklung eingesetzt werden.

→ Koppelung von Förderung und Raumordnung

Das naheliegendste Mittel zur Reaktivierung des geförderten Wohneigentums ist aber die Nutzung der vielfältigen Möglichkeiten der Raumordnung und des Grundverkehrsrechts. Schon heute werden Instrumente der Vertragsraumordnung und befristeter Widmungen sowie Erklärungsverfahren beim Kauf gewidmeter Liegenschaften effektiv eingesetzt, um der Hortung von Bauland ohne Nutzungsabsicht entgegenzuwirken. Es wird ein Modell vorgeschlagen, bei jeder Änderung der Widmung oder Baunutzungszahl eines Grundstücks zwingend einen Prozentsatz für geförderten Wohnbau vorzusehen, gekoppelt mit einer Ausweitung des Begriffs auf gefördertes Wohneigentum. Das hätte zur Folge, dass bei der typischen Umnutzung von Eigenheimliegenschaften in kleine Mehrwohnungsanlagen jedenfalls die eine oder andere geförderte Eigentumswohnung einzuplanen wäre. Insgesamt könnte das Volumen der Wohneigentumsförderung damit wesentlich ausgeweitet werden. Das bestehende Förderungsmodell mit Basisförderung und Boni sowie gedeckelten Preisen könnte dann mit geringen Adaptionen weiter angewandt werden.

INHALT

HAUPTERGEBNISSE	3
EINLEITUNG	8
A. WOHNUNGSEIGENTUM IN VORARLBERG	9
A.1 Wohnungsbestand Eigentum	9
A.2 Neubau Eigentum	13
A.3 Geförderter Neubau Wohnungseigentum	16
A.4 Vorarlberger Förderungsmodell Wohnungseigentum	19
A.5 Preisentwicklung Eigentum	22
A.6 Vorlaufkosten Wohnungseigentum	25
A.7 Wohnkosten Miete – Eigentum	27
A.8 Wohnkostenbelastung Miete – Eigentum	Fehler! Textmarke nicht definiert.
A.9 Vermögen und Einkommen von Eigentümer- und Mieterhaushalten	30
B. WAS WOHNUNGSEIGENTUM BEWIRKEN KANN	35
B.1 Asset-Based Welfare (vermögensbasierte Wohlfahrt)	35
B.2 Vorteile und Chancen von Wohneigentum	36
B.3 Nachteile und Risiken von Wohneigentum	37
B.4 Anwendung auf die österreichische Situation	39
B.5 Chance: Vermeidung von Altersarmut	41
C. FÖRDERUNGSMODELLE EIGENTUMSWOHNUNGEN	44
C.1 Systematik Eigentumsförderungen	44
C.2 International vorbildliche Modelle	44
C.3 Eigentumswohnungsförderung in den Bundesländern	53
D. REFORMANSÄTZE	59
D.1 Lenkungseffekte der Wohnbauförderung	59
D.2 Begründung für eine Forcierung der Eigentumsförderung	59
D.3 Zielkatalog	60
D.4 Mögliche Innovationen beim geförderten Wohneigentum	61
E. ANHANG	70
E.1 Quellen	70
E.2 Tabellen und Abbildungsverzeichnis	75

EINLEITUNG

Eine drängende Herausforderung der Vorarlberger Wohnbauförderung ist die stark rückläufige Inanspruchnahme der Förderung für Eigentumswohnungen. In der Vergangenheit hat das für Miet- wie für Eigentumswohnungen geltende Bonuspunktesystem weitgehend gut funktioniert, indem es auch einkommensschwächeren Haushalten die Möglichkeit bot, Eigentum zu erwerben. Für die Bauträger bot die Förderung die Möglichkeit, auch im „Economy“-Sektor tätig zu sein. In der Praxis führte die Teilverwertung einer Wohnanlage im geförderten Bereich zu sozialer Durchmischung und einer rascheren Verwertung. In jüngerer Vergangenheit halten aber die zulässigen Kostenobergrenzen nicht mehr mit der Entwicklung der Marktpreise mit. Es wird für Verkäufer immer schwieriger, in gemischten Wohnanlagen förderbare Angebote zu unterbreiten – zum Nachteil der sozialen Integration, zum Nachteil der großen Nachfragergruppe mit eingeschränkten Ressourcen und zum Nachteil der Bauträger. Eine Neuausrichtung der Förderschiene Eigentumswohnungen sollte also im Interesse aller sein, der Kunden und der Wohnungswirtschaft, und somit im öffentlichen Interesse.

Mit der vorliegenden Studie werden einerseits der vielfältige Nutzen von Eigentum und gefördertem Eigentum beleuchtet und andererseits Optionen für eine Adaption des bestehenden Förderungsmodells aufgezeigt. Es wird das Ziel verfolgt, mit den gelieferten Ansätzen Inputs für eine politische Entscheidung zur Beseitigung der derzeitigen Zwickmühle zu liefern. Dazu werden die marktpreisbeeinflussenden Faktoren aufgezeigt und Steuerungsmöglichkeiten bewertet.

Die Forcierung von Miet- bzw. Eigentumswohnungen durch entsprechende Förderungen ist in hohem Maße ideologisch geprägt. Landläufig wird die Eigentumsförderung eher einer bürgerlich, die Mietförderung einer sozialistisch orientierten Wohnungspolitik zugeordnet. Allerdings verschwimmen die Grenzen zusehends. Einerseits gibt es erfolgreiche Modelle, Wohnungssozialpolitik im Eigentum umzusetzen („Asset-Based Welfare“), andererseits sind Mietwohnungen keineswegs nur aus sozialpolitischen Gründen zweckmäßig. Ein Lebensabschnitt in Miete passt heute sehr gut in eine durch und durch bürgerliche „Wohnkarriere“. Aus Anbietersicht haben Miet- gegenüber Eigentumswohnungen große Vorteile, insbesondere hinsichtlich ihrer langfristigen Ertragspotenziale und der leichteren Bewirtschaftbarkeit. Vielversprechend ist die gemeinsame Beauftragung der Studie durch die Landesregierung und die Wirtschaftskammer Vorarlberg. Sie reflektiert die Intention, Ergebnisse zu liefern, die soziale Ausgewogenheit sicherstellt und gleichzeitig Nutzen für den Wirtschaftsstandort Vorarlberg generiert.

Der Studie liegen statistische Analysen, Analysen von Rechtsvorschriften (Förderungsmodelle) und internationaler Literatur, Erhebungen bei Förderungsstellen und Bauträgern sowie Interviews zugrunde. Die Ergebnisse wurden in enger Abstimmung mit den Auftraggebern erarbeitet. Von besonderem Stellenwert war ein halbtägiger Workshop mit Vertretern der Auftraggeber und der Landesregierung am 20. Oktober 2021 im Landhaus Bregenz.

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung, wie z.B. TeilnehmerInnen (Teilnehmer_innen, Teilnehmer*innen), verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung geschlechtsneutral.

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



FH-Doz. Dr. Wolfgang Amann
Geschäftsführer

A. WOHNUNGSEIGENTUM IN VORARLBERG

A.1 WOHNUNGSBESTAND EIGENTUM

a) REGIONALE UNTERSCHIEDE DES EIGENTUMSANTEILS

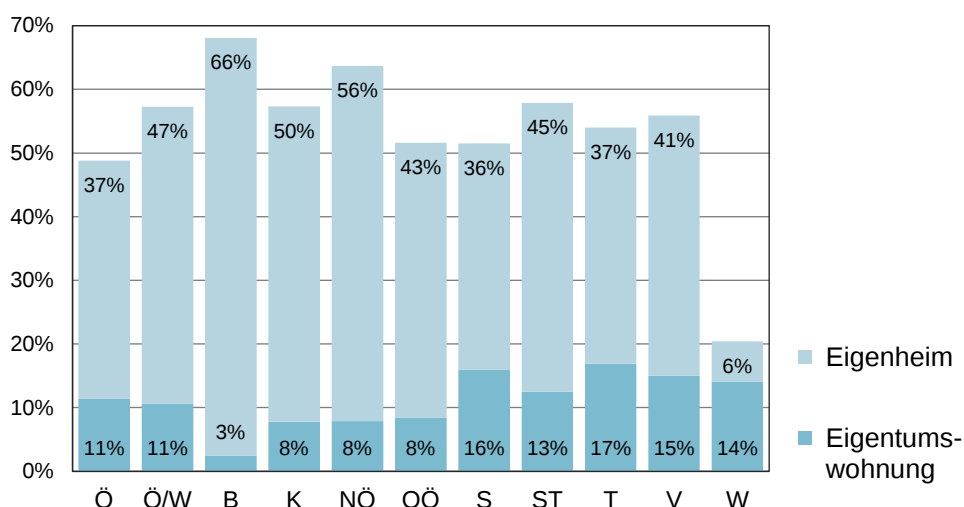
Knapp die Hälfte der österreichischen Haushalte leben im Eigentum (Hauptwohnsitze, Mikrozensus), der größere Teil in Eigenheimen (37%), der kleinere in Eigentumswohnungen (11%, Grafik 1). Ohne die Bundeshauptstadt ist der Anteil der Eigenheimen (47%), wie auch die Eigentumsquote insgesamt (58%), um zehn Prozentpunkte höher. Die bundesländerweisen Unterschiede sind groß. Vorarlberg liegt bei der Eigentumsquote leicht (56%), beim Anteil der Eigenheimen (41%) deutlich unter dem Durchschnitt der Bundesländer ohne Wien. Demgegenüber ist der Anteil der Eigentumswohnungen (15%) deutlich überdurchschnittlich.

International gesehen ist der österreichische Eigentumsanteil gering. In Europa haben nur Deutschland und die Schweiz ähnlich niedrige Anteile (s. Schneider & Wagner, 2015). Besonders hoch ist der Eigentumsanteil hingegen in Südeuropa und in den östlichen Transformationsstaaten (OECD, 2021b). In Österreich wird der nationale Anteil allerdings stark von der „Mietstadt“ Wien gedrückt. Insgesamt gilt, dass private Mietwohnungen, insbesondere aber GBV-Mietwohnungen, in ganz Österreich eine Wohnalternative zur Eigentumsbegründung darstellen, die in den meisten anderen Ländern nicht in dem Ausmaß und der Qualität vorhanden sind wie in Österreich.

b) EIGENTUMSANTEIL IM ZEITVERLAUF

Viele Länder haben durch eine auf Eigentum ausgelegte Wohnungspolitik in den 1990er und frühen 2000er Jahren ihre Eigentumsquote massiv erhöht (Eurostat, 2021). Im englischsprachigen Raum spielten auf Bezieher niedriger Einkommen ausgerichtete Hypothekarprodukte eine entscheidende Rolle bei dieser Entwicklung. Auch in Skandinavien wurde die Kreditvergabe massiv ausgeweitet. Der Eigentumserwerb ging vielerorts mit einer deutlichen Erhöhung der Hypothekarverschuldung der Bevölkerung einher, mit einer Ausweitung der Beleihungssätzen (Loan-to-Value) und teilweise mit einer steuerlichen Begünstigung von Kredittilgungen (Schwartz & Seabrook, 2009; Arundel & Ronald, 2021).

Grafik 1: Haus- und Wohnungseigentum in den Bundesländern 2020 (Hauptwohnsitze)



Quellen: Statistik Austria Mikrozensus 2020; IIBW.

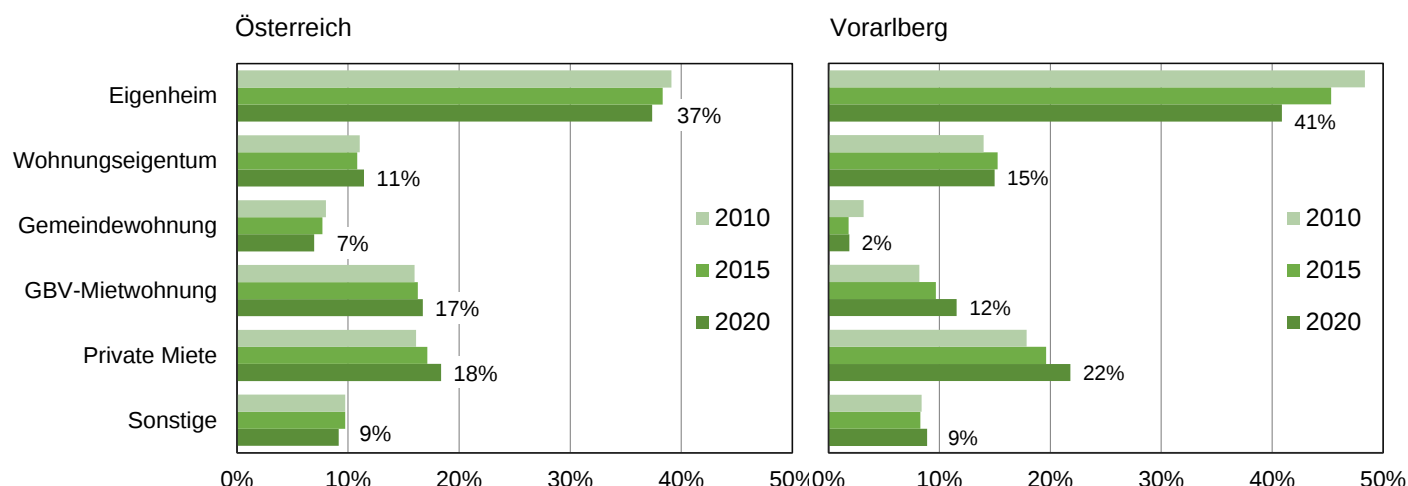
Mit der Globalen Finanzkrise 2008 kam diese Entwicklung zu einem jähen Ende. Mit dem Einbruch der Wohnungsmärkte in vielen Ländern und der folgenden Wirtschafts- und Sozialkrise verloren viele Haushalte, die Eigentum über Kredite finanziert hatten, ihre Häuser und Wohnungen (Stephens u.a., 2015). Sprunghaft erhöhten sich folglich die Anteile jener Haushalte die zur Miete (englischsprachiger Raum) oder kostenfrei z.B. bei Eltern (Südeuropa, östliche Transformationsstaaten) wohnten (Lennartz u.a., 2016; Arundel & Ronald, 2016; Arundel, 2017).

Österreich hat diese massive Verschiebung der Rechtsverhältnisse nur bedingt mitgemacht: Entgegen dem internationalen Trend stieg die Eigentumsquote in Österreich über Jahrzehnten nicht, sondern blieb über 30 Jahre relativ konstant. Schon um 1980 waren rund 50% der Hauptwohnsitze Haus- oder Wohnungseigentum, etwa 40% Hauptmieter und etwa 10% sonstige Rechtsverhältnisse (Kunnert, 2016, S. 80).

Der Höhepunkt des Eigentumsanteils wurde in Österreich 2007 mit 52% erreicht (Statistik Austria, Mikrozensus). Allerdings setzte auch in Österreich mit der Krise 2008 ein Gegentrend ein: Der Eigentumsanteil ging bis 2020 um einige Prozentpunkte auf unter 50% zurück.

Grafik 2 zeigt die Änderung der Rechtsverhältnisse im Zeitverlauf. Während der Anteil des Hauseigentums in Österreich bis 2020 deutlich auf 37,4% zurückging, erhöhte sich der Wohnungseigentumsanteil marginal auf 11,4%. Der Bedeutungsverlust des Eigenheims war übrigens keine Folge geringer Neubautätigkeit, sondern vielmehr der Zunahme von Eigenheimen ohne Hauptwohnsitz (Leerstand, Zweitwohnsitze). In Summe kam es zu dem beschriebenen Rückgang des Eigentumsanteils. Der Anstieg des Mietanteils zwischen 2010 und 2020 verteilt sich ebenfalls unterschiedlich auf die Subsektoren: Der Anteil an Gemeindewohnungen ging seit 2010 merkbar zurück, da die Anzahl der Gemeindebauten in Wien (welche die Bedeutung der Gemeindewohnungen in Österreich maßgeblich bestimmen) im Zeitverlauf relativ konstant blieb und nicht mit dem Bevölkerungszuwachs mithalten konnte. Zugenommen hat hingegen das Rechtsverhältnis der gemeinnützigen Mietwohnungen aufgrund der starken Neubautätigkeit des Sektors in den letzten zwei Jahrzehnten (Kössl & Gutheil-Knopp-Kirchwald, 2021). Den stärksten Zuwachs seit 2010 verzeichnete aber der Sektor der privaten Mietwohnungen von 16,1% auf 18,4%. Diese Entwicklung macht deutlich, dass der Eigentumserwerb für viele Haushalte schwieriger und zur Miete zu wohnen eine bedeutendere Alternative geworden ist.

Grafik 2: Rechtsverhältnisse in Österreich und Vorarlberg im Zeitverlauf



Quelle: Statistik Austria: Sonderauswertung Mikrozensus 2010, 2015, 2020; eigene Darstellung

Die beschriebene Entwicklung verlief in Vorarlberg noch markanter: Der Eigentumsanteil ging zwischen 2010 und 2020 sehr stark von 62,4% auf 55,9% zurück. Während der Anteil an Eigentumswohnungen leicht zunahm, sank das Hauseigentum sehr deutlich von 48,4% auf nur noch 40,9%. Unter den Mietwohnungen gewannen vor allem private Hauptmietwohnungen an Bedeutung (Anstieg von 17,9% auf 21,8%), ebenso erhöhte sich der Anteil an GBV-Mietwohnungen stark (8,2% auf 11,6%). Die Bedeutung von Gemeindewohnungen nahm im selben Zeitraum hingegen weiter ab (3,2 auf 1,9%). Der wachsende gemeinnützige Wohnungssektor in Vorarlberg konnte den Rückgang des Eigentumsanteils teilweise ausgleichen und vielen Haushalten eine sichere, kostengünstige und langfristige Wohnalternative bieten. Die Zunahme des privaten Mietsegments ist hingegen mit Vorbehalten zu sehen: Erstens sind die Mieten hier deutlich teurer (s. Kap. A.7) und zweitens handelt es sich aufgrund der zunehmenden Befristung von Mietverträgen teilweise um unsichere Mietverhältnisse (Statistik Austria, 2021).

c) GESUNKENER STELLENWERT DES EIGENTUMS FÜR JUNGHAAUSHALTE

Der Eigentumserwerb hat gerade für junge Haushalte an Stellenwert verloren bzw. ist für sie schwieriger geworden. Dieser Trend ist in vielen Staaten zu beobachten und wird mit einer Reihe von Ursachen in Verbindung gebracht: Über der Einkommensentwicklung liegende Preisanstiege vor allem in den Städten, unsichere oft befristete Arbeitsverhältnisse der Generation X (Geburtsjahr ab ca. 1970) und Spätergeborener, stagnierende Realeinkommensentwicklung dieser Generationen, längere Ausbildungszeiten und eine wesentlich spätere Familiengründung (Forrest & Yip, 2012; Lersch & Dewilde, 2015; Filandri & Bertolini, 2016; Lennartz u.a., 2016; Arundel & Doling, 2017; Arundel & Lennartz, 2018; OECD, 2021a, S. 12).

Die finanzielle Unterstützung von Kindern durch ihre Eltern nimmt beim Eigentumserwerb eine grundlegende Rolle ein. Diese Rolle ist seit der Krise von 2008 gerade in jenen Ländern und Städten gestiegen, die beim Immobilienerwerb niedrige Beleihungssätze (LTVs) und hohe Anzahlungen anwenden und in denen Wohnungspreise stark gestiegen sind. Diese Faktoren verstärken soziale Ungleichheiten beim Zugang zum Wohnungseigentum, die sich nach sozialer Klassenzugehörigkeit, aber auch nach lokaler Herkunft, auffächern (z.B. für GB: Clapham u.a., 2014; für Deutschland: Lennartz & Helbrecht, 2018; für Italien: Gentili & Hoekstra, 2021).

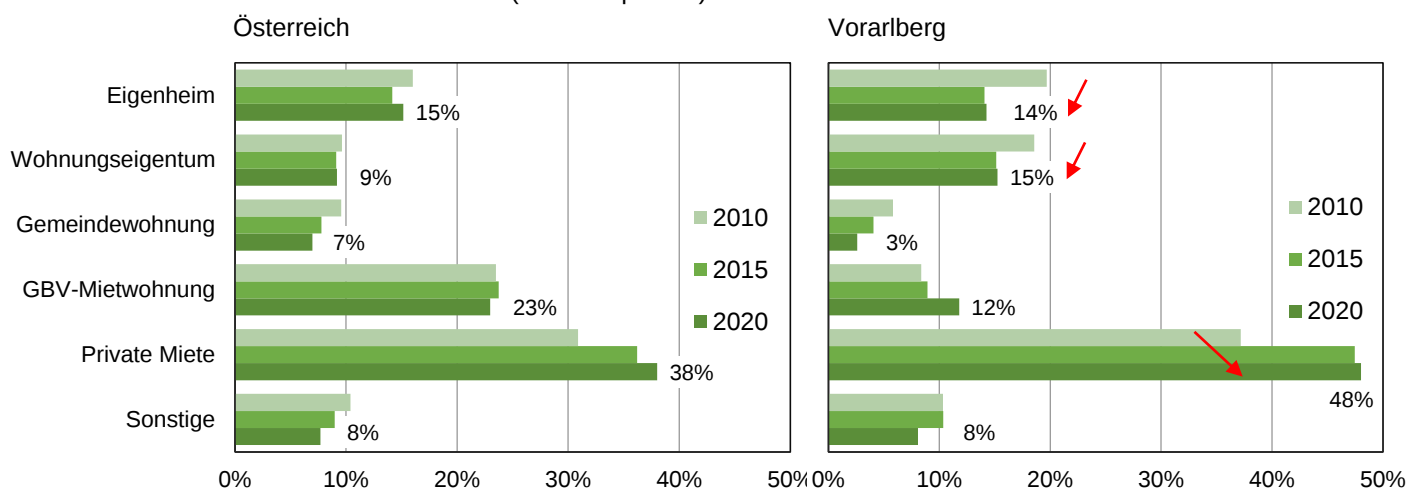
Eine projektbezogene Sonderauswertung von Mikrozensusdaten ermöglicht eine detaillierte Analyse, inwiefern sich diese Trends auch in Österreich und im Speziellen in Vorarlberg wiederfinden. So zeigt die Auswertung des Eigentumsanteils nach Altersgruppen auch hierzulande das Muster anderer Europäischer Länder: Der Anteil steigt mit zunehmendem Alter bis er unter Pensionisten wieder deutlich sinkt. Österreichweit liegt der Eigentumsanteil in der Gesamtbevölkerung bei rund 49% (Haus- und Wohnungseigentum). Am niedrigsten liegt der Anteil in der Altersgruppe bis 34 Jahre mit rund 24%. Dabei handelt es sich um „Junghaushalte“, also um junge Personen, die getrennt von ihren Eltern wohnen. In der Altersgruppe 35 bis 50 Jahren erreicht der Eigentumsanteil mit 50% bereits einen Wert leicht über dem Gesamtdurchschnitt. Daraus wird ersichtlich, dass junge Haushalte gerade im Alter um die 35 Jahre tendenziell vom Miet- in den Eigentümersektor wechseln. Am höchsten liegt der Eigentumsanteil in der Altersgruppe 50 bis 64 Jahre mit rund 61%. Bei den Über-65-Jährigen sinkt der Anteil wieder auf 55%. Dies ist v.a. auf den mit 20% sehr hohen Anteil an „sonstigen“ Wohnverhältnissen zurückzuführen, die u.a. mietfreie und unentgeltliche Wohnverhältnisse umfassen. Dabei wird eine für österreichische Haushalte typische „Wohnkarriere“ ersichtlich: Die Eltern überschreiben das Haus/die Wohnung noch zu Lebenszeiten an die Nachkommen, bewohnen es jedoch weiterhin. Statistisch scheinen sie dann nicht mehr als Eigentümer auf. Die Schwankung des Eigentümeranteils über die Altersgruppen ist gänzlich über den Anteil von Eigenheimen erklärbar. Eigentumswohnungen haben demgegenüber einen konstanten Anteil von 10-12% über alle Altersgruppen.

Vorarlberg weist ein ähnliches Muster wie Gesamtösterreich auf, allerdings ausgehend von einem höheren Eigentumsanteil über alle Altersgruppen mit zuletzt 56%. Nach niedrigen Anteilen unter Jung-
haushalten steigt der Anteil auf den Höchstwert von 66% unter 50 bis 65-Jährigen, für 65+-Jährige
sinkt er wieder auf rund 60%.

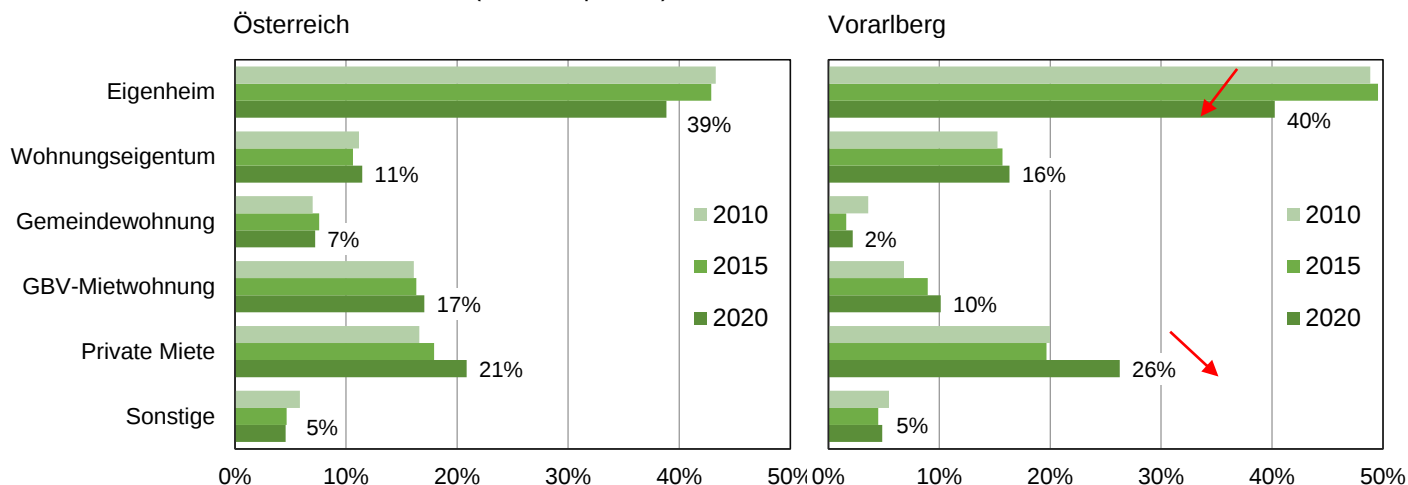
Der Vergleich der Altersabhängigkeit des Eigentumsanteils seit 2010 zeigt augenscheinlich, wie der
Eigentumsanteil in den letzten zehn Jahren gerade bei Junghaushalten (bis 35 Jahre, bzw. 35-49
Jahre) massiv zurückgegangen ist, und zwar im Vergleich zu Gesamtösterreich besonders deutlich in
Vorarlberg (Grafik 3). Österreichweit sank der Eigentumsanteil unter Junghaushalten bis 35 Jahren im
Zehnjahresabstand von 26% auf 24%. In Vorarlberg war der Rückgang wesentlich deutlicher von 38%
auf unter 30%. Dabei war der Rückgang in der ersten Hälfte des Jahrzehnts wesentlich stärker als seit
2015 und betraf insbesondere Eigenheime (von 20% auf 14%), aber auch deutlich Eigentumswoh-
nungen (von 19% auf 15%). Spiegelbildlich nahm der Stellenwert privater Mietwohnungen von 37%
auf 48% massiv zu. Ein so deutlicher Anstieg um 11 Prozentpunkte in nur 10 Jahren ist bemerkens-
wert. Auch GBV-Mietwohnungen legten bei den jungen Haushalten deutlich von 8% auf 12% zu
(während sie österreichweit bei rund 23% stagnierten).

Grafik 3: Rechtsverhältnisse in Österreich und Vorarlberg im Zeitverlauf: Jüngere Haushalte

HAUSHALTE MIT ALTER UNTER 35 JAHRE (Referenzperson)



HAUSHALTE MIT ALTER 35-49 JAHRE (Referenzperson)



Quelle: Statistik Austria: Sonderauswertung Mikrozensus 2010, 2015, 2020; IIBW.

Bei etwas älteren Haushalten (von 35 bis 49 Jahren) betraf der Rückgang des Eigentumsanteils nur das Hauseigentum, nicht jenen von Eigentumswohnungen. Der Anteil der Eigenheimbewohner sank bei dieser Altersgruppe im Zehnjahresabstand in Vorarlberg deutlich stärker (von 49% auf 40%) als im Österreich-Durchschnitt (von 43% auf 39%). Die Gegenbewegung findet sich wieder im Mietsegment: in Vorarlberg stiegen die Anteile im GBV-Bereich (von 7% auf 10%), besonders aber bei privaten Mietwohnungen (von 20% auf 26%).

Diese Analyse des Eigentümeranteils über die Altersgruppen bestätigt frühere Ergebnisse, dass Junghaushalte, wenn überhaupt, immer später im Leben Eigentum erwerben (Wagner, 2011; Kunert, 2016). Die Gründe für den starken Rückgang sind allerdings vielfältig und empirisch bisher nur ansatzweise geklärt. Zum einen haben sich die Präferenzen und Wohnwünsche von Junghaushalten geändert: Besitz hat zwar nach wie vor hohen Status, er soll aber im Bedarfsfall rasch mobilisierbar sein. Lange Planungshorizonte mit gar lebenslangen biografischen Entwürfen liegen hingegen nicht mehr im Trend. Junge Haushalte finden häufig auch Mieten attraktiver, weil es flexibler und oft urbaner ist. Besondere Bedeutung als attraktive Wohnalternative kommt dem gemeinnützigen Miet- und Kaufoptionssektor zu (Deutsch, 2009). Dazu kommt, dass es einen langfristigen Trend zum späteren Erben aufgrund der gestiegenen Lebenserwartung gibt.

Zum anderen hat sich in den letzten 10 Jahren die Leistbarkeit der Eigentumsbegründung deutlich verschlechtert. Junghaushalte sind wesentlich seltener Eigentümer, weil sie es sich finanziell nicht mehr leisten können. Im Gegensatz zum Durchschnitt der Bevölkerung sind die Realeinkommen der Jungen in der dargestellten Zeitspanne gesunken (Amann & Mundt, 2019). Angebotsseitig erschweren die in den Ballungsräumen stark gestiegenen Marktpreise für Bauland und Eigentumswohnungen sowie das Fehlen von günstigen (geförderten) Alternativen die Begründung von Eigentum. Diese starke Preisdynamik, die in Österreich nur in manchen Landeshauptstädten zu beobachten ist, betrifft in Vorarlberg das ganze Bundesland (s. Kap. A.5, S. 22).

Als Fazit für die Wohnungspolitik zeigt sich eine verpasste Chance für viele Junghaushalte, denn ihnen werden die Vorteile einer frühen Eigentumsbegründung in geringerer Zahl zuteil als das für vorangegangene Generationen der Fall war. Dementsprechend auf junge Haushalte ausgelegt ist die Vorarlberger Eigentumsförderung, die dieser Tendenz entgegenzuwirken versucht. Sie betrifft allerdings nur den Bereich der geförderten Einheiten, die im Vergleich zum Gesamtbestand an Wohnungen gering ist.

A.2 NEUBAU EIGENTUM

Der Wohnungsneubau in Österreich erlebt einen seit zwei Jahrzehnte anhaltenden Boom, ausgehend von einem Tiefststand 2001 mit etwas über 40.000 baubewilligten Einheiten und seither ziemlich gleichmäßigen Zuwächsen bis zu einem Höchstwert 2017 von 84.500 Einheiten. Auch 2018 und 2019 wurden annähernd so hohe Baubewilligungszahlen erreicht. Bemerkenswert ist aber, dass auch im COVID-Jahr 2020 mit 78.500 baubewilligten Einheiten der Höhenflug weiter gegangen ist. Für 2021 ist mit einem ähnlich hohen Niveau zu rechnen. Diese Zahlen inkludieren neu errichtete Gebäude, wie auch Wohnungen, die im Zuge von Sanierungen oder in gemischt genutzten Gebäuden entstanden. Die etwas über 3.900 Wohnungsbewilligungen in Vorarlberg (2020) lagen, bezogen auf die Einwohnerzahl, erheblich über dem Bundesdurchschnitt.

a) EIGENHEIME

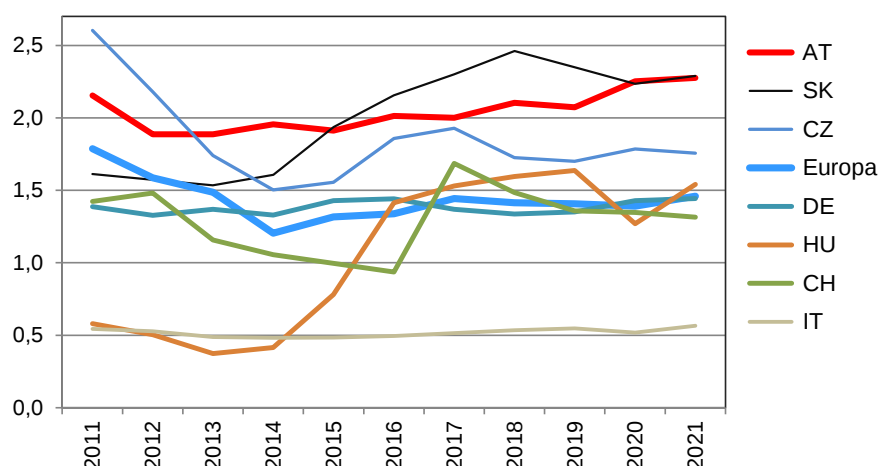
Der Neubau von Eigenheimen (Gebäude mit 1-2 Wohneinheiten) zeichnet sich durch Kontinuität auf einem im internationalen Vergleich sehr hohem Niveau aus. Bezogen auf die Bevölkerungszahl liegt

der Wert fast zwei Drittel über dem europäischen Durchschnitt (Grafik 4). Die 2020 österreichweit zuerkannten fast 20.000 baubewilligten Eigenheime sind der höchste Wert seit Anfang der 1980er Jahre, und das bei stetig rückläufigen Förderzusicherungen und COVID-Pandemie. Die Bebauungsform Einfamilienhaus ist für die im internationalen Vergleich extrem hohe und schädliche Flächeninanspruchnahme in Österreich mitverantwortlich (Umweltbundesamt, 2021). In Vorarlberg entwickelt sich der Bau von Einfamilienhäusern fast identisch zum österreichischen Durchschnitt. Auch hier wurde 2020 mit 830 baubewilligten Eigenheimen einer der höchsten Werte der vergangenen Jahre erreicht. Einen deutlich höheren Stellenwert hat der Neubau von Eigenheimen im Burgenland, in Nieder- und Oberösterreich, einen deutlich geringeren in Wien und Salzburg (Grafik 5).

b) GESCHOßWOHNUNGEN

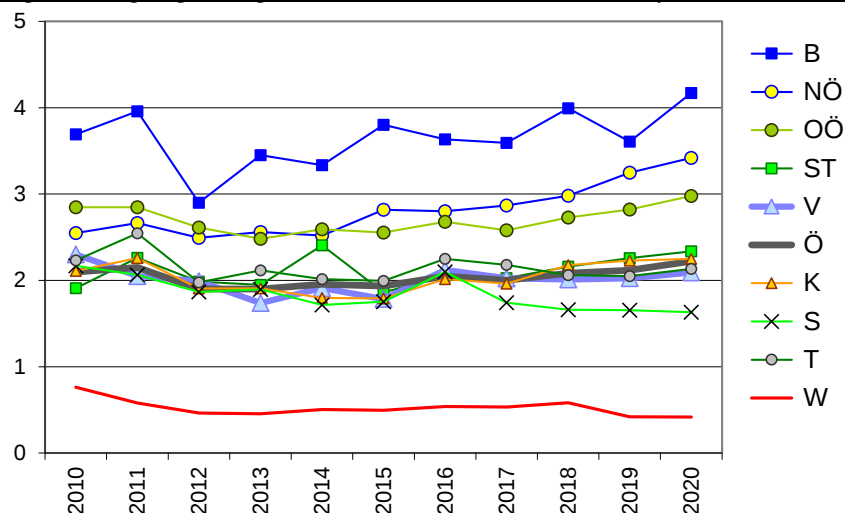
Der Neubau von Geschößwohnungen hat im Österreich-Durchschnitt seit 2010 deutlich von knapp 3,0 auf zeitweise über 5,0 Bewilligungen pro 1.000 Einwohner zugelegt (Grafik 6; gesamt 2020: 42.400). Besonders stark war der Geschößwohnbau, bezogen auf die Bevölkerungszahl, in Wien (8,7), Vorarlberg (6,5; insgesamt ca. 2.600) und der Steiermark (6,1). Der großvolumige Neubau liegt damit bei mehr als dem Doppelten des europäischen Durchschnitts (2,2).

Grafik 4: Baubewilligungen Eigenheime pro 1.000 Einwohner im internationalen Vergleich



Anm.: Europa = Euroconstruct-Länder: EU15-Länder, Tschechien, Ungarn, Polen, Slowakei, Norwegen, Schweiz.
Quellen: Euroconstruct, 6/2021; Eurostat; Statistik Austria; IIBW.

Grafik 5: Wohnungsbewilligungen Eigenheime nach Bundesländern, pro 1.000 Einwohner

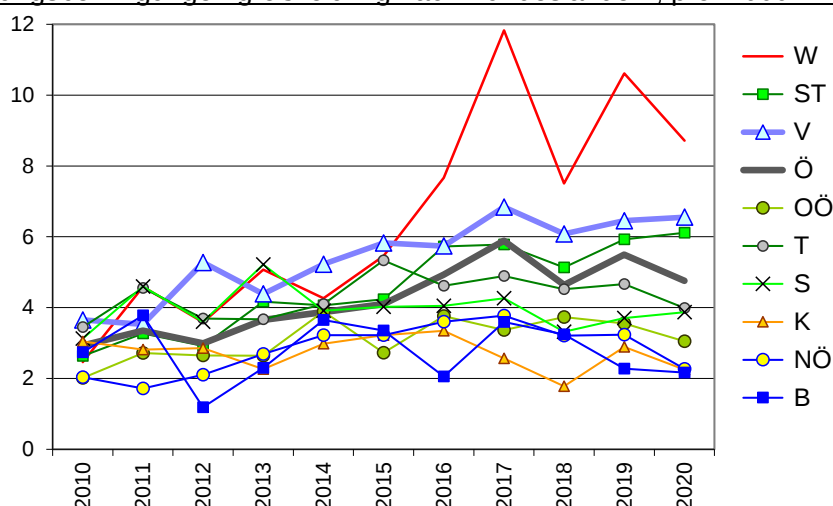


Quellen: Statistik Austria, IIBW.

c) EIGENTUMSWOHNUNGEN

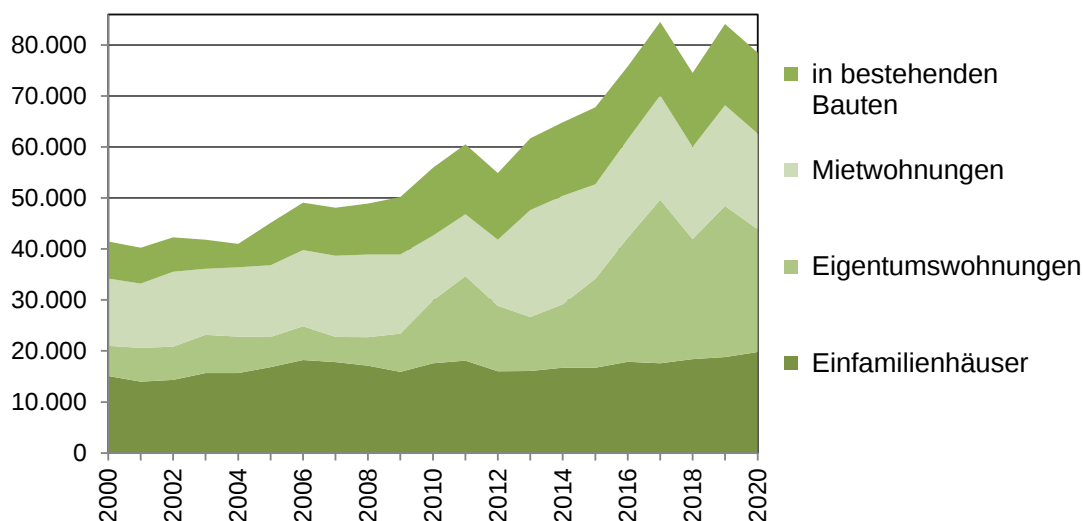
Hinsichtlich der Unterscheidung zwischen Miet- und Eigentumswohnungen muss auf Schätzungen zurückgegriffen werden, nachdem diese Information statistisch nicht erhoben wird und bei vermieteten Eigentumswohnungen die Zuordnung unklar ist. Angesichts der diesbezüglichen Unterscheidung im geförderten großvolumigen Bereich kann davon ausgegangen werden, dass österreichweit zuletzt etwas mehr als die Hälfte des großvolumigen Neubaus auf Eigentum und etwas weniger auf Miete entfiel. In Vorarlberg dürften Eigentumswohnungen eher zwei Drittel des großvolumigen Neubaus ausmachen. In den 2000er Jahren lag der Anteil der Eigentumswohnungen österreichweit wesentlich niedriger bei nur ca. 30% der Geschoßwohnungen. Drei der vier in Grafik 7 dargestellten Gruppen des Wohnungsneubaus – Eigenheime, Mietwohnungen und Eigentumswohnungen – haben österreichweit heute ein ähnliches Volumen von jeweils zwischen 19.000 und 24.000 Einheiten pro Jahr, die Gruppe der neuen Wohnungen in bestehenden Bauten ist mit rund 16.000 Einheiten etwas kleiner, aber stark wachsend.

Grafik 6: Wohnungsbewilligungen großvolumig nach Bundesländern, pro 1.000 Einwohner



Quellen: Statistik Austria; IIBW.

Grafik 7: Österreichweite Wohnungsbewilligungen nach Rechtsform



Anm.: Unterscheidung der Geschoßwohnungen in neuen Gebäuden zwischen Miet- und Eigentumswohnungen beruht auf IIBW-Berechnungen auf Basis der Wohnbauförderungsstatistik.

Quellen: Statistik Austria; IIBW.

Unter Einbezug von Eigenheimen und Eigentumswohnungen sind rund 70% der neuen Wohnungen in neuen Wohngebäuden im Eigentum. Dass die Eigentumsquote dennoch leicht rückläufig ist, ist auf die Vermietung von Eigentumswohnungen (Vorsorgewohnungen), den starken Trend zu investivem Wohnungskauf sowie zu Eigenheimen ohne Hauptwohnsitz zurückzuführen.

A.3 GEFÖRDERTER NEUBAU WOHNUNGSEIGENTUM

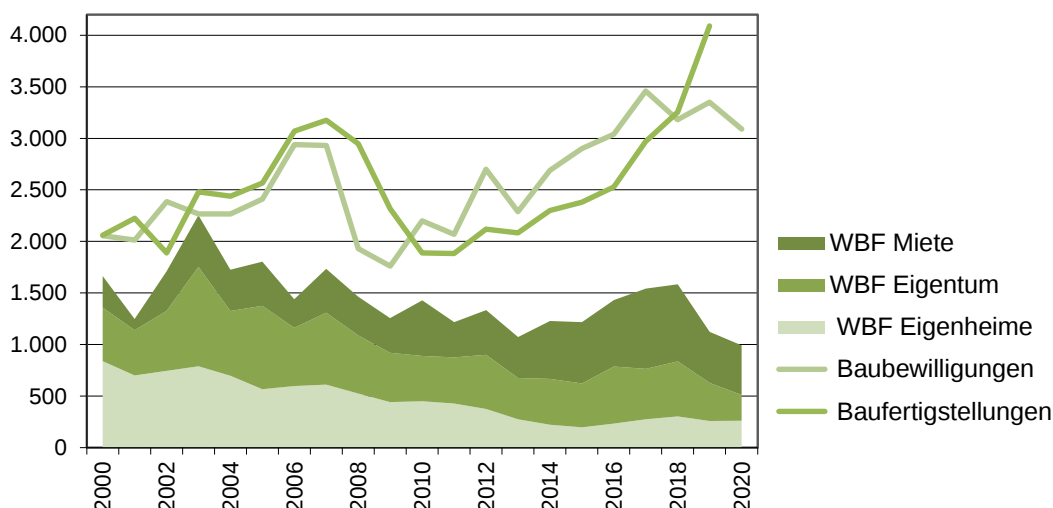
a) FÖRDERUNGSZAHLEN ÖSTERREICH UND VORARLBERG

Der großvolumige Wohnbau wird österreichweit recht kontinuierlich gefördert. In den 2000er Jahren waren es konstant etwa 20.000 Wohneinheiten pro Jahr, danach wenige Jahre lang deutlich weniger und ab 2013 deutlich mehr. 2020 waren es, nach mehreren rückläufigen Jahren wieder knapp 20.000 Zusicherungen. Der Förderungsdurchsatz, also das Verhältnis von Förderungszusicherungen zu Baubewilligungen, sank in dieser Zeit freilich stark. Wurden in den frühen 2000er Jahren noch 80-90% der Geschoßwohnungen mit Wohnbauförderungsmitteln kofinanziert, waren es zuletzt deutlich unter 50%.

Vorarlberg zeigte größere Volatilität mit bis zu 1.500 geförderten Geschoßwohnungen in den frühen 2000er Jahren, unter 800 in den frühen 2010er Jahren, einem neuerlichen Boom mit bis zu 1.300 zugesicherten Einheiten (2018), zuletzt aber einem deutlichen Rückgang auf nur noch 730 Förderungszusicherungen im großvolumigen Bereich. Auch hier zeigt der Förderungsdurchsatz einen stark rückläufigen Trend. Er lag in den 2000er Jahren bei 60-70%, in den 2010er Jahren bei rund 50% und in jüngster Vergangenheit bei unter 30% (Grafik 8).

Der massive Bedeutungsverlust der Wohnbauförderung hat mehrere Gründe. Zum einen hat sich der Neubau von Geschoßwohnungen seit den 2000er Jahren etwa verdoppelt, zum anderen hat sich der Kapitalmarkt grundlegend gewandelt und ist heute für einen sehr viel größeren Teil der Bauherren in der Lage, die Wohnbaufinanzierung ohne staatliche Hilfe zu stemmen. In der Vergangenheit wurde auch der immer größer werdende „Rucksack“ an Anforderungen an die Förderungswerber für den Rückgang verantwortlich gemacht. Als Reaktion darauf wurden ab 2018 die energetischen Anforderungen an jene des Baurechts angeglichen. Die erwartete wieder verstärkte Inanspruchnahme der Förderung blieb dennoch aus.

Grafik 8: Förderungszusicherungen und Bautätigkeit in Vorarlberg

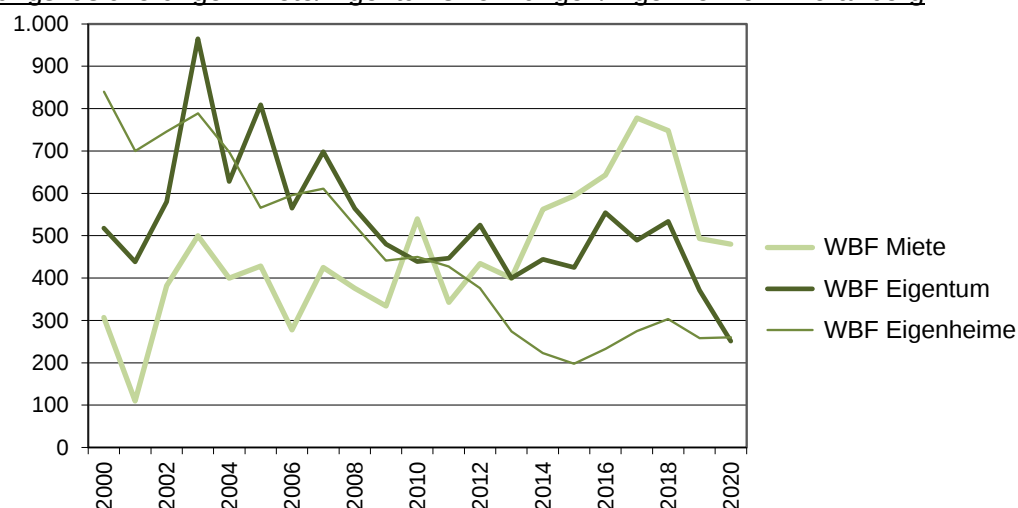


Quellen: Land Vorarlberg; IIBW.

Hinsichtlich der Zusammensetzung der Förderungszusicherungen in Eigentum und Miete lässt sich über die letzten Jahrzehnte ein österreichweiter kontinuierlicher Trend zur Miete feststellen. Diese Tendenz wurde vor allem durch die Ablösung der geförderten Eigentumswohnungen durch Kaufoptionsmodelle und durch den kontinuierlichen Bedeutungsverlust des geförderten Eigenheimes bedingt. Betrafen in den 1990er Jahre österreichweit noch ein Drittel der großvolumigen Förderungen Eigentumswohnungen, hat sich ihr Anteil mittlerweile halbiert. In Vorarlberg hatte geförderte Miete in den 1990er Jahren eine dominante Stellung. Eigentumswohnungen holten jedoch auf und machten in den 2000er Jahren bis zu zwei Drittel der Zusicherungen aus. Danach pendelte sich ihr Anteil auf rund 50% ein, um aber in jüngster Vergangenheit auf ein Drittel zu fallen.

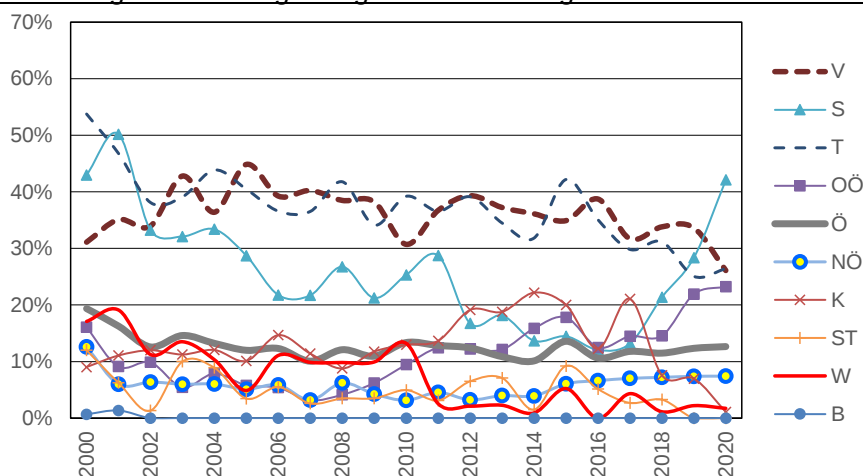
Die Entwicklung ist in Grafik 9 gut ersichtlich. Wurden vor zwanzig Jahren bis zu 900 Eigentumswohnungen pro Jahr gefördert, lag das Volumen in den 2010er Jahren bei recht konstant 400 bis 500 Einheiten. 2020 waren es aber nur noch 250. Erste Daten für 2021 zeigen keinen Trendwechsel.

Grafik 9: Förderungszusicherungen Miete/Eigentumswohnungen/Eigenheime in Vorarlberg



Quellen: Land Vorarlberg; IIBW.

Grafik 10: Anteil Förderungszusicherungen Eigentumswohnungen in den Bundesländern



Anm.: Anteil Eigentumswohnungen an den Förderungszusicherungen Neubau, ohne Heimplätze.
Quellen: BMF; WBF-Abteilungen der Länder; IIBW.

Anfang der 2000er Jahre wurden jährlich nur rund 300 Mietwohnungen gefördert errichtet, im Spitzenjahr 2017 waren es demgegenüber fast 800, doch ging die Zahl seither auf unter 500 zurück. Bei den Eigenheimen gab es eine annähernd gegengleiche Entwicklung mit vor zwanzig Jahren rund 800 Zusicherungen, die sich auf heute nur noch gut 200 reduziert haben.

Im Bundesländervergleich hat die Förderung der Eigentumswohnung in Vorarlberg einen nach wie vor hohen Stellenwert. Über viele Jahre hinweg machte sie knapp 40% aller Förderungszusicherungen aus und lag damit bei rund dem Dreifachen des österreichischen Durchschnitts (Grafik 10). In den östlichen und südlichen Bundesländern hat die Wohnungseigentumsförderung fast gar keine Bedeutung. In Salzburg und Oberösterreich hat sie in jüngster Vergangenheit aufgeholt. Tirol liegt praktisch gleichauf mit Vorarlberg. Im Österreich-Durchschnitt stagniert sie seit bald zwanzig Jahren bei etwas über 10% aller Förderungszusicherungen.

Die Förderung von Eigentumswohnungen richtet sich in den westlichen Bundesländern schwerpunktmäßig an gewerbliche Bauträger. Bei den Gemeinnützigen machen direkt geförderte Eigentumswohnungen im österreichischen Durchschnitt nur noch rund 5% ihrer Fertigstellungen aus. In den 1980er Jahren waren es 60%, in den frühen 1990er Jahren immer noch rund 40% (Grafik 11).

b) KAUFOPTIONSWOHNUNGEN

In etlichen v.a. ostösterreichischen Bundesländern hat die Mietwohnung mit Kaufoption der direkt geförderten Eigentumswohnung den Rang abgelaufen. Mit dem Dritten Wohnrechtsänderungsgesetz 1994 (3. WÄG, BGBl. Nr. 800/1993) wurden im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz die Rahmenbedingungen für die verpflichtende Einräumung einer Kaufoption bei geförderten Mietwohnungen mit einem Eigenmitteleinsatz des Mieters von heute knapp 80 €/m² (ursprünglich 50 €/m² + Wertsicherung) eingeführt.

Die Entstehung einer Kaufoption hängt im Wesentlichen von den Rahmenbedingungen des Förderungsmodells und in weiterer Folge vom Eigenmitteleinsatz des Bauträgers ab (s. Kap. C.3 a). In den meisten Bundesländern ist die Regelförderung für Mietwohnungen auf einen Eigenmitteleinsatz der Bewohner von mehreren hundert Euro pro Quadratmeter ausgelegt. Die Kaufoption ist also gängige Praxis. Einzelne Bundesländer sehen jedoch in der Regelförderung eine so hohe Förderung vor, dass ein Eigenmitteleinsatz der Bewohner unter der 80-Euro-Marke möglich ist (Oberösterreich, Tirol, Vorarlberg, Wien mit Superförderung). In diesen Fällen entsteht keine gesetzliche Kaufoption. Einzelnen eigenkapitalstarken GBV gelingt es, geförderte Miete so zu finanzieren, dass Kaufoptionen vermieden und damit reine Miethäuser umgesetzt werden können.

In mehreren Bundesländern sind Sonderschienen eingerichtet, wo höhere Förderungen in Kombination mit einem erhöhten Eigenmitteleinsatz der GBV Mietwohnungen ohne Kaufoption entstehen lassen. Dies ist der Fall etwa bei spezifischen Angeboten für junge Haushalte („Junges Wohnen“, Startwohnungen) im Burgenland oder in Niederösterreich, generell (außer in Wien) beim Betreuten oder Betreubaren Wohnen oder beim Smart-Wohnen-Programm in Wien.

Seitens der Förderungsabteilungen der Länder wird keine systematische Statistik über den Anteil der Mietwohnungen mit Kaufoption publiziert, auch dokumentieren nur wenige Länder, bei wie vielen Wohnungen der jährlich „abgereiften“ Bestände tatsächlich die Kaufoption gezogen wird. Aus der Verbandsstatistik der Gemeinnützigen Bauvereinigungen (Grafik 11) sind mehrere Entwicklungen ablesbar. Gefördertes Wohnungseigentum machte in den 1970er Jahren über 60% der bis zu jährlich 20.000 GBV-Fertigstellungen aus, in den 1980er hielten sich Miete und Eigentum die Waage. Mit der Einfüh-

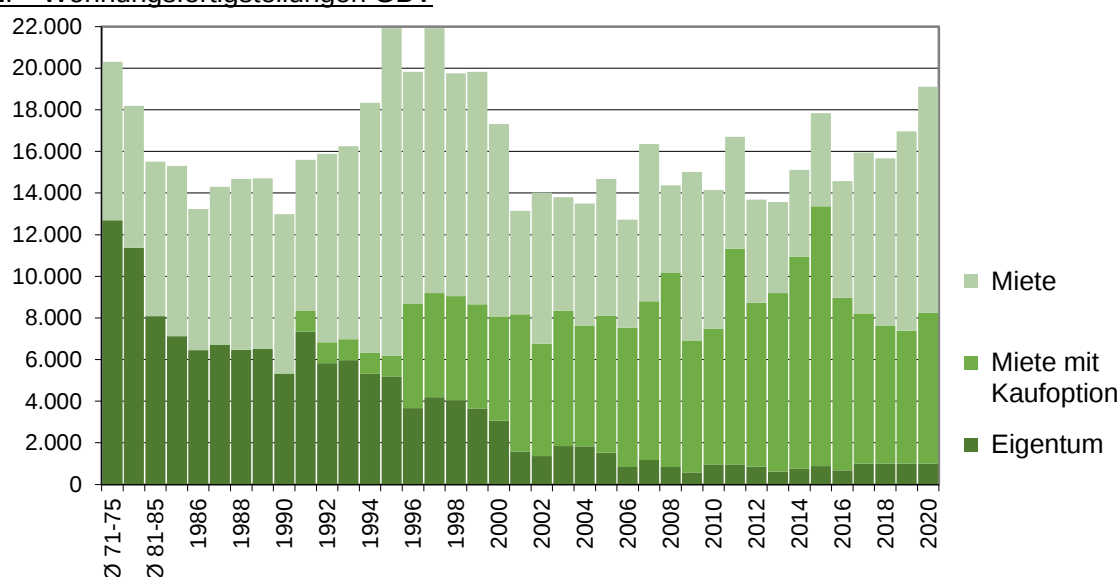
rung des Modells der Kaufoption verlor Direkt Eigentum weitgehend seinen Stellenwert und macht seit den späten 2000er Jahren nur noch rund 5% der GBV-Fertigstellungen aus. Zusammen mit der Kaufoption wurde demgegenüber ein relativ konstantes Niveau von „eigentumsfähigen“ Wohnungsneubauten gehalten, das in vielen Jahren nahe bei 50% lag. Der Stellenwert der Kaufoption stieg Mitte der 2010er Jahre stark an und erreichte bis zu 70% der Fertigstellungen. Seither sinkt er aber wieder zugunsten reiner Mietwohnungen auf zuletzt unter 40%. Dies ist auf die Eigenkapitalstärke vieler GBV, das Kapitalmarktumfeld und die Förderungsmodelle zurückzuführen. Diese Faktoren ermöglichen es, die festgelegten Mietobergrenzen auch ohne hohe Einmalzahlungen zu erreichen. Für GBV ist reine Miete wirtschaftlich langfristig vorteilhafter als ein Abverkauf der Wohnungen.

Diesem Umstand ist es auch geschuldet, dass die meisten GBV das Ziehen der Eigentumsoption kaum forcieren. Wenngleich keine systematisch erhobenen Daten verfügbar sind, lassen einzelne Studien (Amann & Wieser, 2015) darauf schließen, dass nur 25-35% der Optionen auch tatsächlich gezogen werden, in Reihenhäusern und Gunstlagen mehr, im Geschoßwohnbau und weniger guten Lagen weniger. Nach Auskunft des GBV-Verbands kam es seit Einführung des Modells zu knapp 50.000 Übertragungen von Mietwohnungen mit Kaufoption (Klien & Streicher, 2021). Die Gründe für die geringe Inanspruchnahme der Option sind vielfältig und reichen von unzureichender Leistbarkeit, unattraktiver Preisgestaltung, geringer Verkaufsförderung bis zu verschiedenen Vorteilen des Wohnens in Miete (Amann & Mundt, 2009).

A.4 VORARLBERGER FÖRDERUNGSMODELL WOHNUNGSEIGENTUM

Statt dem früher praktizierten System mit fixen Förderstufen wurde 2014 ein Modell mit Basisförderung (unterschieden in Eigenheime, Doppelhäuser, Reihenhäuser ab drei Einheiten, Wohnungserweiterungen) und Zuschlägen eingeführt. Die Förderrichtlinie für den öffentlichen Wohnbau richtet sich an Gemeinden und GBV v.a. für die Errichtung von integrativen und betreuten Wohnungen, die Richtlinie für den privaten Wohnbau an Private und gewerbliche Bauträger für die Errichtung und den Erwerb von Eigenheimen, Reihenhäusern und Wohnungen für den Eigenbedarf sowie zur Vermietung. Auch der Kauf von Mietwohnungen ist förderbar.

Grafik 11: Wohnungsfertigstellungen GBV



Quellen: GBV-Verband; IIBW.

Die Förderung setzt die Begründung eines Hauptwohnsitzes voraus. Auch ist sicherzustellen, dass der Bewohner während der vergangenen fünf Jahre kein Eigentum besaß (außer es wird zu Förderbedingungen vermietet). Die Einkommensgrenzen von netto € 3.250 für Singlehaushalte und € 5.800 für Mehrpersonenhaushalte liegen etwa zwei Drittel über den österreichischen Median-Haushaltseinkommen. Geförderter Wohnbau ist somit für den weit überwiegenden Teil der Bevölkerung zugänglich. Im Bundesländervergleich hat nur Wien für Mehrpersonenhaushalte höhere Einkommensgrenzen (s. Kap. C.3 e).

Es gelten thermische Mindeststandards gemäß der Bauordnung. Allerdings wird eine bessere Performance der Gebäude mit Zuschlägen zum Förderkredit angereizt.

Die Basisförderung besteht aus einem Kredit unterschiedlicher Höhe, für Eigentumswohnungen von 700 €/m². Darüber hinaus stehen zahlreiche Zuschläge zum Förderkredit zur Verfügung:

- Zuschläge stehen für Kinder (je 50 €/m²) und unterdurchschnittliche Einkommen (bis zu 150 €/m²) zur Verfügung. Für Kinder werden zusätzlich Zuschüsse gewährt.
- Die Energiespar- und Umweltboni sind mit 450 €/m² – nicht für die Förderungsberechnung, aber für die dynamische Kostengrenze – gedeckelt. Sie setzen sich aus Boni für Energiesparen (jeweils bis zu 200 €/m² für entsprechende HWB-, PEB- und CO₂-Werte), Ökologie (OI3-Index bis zu 170 €/m², Verzicht auf PVC 50 €/m², Verwendung von regionalem Holz 70 €/m², nachwachsende Dämmstoffe 50 €/m²), optimierte Fahrradabstellplätze (50 €/m²), Vorbereitung E-Mobilität (10 €/m²) und Carsharing-Stellplätze (bis zu 50 €/m²) zusammen.
- Weitere Boni werden für verdichtete Bauweise (bis zu 70 €/m²), Baugruppenprojekte (100 €/m²), barrierefreie Ausführung (bis zu 80 €/m²), Gemeinschaftsprojekte mit GBV (200 €/m²), kompakte Wohnungen und Eigenheime (75 €/m²), Kosten unter den Förderlimits (100 €/m²), Junghaushalte (100 €/m²) sowie einbruchshemmende Fenster und Türen (20 €/m²) gewährt.
- Bauerschwernisse können bei der dynamischen Kostengrenze um bis zu +10% berücksichtigt werden.
- Für Spielplätze und Gemeinschaftsbereiche werden zusätzlich Zuschüsse gewährt.

Die Laufzeit der Förderdarlehen beträgt 35 Jahre. Ein innovativer Ansatz ist eine Zinsentwicklung, die zur vorzeitigen Rückzahlung der Förderkredite motiviert. Beginnend mit 0,5% erreichen sie im 11. Jahr schon 1,0%, im 21. Jahr 2,0% und am Ende der Laufzeit 2,5%. Dies ist eine Ursache dafür, dass es der Vorarlberger Wohnbauförderung schon seit Jahren gelingt, ihre neuen Förderungsvergaben ausschließlich aus der Tilgung ausstehender Darlehen zu decken, da viele Fördernehmer umfinanzieren. In dieser Hinsicht ist die Vorarlberger Wohnbauförderung die erfolgreichste im Bundesländervergleich (IIBW, 2019a). Die Förderdarlehen sind im ersten Rang besichert. Auf das Instrument der nachrangigen Besicherung wird aufgrund der politischen Problematik der Exekution bei Zahlungsverzug verzichtet.

Als problematisch bei gefördertem Wohnungseigentum erweisen sich die gedeckelten Verkaufspreise von 2.775 €/m². inkl. USt. bzw. bei Kleinprojekten von 2.900 €/m² (Baukostengrenze pro Nutzfläche ohne Nebenflächen). Bei Kostenüberschreitungen gelten Einschleifregelungen. Die Grundkosten sind mit 1.350 €/m² bzw. bei hoher Baunutzungszahl einem niedrigeren Wert limitiert. Für Eigengärten kann der halbe Grundpreis angesetzt werden. Diese Regelungen werden als ausschlaggebend für die Erosion der Zusicherungen für gefördertes Wohnungseigentum aufgefasst.

Der Förderaufwand für das Land ist erheblich. Zuletzt beliefen sich die Förderausgaben auf ca. € 95 Mio. für den großvolumigen Wohnbau (Objektförderung). Die durchschnittliche Darlehenssumme liegt im großvolumigen Bereich bei ca. € 90.000 pro Wohneinheit.

Eine Sonderauswertung der Vorarlberger Eigentumsförderung für die Jahre 2018 bis 2021 zeigt das positive Ergebnis, dass der Anteil an jungen Haushalten, die in den Genuss der Förderung kommen, sehr hoch ist (s. Tabelle 12). 71% der 1.336 Zusagen zu Bauträgerprojekten zwischen 2018-2021 gingen an die Altersgruppe bis 34 Jahre, weitere 22% an Förderungsbegünstigte bis 49 Jahre. Die Haushaltseinkommen der Förderungsbegünstigten liegen mit im Durchschnitt € 3.363 deutlich unter dem Bevölkerungsschnitt, d.h. die Förderung ist auf untere und mittlere Einkommensbezieher ausgerichtet und entsprechend sozial treffsicher. In Summe qualifizieren sich 29% der Förderungsbegünstigten für den Einkommensbonus innerhalb der Förderung, d.h. zeichnen sich durch deutlich niedrigere Einkommen als im Bevölkerungsschnitt aus.

Tabelle 12: Altersgruppen Vorarlberger WBF-Programm, Zusagen für Bauträgerprojekte 2018-2021

Altersgruppe Förderungsbegünstigte	Förderungszusagen	Anteil an allen Förderungszusagen	Ø Haushalts- einkommen	% der Förderungen mit Einkommensbonus
bis 34	954	71%	€ 3.175	30%
35 bis 49	297	22%	€ 3.557	29%
50 bis 64	74	6%	€ 3.277	27%
65 +	11	1%	€ 2.827	36%
Summe	1.336	100%	€ 3.263	29%

Quelle: Sonderauswertung durch Wohnbauförderungsabteilung Vorarlberg, Dezember 2021.

Anhand dieser Datenlage wird deutlich, dass es im Bereich des geförderten Wohnbaus gelingt, dem allgemeinen Trend, dass der Eigentumsanteil bei Junghaushalten im gesamten Wohnungsmarkt im Zeitverlauf deutlich rückläufig ist (s. Kap. A c), entgegenzuwirken.

Allerdings zeigt die Sonderauswertung auch, dass die positive Förderwirkung im Zeitverlauf immer weniger gegriffen hat, da die Anzahl der durchgeführten Projekte mit Förderung stark rückläufig ist (s. Tabelle 13).

Tabelle 13: Vorarlberger Wohnbauförderung, Zusagen für Bauträgerprojekte 2018-2021

Jahr	Anzahl Förderungszusagen	Ø Verkaufspreis gesamt (Altersgruppe bis 34)	Ø Förderung in % des Verkaufs- preises (Altersgruppe bis 34)
2018	528	€ 333.000	24,7%
2019	366	€ 357.000	22,5%
2020	235	€ 367.000	22,2%
2021	207	€ 391.000	19,2%
Summe	1.336	€ 355.000	22,7%

Quelle: Sonderauswertung durch Wohnbauförderungsabteilung Vorarlberg, Dezember 2021.

2018 gab es noch 528 Förderungszusagen für Bauträgerprojekte, also mit Eigentumsförderung. Diese Anzahl ging kontinuierlich zurück, sodass 2021 nur noch 207 Projekte gefördert wurden. Gleichzeitig nahmen die durchschnittlichen Verkaufspreise (hier exemplarisch für die Altersgruppe Förderungsbegünstigte bis 34 Jahre) von rund € 333.000 auf 391.000 zu. Das ist eine Zunahme um 17% in nur vier Jahren (bei keiner markanten Änderung der durchschnittlichen Nutzfläche)! Aufgrund der stark steigenden Verkaufspreise im Zeitverlauf nahm auch der Anteil der Förderung am Verkaufspreis kontinuierlich ab. Er machte 2018 noch ca. 25% aus, sank aber bis 2021 auf nur noch 19%.

Die Auswertung zeigt, dass die gewerblichen Bauträger die Eigentumswohnungsförderung nicht im intendierten Ausmaß annehmen. Die sehr gute Vermarktungslage für Wohnungseigentum führt auch dazu, dass die preisdämpfende Wirkung der Förderung nicht im gewünschten Ausmaß zum Tragen kommt.

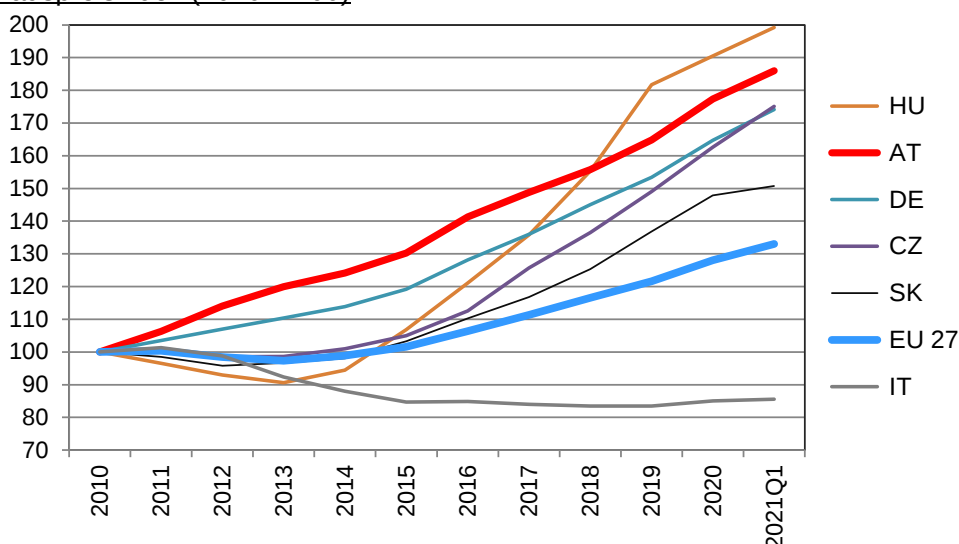
A.5 PREISENTWICKLUNG EIGENTUM

Es stehen mehrere Datenquellen zur Preisentwicklung von Wohnungseigentum zur Verfügung. Aus Gründen der Zuverlässigkeit und Konstanz wird auf den amtlichen Hauspreis-Index und den Index der Österreichischen Nationalbank zurückgegriffen. Ergänzend wird der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich herangezogen.

a) EU-HAUSPREIS-INDEX

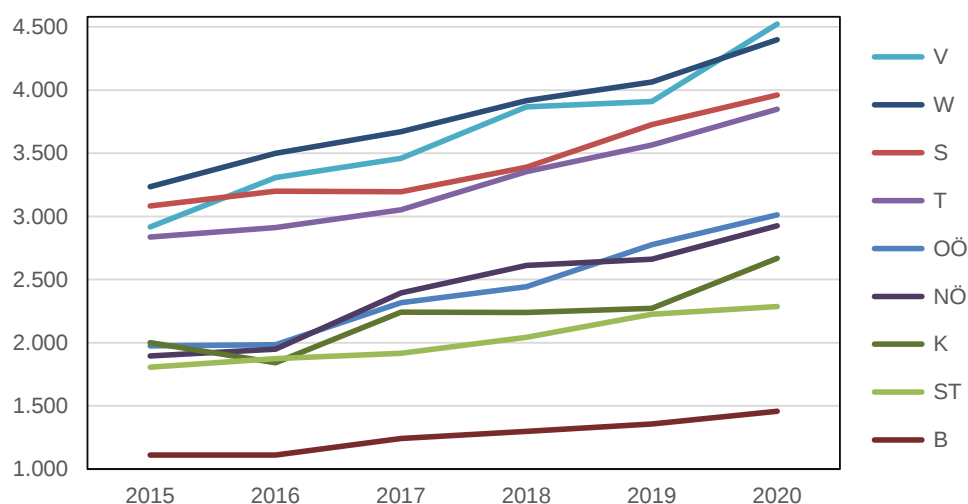
Der EU-Hauspreis-Index wurde 2010 nach EU-weit einheitlicher Systematik eingeführt und wird von Eurostat dokumentiert. Sein Hauptzweck ist die Früherkennung von volkswirtschaftlich destabilisierenden Tendenzen.

Grafik 14: EU Hauspreisindex (2010 = 100)



Quellen: Eurostat; IIBW.

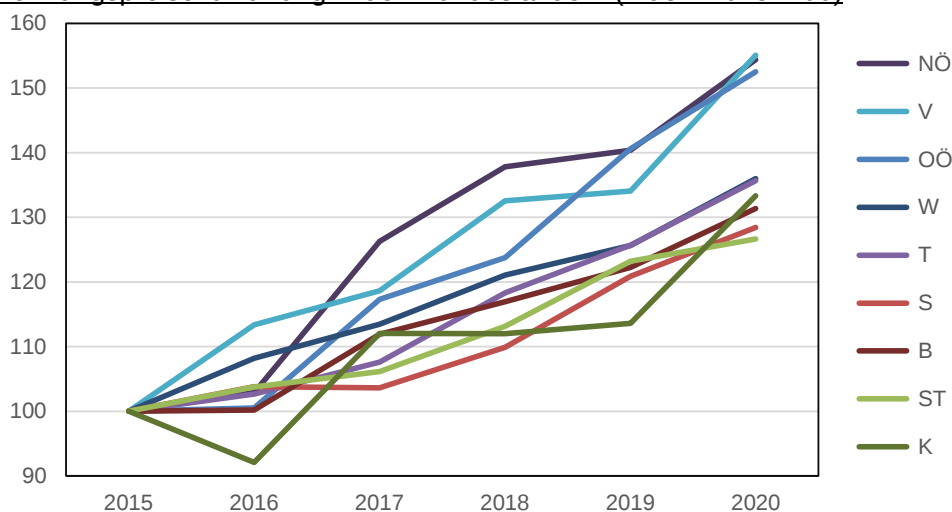
Grafik 15: Wohnungspreisentwicklung in den Bundesländern (€/m²)



Quellen: Statistik Austria, Hauspreisstatistik 2021.

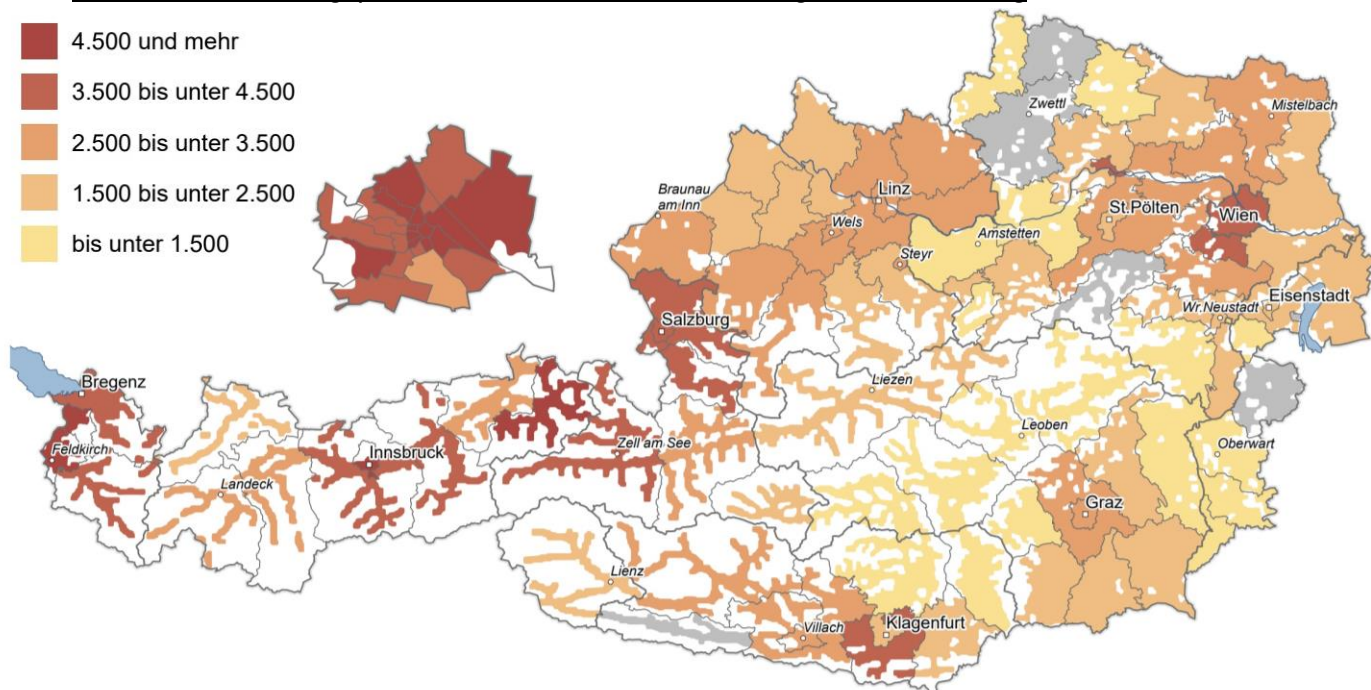
rend wirkenden übermäßigen Preisentwicklungen am Immobilienmarkt, nachdem dieser 2007 Auslöser der Globalen Finanzkrise gewesen war. In Österreich begannen die Wohnungspreise unmittelbar nach der damaligen Krise stark zu steigen und tun das seither unvermittelt, im Zehnjahresdurchschnitt um nicht weniger als 6,1%, aktuell (1. Quartal 2021 im Jahresvergleich) sogar um 8,3%. Viele andere europäische Länder hatten bis Mitte der 2010er Jahre stagnierende oder sogar sinkende Wohnungspreise (Grafik 14), die internationale Geldpolitik hat jedoch bewirkt, dass der Kapitalzufluss zu den Immobilienmärkten weltweit massiv angestiegen ist und fast überall zu stark steigenden Preisen geführt hat (s. Kap. A.6c), S. 27). Im Dreijahresdurchschnitt (2019-1. Quartal 2021) liegen mittlerweile u.a. Tschechien, Ungarn, Polen, die Niederlande und Deutschland über dem auch in Österreich sehr hohen Wert.

Grafik 16: Wohnungspreisentwicklung in den Bundesländern (Index: 2015=100)



Quellen: Statistik Austria, Hauspreisstatistik 2021.

Grafik 17: Wohnungspreise €/m² Wohnfläche, 2020 in regionaler Verteilung



Quellen: Statistik Austria, durchschnittliche Wohnungspreise 2020, Medianwerte.

b) PREIS-STATISTIK DER STATISTIK AUSTRIA

Seit 2017 veröffentlicht die Statistik Austria Preisstatistiken zu Eigenheimen und Eigentumswohnungen auf Bezirksebene, für Grundstücke sogar auf Gemeindeebene. Die Quelle sind Fiskaldaten (Grunderwerbsteuer). Als Vollerhebung von Abschlusspreisen ist die Datenbasis als zuverlässig aufzufassen. Die Preise für Eigenheime sind bezirksweise differenziert nach Grundstücksgröße und Wohnfläche, die der Eigentumswohnungen bezirksweise nach der Verfügbarkeit von wohnungsbezogenen Freiflächen und Wohnungsgröße.

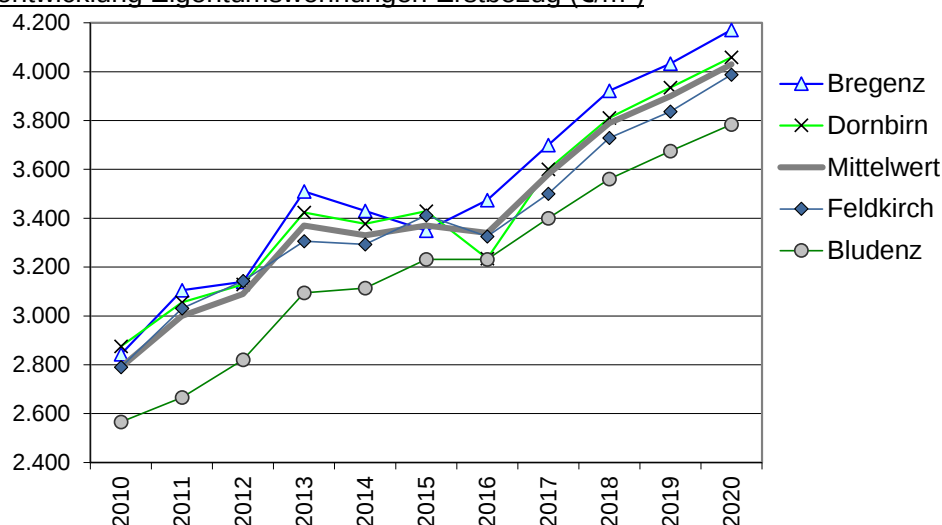
Grafik 15 und Grafik 16 zeigen deutlich, dass die dargestellte Preisdynamik regional stark divergiert. Die westlichen Bundesländer und Wien haben ein sehr viel höheres Preisniveau als die anderen fünf Länder. Während jedoch Salzburg, Tirol und Wien in den fünf Jahren seit 2015 eine Preisdynamik im Bereich des österreichischen Durchschnitts von 6,3% pro Jahr (Indexzahl 136) aufweisen, lag sie in Vorarlberg bei 9,3% pro Jahr (Indexzahl 155). Von einem der höchsten Preisniveaus Österreichs ausgehend, sind die Wohnungspreise in Vorarlberg also zusätzlich besonders stark gestiegen. Damit haben sie jene in Salzburg und Wien überholt.

Grafik 17 zeigt den Status der Wohnungspreise in kleinräumiger Auflösung, wobei die weißen und grauen Flächen Regionen mit unzureichender Datenbasis darstellen. Von stark überdurchschnittlich hohen Wohnungspreisen sind demnach die meisten Landeshauptstädte und urbanen Agglomerationen inklusive aller Dauersiedlungsräume in Vorarlberg betroffen. Es zeigt sich in dieser immobilienwirtschaftlich ausgerichteten Grafik deutlicher als in vielen anderen Darstellungen, wie weit sich das Vorarlberger Rheintal und andere Täler im Land zu einem zusammenhängenden urbanen Zentrum entwickelt haben.

c) RE/MAX IMMOBILIENSPIEGEL

Die außergewöhnliche Performance des Vorarlberger Wohnungsmarkts wird auch vom internationalen Makler-Netzwerk RE/MAX bestätigt, dessen Datenbasis auf Grundbuchstransaktionen aufbaut. Demnach wurde 2020 die durchschnittliche Eigentumswohnung in Vorarlberg um € 311.000 verkauft. Das ist um 11% mehr als im zweitplatzierten Bundesland Tirol. Auf Bezirksebene liegen Bregenz und Dornbirn gleichauf mit den Wiener Nobelbezirken. Atemberaubend ist die Gesamtentwicklung des Marktes mit einem Transaktionsvolumen für Eigentumswohnungen von unter Mio. 400 Mio. 2013, aber fast € 1 Mrd. im Jahr 2020 (RE/MAX, 2021).

Grafik 18: Preisentwicklung Eigentumswohnungen Erstbezug (€/m²)



Anm.: Rückgänge in den Jahren 2013 und folgende sind weitgehend auf die Umstellung der Berechnung (Lage-/Qualitätskategorien) zurückzuführen.

Quellen: WKO Immobilienpreisspiegel; IIBW.

d) IMMOBILIENPREISSPIEGEL DER WIRTSCHAFTSKAMMER ÖSTERREICH

Eine andere Datenquelle, die auf Befragungen bei Maklern und Hausverwaltern aufbaut, ist der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich. Sie bestätigt, dass Vorarlberg zu den teuersten Immobilienstandorten Österreichs zählt. Allerdings ist kritisch anzumerken, dass diese Datenbasis die Realität am Immobilienmarkt nur noch unzulänglich abbildet. Die in Grafik 18 dargestellten Preise für Eigentumswohnungen Erstbezug liegen um mindestens ein Viertel unter den tatsächlich gehandelten.

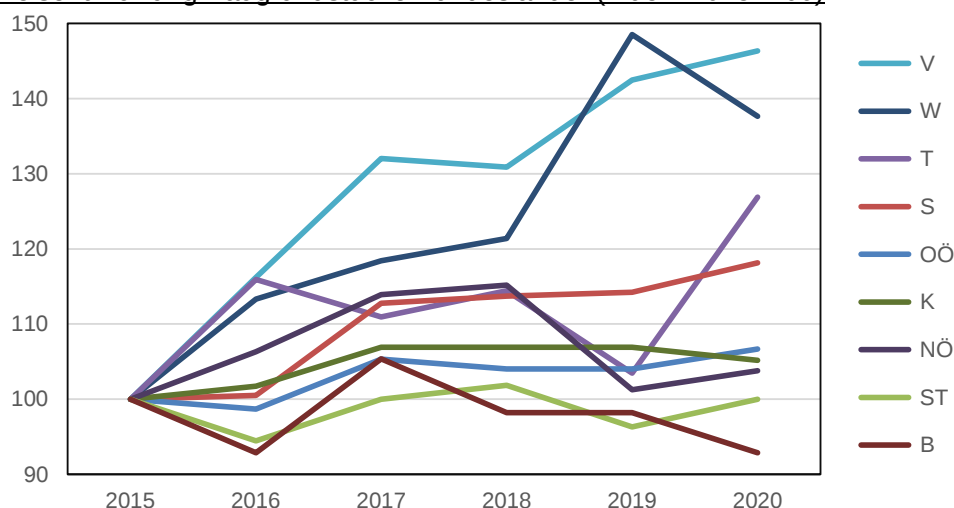
Im gewichteten Bundesland-Durchschnitt lagen sie gemäß dem WKO Immobilienpreisspiegel 2020 mit ca. 4.030 €/m² etwa ein Drittel über dem Bundes-Durchschnitt und deutlich über Tirol und knapp hinter Wien. Auf Bezirksebene liegen die hochpreisigen Lagen in Wien an der Spitze (1, 19, 18, Ringbezirke), gefolgt von Innsbruck Stadt, Salzburg Stadt und Kitzbühel. Gleich danach folgen die Vorarlberger Bezirke Bregenz (4.170 €/m²), Dornbirn (4.060 €/m²), Feldkirch (3.990 €/m²) und Bludenz (3.780 €/m²). Bemerkenswert ist nicht nur das sehr hohe Preisniveau, sondern auch die Kohärenz der vier Vorarlberger Bezirke. Das belegt deutlich den weiter oben erwähnten Befund, dass gesamt Vorarlberg mittlerweile zu einem zusammenhängenden Immobilienmarkt geworden ist – mit nur geringen Variationen der Lagegunst. Nicht nur das Preisniveau ist sehr hoch, sondern auch die Dynamik stark (Grafik 18). Im Durchschnitt des vergangenen Jahrzehnts sind die Preise Jahr für Jahr um fast 4% gestiegen. Besonders stark war die Dynamik in den Jahren 2017 und 2018. Seither ist sie ein wenig flacher (WKO 2011-2021).

A.6 VORLAUFKOSTEN WOHNUNGSEIGENTUM

a) GRUNDPREISE

Ähnlich stark wie die Preise für Eigentumswohnungen sind jene für Bauland gestiegen. Grafik 19 zeigt die bundesländerweisen Unterschiede. Während die Baulandpreise in der Mehrzahl der Länder im Durchschnitt stagnieren, zeigt sich eine gänzlich andere Dynamik in Vorarlberg und Wien mit Wachstumsraten von jährlich durchschnittlich ca. 8% bzw. 7% (Indexzahl 146 bzw. 138). Wien zeigt einen Höhepunkt der Preisdynamik im Jahr 2019, mit einer Gegenbewegung 2020. Das könnte auf damals geändert raumordnungsrechtliche Rahmenbedingungen zurückzuführen sein (zwei Drittel von neu für Wohnen gewidmete Flächen für geförderten Wohnbau mit stark limitierten Grundpreisen). Allerdings ist ein einmaliger Datenpunkt noch nicht ausreichend für eine schlüssige Bewertung. In Vorarlberg demgegenüber steigen die Grundstückspreise kontinuierlich.

Grafik 19: Preisentwicklung Baugrundstücke Bundesländer (Index: 2015=100)



Quellen: Statistik Austria, Hauspreisstatistik 2021.

Weiterer Aufschluss ergibt sich bei Analyse der Bezirksergebnisse. In den meisten Bundesländern gibt es wenige Bezirke, meist im Umland der Landeshauptstädte, mit Steigerungen der Baulandpreise im Fünfjahresabstand um zwei Drittel und mehr, etwa Eferding in Oberösterreich, Hallein in Salzburg, Gänserndorf und Hollabrunn in Niederösterreich oder auch Neusiedl am See im Burgenland. Im Gegensatz dazu finden sich in den meisten Bundesländern periphere Bezirke mit stagnierenden und sogar rückläufigen Grundstückspreisen.

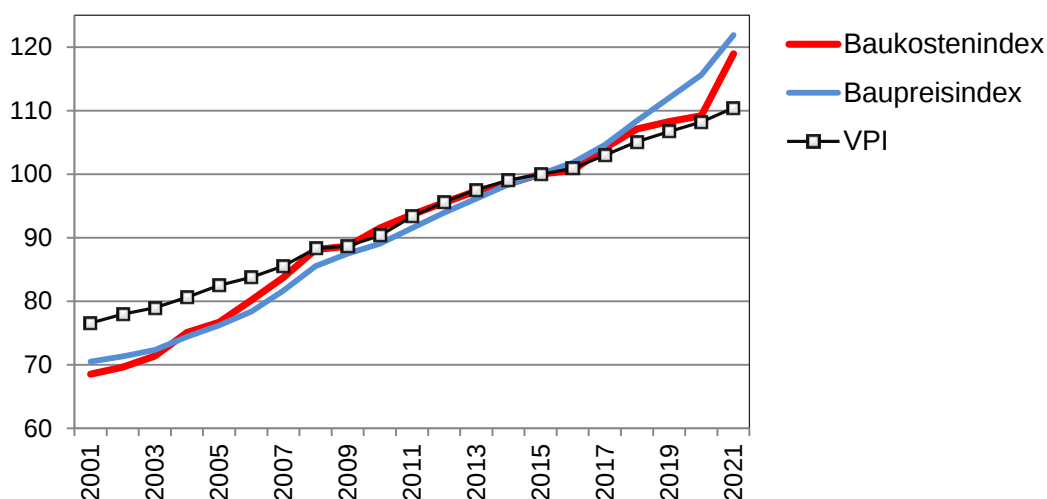
In Vorarlberg sind die Preise für Bauland vor allem in den Bezirken Dornbirn und Feldkirch mit über 70% im Fünfjahresabstand durch die Decke gegangen, während die Dynamik in Bludenz und Bregenz bedeutend geringer war. Daraus ergibt sich für das gesamte Bundesland diese überaus starke Preissteigerung um fast die Hälfte innerhalb eines halben Jahrzehnts.

b) BAUKOSTEN

Für die Entwicklung der Baukosten und -preise stehen nur hoch aggregierte Daten auf Bundesebene zur Verfügung und leider keine Bundesländerwerte. Angesichts der außergewöhnlichen aktuellen Entwicklung ist es aber wert, auch diese Zahlen zu dokumentieren (Grafik 20).

Baukosten – das sind die Vorlaufkosten der Bauwirtschaft, v.a. Personal- und Materialkosten – und Baupreise – das sind die Preise, die die Bau- der Immobilienwirtschaft verrechnet – sind im Jahrzehnt von 2007 bis etwa 2017 im Gleichklang mit dem Verbraucherpreisindex (VPI) gestiegen (in Grafik 20 wird der Wohnhaus- und Siedlungsbau betrachtet). Der dann folgende Wohnbauboom führte zu deutlich über der Inflationsrate steigenden Baupreisen, während die Baukosten, v.a. wegen sehr niedrigen Energiepreisen, stagnierten. Dies änderte sich schlagartig zum Jahreswechsel 2020/21. Seither sind die Preise einiger Rohstoffe und Bauprodukte – Holz-, Kunststoff-, Stahlprodukte, Energie etc. – schlagartig massiv gestiegen. Die Materialkosten innerhalb des Baukostenindex haben sich im Jahresabstand (1-8/2021 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) um nicht weniger als 25% erhöht. Als Folge davon ziehen mittlerweile auch die Baupreise kräftig an. Sie drohen, zu einem heftigen Treiber der Gesamtinflationsrate zu werden. Gründe für diese Entwicklung sind die global stark belebte Baukonjunktur, Engpässe bei der Logistik, neuen Lieferkettenregularien und Angstreaktionen an den Märkten (IIBW & Energieinstitut Linz, 2021).

Grafik 20: Baukosten- und Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau



Anm.: 2021 auf Basis y-y 1./2. Quartal 2021 (Baupreise) bzw. 1-8/2021 (Baukosten).
 Quelle: Statistik Austria.

Diese Entwicklung hat unmittelbaren Einfluss auf die weitere Entwicklung der Wohnungspreise in Vorarlberg und wird die problematische Wohnungsentwicklung weiter verschärfen.

c) KAPITALMARKT

Ein Haupttreiber der global massiv steigenden Immobilienpreise ist das Kapitalmarktumfeld. Die Geldmarktpolitik der Zentralbanken mit dem massenhaften Ankauf von Staatsanleihen („Quantitative Easing“) führte zu einer starken Vermehrung des in der Wirtschaft zirkulierenden Kapitals. Der dadurch verstärkte Veranlagungsdruck drängt in erheblichem Ausmaß in die Immobilienmärkte. Die parallel betriebene Niedrigzinspolitik begünstigt die Assetklasse Immobilie weiter. Dazu trägt auch die mäßige Attraktivität anderer Veranlagungsmöglichkeiten bei. Anleihen und Finanzprodukte sind extrem ertrags schwach, Aktien von großer Unsicherheit geprägt. Die dadurch stark gestiegene Nachfrage befeuert gleichermaßen die Bauproduktion und die Immobilienpreise. Davon „profitieren“ alle marktmäßig gehandelten Hochbausparten, besonders aber der Wohnungsneubau. Neubauwohnungen sind attraktiv für private und gewerbliche Kleinanleger (Eigentumswohnungen, Vorsorgewohnungen), wie auch für institutionelle Anleger (freifinanzierte Mietwohnungen). Die erzielbaren Renditen sinken zwar schon seit Langem. Für die Anleger zählen aber neben den möglichen Mieterträgen auch der erwartete Inflationsschutz und allfällige Wertsteigerungen (IIBW & Energieinstitut Linz, 2021).

Es scheint, dass diese durchaus ambivalent zu beurteilenden Entwicklungen an den Immobilienmärkten eine unintendierte Folge der internationalen Geldmarktpolitik ist, der es ja in erster Linie darum ging, die finanziellen Spielräume der Staaten abzusichern. Angesichts der Belastungen der Staatshaushalte als Folge der Pandemiebekämpfung spricht viel dafür, dass das Kapitalmarktumfeld auf längere Sicht von Kapitalflut und niedrigen Zinsen geprägt sein wird. Die bevorstehenden EU-Hilfsprogramme (Wiederaufbaufonds, NextGenerationEU) dürften sich diesbezüglich verstärkend auswirken. Es spricht viel dafür, dass sich der Markt für Eigentumswohnungen weiterhin positiv entwickeln wird.

Vor wenigen Jahren, als die heimische Preisdynamik im europäischen Spitzenfeld lag, wurden Bedenken hinsichtlich einer möglichen Blasenbildung geäußert, aber schließlich entkräftet (Schneider, 2014; BMF, 2016; Mundt & Springler, 2016). Gegen spekulative Fehlentwicklungen sprechen v.a. die vergleichsweise geringe Eigentumsquote und der immer noch hohe Anteil an Eigenmittelfinanzierung in Österreich. Aufgrund des heute historisch niedrigen Niveaus von Kapitalmarktzinsen ist der Anteil der Haushaltseinkommen für Zinszahlungen sogar rückläufig (ESRB, 2016; Amann u.a., 2019; OeNB, 2020). Allerdings ist die Dynamik in den urbanen Zentren nach wie vor wesentlich stärker als im nationalen Durchschnitt, was im EU-Hauspreisindex nicht abgebildet ist (Mundt & Wagner, 2017).

A.7 WOHNKOSTEN MIETE – EIGENTUM

Die Definition von Wohnkosten birgt einige Fallstricke, da Annuitätenzahlungen innerhalb der Miete nicht mit Kapitaltilgungen bei Eigentum gleichgesetzt werden können. Denn die Finanzierung von selbstgenutztem Eigentum ist einerseits Konsum, andererseits aber auch Ansparung. Die verfügbaren statistischen Quellen folgen demgemäß stark unterschiedlichen Konzepten und sind nur eingeschränkt vergleichbar. Es ist darauf zu achten, bei der Analyse Gleiches Gleichem gegenüberzustellen. Wohnkosten werden im Mikrozensus seit einigen Jahren aufgrund dieser methodologischen Herausforderung nur noch für Mieterhaushalte dokumentiert. Um Eigentümer mit Mietern zu vergleichen, wird hingegen auf EU-SILC, die Statistik zu Einkommen und Lebensverhältnissen, zurückgegriffen.

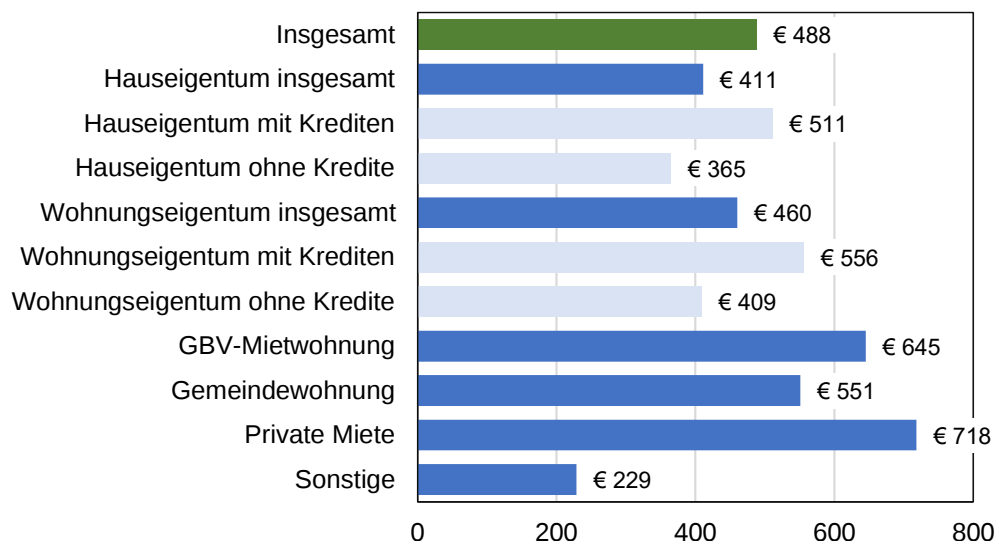
EU-SILC wendet ein breites Wohnkostenkonzept an. Für alle Rechtsverhältnisse beinhaltet dies die Energiekosten der Wohnung (Strom, Heizung, Warmwasser) sowie die Instandhaltung und laufende Kosten der Wohnraumbeschaffung. Darunter wird der Zinsendienst für etwaige Wohnkredite, nicht aber die Kapitaltilgung verstanden. Bei aller Richtigkeit der Auffassung, die Kapitaltilgung als Ansparung zu klassifizieren, erschwert dies die Gegenüberstellung der Kostenbelastung mit Mieterhaushalten. Hauptmiete und Wohnungseigentum beinhaltet darüber hinaus Betriebskosten. Beim Hauseigentum werden Abgaben für Wasser, Kanal und Müllbeseitigung inkludiert. Auswertungen auf Bundesland-Ebene sind wegen der vergleichsweise geringen Stichprobengröße leider nicht möglich.

Da Kredittilgungen nicht berücksichtigt werden, haben Eigentümerhaushalte weit geringere Wohnkosten als Mieterhaushalte. Hauseigentümer wenden auf Haushaltsebene im Median € 411 pro Monat für Wohnkosten auf. Allerdings sind dies unter Berücksichtigung der Kreditzinsen bei Haushalten mit offenen Krediten immerhin € 511, während jene Haushalte, die ihr Haus bereits abbezahlt haben, Wohnkosten von nur € 365 aufweisen. Beim Wohnungseigentum liegen die Wohnkosten bei € 460 im Median, wieder deutlich höher bei offenen Krediten (€ 556) und niedriger ohne ausstehende Kredite (€ 409).

Mieterhaushalte weisen hingegen im Median weit höhere Wohnkosten auf. Am höchsten liegen private Hauptmietwohnungen mit € 718. Genossenschaftswohnungen kosten im Median € 645 und Gemeindewohnungen sind am günstigsten mit € 551. Es ist möglich, die Wohnkosten auch pro Person (Äquivalenzgewichte) oder pro Quadratmeter zu untersuchen, die beschriebene Hierarchie der Wohnungssegmente bleibt bestehen, bzw. verstärkt sich, da Eigentümerhaushalte im Durchschnitt auf mehr Quadratmetern wohnen als Mieterhaushalte (Statistik Austria, 2021, S. 53ff).

Die Wohnkosten haben sich in den letzten 10 Jahren unterschiedlich entwickelt. Besonders hoch waren die Steigerungsraten bei Gemeindewohnungen, v.a. wegen des fortschreitenden Umstiegs bei Neuvermietungen auf MRG-Mieten ohne Lagezuschlag in Wien, und bei privaten Hauptmietungen, hier v.a. wegen der Marktdynamik, der Wiedervermietungen mit höheren Einstiegsmietten, dem höheren Anteil an teuren, befristeten Mietverhältnissen. Wesentlich geringer fielen hingegen die Steigerung im GBV-Sektor und vor allem im Eigentumssegment aus (Häuser und Wohnungen; im Detail: Statistik Austria, 2021, S. 52ff).

Grafik 21: Median der Wohnkosten nach Rechtsverhältnis in Euro/Monat



Quelle: EU-SILC 2020 nach Statistik Austria, 2021, S. 53.

A.8 WOHNKOSTENBELASTUNG MIETE – EIGENTUM

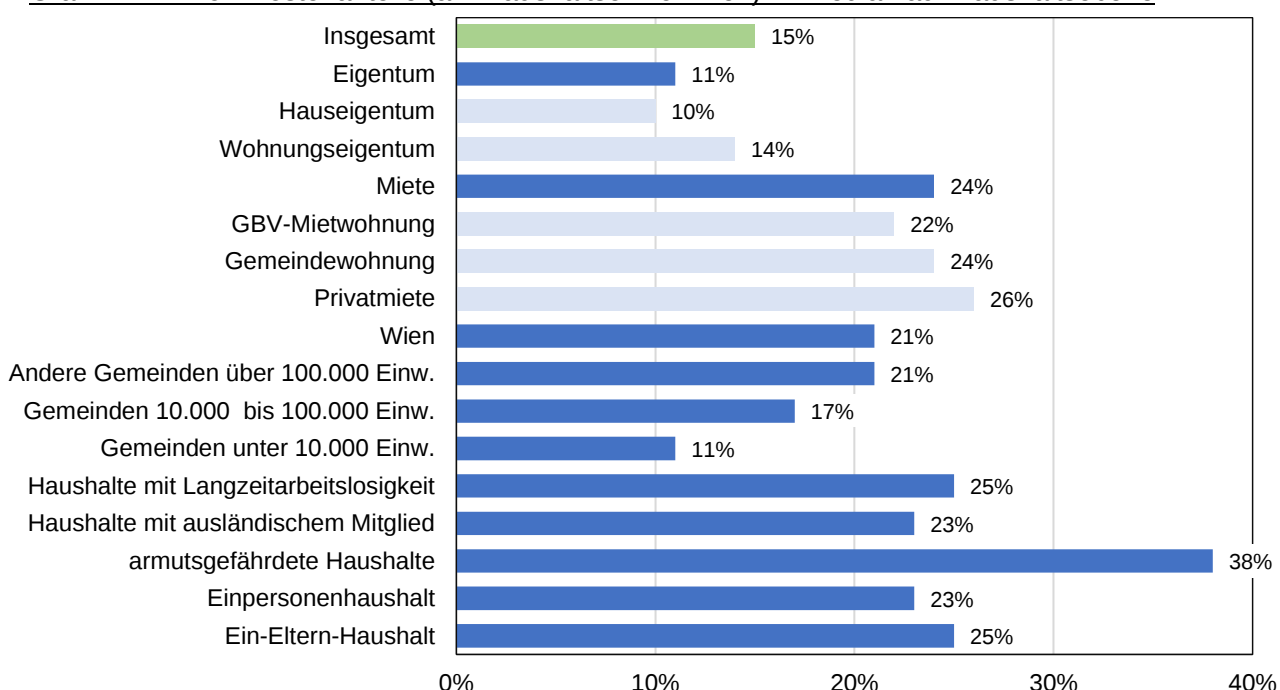
Sozialpolitisch von Interesse ist das Verhältnis der beschriebenen Wohnkosten zu den Haushaltseinkommen, da es ein Indiz dafür ist, ob Wohnen für unterschiedliche Haushaltskonstellationen leistbar ist. Insgesamt geben die österreichischen Privathaushalte gemäß EU-SILC 2020 im Median 15% ihres Haushaltseinkommens für Wohnen aus. Ein Viertel der Haushalte gibt für Wohnen maximal 9% des Einkommens aus, ein Viertel muss 25% oder mehr bezahlen (Statistik Austria, 2021, S. 57). Im zeitlichen Verlauf von 2010 bis 2020 hat sich die Wohnkostenbelastung nur wenig verändert. Dies liegt daran, dass sich die Haushaltseinkommen positiv entwickelt haben.

Haushalte in Mietwohnungen müssen im Median 24% Wohnkostenanteil einen wesentlich höheren Teil des Haushaltseinkommens für Wohnen aufbringen als Haushalte im Eigentum, deren Wohnkostenanteil im Median 11% beträgt (Grafik 22). Auch hier gilt allerdings der erwähnte Vorbehalt, dass laufende Kredittilgungen nicht in die Wohnkosten eingerechnet werden, sondern nur Zinszahlungen. Haushalte in privaten Hauptmietwohnungen müssen mit 26% den höchsten Wohnkostenanteil aufbringen, aber auch bei Gemeindewohnungen liegt der Median bei 24%, was an den sehr niedrigen Haushaltseinkommen in diesem Sektor liegt. GBV-Mietwohnungen weisen hingegen einen medianen Wohnkostenanteil von 22% auf.

Die prozentuelle Wohnkostenbelastung korreliert stark mit dem Eigentumsanteil. So weisen Haushalte im urbanen Raum (Gemeinden über 100.000 Einwohnern) bzw. in Wien mit 21% überdurchschnittlich hohe Werte auf. Haushalte in Gemeinden mit höchstens 10.000 Einwohnern kommen hingegen auf einen Wohnkostenanteil von nur 11%.

Nach dem Haushaltstyp zeigt sich, dass insbesondere kleinere Haushalte wie Einpersonenhaushalte oder Ein-Eltern-Haushalte einen überdurchschnittlich hohen Anteil des Haushaltseinkommens für das Wohnen ausgeben. Das sind mithin auch jene Haushalte, die eine höhere Armutsgefährdung aufweisen. Der Median des Wohnkostenanteils von armutsgefährdeten Haushalten ist mit 38% mehr als doppelt

Grafik 22: Wohnkostenanteile (am Haushaltseinkommen) im Median auf Haushaltsebene



Quelle: EU-SILC 2020 nach Sonderauswertung Statistik Austria.

so hoch wie der Gesamtmedian. Hierbei gibt es allerdings eine Ausnahme: Kinderreiche Haushalte (drei und mehr Kinder) haben ein deutlich überdurchschnittliches Armutsrisiko, aber ihr Wohnkostenanteil liegt im Median bei 13% und damit unter dem Gesamtdurchschnitt.

Auf Personenebene lässt sich der Wohnkostenanteil am Haushaltseinkommen auch nach Alterskategorien untersuchen. Bei einer durchschnittlichen Wohnkostenbelastung von 13% haben die Jungen im Alter von 18 bis 34 Jahren mit 16% die größte Last zu tragen. Mehrere Faktoren fallen zusammen: Vergleichsweise hohe Wohnkosten in dieser Alterskategorie, ein höherer Anteil an Mietern und niedrigere Einkommen. Ab der Alterskategorie 35 bis 49 Jahre sinkt der Wohnkostenanteil mit steigendem Alter ein wenig und beträgt ab 50 Jahre, wohl wegen dem zunehmenden Anteil von Eigentümern, nur noch 12% (Statistik Austria, EU-SILC 2020 Sonderauswertung).

Im Zusammenhang mit Armutsindikatoren und zum Monitoring der sozialen Eingliederung wird auf EU-Ebene (Eurostat) und im Rahmen der nationalen Eingliederungsindikatoren (Lamei u.a., 2017; BMASGK, 2019) ein Schwellenwert definiert, ab dem der Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen als „übermäßig“ erachtet wird. Dieser Schwellenwert wurde im Konzept der hohen Wohnkostenbelastung (housing cost overburden rate) bei 40% Wohnkosten am Haushaltseinkommen unter Berücksichtigung etwaiger Wohnbeihilfen festgesetzt (Unterschiede zu anderen Indikatoren, s. Heuberger & Zucha, 2015). Demgemäß sind 9% der Haushalte mit einer übermäßigen Wohnkostenbelastung konfrontiert. Das sind österreichweit über 350.000 Haushalte bzw. über 550.000 Personen. In privaten Mietwohnungen ist der Anteil mit 21% mehr als doppelt so hoch wie im Durchschnitt. Armutsgefährdete Haushalte sind zu 43% von einer übermäßigen Wohnkostenbelastung betroffen. Armutsgefährdung ist mit einem Einkommen unter 60% des Medianwerts definiert. Besonders häufig sind dies Ein-Eltern-Haushalte, Langzeitarbeitslose, Mindestpensionisten und insbesondere -pensionistinnen.

A.9 VERMÖGEN UND EINKOMMEN VON EIGENTÜMER- UND MIETERHAUSHALTEN

a) EIGENTUM UND VERMÖGENSVERTEILUNG

Ein politischer Fokus auf Wohneigentum hat Auswirkungen auf die Vermögensverteilung innerhalb der Gesellschaft und generationenübergreifend. Individueller Vermögensaufbau bringt, vor allem wenn er in großer Breite gelingt, umfangreiche Vorteile mit sich, birgt aber auch die Gefahr wachsender Ungleichheit (s.u. Kap. B.3b), S. 38).

Eigentumserwerb kann auch Haushalten mit niedrigen Einkommen jene Vorteile bringen, die mit privatem Kapital verbunden sind (de Soto, 2000). Eine verteilungspolitisch ausgewogene Eigentumsförderung sollte demgegenüber gezielt auch Niedrigverdienende ansprechen. Dabei sollte das damit verbundene Risiko moderat bleiben, gleichermaßen aus Sicht des Haushalts und aus volkswirtschaftlicher Sicht. Dies lässt sich dadurch erreichen, dass ausreichend qualitätsvolle Wohnalternativen zur Verfügung stehen (tenure choice). Das Förder- und vor allem Steuersystem sollte die unterschiedlichen Rechtsformen gleichbehandeln. Steuerliche Förderungen wirken v.a. beim Neubau und Hauskauf verteilungspolitisch regressiv und sollten vermieden werden.

Wohnungspolitische Förderungen und steuerliche Begünstigungen sollen nicht zu Preissteigerungen führen, sondern diesen entgegenwirken. Dabei sind Methoden, die eine Angebotsausweitung begünstigen und nicht lediglich die Nachfragekomponente stärken, besonders vielversprechend. Vor allem den Preisanstiegen am Bodenmarkt ist gezielt entgegenzuwirken.

b) KORRELATION VON EINKOMMEN UND WOHNUNGSEIGENTUM

2020 gehörten österreichweit rund 9,5% der Personen der Einkommensgruppe der Gutverdienenden mit einem äquivalisierten Haushaltseinkommen von über 180% des Medianwerts an. Der Anteil der Gutverdienenden ist bei Haushalten in Eigentumswohnungen und Eigenheimen viel höher als im Durchschnitt und liegt bei jeweils 13% (EU-SILC 2020, Grafik 23). Demgegenüber liegt dieser Anteil bei nur 7% in privaten Mietwohnungen, bei 5% in GBV-Mietwohnungen 5% und bei nur 2% in Gemeindewohnungen.

Gegengleich verhält es sich bei armutsgefährdeten Personen, definiert mit einem Einkommen unter 60% des Medians. Bei einem Gesamtdurchschnitt von ca. 14% gehören 29% der Gemeindemieter dieser Gruppe an, 25% in privaten Mietwohnungen, 22% der sonstigen Rechtsverhältnisse (v.a. unentgeltliche Überlassungen), 15% der GBV-Mieter, aber nur 10% der Wohnungseigentümer und 7% der Hauseigentümer.

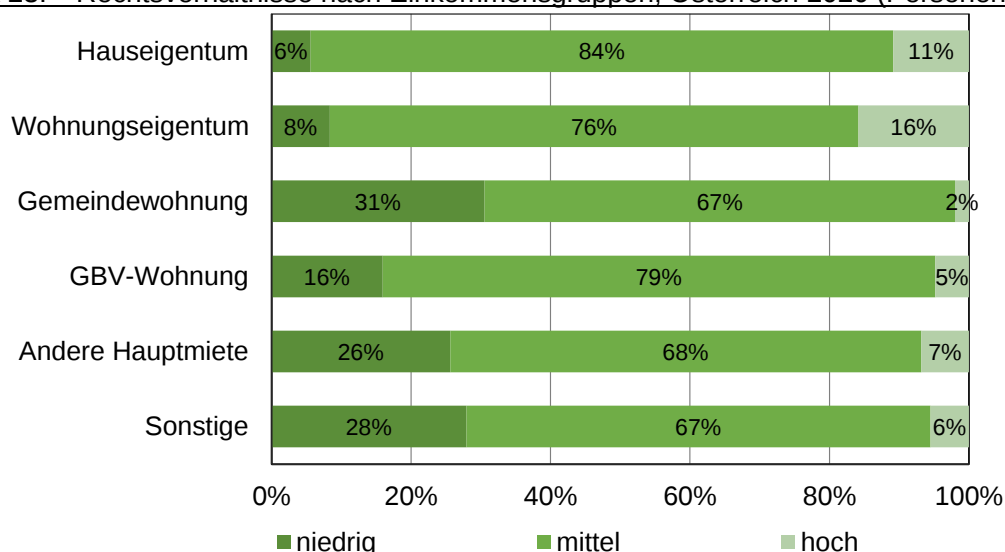
Die allgemeine Schieflage hat sich in den letzten Jahrzehnten verstärkt. Untere Einkommensschichten konzentrieren sich immer mehr in kommunalen und gemeinnützigen Mietwohnungen (Angel & Mundt, 2021). Die „Mittelschicht“, also grob gesprochen jene Haushalte über 60% und unter 180% des Einkommensmedians, ist hingegen besonders stark in den Rechtsverhältnissen Hauseigentum und GBV-Mietwohnungen vertreten.

Für den geringen Anteil von Niedrigverdienern im Eigentumsbereich sind mehrere Gründe identifizierbar: keine Ersparnisse und geringe, oft schwankende Einkommen; höhere monatliche Aufwendungen für Eigentum in den Anfangsjahren; Barrieren bei der Finanzierung (Bonitätsbeurteilung durch Banken, Eigenmittelerfordernisse); sozialpsychologische Aspekte, wie etwa ein kürzerer Planungshorizont. Auch ein statistischer Grund wirkt sich aus, indem die Zunahme des Eigentumsanteils bei älteren Personen mit einem durchschnittlich höheren Einkommen einhergeht.

c) UNTERSCHIEDE BEIM VERMÖGEN

Vermögensunterschiede zwischen Eigentümern und Mietern sind wesentlich schlechter dokumentiert als Unterschiede beim laufenden Einkommen. Allerdings liegt mittlerweile die dritte Welle des österreichi-

Grafik 23: Rechtsverhältnisse nach Einkommensgruppen, Österreich 2020 (Personenebene)



Anm.: Niedriges Einkommen: < 60% des Medians; mittleres Einkommen: 60% - 180% des Medians; hohes Einkommen: ≥ 180% des Medians.

Quellen: Eigene Darstellung auf Basis EU-SILC 2020, Statistik Austria.

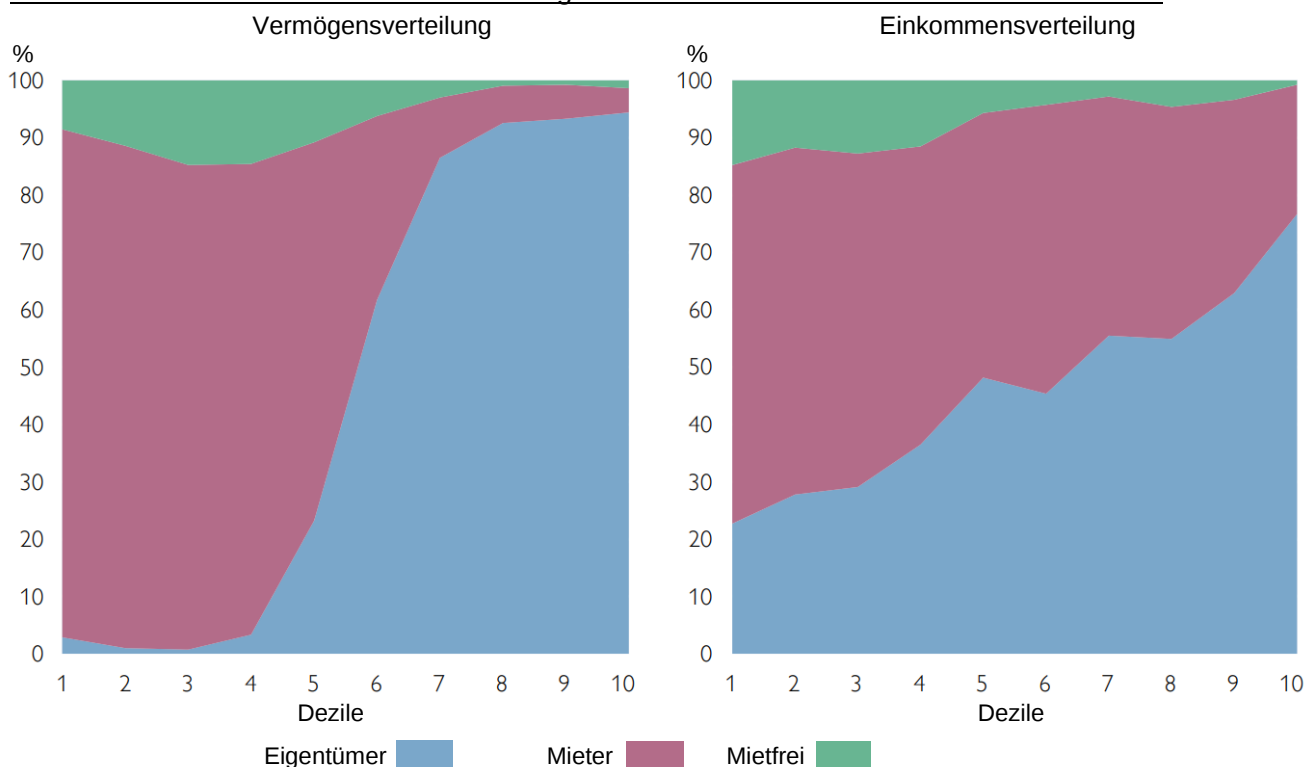
schen „Household Finance and Consumption Surveys (HFCS)“ vor, der die Vermögensposition von österreichischen Haushalten im Detail dokumentiert. Die Erhebung wurde, nach europäisch einheitlichem Schema, 2010, 2014 und 2017 von der Österreichischen Nationalbank durchgeführt (s. Fessler u.a., 2016; Fessler u.a., 2019). Die aktuelle Erhebung verzögert sich Covid-19-bedingt, allerdings lassen sich mit den detaillierten Analysen der Daten von 2014 die groben Zusammenhänge, die im Zeitverlauf auch keine umfassenden Änderungen erfuhren (s. Fessler u.a., 2009; Fessler u.a., 2010), wiedergeben.

Immobilien- und Grundbesitz stellen den wichtigsten Teil des Vermögens privater Haushalte dar. Gleichzeitig sind auch Hypothekarkredite die größte Komponente der Verbindlichkeiten privater Haushalte. Das Immobilienvermögen aller privater Haushalte in Österreich beträgt in Summe mindestens € 690 Mrd. (Fessler u.a., 2009, auf Basis der OeNB-Immobilienvermögenserhebung).

Das Bruttovermögen der Haushalte setzt sich aus Sachvermögen (selbstgenutztes Eigentum, weitere Immobilien, Unternehmenseigentum, Wertgegenstände, Fahrzeuge) und Finanzvermögen (Girokonten, Spareinlagen, Lebensversicherungen, Aktien usw.) zusammen. Die Verschuldung besteht aus besicherter Verschuldung (v.a. Hypothekarkredite) und unbesicherter Verschuldung (Überziehungskredite, Kreditkartenschulden u.a.). Bruttovermögen minus Verschuldung ist das Nettovermögen.

Gemäß dem „Household Finance and Consumption Survey“ 2014 (Fessler u.a., 2016, S. 26) lag das Sachvermögen der österreichischen Haushalte bei rund € 60.000 (Median); wenn nur die Haushalte mit einem solchen Vermögen einbezogen werden, sind es demgegenüber rund € 280.000. Der Unterschied ergibt sich aus der sehr ungleichen Vermögensverteilung. Das häufigste Sachvermögen ist ein PKW, das wertvollste jedoch das Immobilienvermögen. Der Hauptwohnsitz befindet sich bei

Grafik 24: Rechtsverhältnisse nach Vermögens- und Einkommensdezilen nach HFCS 2017



Anm.: Linke Grafik: Haushalte geteilt in 10 Nettovermögensklassen; rechte Seite: geteilt in 10 Bruttoeinkommensklassen. Eigentümer mit und ohne offene Hypothekarkredite.
 Quelle: HFCS 2017 nach Fessler u.a., 2019, S. 19

rund 48% der Haushalte im Eigentum. Weiteres Immobilienvermögen (Zweitwohnsitze) besitzen rund 12% der Haushalte. Im Vergleich dazu spielt das Finanzvermögen der Haushalte mit rund € 15.000 (Median) eine untergeordnete Rolle. Auch diese Vermögensposition ist durch eine stark ungleiche Verteilung gekennzeichnet.

Etwa 16% aller Haushalte bzw. 32% der selbstnutzenden Eigentümer haben mit dem Hauptwohnsitz besicherte Schulden von durchschnittlich rund € 60.000 (Median). Etwa 21% der Haushalte haben unbesicherte Schulden. Ob sich der Hauptwohnsitz im Eigentum des Haushalts befindet oder gemietet wird, stellt eine entscheidende Trennlinie bei der Höhe des Nettovermögens dar. Eigentümer weisen demnach im Median ein Nettovermögen (Sach- und Finanzvermögen) von rund € 300.000 auf, Mieter von nur etwas über € 11.000 (Fessler u.a., 2016, S. 38).

Der geringe Eigentümeranteil in Österreich (s. Kap. A.1) trägt jedenfalls dazu bei, dass die Verteilung des Nettovermögens in Österreich wesentlich ungleicher ist als in den meisten Staaten Europas (s. Fessler u.a., 2019, S. 18). In der zitierten Nationalbank-Studie wird die Vermutung angestellt, dass die Vermögensverteilung in Österreich „gleicher“ werden würde, wenn sich der Staat in der Versorgung durch Sozialleistungen und somit auch durch den sozialen Wohnbau zurücknehmen würde, da die Haushalte dadurch stärkere Anreize (und die Notwendigkeit!) hätten, durch Vermögenserwerb individuelle Risiken abzusichern (ebd.).

Die Ungleichheit der Vermögensverteilung führt dazu, dass der Zusammenhang zwischen Vermögen und Rechtsverhältnis der Wohnungsnutzung wesentlich deutlicher ausgeprägt ist als bei laufenden Einkommen. Grafik 24 gibt diesen Umstand, basierend auf den Daten des HFCS 2017 (Fessler u.a., 2019, S. 19), augenscheinlich wieder. Unter den ersten vier Vermögensdezilen (alle Haushalte gestaffelt in 10 Gruppen, aufsteigend mit dem Vermögen) finden sich fast nur Mieter und mietfreie Rechtsverhältnisse. Zwischen dem 5. und dem 8. Vermögensdezil dreht sich das Muster. In den oberen zwei Vermögensdezilen finden sich schließlich über 90% Eigentümer. Diese Zusammenhänge sind wesentlich deutlicher als bei der Einkommensverteilung (s. rechter Teil der Grafik).

Immobilienvermögen wird häufig durch Erbschaft erworben. Rund 20% der privaten Haushalte in Österreich haben Immobilienvermögen geerbt. Aufschlussreich ist, dass etwa 2% der Haushalte rund 40% der Immobilienerbschaftssteuer berappen. Am häufigsten erben Personen im Alter zwischen 50 und 69 Jahren. Besonders hoch ist der Anteil an erbenden Haushalten unter Landwirten (58%) und Freiberuflern (33%). Es besteht eine enge Korrelation zwischen Erben, einem hohen eigenen Einkommen und einer höheren Schulbildung (Fessler u.a., 2010, auf Basis der OeNB-Immobilienvermögenserhebung).

d) MÖGLICHE KAUSALITÄTEN

Es lassen sich unterschiedliche mögliche Zusammenhänge zwischen der Wohnform, dem Vermögen und dem Einkommen vermuten (s. Elsinga & Hoekstra, 2015; Stephens u.a., 2015; Arundel & Ronald, 2021): Eigentümer haben einen durchschnittlich höheren Bildungsstand und dadurch höhere Einkommen. Eigentum ist für einkommensstärkere Haushalte in frühen Jahren eher leistbar. Wohnungs- und Hauseigentum wird häufig vererbt. Reichere Eltern begünstigen den Eigentumserwerb der nachfolgenden Generation, nicht nur über das direkte Vererben von Immobilien, sondern auch durch den Kauf von Immobilien für die Kinder oder Geldleistungen, die für den Eigentumserwerb verwendet werden. Eigentumsorientierte Personen könnten tendenziell leistungsbereiter und sparsamer sein (oder umgekehrt). Solche Eigenschaften begünstigen wohl auch in späteren Lebensjahren ein höheres Ein-

kommen. Welche der möglichen Kausalitäten in der Praxis tatsächlich die Überhand haben, lässt sich anhand des gegebenen Datenmaterials nicht begründen. Die internationale Literatur hat dazu bisher wenige Erkenntnisse geliefert (s. folgende Ausführungen).

B. WAS WOHNUNGSEIGENTUM BEWIRKEN KANN

B.1 ASSET-BASED WELFARE (VERMÖGENSBASIERTE WOHLFAHRT)

Eine mittlerweile umfangreiche internationale Literatur beschäftigt sich mit den direkten und indirekten Vorteilen von Eigentum gegenüber Miete. Der Vergleich ist allerdings methodisch anspruchsvoll, denn es muss jener Effekt herausgerechnet werden, der tatsächlich nur am Faktor „Eigentümer“ bzw. „Mieter“ liegt und nicht etwa an persönlichen oder gesellschaftlichen Eigenschaften von Eigentümern im Vergleich zu Mietern. Dass Eigentümer beispielsweise einen höheren Bildungsstand und ein höheres Einkommen aufweisen, ist vermutlich eher Ursache als Konsequenz des Eigentumserwerbs (Dietz & Haurin, 2003). Außerdem beziehen sich viele Vergleiche zwischen Eigentümer- und Mieterhaushalten auf spezielle Teilmärkte z.B. in den USA und sind nur eingeschränkt international übertragbar. In vielen Staaten sind die Mietsektoren wesentlich kleiner und residualisierter, also auf Niedrigverdiener und Risikohaushalte fokussiert, als in Mitteleuropa, vor allem in Deutschland, der Schweiz und in Österreich (Voigtländer, 2009; Bourassa & Hoesli, 2010; Wagner & Schneider, 2015).

Die folgenden Ausführungen geben unter Berücksichtigung der beschriebenen Vorbehalte einen Überblick über die bisher untersuchten Hauptargumente für eine Forcierung des Haus- und Wohnungseigentums gegenüber Miete (s. Überblicke in DiPasquale & Glaeser, 1999; Coulson, 2002; Elsinga & Hoekstra, 2005; Gramlich, 2007; Rohe u.a., 2007; Hulse & Burke, 2009; Doling & Horsewood, 2010; Haffner & Heylen, 2011; McCabe, 2013; Coulson & Li, 2013; Whitehead, 2016; Walks, 2016; Arundel & Ronald, 2021; Gentili & Hoekstra, 2021, s. Kap. B.2). Im Zentrum dieser Gegenüberstellung steht die Debatte um „vermögensbasierte Wohlfahrt“.

Es besteht nämlich ein Zusammenhang zwischen der Organisation von Wohlfahrtsstaaten und der Größe des Wohneigentumssektors. Jim Kemeny präsentierte bereits 1981 die Hypothese, dass Wohlfahrtsstaaten, die eine massive Unterstützung des Eigentumserwerbs propagieren, staatliche Pensionen und andere Fürsorgeleistungen eher zurückfahren. Castels (1998) sieht einen ähnlichen Zusammenhang zwischen hohen Eigentumsanteilen und sparsamen staatlichen Leistungen. Allerdings sieht er eine entgegengesetzte Kausalität: In Ländern, in denen der Staat keine ausreichenden staatlichen Pensionen bereitstellt, müssen sich Haushalte selbsttätig für das Alter absichern. Dies geschieht häufig in der Form von ausfinanziertem Eigentum.

Diese Wirkungskanäle werden seit Jahrzehnten in der internationalen Fachliteratur erörtert. Tatsächlich haben vielen Staaten vor allem in den 1980er und 1990er Jahren den Eigentumserwerb massiv unterstützt (Donner, 2000; Behring & Helbrecht, 2002; Wieser, 2011; Andrews & Caldera Sánchez, 2011; Treanor, 2015; Elsinga & Hoekstra, 2015;). Vielerorts war es erklärtes Ziel, einen auf staatlichen Leistungen (Pensionen, Arbeitslosenversicherung, Sozialhilfe) basierenden Wohlfahrtsstaat gegenüber einem stärker auf privater Selbstversorgung basierenden Sicherungssystem zurückzufahren (Stephens u.a., 2015). Dieses politische Programm wird in der Literatur als „Asset-Based Welfare“ bzw. vermögensbasierte Wohlfahrt bezeichnet.

Ende der 2000er kam dieser Ansatz allerdings in Kritik, weil er für den Ausbruch der Globalen Finanzkrise 2007 mitverantwortlich gemacht wurde (Schwartz & Seabrooke, 2008, 2009; Montgomerie & Büdenbender, 2014; Elsinga & Hoekstra, 2015). Gleichzeitig richtet sich die Kritik am Asset-Based Welfare Ansatz gegen die Individualisierung früher kollektiver Sicherungssysteme (s.u., Kap. B.3). In weiterer Folge werden die internationalen Erkenntnisse auf die österreichische Situation umgelegt und anhand von exemplarischen Wohnkostenverläufen die Vor- und Nachteile der für Österreich spezifi-

schen Wohnungsmarktsektoren analysiert. Durch den gemeinnützigen Sektor verfügt Österreich nämlich über ein breiteres Spektrum an Bestandsformen als international durch die Dualisierung „Miete“ vs. „Eigentum“ abbildbar ist. Im österreichischen Kontext besonders vielversprechend ist die Chance, durch begünstigten Eigentumserwerb in frühen Jahren einer drohenden Altersarmut durch hohe Mietkosten entgegenzuwirken. Dies wird in Kapitel B.5 im Detail behandelt.

B.2 VORTEILE UND CHANCEN VON WOHN-EIGENTUM

Ungeachtet der geäußerten Kritik verbleiben umfangreiche Vorteile für einen wohlfahrtsstaatlichen Ansatz mittels Wohneigentums. Es überwiegt ein wirtschaftlicher Nutzen, aber auch nicht-monetäre Vorteile werden in der Literatur ausgeführt. Viele der Wirkungen halten über den gesamten Lebenszyklus, teilweise sogar über Generationen hinweg an. Einen groben Überblick der Argumente bietet folgende Aufzählung:

a) WIRTSCHAFTLICHE VORTEILE FÜR DEN INDIVIDUELLEN HAUSHALT

Der doppelte Charakter von Wohneigentum als Anspar- bzw. Investitionsgut, das gleichzeitig dem Wohnkonsum dient, bringt u.a. folgende Vorteile für den individuellen Haushalt mit sich:

- Auf lange Sicht ist Wohnen im Eigentum typischer Weise günstiger als Mieten, zumal bei vorhandenem Geldvermögen und/oder niedrigen Kapitalmarktzinsen.
- Hypothekendarfinanzierungen können dazu beitragen, die Wohnkosten über den Lebenszyklus hinweg zu stabilisieren und Ausgaben in Lebensphasen zu verlagern, in denen die Einkommen tendenziell höher sind.
- Für viele Haushalte setzt die Begründung von Wohneigentum eine erhöhte Spartätigkeit und längerfristig orientiertes wirtschaftliches Handeln voraus. Beides kann auch in anderen Lebensbereichen und in Hinblick auf die Alterssicherung zum Vorteil gereichen.
- Bei entsprechenden steuerlichen Voraussetzungen (ohne Besteuerung des Wertzuwachses für selbstgenutztes Eigentum) profitiert der Eigentümer bzw. dessen Erben von steigenden Immobilienpreisen.

b) GENERATIONELLE WIRKUNGEN

Kapitalvermögen in Form von ererbtem Wohneigentum verbessert die Chancen beim Start ins Leben. Empirisch wurde ein Zusammenhang zwischen Wohneigentum und der Ausbildung der Kinder sowie höhere Investitionen in das Humankapital von Kindern nachgewiesen (Green & White, 1997; Kumar, 2019).

c) NICHT-MONETÄRE INDIVIDUELLE VORTEILE

- Die mit Wohneigentum verbundene Reduktion verschiedener Risiken bei Wechselfällen des Lebens reduziert das Stressniveau und kann sich positiv auf die Gesundheit auswirken. Rohe u.a. (2007) weisen in Bezug auf die USA die tendenziell bessere Gesundheit von Eigentümern gegenüber Mietern nach.
- Die mit Wohneigentum erreichbare Absicherung im Alter hat auch positive nicht-monetäre Auswirkungen.
- Eigentümerhaushalte zeigen eine tendenziell höhere Wohnzufriedenheit (Elsinga & Hoekstra, 2005). Die Wirkung hängt aber stark von den Gebäudequalitäten ab.

d) VOLKSWIRTSCHAFTLICHE VORTEILE

Studien, die die gesellschaftlichen Vorteile von Eigentümern gegenüber Mietern behandeln, heben vor allem positive externe Effekte hervor. Hauptargumente für einen politischen Fokus auf Wohneigentum

sind die mögliche Altersabsicherung und die höhere Sparneigung der Bevölkerung. Immobilieneigentum kann allerdings nur eingeschränkt staatliche Sicherungssysteme ersetzen. In Österreich sind durch einen vermehrten Immobilienbesitz bisher keine Rücknahme staatlicher Wohlfahrtssysteme (Pensionen, Sozialhilfe, Arbeitslosenhilfe, Alten- und Pflegebetreuung) zu beobachten. Die ausfinanzierte Eigenimmobilie kann jedoch Wohnkosten im Alter reduzieren und damit leistbarer machen. Dadurch kann auch der Bedarf nach staatlichen Unterstützungsleistungen sinken (s. Kapitel B.5, S. 41). Dies kann als individueller und gesellschaftlicher Vorteil gesehen werden, der die staatliche gezielte Begünstigung des Eigentumserwerbs in jungen Jahren rechtfertigt.

e) NACHHALTIGKEIT DER GEBÄUDEBEWIRTSCHAFTUNG

Eigentümer profitieren stärker als Mieter von der Erhaltung und Verbesserung ihrer Immobilienbestände. Tatsächlich haben internationale Studien ein höheres Investitionsniveau von Eigentümern nachgewiesen, wobei Unterschiede in Einkommen, Herkunft und sozioökonomischem Status berücksichtigt wurden. In Österreich zeigt sich demgegenüber ein anderes Bild, indem das besonders effektive Erhaltungs- und Verbesserungs-Regime in der Wohnungsgemeinnützigkeit dazu führt, dass der heimische Sozialwohnungsbestand in besserem baulichem Zustand als die Wohnungen in allen anderen Bestandssektoren ist.

f) GESELLSCHAFTLICHE PARTIZIPATION

Für die USA wurde aufgezeigt, dass Eigentümer eher an demokratischen Prozessen teilnehmen und sich stärker auf lokaler und regionaler Ebene engagieren. Die zivilgesellschaftliche Partizipation fällt bei Eigentümern signifikant höher aus als bei Mietern. Diese Wirkung hängt mit der höheren Wohnorttreue von Eigentümern zusammen (McCabe, 2013). Diese wird allerdings auch negativ bewertet, z.B. hinsichtlich Arbeitsplatzmobilität (z.B. OECD, 2021a, 2021c).

g) REDUKTION STAATLICHER AUFGABEN

Aufgrund der mit Wohneigentum einhergehenden individuellen wirtschaftlichen Absicherung können staatliche Verpflichtungen für die Alterssicherung und andere Risikoabsicherungen reduziert werden. Dieser Effekt wird freilich vielfach kritisch beurteilt (s. Kap. B.5d), S. 42).

B.3 NACHTEILE UND RISIKEN VON WOHNNEIGENTUM

Ein politischer Fokus auf Wohneigentum birgt auch Risiken, und zwar gleichermaßen für den Einzelnen wie in gesellschaftlicher und volkswirtschaftlicher Hinsicht. Folgende Argumente werden in der Literatur angeführt:

a) VOLKSWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

Die Überschuldung, die mit dem Eigentumserwerb einhergehen kann, ist vor allem für Niedrigverdiener und jene mit prekären Arbeitsverhältnissen problematisch. Sobald sich die Beleihungssätze (LTVs) 100% des Immobilienwerts annähert, können im Falle eines Preiserückgangs die Schulden den Wert der Immobilien übersteigen (negative equity). Bei entsprechender Häufigkeit kann dies schwerwiegende volkswirtschaftliche und sozialen Konsequenzen nach sich ziehen.

Bis in die 2000er Jahre wurde Wohneigentum in vielen Staaten (u.a. Großbritannien, USA, Irland, Spanien) als Sicherheit im Alter forciert. Durch massive Kreditvergaben und anpassbare Rückzahlungen wurde versucht, dieses System auch für Bezieher niedriger Einkommen anwendbar zu machen. Die geringe Rückzahlungsfähigkeit vieler Kunden schien zu funktionieren, solange die Immobilienpreise

stiegen. Massive staatliche Förderungen – vor allem die einkommensteuerliche Absetzbarkeit von Zinsen für Wohnkredite – wurden angewandt, um den Eigentümeranteil nach oben zu schrauben. Dies führte zu steigenden Preisen und einer massiv ansteigenden Haushaltsverschuldung. Die Finanzkrise 2007 nahm ihren Ausgang von der solcherart verursachten „Sub-Prime“-Krise in den USA. Dadurch gerieten gleichermaßen verschuldete Haushalte und ganze Volkswirtschaften in Bedrängnis. Massenhafte Zwangsversteigerungen waren die Folge.

Die Krise hatte zur Folge, dass heute steuerliche Förderungen des Eigentumserwerbs international kritischer gesehen werden und andere Förderungsschienen, vor allem jene, die das Angebot direkt beeinflussen, als nachhaltiger und zielführender aufgefasst werden.

b) PROBLEMATIK VON WACHSENDER UNGLEICHHEIT

In vielen Staaten wurde Wohneigentum hauptsächlich über die steuerliche Abschreibbarkeit von Hypothekarzinsen gefördert, was verteilungspolitisch stark regressiv wirkt, also Besserverdienenden überproportional zugutekommt und Ungleichheit verstärkt. Zunehmende Vermögensungleichheit in einer Gesellschaft wird vielfach als ungerecht aufgefasst und kann destabilisierende gesellschaftliche Wirkungen hervorrufen.

Mehrere Faktoren können zu steigender Ungleichheit der Vermögen führen:

- In vielen Staaten sind Eigentümer gegenüber Mietern steuerlich bessergestellt, etwa durch die Nichtbesteuerung imputierter Mieten, die Abschreibbarkeit von Hypothekarzinsen oder die Nichtbesteuerung von Wertzuwächsen (Wieser & Mundt, 2014).
- In Bezug auf die USA und Großbritannien wurde die Problematik beschrieben, dass beim Zugang zu Wohneigentum bestimmte Einkommensschichten und Ethnien privilegiert sind.
- Wenn die Preise von Wohneigentum stärker als der Wert anderer Investitionen steigen, sind Eigentümer gegenüber anderen Investoren im Vorteil.
- Die in Miete verbleibenden Haushalte können durch eine Residualisierung von Sozialmietbeständen zusätzlich benachteiligt werden.

c) MÖGLICHE NACHTEILE EINER INDIVIDUALISIERUNG VON RISIKEN

Die Forcierung von Wohneigentum trägt dazu bei, staatliche Risikovorsorge auf das Individuum zu verlagern. Hohe Eigentumsquoten können daher den Rückzug des Staats aus sozialen Versorgungsfunktionen begünstigen. Diese haben stets auch die Funktion der Umverteilung. Die Asset-Based-Welfare-Ansatz der 1980er und 1990er Jahre propagierten individuelle, selbstverantwortete Vorsorge, was mit einer Individualisierung von Risiken einher ging (Doling & Horsewood, 2003; 2010; Conley & Gifford, 2006; Doling & Ronald, 2010; Ronald, 2015; Treanor, 2015).

Die Individualisierung von Risiken kann folgenden nachteiligen Folgen nach sich ziehen:

- Die Investition in ein bestimmtes Gut wird begünstigt, während andere Güter benachteiligt werden. Sparen wird in die eine Richtung des selbstgenutzten Eigentums gelenkt.
- Das Risiko ist für solche Haushalte besonders hoch, die nur ein einziges großes Investitionsgut besitzen – das selbstgenutzte Eigentum –, für das sie u.U. eine übermäßig hohe Verschuldung in Kauf nehmen.
- Die Transaktionskosten, die mit dem „Wechsel“ des Investitionsgutes Wohnen verbunden sind, sind generell hoch. Daher kann weniger flexibel auf geänderte Rahmenbedingungen reagiert werden.
- Die Wohnkosten können nur eingeschränkt an geänderte Einkommensverhältnisse angepasst werden (Arbeitslosigkeit, Arbeitsunfähigkeit, Ruhestand).

- Manche Risiken sind Mikro-Risiken, die versichert werden könnten, was in der Praxis aber oft unzureichend geschieht (z.B. Brand oder Naturkatastrophen). Andere Risiken sind Makro-Risiken, die eng mit gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen verbunden sind (Arbeitslosigkeit, Wirtschaftswachstum, Inflation, staatliche Maßnahmen). Das Platzen von Hauspreisblasen betrifft typischer Weise Eigentümer in ihrer Gesamtheit, daher ist die individuelle Absicherung durch staatliche Intervention erschwert.

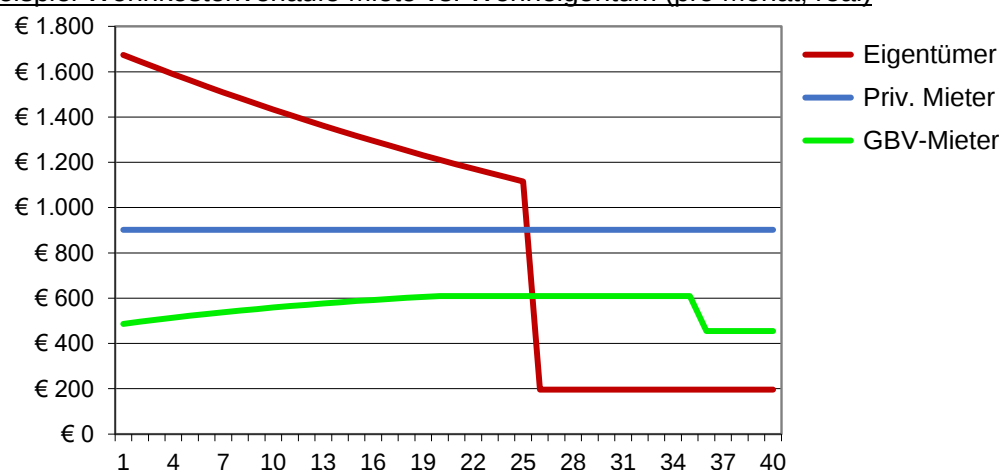
d) WEITERE RISIKEN

- Viele kritisch bewertete Aspekte von Wohneigentum hängen von der Bebauungsform ab: Die viel kritisierten Nachteile des freistehenden Einfamilienhauses – Flächenverbrauch, Zersiedelung, Infrastrukturaufwand, induzierter Individualverkehr – treffen allerdings auf Eigentum im Geschloß-wohnbau nicht zu.
- Die für Wohneigentümer typische Wohnorttreue trägt zu niedriger Arbeitsplatzmobilität bei, was wirtschaftspolitisch nachteilig sein kann (z.B. OECD, 2021a, 2021c).

B.4 ANWENDUNG AUF DIE ÖSTERREICHISCHE SITUATION

Grafik 25 zeigt typische Verläufe von laufenden Wohnkosten einer privaten bzw. gemeinnützigen Mietwohnung sowie einer Eigentumswohnung unter den heutigen Marktbedingungen in Vorarlberg. Erwartungsgemäß sind die Kosten für Wohneigentum anfangs deutlich höher als eine vergleichbare Miete. Der Mehraufwand fällt durch Eigenmittel oder entsprechend hohe Annuitäten an. Allerdings fallen die laufenden Kosten angesichts der üblichen gleichbleibenden Raten real im Ausmaß der Inflationsrate, während die Miete aufgrund ihrer Indexierung real gleichbleibt. Bei einer Finanzierungsdauer von 25 Jahren fallen die monatlichen Kosten danach auf den Betrag der Betriebskosten und der Rücklage. GBV-Mietwohnungen sind gerade in Vorarlberg deutlich günstiger als private Mietwohnungen. Der sukzessive Anstieg rührt von der Entwicklung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags her, der

Grafik 25: Beispiel Wohnkostenverläufe Miete vs. Wohneigentum (pro Monat, real)



Anm.: Der Berechnung liegen folgende Annahmen zugrunde: Nutzfläche 70m²; Deflator 2% (Inflationsrate); Bruttomiete gem. Immobilienpreisspiegel der WKO für eine neue Mietwohnung in Vorarlberg inkl. USt. und Betriebskosten von 12,9 €/m²; Valorisierung mit der Inflationsrate, was einen real konstanten Verlauf bewirkt; Mietrendite 3,0% p.a.; Kosten Eigentumswohnung 4.030 €/m² zzgl. 20% MWSt. zzgl. 6,5% Erwerbsnebenkosten; Gesamtkosten brutto ca. € 360.000; zur besseren Vergleichbarkeit wird zugrundegelegt, dass auch die Eigenmittel fremdfinanziert sind; Finanzierung mit einem Fixzinssatz von 1,8% über 25 Jahre; die nominell gleichbleibenden Annuitäten verringern sich real durch die Inflationsrate; Rücklage anfangs 0,9 €/m²; Betriebskosten 1,9 €/m²; beide Komponenten steigen mit der Inflation, bleiben real somit konstant. GBV-Miete: Netto-Annuität ca. 4,- €/m² zzgl. EVB, Betriebskosten und USt..

Quellen: Immobilienpreisspiegel der WKO 2021; Statistik Austria Mikrozensus; IIBW.

deutlich über der Inflationsrate klettert. Nach Ausfinanzierung des Gebäudes sinkt die GBV-Miete auf ein Grundentgelt von heute netto ca. 2 €/m².

Kumuliert über 20 Jahre zahlt der Eigentümer der betrachteten 70m²-Wohnung unter Berücksichtigung von Annuitäten, Betriebs- und Erhaltungskosten sowie Steuern nach heutigem Geldwert etwas über € 340.000, der private Mieter demgegenüber knapp € 220.000. Nach etwas über 40 Jahren sind die kumulierten Kosten in beiden Wohnungen etwa gleich hoch. Nur verfügt der Eigentümer dann über Vermögen, der Mieter aber nicht. Der gemeinnützige Mieter liegt nach 20 Jahren bei kumulierten Kosten etwa 60% unter jenen des Eigentümers. Nach 40 Jahren verringert sich der Abstand auf 40%.

Es sind folgende Schlussfolgerungen ableitbar:

- Eine große Barriere beim Erwerb von Wohneigentum sind die erforderlichen Eigenmittel sowie die hohen Anfangsbelastungen. Das ist v.a. für junge Haushalte schwerwiegend.
- Eigentum ist – zumal unter den derzeit gegebenen Finanzierungsbedingungen – der privaten Miete gegenüber wirtschaftlich überlegen. Nach 40 Jahren ist Gleichstand, nur dass der Eigentümer dann Vermögen besitzt, der Mieter nicht. Die lange Perspektive ist kaum nachteilig, da das Wohneigentum ja verwertbar und der Markt fungibel ist.
- In jungen Jahren erworbenes Eigentum ist zusätzlich vorteilhaft, da der laufende Wohnungsaufwand im dritten Lebensabschnitt stark sinken wird.

Tabelle 26: Typische Vor- und Nachteile verschiedener Wohnformen

VORTEILE	NACHTEILE & RISIKEN
EIGENHEIM	
Selbstverantwortung; individuelles Sicherungsmodell; kann Altersarmut mindern; „Altwerden im eigenen Haus“; geringere Förderung im Vergleich zu Sozialmiete; vererbbar; belehnbar.	Höhere Wohnkostenbelastung in jungen Jahren (Problematik mit instabileren Erwerbseinkommen); frühe Entscheidung über Lage und Größe etc.; weniger flexibel; Scheidungshäuser; geringe Mobilität; Instandhaltungsrückstau. Wenn mit Förderung: Privatisierung von öffentlichen Leistungen.
EIGENTUMSWOHNUNG (GBV oder privat)	
Individuelles Sicherungsmodell; „Ansparung“ in jungen Jahren führt zu wirtschaftlicher Entlastung im Alter; kann Altersarmut mindern; in Gunstlagen wertbeständig; vererbbar; belehnbar.	Höhere Wohnkostenbelastung in jungen Jahren; eingeschränkte Verfügungsmacht über das Eigentum durch Quorumregelungen; Erhaltung und Verbesserung viel schwieriger organisierbar als bei GBV-Miete; Beendigung der Eigentümergemeinschaft kaum praktikabel. Wenn mit Förderung: Privatisierung von öffentlichen Leistungen.
GBV-MIETWOHNUNG	
Kostenmieten, also geringer Bauträgerertrag, der mitfinanziert werden muss; geregelte Instandhaltung und Verbesserung; höhere Mobilität (aber „Lock-in“-Effekt); sinkende Wohnkosten nach Ausfinanzierung; gesicherte Leistbarkeit durch Wohnbeihilfe/Sozialhilfe; bessere Energieperformance als private Miete. Für den Staat: Pool an Sozialwohnungsbestand; „soziale Manövriermasse“.	Hoher Förderungs- und Kontrollaufwand; geringe Selbstbestimmung; möglicherweise Verdrängung privater oder kommerzieller Bautätigkeit.
PRIVATE MIETWOHNUNG (INKL. VERMIETETE EIGENTUMSWOHNUNG)	
Höhere Flexibilität und Mobilität; bessere und stärker marktmäßige Verfügbarkeit als geförderte Mietwohnungen. Für den privaten Vermieter: Ertragsmöglichkeit für die Alterssicherung. Für den Staat: kein finanzielles Engagement für die Bereitstellung nötig.	Bei Befristung erzwungene Mobilität; keine Kostendegression bei langer Wohndauer; höhere Ertragsinteressen der Eigentümer müssen mitfinanziert werden; weniger strikt regulierte Instandhaltung als GBV-Mietwohnung. Für den Staat: bei Wohnbeihilfe/Sozialhilfe höhere Ausgaben als im GBV-Bereich.

Quellen: IIBW.

- Die expliziten Vorteile von Wohneigentum können mit moderatem öffentlichem Aufwand auch jungen und weniger ressourcenstarken Haushalten verschafft werden, indem die hohen Anfangsbelastungen im Lebenszyklus verschoben werden.
- Die wirtschaftliche Performance von gemeinnütziger Miete ist aus Mietersicht wesentlich besser als die von privater Miete. Die Nachteilhaftigkeit gegenüber Wohneigentum ist weitgehend entschärft, v.a. angesichts der stark ausgeprägten Sicherheit des Mietverhältnisses und der bei älteren Gebäuden gesenkten Mieten. In Bezug auf den dritten Lebensabschnitt hat die WGG-Grundmiete einen ähnlichen Effekt wie ausbezahltes Wohneigentum.

B.5 CHANCE: VERMEIDUNG VON ALTERSARMUT

a) VERMÖGEN VON SENIOREN-HAUSHALTEN

Besondere Relevanz hat Vermögen im Dritten Lebensabschnitt angesichts sinkender laufender Einkünfte. Für Senioren-Haushalte bedeutet ausfinanziertes Eigentum eine wesentliche finanzielle Entlastung. Dies zeigt sich bei der gegenüber Mietern deutlich niedrigeren Wohnkostenbelastung älterer Eigentümer-Haushalte (s. Kap. A.8, S. 29; Kunnert, 2016).

Der verfügbare Auswertungsstand des aktuellen „Household Finance and Consumption Surveys“ erlaubt noch keine differenzierten Aussagen über das Immobilienvermögen von Senioren-Haushalten in Österreich. Aus anderen Quellen lassen sich aber folgende Aussagen ableiten:

- Wie in Kap. A.1c) im Detail behandelt, liegt der Eigentumsanteil in der Altersgruppe 50 bis 64 Jahre mit rund 61% am höchsten. Bei den Über-65-Jährigen sinkt der Anteil wieder auf 55%. Dies liegt daran, dass sonstige Wohnformen (mietfrei bei Verwandten, Heim, betreutes Wohnen) mit dem Alter an Stellenwert gewinnen.
- Ältere Haushalte weisen eine wesentlich geringere Verschuldungsquote als jüngere Haushalte auf. Unter den 30- bis 39-Jährigen sind 33% der Haushalte verschuldet, bei den 60- bis 69-Jährigen nur 14% und bei den Über-70-Jährigen nur 6% (Albacete & Wagner, 2009; Fessler u.a., 2010, auf Basis der OeNB-Immobilienvermögenserhebung). Der Grund liegt vor allem in der Ausfinanzierung des selbstgenutzten Eigentums.
- Im internationalen Vergleich ist der Anteil von Eigentümern unter österreichischen Senioren-Haushalten dennoch gering (OECD, 2013, S. 78). Innerhalb der OECD-Staaten liegt der Eigentümeranteil bei den Über-65-Jährigen nur in der Schweiz, den Niederlanden, in Deutschland und Dänemark ähnlich niedrig wie in Österreich.
- Der geringe Eigentümeranteil auch unter Pensionisten-Haushalten geht mit einer ebenfalls geringen Hypothekarverschuldung der Haushalte einher (Mundt & Springler, 2016; Jestl u.a., 2015). Das verringert das aggregierte und individuelle Risiko und trägt zur Krisenfestigkeit der Haushaltsverschuldung bei.

b) EIGENTUM ALS EINKOMMENSERSATZ IM ALTER

Wenn man nur monetäres Einkommen als Einkommen zählt, zeigen viele OECD-Länder einen hohen Anteil von Altersarmut. Dies liegt besonders an geringen Pensionen. In vielen Ländern gehen aber niedrige staatliche Pensionen von älteren Haushalten mit hohen Anteilen von Wohnungs- und Hauseigentum einher, oft von ausbezahltem Eigentum, also ohne Kreditbelastung. Wenn man nun die „Wohnleistung“, die diesen Eigentümern zufließt, als zusätzliches Einkommen deutet und entsprechend einpreist, sinkt der Anteil von Altersarmut in vielen Ländern deutlich. Dies betrifft insbesondere den Süden und Osten Europas mit den dortigen hohen Eigentumsquoten (siehe dazu: Dewilde & De Keulenaer, 2003; Lefebure u.a., 2006; Haffner, 2008; Watson & Webb, 2008; Frick u.a., 2010; Delfani u.a., 2015; Walks,

2016). Tatsächlich ist der Anteil dieser „income poor/asset rich“-Älteren in den OECD Staaten stark unterschiedlich (OECD, 2013; Arrondel u.a., 2014). In Österreich wird dieser Effekt in Debatten um Altersarmut noch selten berücksichtigt.

Wohnungs- und Hauseigentum kann über unterschiedliche Kanäle zur Vermeidung von Armut im Alter beitragen. Erstens sind bei ausfinanziertem Eigentum geringere Wohnkostenausgaben in späteren Jahren möglich, die die Kaufkraft für andere notwendige Güter und Dienstleistungen erhöhen, etwa bei der Pflege. Zweitens kann das angesparte Immobilienvermögen in Einkommen umgewandelt werden, quasi als „Entsparen“ im Alter.

Auch in Österreich wird das Immobilienvermögen zur Reduktion der Wohnkostenbelastung im Alter genutzt. Die Untersuchung der Wohnkostenbelastung von Eigentümerhaushalten nach Altersgruppen (Kunnert, 2016) zeigt, dass die laufenden Kosten ohne Kapitaldienst in allen Altersgruppen ähnlich hoch sind, bei den Altersgruppen über 60 Jahren jeweils monatlich knapp über € 200. Derartige Wohnkosten erscheinen auch im Alter tragfähig, nachdem keine zusätzliche Kapitaltilgung hinzukommt. Das in Kapitel B.4 (S. 39) beschriebene Finanzierungsbeispiel zeigt, dass die Wohnkosten nach der Ausfinanzierung des Kredites im 30. Jahr massiv fallen. Dadurch werden Wohnkosten ermöglicht, die trotz einer mit der Pensionierung einhergehenden Reduktion des Einkommens bewältigbar sind. Die Voraussetzung für diesen Wirkungszusammenhang ist allerdings, dass die Rückzahlung des Hypothekarkredites ausreichend früh im Lebenszyklus beginnt. Das ist einer der Gründe für die Empfehlung, die Förderung von Wohneigentum vorrangig auf junge Haushalte abzustellen.

c) NIEDRIGE EINKOMMEN IM ALTER

Pensionen sind in Österreich im OECD-Vergleich gering. Dies liegt daran, dass sie nach dem Versicherungssystem berechnet werden und daher an historische Erwerbseinkommen geknüpft sind. Der Anteil jener, die nur eine Mindestpension beziehen ist hoch, vor allem unter Frauen. Das Risiko von Altersarmut steigt bei sinkenden Einkommen im Pensionsalter und gleichzeitig konstanten oder steigenden Wohnkosten. Während die Wohnkostenbelastung bei Eigentümern im Alter tendenziell sinkt (da Hypothekarkredite zunehmend ausfinanziert sind), steigt sie bei Mieterhaushalten häufig.

Vor allem die weit über 200.000 „Mindestpensionisten und -innen, bzw. Bezieher und Bezieherinnen von Ausgleichszulagen weisen bedenklich hohe Wohnkostenanteile auf. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Frauen. Besonders hoch ist ihr Anteil in Kärnten, der Steiermark und Tirol, am geringsten in Vorarlberg. Anspruch auf eine Ausgleichszulage haben Personen, deren eigene Pensionsansprüche unter einem gesetzlich definierten Minimum liegen, das sind dzt. monatlich knapp über € 1.000, bei Ehepaaren knapp € 1.600 (Stand 2021). Auch ältere Menschen, die aus unterschiedlichen Gründen keine Pension erhalten und auf die Bedarfsorientierte Mindestsicherung bzw. Sozialbeihilfe angewiesen sind, sind mit sehr geringen Einkommen konfrontiert. In Österreich bezogen 2020 rund 278.000 Personen Mindestsicherung bzw. Sozialhilfe, der Hauptteil davon in Wien (66%). In Vorarlberg waren es insgesamt 10.800 Personen (BMSGPK, 2021).

d) FAZIT UND ABWÄGUNG MÖGLICHER KOSTENEINSPARUNG

Die bisherigen Ausführungen haben gezeigt, dass eine Forcierung von selbstgenutztem Wohneigentum zu individuellem und gesellschaftlichem Nutzen beitragen kann. Dabei kommt der möglichen Verbesserung der Wohnkostenbelastung im Alter mit der dadurch erreichbaren Vermeidung von Altersarmut eine besondere Bedeutung zu. Gleichzeitig können mit einer höheren Eigentümerquote bestimmte staatliche Sicherungsausgaben reduziert werden, weil das Individualeigentum als „Polster“

gegenüber bestehenden Risiken auftreten kann. Eine genaue quantitative Einschätzung, welche Ausgabensparnis mit einer höheren Eigentümerquote einhergeht, ist nicht möglich. Es lassen sich jedoch folgende Auswirkungen beschreiben:

- Mindestpensionsbezieher und -innen könnten ihre Wohnkosten mit der Pension bestreiten und bräuchten keine zusätzliche, einkommensabhängige Subjektförderung (Wohnbeihilfen, Mietbeihilfe in Wien), um sich Wohnen leisten zu können.
- Bezieher- und Bezieherinnen von Sozialbeihilfe/Mindestsicherung kämen besser mit dem Wohnkostenanteil aus. Auch kann die grundbücherliche Sicherstellung der Ersatzforderung bewirken, dass manche Eigentümer davon Abstand nehmen, diese Beihilfe zu beantragen.
- Durch das Vererben von Wohnungseigentum wären mehr Junghaushalte wohnversorgt und auf keine geförderten, leistbaren Mietwohnungen angewiesen. Dadurch könnte der Förderaufwand reduziert werden.
- In vielen Bundesländern ist die Förderung von Wohneigentum geringer als die für Mietwohnungen.

Voraussetzung für eine Mitteleinsparung ist jedoch die effiziente Struktur eines Förderungsschwerpunkts auf Eigentum. Die Voraussetzungen in Vorarlberg sind gut. Das bestehende Förderungsmodell ist auf einen moderaten öffentlichen Aufwand ausgelegt. Die Konditionen motivieren zu baldiger Tilgung der Förderdarlehen. Sie kommen also in jener Phase der Haushaltsbiografie zum Tragen, in der sie besonders dringend benötigt werden und oft nicht darüber hinaus. Angesichts des bisher schon ansehnlichen Ausmaßes des geförderten Wohnbaus in Vorarlberg wird kein Bedarf an einer starken Ausweitung der Zusicherungszahlen gesehen, sondern an einer ausgewogenen Verteilung zwischen Miete, Wohneigentum und Eigenheimförderung. Es ist zu erwarten, dass daraus kein markanter Mehraufwand für den Förderungsgeber entstehen wird.

C. FÖRDERUNGSMODELLE EIGENTUMSWOHNUNGEN

Das vorliegende Kapitel geht zuerst auf internationale Entwicklungen bei der Eigentumsförderung ein. Dabei werden vielversprechende Modelle der Eigentumsförderung in Finnland und Deutschland vorgestellt. Es folgt eine Darstellung der Eigentumswohnungsförderungen in den österreichischen Bundesländern.

C.1 SYSTEMATIK EIGENTUMSFÖRDERUNGEN

Neben den mittlerweile sehr kritisch gesehenen steuerlichen Förderungen des Wohnungserwerbs über die Abschreibbarkeit von Hypothekarzinsen lassen sich international vor allem fünf Instrumente des Eigentumserwerbs beobachten (Walks, 2016, S. 757):

1. Die erlaubte Entnahme aus steuerlich begünstigten Ansparsystemen für die Anzahlung oder den Erwerb von Immobilien, häufig ein Erstkauf durch Junghaushalten.
2. Verlorene Zuschüsse oder Steuergutschriften für Anzahlungen bei Erstkäufen von Immobilien, z.B. first-time homebuyers grants in den USA, ähnliche Systeme in Australien, Kanada und Großbritannien (für Österreich siehe Kapitel C.3, S. 53).
3. Die Reduktion von Grund- und Grunderwerbssteuern, bzw. Eintragungsgebühren, meist auf Erstkäufer und Junghaushalte eingeschränkt. Dadurch können häufig größere Anzahlungen geleistet oder größere Kreditvolumina aufgenommen werden, z.B. in Finnland (s. Kapitel C.2.1, S. 44).
4. Die Privatisierung von ehemaligen sozialen Wohnungsbeständen, z.B. Ankaufsrechte in Großbritannien, Niederlanden, Schweden und in mittelost- und südosteuropäischen Transformationsländern (Mundt, 2008; Christophers, 2013).
5. Der staatlich begünstigte Aufbau von Spezialbanken zur Beleihung des Immobilienvermögens oder zur Verbriefung von Immobilienkrediten, z.B. stark verbreitet im angloamerikanischen Raum, ausgehend von den USA (s. Schwartz & Seabrooke, 2008). Auch die Begünstigung spezieller Finanzprodukte zur Nutzung des Vermögens aus Immobilienbesitz ist hier zu nennen.

Neben diesen vor allem in Industriestaaten zu beobachtenden fünf Instrumenten ist auch ein internationaler Trend beobachtbar, sozialen Wohnbau nicht nur auf Mietwohnungen, sondern zunehmend auch auf Eigentumsformen des Wohnens auszuweiten. Gerade in Schwellenländern werden vermehrt auf Eigentumserwerb setzende Förderungen gefahren, z.B. in Brasilien ein 100-Millionen-Wohnungsprogramm (Garcia Freitas u.a., 2015), in anderen Teilen Südamerikas (Triveno, 2016), in Indien (Scheibstock, 2017; Kumar, 2019) oder in China (Yang & Chen, 2014).

C.2 INTERNATIONAL VORBILDICHE MODELLE

Im vorliegenden Abschnitt wird auf drei aus österreichischer Sicht interessante internationale Beispiele eingegangen. Ihnen ist eigen, dass ein spezifisches, auf Eigentum setzendes System mit entsprechenden wohnungspolitischen Förderungen effizient kombiniert wird.

C.2.1 FINNISCHE WOHNUNGS-AKTIENGESELLSCHAFTEN

Im Gegensatz zu den meisten anderen skandinavischen Ländern, die sich auf ähnliche Modelle wie die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit stützen, hat Finnland ein international einzigartiges System von Wohnungs-Aktiengesellschaften (asunto-osakeyhtiö) aufgebaut. Diese Bestandsform hat Ähnlichkeiten mit dem österreichischen Wohnungseigentumssystem gem. WEG. Der Besitz einer

Wohnungs-Aktie ist mit dem Nutzungsrecht für eine spezifische Wohnung verbunden. Die Wohnrechte für die einzelnen Einheiten liegen allerdings in handelbaren Aktien vor. Die Wohnungs-AGs sind gesellschaftsrechtlich den anderen Aktiengesellschaften nachempfunden.

a) ENTSTEHUNG UND RAHMENBEDINGUNGEN

Im Gegensatz zu vielen anderen Staaten mit jungen Wohnungseigentumssektoren bauen die finnischen Wohnungs-AGs auf eine lange Tradition auf und sind vergleichsweise weit verbreitet. Die ersten Wohnungs-AGs gehen bis ins 19. Jahrhundert zurück. Vorerst traten noch Industrielle und Betriebe als Investoren und Eigentümer auf, die die Wohnungen mit Renditeerwartung an die Arbeiterschaft vermieteten. Später wurden Wohnungs-AGs von den Endnutzern selbst gegründet (Ruonavaara, 2005). Es handelte sich dabei um die etwas bessergestellten Schichten von Arbeitern und Angestellten von staatsnahen Betrieben, z.B. von den Eisenbahnbetrieben. Die Urbanisierung im 20. Jahrhunderts führte zu einem Boom im Mehrwohnungsbau, der über Wohnungs-AGs effizient organisiert werden konnte. Machten Wohnungs-AGs in den 1950er Jahren nur 3% des finnischen Wohnungsbestands aus, kletterte ihr Anteil bis 1990 auf 34% und verharrt seither in dieser Größenordnung. Die knapp 1 Mio. so organisierten Eigentumswohnungen werden von etwas über 80.000 Wohnungs-AGs gehalten. Ihre durchschnittliche Größe liegt demnach bei nur rund 12 Wohnungen. Die Wohnform trug wesentlich dazu bei, dass auch in den Städten die Eigentümerquote stark anstieg (Ralli, 2015).

Eine einschlägige gesetzliche Grundlage wurde 1926 erlassen und gilt mit etlichen Anpassungen bis heute (Finlex, 2017). Das System zeichnet sich durch hohe Kontinuität aus. Mittlerweile werden die meisten Wohnungs-AGs von kommerziellen Bauträgern gegründet. Sie errichten die Bauten und verkaufen die Aktien an interessierte Kunden. Das bewirkte eine Professionalisierung des Angebots.

b) FUNKTIONSWEISE

Die Wohnungs-AGs werden von den Bewohnern betrieben. Das Aktien-Eigentum ist nicht auf Profit ausgerichtet. Die einzelnen Wohnungs-AGs beschließen Satzungen, die zu veröffentlichen und im Handelsregister einzutragen sind. Die Aktienanteile entsprechen der jeweiligen Wohnnutzfläche und den anteiligen Allgemeinflächen. Eigentümer können Privatpersonen oder Institutionen sein (Unternehmen, Non-Profit-Akteure, Gemeinden). Sie können die Wohnungen selbst nutzen oder vermieten. Dies führt zu einer Durchmischung der Gebäude mit Mieter- und Eigentümerhaushalten. Dies fördert die soziale und ethnische Integration und vermindert räumliche Segregation.

Die übergeordnete Entscheidungsbefugnis liegt bei der Aktionärsversammlung. Sie wird mindestens einmal jährlich einberufen. Die Stimmrechte entsprechen dem Aktienanteil des jeweiligen Besitzers. Die meisten Entscheidungen werden über einfache Mehrheiten der abgegebenen Stimmen gefällt, was die Entscheidungsfindung erleichtert (Finlex, 2017). Gleich einer regulären AG wählt die Aktionärsversammlung einen Vorstand, der die Geschäftsführung und weitreichende Entscheidungsbefugnisse in der Verwaltung innehat. Der Vorstand besteht aus mindestens drei Personen. Er beauftragt in der Regel einen Manager, der mit der tagtäglichen Verwaltung der Immobilie betraut ist. Der Manager hebt die Bewirtschaftungskosten ein und führt die Buchhaltung. Er betreut die Anlage hinsichtlich Instandhaltung, Reinigung, etc. Bei größeren Renovierungen werden mehrere Angebote eingeholt, über die vom Vorstand, oder, wenn dies in den Satzungen nicht vorgesehen ist, direkt von der Aktionärsversammlung entschieden wird. Die Teilhaber haben keine persönliche Haftung gegenüber der Wohnungs-AG. Die einzelnen Aktien können aber als Sicherheit für die Aufnahme von Darlehen genutzt werden, entweder durch die Einzelinhaber, oder, wenn die Aktionärsversammlung das beschließt, gemeinsam, z.B. für größere Renovierungen (Lujanen, 2010).

Die AG hat weitgehende Möglichkeiten, säumige Einzelaktionäre zur Zahlung der Bewirtschaftungskosten zu veranlassen. Die Aktionärsversammlung kann sich der Wohnung des säumigen Anteilseigners für einen maximalen Zeitraum von drei Jahren bemächtigen. Durch Vermietung der Wohnung können dann Mieteinnahmen die ausstehenden Zahlungen des Inhabers ausgleichen. Der Inhaber kann gegen die vorübergehende Inbesitznahme der Wohnung durch die AG vor Gericht Einspruch erheben. Das weitreichende Druckmittel hat dazu beigetragen, dass bei Wohnungs-AGs eine hohe Zahlungsmoral bei den Bewirtschaftungskosten herrscht (Lujanen, 2010).

c) STAATLICHE ANREIZE, HITAS-SYSTEM

Haus- und Wohnungseigentum (einschl. Wohnungs-AGs) wird in Finnland durch die Abschreibbarkeit von Zinszahlungen von der Einkommensteuer gefördert. Grundsteuern sind in Finnland generell gering. Einkommensabhängige Wohnbeihilfen gibt es in Finnland sowohl für Mietwohnungen wie auch für Eigentumswohnungen und Wohnungs-AGs (Averio, 2015).

Die Förderung des Eigentums bezieht sich fast ausschließlich auf die Nachfrageseite. Seit den 1990er Jahren wird ein System von geförderten Darlehen für Erstkäufer (15-39 Jahre) genutzt (ASP-System). Es ist dem Bausparen ähnlich: Während der Ansparphase verpflichten sich Junghaushalte, 10% des künftigen Immobilienwerts durch mehrjähriges Sparen aufzubauen. Das berechtigt sie in der Folge zu einem zinsgestützten Darlehen. Das ASP-System war in den 1990er Jahren sehr populär, verlor jedoch im Zuge der konstant sinkenden Immobilienzinsen stark an Attraktivität. Ende der 1990er Jahre wurden staatliche Hypothekargarantien eingeführt. Sie ermöglichen eine zusätzliche Ausweitung der Beleihungssätze. Dafür wird eine geringe Prämie in Rechnung gestellt. Gerade Erstkäufer mit geringen Ansparungen profitieren von dieser Maßnahme (Tähtinen, 2005). Es gibt auch spezielle Begünstigungen für Erstkäufer: Die Immobilientransaktionssteuer ist reduziert und die Abzugsfähigkeit von Hypothekarzinsen ist höher (Tähtinen, 2005). Dennoch hat sich die relative Position von Erstkäufern verschlechtert, da die Wohnungspreise kontinuierlich und übermäßig gestiegen sind (Tähtinen, 2005; Tähtinen & Laanti, 2016).

Angebotsseitige Förderungen sind in Finnland auf den sozialen Mietsektor beschränkt. Wohnungs-AGs profitieren lediglich von regionalen Begünstigungen. Im Großraum Helsinki haben Wohnungs-AGs beispielsweise Zugang zu kommunalem Bauland im Baurecht. Im Gegenzug sind die Verkaufspreise auch im Wiederverkaufsfall reguliert und liegen unter dem allgemeinen Marktniveau (Hitas-System). Diese Möglichkeit ist in Helsinki aufgrund des schwierigen Baulandangebots unter Wohnungs-AGs sehr populär. Es begünstigt die räumliche und soziale Durchmischung. Mittlerweile wurden in Helsinki annähernd 20.000 Wohnungen gemäß diesem Modell errichtet (<https://www.hel.fi/helsinki/en/housing/housing/hitas/>).

C.2.2 DEUTSCHLAND: BAUGRUPPEN IM EIGENTUM

In den deutschen Klein-/Mittelstädten Freiburg und Tübingen spielen Baugruppenmodelle im Eigentum eine besondere Rolle. Sie bieten vielversprechende Ansatzpunkte für verdichtete Siedlungsentwicklungen auch in Vorarlberg (Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen & IIBW, 2017).

a) TÜBINGEN

Tübingen war ein Pionier bei der urbanistischen und wohnungspolitischen Nutzung von partizipativen Baugruppen. Grundlagen der Konzeption gehen auf den langjährigen Leiter des Tübinger Stadtsanierungsamtes Andreas Feldtkeller zurück, der bereits ab den 1970er Jahren eine Rückbesinnung auf die

Qualitäten der europäischen Stadt und eine Stadt der kurzen Wege („New Urbanism“) im Gegensatz zu den damals vorherrschenden Leitbildern der funktional gegliederten Stadt forderte (Feldtkeller, 1994):

- Orientierung an den Qualitäten der alten europäischen Stadt
- Kleinteilige Parzellierung
- Mischnutzung, weitestmögliche gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoß
- Vorrang des Fußgänger-, Fahrrad- und öffentlichen Verkehrs gegenüber dem PKW
- Keine Verdrängung der zuvor ansässigen Bevölkerung (Gentrifizierung)

Stadtentwicklung geschieht in enger Abstimmung zwischen dem Fachbereich der Stadtverwaltung „Planen Entwickeln Liegenschaften“ und der stadteigenen „Wirtschaftsförderungsgesellschaft WIT GmbH“. Insbesondere bei der Grundstücksentwicklung spielt die WIT eine zentrale Rolle. Sie kauft Brachen auf und entwickelt sie.

Der städtebauliche Zugang ist folgendermaßen charakterisiert:

- Es wurde erkannt, dass Urbanität nur eingeschränkt mit öffentlichem Recht und Bebauungsplanung zu erreichen ist. Große Potenziale bietet demgegenüber der Kaufvertrag für die Einzelliegenschaft.
- Nutzung des bundesrechtlichen Instruments des „Städtebaulichen Entwicklungsbereichs“, durch den private Liegenschaftseigentümer zur Kooperation bzw. zum kostengünstigen Verkauf gezwungen werden können.
- Entwicklung von Stadt, nicht Siedlung, städtische Dichte, dadurch Schonung der Landschaft; Urbanität durch Vielfalt und Nutzungsmischung.
- Integrierte Infrastruktur.
- Straßen und Plätze als Aufenthaltsräume; intensive Bewohnerbeteiligung bei der Gestaltung; Stadtplanung und Verkehr sind in Tübingen in derselben Abteilung angesiedelt; dies ermöglichte z.B. eine Verringerung der minimalen Straßenquerschnitte.
- Reaktivierung von Altbauten für Sonderwohnformen oder Betriebe, dadurch schnellere Umsetzung, Identität, Landmarks.
- Wirtschaftsförderung, Jobs.
- Leistbares Wohnen durch Baugruppen und moderate Grundkostenanteile (mittels Fixpreisen und Dichte).
- Menschen werden Akteure der Stadtentwicklung, Bewohnerbeteiligung in der Form von Runden Tischen oder Foren. Offene Beteiligungsprozesse wurden demgegenüber nur in der Anfangsphase getestet.
- Sozialplanung als Teil des städtebaulichen Konzepts; Quartierskonzepte zur sozialen Infrastruktur sind aber erst im Werden.
- Einfluss der Öffentlichkeit und der Lokalpolitik.

Bewohnerbeteiligung zielt auf Verantwortung für das Gemeinschaftliche ab. Dies ist bei den Wohngruppenprojekten und besonders deutlich an den Schnittstellen zwischen privat und öffentlich sowie im öffentlichen Raum ablesbar.

Baugruppen etablierten sich als Träger der Stadtentwicklung, u.a. weil sich gewerbliche Investoren angesichts der städtebaulichen Vorgaben anfangs nicht interessiert zeigten. Danach erwiesen sich die Baugruppen als geeignetes Instrument zur Erreichung städtebaulicher Ziele. Anfangs war die Baugruppen-Orientierung Ausdruck einer grünen Stadtpolitik, heute ist das Programm weitgehend „verbürgerlicht“. Anfangs hatten die Baugruppen großen Beratungsbedarf; mittlerweile haben sich funktions-

fähige professionelle Strukturen herausgebildet (Baubetreuer/Architekten). Die Baugruppen sind zu einem Selbstläufer geworden, sie haben sich vom Experiment zum Regelfall entwickelt.

Die Grundstückszuteilung erfolgte zu Fixpreisen auf Basis eines Konzeptwettbewerbs. Kriterien waren v.a. Realisierbarkeit, soziale Aspekte, Vielfalt und Mischung, Energie, Architektur; ohne Vorgaben hinsichtlich Gruppengröße (1-50 Wohneinheiten, von unter 200 bis über 5.000m² Parzellengröße); niederschwellige Einreichung. Die Vergabekommission der Grundstücke besteht aus Vertretern der Entwick-

Grafik 27: Tübingen Französisches Viertel, Luftbild



Quellen: www.fgv-tuebingen.de.

Grafik 28: Tübingen Mühlenviertel, Lageplan und Luftbild



Quellen: www.cohousing-cultures.net; www.tuebingen.de.

lungsgesellschaft der Stadt, dem Runden Tisch und der Verwaltung. Die Vergabe erfolgt auf Basis transparenter Abstimmungsregelungen bei einer Vorsortierung der Projekte nach Qualitätskriterien.

Es wurde eine kleinteilige Nutzungsmischung realisiert, mit offener Parzellierung innerhalb der Baulinien nach Maßgabe der Gruppengrößen. Ab ca. 6 Wohneinheiten wurde die Zuziehung eines Baubetreibers empfohlen. Seine Aufgaben sind die Vertretung der Gruppe nach außen, die Koordination nach innen und die Kontrolle des Architekten. Seine Kosten belaufen sich auf ca. 3% der Bausumme.

Grafik 29: Tübingen Mühlenviertel, öffentlicher Raum, unterschiedliche Parzellengrößen



Quellen: IIBW.

Grafik 30: Tübingen Alte Weberei, unterschiedliche Gebäudetypologien



Quellen: IIBW.

Einzelne Reihenhauspazellen wurden Bauwerbern aus der Nachbarschaft zugeteilt, um diesen leistbare Wohnalternativen im angestammten Quartier zu ermöglichen.

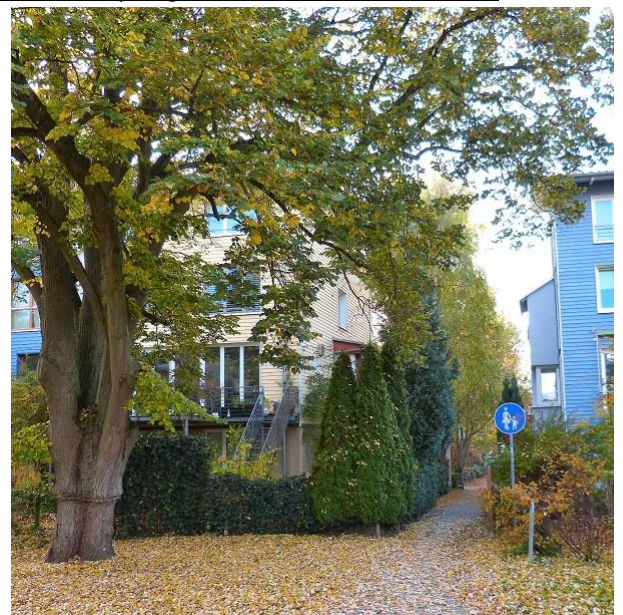
Aufgrund der Dichte, der Fixpreise für die Grundstücke und die Vermeidung von Bauträgerentgelten wird Eigentum um 15-30% unter dem ortsüblichen Marktniveau ermöglicht, und das bei gleichzeitig besseren Standards und ohne öffentliche Förderung. Es konnte hohe strukturelle und architektonische Vielfalt und hohe Identifikation mit dem "eigenen" Quartier erzielt werden. Sie sind familienfreundlich, autoreduziert und gemeinschaftsorientiert.

Grafik 31: Freiburg Vauban, Luftbild



Quellen: www.freiburg.de.

Grafik 32: Freiburg Vauban, zentrale Erschließungsachse, Grünspange mit altem Baumbestand



Quellen: IIBW.

Das ab 1991 entwickelte Französische Viertel (Grafik 27) ist ca. 10 ha groß und beherbergt 2.400 Einwohner. Die ehemalige Kaserne hatte einen umfangreichen Bestand an erhaltungswürdigen Alleen. Die von Feldtkeller definierten Prinzipien wurden hier rigide umgesetzt: Umsetzungsprobleme gab es bei der durchgängig gewerblichen Erdgeschoßnutzung und den Sammelgaragen. Es gibt stark unterschiedliche Wohnformen: Baugruppen, Investorenwohnungen (Mietwohnungen mit 10 Jahren Mietbindung), sanierte Kommunalwohnungen. Die relativ hohe Dichte wurde durch innovative bauliche Maßnahmen entschärft.

Das 2007-2011 realisierte Mühlenviertel ist ca. 4 ha groß, mit 600 Einwohnern und 100 Arbeitsplätzen. Besonderheiten sind der Einbezug eines Bestandsgebäudes und die Freiraumgestaltung mit Bach (Grafik 28, Grafik 29). Eine Herausforderung war die Umsetzung einer liegenschaftsübergreifenden Tiefgarage im Gemeinschaftseigentum (rechtliche Trennung von den darüber liegenden Hochbauten; die unterirdischen Bauten haben eine eigene Grundbuchszahl; die Überbauung ist durch Dienstbarkeiten geregelt).

Die 2009-2015 realisierte Alte Weberei ist ca. 5 ha groß, mit 700 Einwohnern und 80 Arbeitsplätzen (Grafik 30). Aufgrund der historischen Verschüttung eines Neckar-Altarms bestanden schwierige Bodenverhältnisse, die einen sehr großen unbebaubaren Freiraum zur Folge hatte.

b) FREIBURG

In Freiburg wurden Baugemeinschaften zu einem Instrument der Stadtentwicklung gemacht. Ziel war es, Eigentum zu schaffen, das individueller ist, aber unter Marktpreis angeboten werden kann. Die Entwicklung der Baugruppe als Instrument der Stadtentwicklung erfolgte gleichermaßen von unten und oben (bottom-up und top-down). Es sind zeitlich befristete Bindungen der Eigentumsrechte implementiert, in Vauban 15 Jahre. Ähnlich wie in Tübingen wurde erkannt, dass die Ziele der Stadtplanung nur erreicht werden können, wenn Zugriff auf die Liegenschaften besteht.

Die Stadtentwicklung Vauban beanspruchte öffentliche Investitionen von ca. € 100 Mio., u.a. für eine neue Straßenbahn. Neuere Entwicklungsprojekte haben einen wesentlich höheren öffentlichen Investitionsbedarf. Die Entwicklungskosten wurden auf die Grundkosten umgelegt, die sich schlussendlich auf ca. 400 €/m² beliefen. Der ab den 1990er Jahren entwickelte Stadtteil beheimatet über 100 Baugruppen. Der Schwerpunkt auf Baugruppen wurde begünstigt, weil sich private Investoren aufgrund vermuteter Altlasten anfangs zurückhaltend verhielten. Die Baugruppen-Projekte sind fast ausschließlich im Wohnungseigentum organisiert.

c) SCHLUSSFOLGERUNGEN

Liegenschaftsentwicklung, Quartiersentwicklung:

- Ein Schlüssel für die Umsetzung der Projekte war, dass die Stadt bzw. die Stadtentwicklungsgesellschaft die Hand auf den Liegenschaften hatte, entweder durch Eigentumsrechte oder durch entsprechende Vereinbarungen mit den Liegenschaftseigentümern.
- Ein striktes städtebauliches Konzept ist wesentlich. Dabei geht es weniger um gestalterische Aspekte als um die Definition der Grenzen von privat und öffentlich, Definition von dazwischen liegenden Pufferräumen, Verkehrserschließung/Erschließungsachsen, Erdgeschoßnutzung, Grünverbindungen, Institutionalisierung der Bewohnerbeteiligung, energetische Standards etc.; Vielgestaltigkeit, Lebendigkeit und ein insgesamt attraktives Ambiente entsteht durch das Nebeneinander unterschiedlicher baulicher Ansätze. Ein robuster Rahmen trägt zwischendurch auch einzelne gestalterisch schwächere Bauten. Besondere Bedeutung hat die Motivation von Wettbewerb hinsichtlich sozialer, gestalterischer und baulicher Innovation.

- Die Kleinteiligkeit der Wohnbebauung ist mit den Erfordernissen von Tiefgaragen nur mit recht komplexen grundbücherlichen und vertraglichen Lösungen zu verbinden. Die Grundstücke sind real geteilt. Die unterirdischen Einbauten erhalten eine eigene Grundbuchszahl. Die darüber liegenden Hochbauten werden durch Dienstbarkeiten ermöglicht.
- Bei Realisierung eines Quartiers ist das Ergebnis immer besser, wenn mehrere Architekten mitwirken; Eine zusammengefasste Planung kann nie so gut werden, wie bei – im Einzelfall auch schwächerer – Einzelplanung; Die Dichte wird als niedriger wahrgenommen als bei einheitlicher Planung.
- Voraussetzung für das Engagement durch Baugruppen waren Fixpreise für die Liegenschaften (statt Auktionen).
- Baugruppen benötigen etwas mehr Zeit als kommerzielle Bauträger. Bei privaten Liegenschaftsverkäufen kommen heute überwiegend gewerbliche Bauträger zum Zug, einerseits wegen der deutlich höheren Zahlungsbereitschaft, v.a. aber wegen der rascheren Entscheidungsfindung.

Institutioneller Rahmen:

- Baugruppen sind kein Selbstzweck, sondern dienen städtebaulichen Zielen.
- Die Baugruppen in Süddeutschland schaffen überwiegend Wohnungseigentum (oder Reihenhäuser), nur in Ausnahmen Miet- oder Genossenschaftsmodelle; die in Wien praktizierten Modelle als kollektives Eigentum (Heimförderung) werden nicht praktiziert.
- Der Stadt kommen zentrale Aufgaben zu: sie organisiert, informiert und bietet Infrastruktur.
- Die Quartiere erfahren zusätzliche Mischung durch geförderten (kommunale Wohnbaugesellschaft) und freifinanzierten Mietwohnbau.
- Ein wesentliches Element der gesellschaftlichen Akzeptanz des Tübinger Modells ist die große Vergabekommission für die Parzellen, die Transparenz der Vergabe und der Rückhalt durch den Gemeinderat. Die Kleinheit der Stadt kommt dem Modell entgegen.
- Baugruppen bedienen sich meist eines Baubetreuers, das ist häufig ein einschlägig spezialisierter Architekt; Erfahrene Baubetreuer kommen mit 15-25 Sitzungen innerhalb von 3 Jahren aus. Durch die wachsenden Erfahrungen mit Projektsteuerung sinkt das Projektrisiko sukzessive.
- Mittlerweile ist die Finanzierung von Baugruppen zu einem Standard-Geschäft der Banken geworden. Das Risiko ist geringer als bei normalen Projektentwicklungen, der Aufwand allerdings etwas höher. Die Finanzierung erfolgt ausnahmslos mit Einzelverträgen mit individueller Bonitätsprüfung. Der Mehraufwand resultiert aus dem Risiko eines Austauschs von Gruppenmitgliedern.
- Bemühungen um gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschoßzonen zeigen, dass diese meist nur bei einer finanziellen Entlastung der Nutzerkosten (Quersubventionierung) nachhaltig bewirtschaftet werden können.
- Die Verwaltung der Häuser ist ganz unterschiedlich geregelt, von selbstverwaltet bis Inanspruchnahme kommerzieller Hausverwaltungen.
- Heute wird seitens gewerblicher Bauträger gegen das Baugruppenmodell lobbyiert. In Freiburg hat dies zur Verdrängung der Baugruppen geführt. In Tübingen wird weiterhin am Modell festgehalten. Dies liegt vorwiegend am starken Bekenntnis der Stadtverantwortlichen zu diesem Modell.

C.2.3 SCHLUSSFOLGERUNGEN ZU DEN INTERNATIONALEN BEISPIELEN

Die dargestellten internationalen Beispiele erlauben folgende Schlussfolgerungen:

- a) Mit einer geeigneten auf Eigentum setzenden Wohnungspolitik sind umfängliche sozial-, stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitische Zielsetzungen erreichbar. Selbst hinsichtlich Aspekten der Vermögensungleichheit hat eine auf Eigentum ausgerichtete Wohnungspolitik durchaus bemerkenswerte Antworten zu bieten.

- b) Eine auf Eigentum ausgerichtete Wohnungspolitik braucht für ihr Funktionieren angebotsseitige Anreize. Bei einem Schwerpunkt auf nachfrageseitige Maßnahmen verpuffen Förderungen in Preissteigerungen.
- c) Die erwünschten vielfältigen Effekte sind nur erzielbar, wenn die Maßnahmen auch und vor allem auf Bezieher niedriger Einkommen und Junghaushalte ausgerichtet sind. Andernfalls sind unerwünschte Verteilungseffekte die Folge.
- d) Maßnahmen zur Kreditfähigkeit unterer Einkommensgruppen sind nur dann nachhaltig, wenn sichergestellt ist, dass die Bedienung der Kredite auch bei sinkenden Immobilienpreisen oder steigenden Zinsen möglich ist.
- e) Auch eine auf Eigentum ausgerichtete Wohnungspolitik sollte auf höhere Dichten und die Stärkung bestehender Ortskerne abzielen.
- f) Als großes Defizit einer auf Eigentum ausgerichteten Wohnungspolitik verbleibt, dass sich kaum wirtschaftlich starke, auf den Bereich leistbares Wohnen orientierte Bauträger herausbilden.

C.3 EIGENTUMSWOHNUNGSFÖRDERUNG IN DEN BUNDESLÄNDERN

Seit der Verlängerung der Wohnbauförderung Ende der 1980er Jahren können die Bundesländer die Ausgestaltung und Schwerpunktsetzung ihrer Fördersysteme frei wählen. Daraus haben sich sehr unterschiedliche Systeme und Förderungsschienen ergeben. Im Folgenden werden die Unterschiede einzelner Förderungsschienen im Bundesländervergleich zusammenfassend dargestellt.

a) FÖRDERUNGSMODELLE MIETE (MIT KAUFPTION)

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

Mietwohnungen mit Kaufoption sind förderungsrechtlich meist nicht eigens definiert. Die Eigentums- option ergibt sich vielmehr wohnrechtlich (WGG) aufgrund des aus dem Förderungsmodell resultierenden Eigenmittelerfordernisses für die Mieter. Hinsichtlich der quantitativen Entwicklung der Mietwohnungen mit Kaufoption siehe Kapitel A.3.

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

Mit der am 1. August 2019 in Kraft getretenen WGG-Novelle erfolgte eine Neufestlegung der Entgeltbildung. Nach objektbezogenem Auslaufen von Kapitalmarkt- und Förderdarlehen und vor allfälligem Einsetzen der betragsmäßigen Entgeltsbegrenzung gem. § 14 Abs. 7a („Grundentgelt“) sollen nunmehr die eigenmittelfinanzierten Vorlagen für Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen wie Fremdmittel behandelt und als „Kostenentgelt“ von einer GBV vereinnahmt werden dürfen. Eine Absenkung auf die „Grundmiete“ gem. § 14 Abs. 7a WGG erfolgt somit erst nach Refinanzierung auch dieser eigenmittel-

finanzierten Instandhaltungsvorlagen. Die Neuregelung sollte für gemeinnützige Bauvereinigungen in Zukunft ein Anreiz sein, verstärkt – ohne unmittelbare Auswirkungen auf die Höhe des laufenden Entgelts der Wohnungsnutzer – Eigenmittelvorlagen als Finanzierungsinstrument im Rahmen „vorgezogener“ Maßnahmen zur baulichen Substanzerhaltung u.a. im Sinne des Klimaschutzes einzusetzen.

Nur in Vorarlberg und in der Steiermark im Bereich der höhergeforderten Sozialmietwohnungen sind gemeinnützige Bauvereinigungen zu einem dauerhaften Eigenmitteleinsatz für die Grundkosten verpflichtet. In Vorarlberg sind bei geförderten Wohnungen von privaten Bauträgern (Investorenwohnungen) die Grundkosten nach den Nutzwertanteilen bzw. Nutzflächenverhältnissen auf die einzelnen Wohnungen umzulegen, der maximale Grundkostenanteil ist beschränkt. Bei integrativen Miet- und Kaufanwartschaftswohnungen (durch GBV) sind 30% der Grundkosten sowie 5% der Herstellungskosten durch Eigenmittel zu finanzieren (§ 13 Abs. 1 Z e Neubauförderungsrichtlinie 2019/2020 für den öffentlichen Wohnbau). In der Steiermark dürfen Bewohner von Sozialmietwohnungen durch die Grundkosten und außerhalb des Baugrundstückes anfallende Aufschließungskosten nicht belastet werden, d.h. gemeinnützige Bauvereinigungen müssen Eigenmittel einsetzen. Im Vergleich zu regulären geförderten Mietwohnungen fällt der verlorene Zuschuss höher aus.

Typischerweise werden die Grundkosten entweder durch Finanzierungsbeiträge auf die Mieter (Nutzer) überwältzt oder in die Miete eingerechnet. Einzelne Bundesländer sehen einen verpflichtenden Eigenmitteleinsatz der GBV ohne ausdrücklichen Bezug zur Grundkostenfinanzierung vor oder fordern einen Eigenmitteleinsatz indirekt durch Obergrenzen der Nutzungsentgelte (K, teilweise NÖ, OÖ, S, ST, V, W).

Nach dem WGG darf für geförderte Wohnungen nur ein „kostendeckendes Entgelt“ eingehoben werden. In Wien, Salzburg und Oberösterreich ist der Mietzins indexiert, im Gegensatz zu Burgenland, Niederösterreich und Vorarlberg, wo die Maximalmieten durch vorgegebene Annuitätenverläufe bestimmt werden. Bezüglich Belastungsobergrenze für Mieter sehen die meisten Bundesländer eine Deckelung nach dem WGG oder einem festgelegten Grenzwert vor. Wien hat mittlerweile die gesetzliche Baukostenobergrenze aufgegeben, gibt allerdings in den Ausschreibungen die maximalen Belastungsgrenzen der Wohnkosten der Bewohner vor und kontrolliert dadurch indirekt auch die Herstellungskosten.

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

Zur Finanzierung von leistbarem Wohnen kommen neben der Wohnbauförderung und Eigenmitteln der (gemeinnützigen) Bauträger auch Bausparkassen- und reguläre Kapitalmarktdarlehen zum Einsatz. Die Konditionen dieser Kapitalmarktfinanzierung unterliegen in einigen Bundesländern gesetzlichen Vorgaben. Besonders wichtig sind die Obergrenzen in Bundesländern, wo die Wohnbauförderung aus Annuitätenzuschüssen zu Bankdarlehen besteht. Dies ist vor allem in Oberösterreich und der Steiermark der Fall. Im Burgenland und in Kärnten wird auch mit Annuitäten- bzw. Zinszuschüssen gefördert, jedoch in geringerem Ausmaß. In jenen Bundesländern, wo eine Zusatzfinanzierung durch Bankdarlehen Relevanz hat, wird die maximal zulässige Verzinsung in Referenz zur „Umlaufgewichteten Durchschnittsrendite für Bundesanleihen“ (UDRB) oder zum Euribor vorgegeben (s. Amann & Jurasszovich, 2016).

b) FÖRDERUNGSMODELL EIGENTUMSWOHNUNGEN UND ANKAUFFÖRDERUNGEN

In den meisten Bundesländern wird die Errichtung von Eigentumsförderungen ähnlich der Errichtung von Mietwohnungen gefördert. Diese Förderung richtet sich, je nach Bundesland, entweder ausschließlich an gemeinnützige Bauvereinigungen und Gemeinden oder auch an gewerbliche Bauträger. Nachfrageseitig wird indirekt der Bau von Eigentumswohnungen angeregt, indem spezielle Förderungen an Haushalte für den Erwerb von Eigentumswohnungen vergeben werden. Unterschiedliche Schienen bestehen für neu errichtete Wohnungen und, in manchen Bundesländern, auch für den Erwerb von Altbestand („Althauskauf“). beschreibt neben den Förderungen, die an den Neubau von Eigentumswohnungen gehen, auch jene Förderungen, die den Ersterwerb oder späteren Kauf von Eigentumswohnungen oder Eigenheimen unterstützen. Die Vorarlberger Förderungen sind im Detail in Kap. A.4 dargestellt.

Hinsichtlich der Bedeutung der Eigentumswohnungsförderung lassen sich zusammenfassend folgende Schlüsse ziehen. Eigentumswohnungen haben bundesländerweise einen stark unterschiedlichen Stellenwert (s. Kap. A.3, S. 16):

- Tirol und Vorarlberg haben anhaltend hohe Zusicherungszahlen für Eigentumswohnungen. Es besteht eine klare Aufgabenteilung, indem der Mietwohnbau bei den Gemeinnützigen und der Eigentumswohnbau bei den Gewerblichen liegen.
- In mehreren Bundesländern spielt die Förderung von Direkteigentum, trotz Vorhandensein entsprechender Förderungsregelungen, eine quantitativ kaum relevante Rolle, etwa bisher in Niederösterreich, im Burgenland, Kärnten oder in Wien. In Wien bewirkt das Preislimit von 2.400 €/m², dass zuletzt um keine einzige Förderung angesucht wurde.
- In Oberösterreich haben Gemeinnützige und Gewerbliche gleichermaßen Zugang zu geförderter Miete und Eigentum, allerdings liegt in der Praxis der Schwerpunkt der GBV bei der Miete und der Gewerblichen beim Eigentum. Die Eigentumswohnungsförderung hat in den letzten Jahren massiv an Bedeutung verloren.
- In der Steiermark wird das geförderte Eigentum vom GBV-Sektor umgesetzt. Die Gewerblichen haben einen Schwerpunkt bei der geförderten Sanierung.
- In Kärnten haben Gewerbliche faktisch, in Niederösterreich auch förderungsrechtlich nur über die Kaufförderung (Scheck bzw. Eigenheimförderung) Zugang zur Wohnbauförderung, in beiden Ländern nur in geringen Volumina. Argumentiert wird der in NÖ fast ausschließliche Fokus auf Gemeinnützige, weil diese für ein flächendeckendes Angebot an Mehrwohnungsbauten zu sorgen haben und ihnen als Ausgleich die Gunstlagen exklusiv überlassen werden.
- In Salzburg spielt nicht so sehr die Förderung des Neubaus einer Eigentumswohnung, sondern der Ankauf einer solchen, eine Rolle. Ähnliches gilt auch für die Steiermark.
- In der Steiermark soll allerdings in den kommenden Jahren die Geschosswohnbau-Förderung und insbesondere die Eigentumsförderung auf neue Beine gestellt werden, denn momentan ist z.B. die Förderschiene „Wohnbauscheck“ aufgrund des Zinsumfeldes nicht attraktiv und wird daher nicht angenommen. Bei der Erstellung der Wohnbauprogramme wird versucht, gemeinnützige Bauvereinigungen zum Bau von Eigentumswohnungen (selbe Förderung wie bei Mietwohnungen) zu bewegen.

c) SPEZIELLE FÖRDERUNGEN FÜR JUNGHASHALTE

Mehrere Bundesländer bieten spezifische Förderungen für Junghaushalte an. Allerdings bestehen diese Programme in den meisten Fällen in besonders günstigen Mietwohnungen für Haushalte unter einer jeweiligen Altersgrenze in Kombination mit Einkommensgrenzen. Auch Boni bei der Wohnbeihilfe sind möglich. Mitunter werden auch im Bereich der Eigenheim-Förderungen Zuschläge für junge Haushalte gewährt. Spezielle Eigentumsförderschienen, die nur jungen Haushalten zur Verfügung stehen, sind eher selten (Hausstandgründung in der Steiermark, Wohnstarthilfe in Tirol, s. Tabelle 33, S. 56).

Tabelle 33: Förderungsmodelle Eigentumswohnungen und Ankaufförderungen

	FÖRERSCHIENE	QUANTITATIVE RELEVANZ
B	Bau von Eigentumswohnungen gleich Mietwohnungen (DL) richtet sich an GBV und Gemeinden; Gewerbliche Bauträger könnten beim Land Förderung für den Bau von Direkt Eigentum (Wohnungen oder Reihenhäuser) bekommen, müssen aber die förderungswürdigen Haushalte im Vorfeld selbst anwerben.	eher gering, aber zunehmend
	„Althausankauf“: Ankauf eines nicht geförderten Eigenheims oder Eigentumswohnung, älter als 20 Jahre, Die Förderungshöhe beträgt 50 % des förderbaren Kaufpreises, abhängig vom Heizwärmebedarf (max. € 40.000) (DL)	mittel bei Häusern, eher gering bei alten Eigentumswohnungen (in Summe 80 Fälle pro Jahr)
K	Ersterwerb von Wohnraum (wenn keine Objektförderung; gewerbliche Bauträger): von (neuen) Eigenheim (DL/AZ wie Eigenheimförderung), von Eigentumswohnung direkt vom Bauträger (DL/AZ mit Höchstgrenzen), max. Baukosten von 2.750 €/m ² bzw. 3.000 €/m ² (wenn klimaaktiv Silber)	mittel, aber abnehmend (von ca. 100 Rückgang auf 50 Fälle pro Jahr), Maximalpreise zu gering für Bauträger
	Erwerb von Bestandsobjekten in Siedlungsschwerpunkten („Hauskauf 2021“), Förderkredit (20 Jahre, 0,5% Zinsen) in Orts- und Stadtkernen, keine fossile Heizung	noch gering, aber zunehmend (ca. 20 Fälle pro Jahr)
NÖ	Bau im geförderten Bereich ähnlich Mietwohnungen, jedoch 20 Punkte mehr möglich (DL mit Haftungsübernahme)	mittel und zunehmend (ca. 400 Einheiten pro Jahr)
	Eigenheimförderung möglich für den Ersterwerb von Eigenheimen und Wohnungen direkt vom Bauträger (DL, € 200 oder € 300 pro Punkt, max. 100 Punkte)	mittel
	Ankaufförderung von Sanierungsobjekten im Wohnbaugebiet (mit thermischer Gesamtanierung), max. € 30.000	gering und zunehmend
OÖ	Bau von Eigentumswohnungen (ZZ zu Darlehen, zwei Varianten der Rückzahlung: mit variablen Zinsen und 30 J. Laufzeit oder fix und 20 J.) auch für Gewerbliche; Neue Förderung ab 20.7.2021	mittel und zunehmend (ca. 15-20% der Neubauförderungen, d.h. 650 Fälle)
	Kauf, Übergabe, Schenkung einer geförderten Wohnung, Reihenhäuser (DL-Übernahme)	mittel
	Kauf einer ungeforderten EW oder Eigenheimen (ZZ zu DL)	aktuell gering (ca. 15 pro Jahr)
S	„Errichtungsförderung“: Bereiche Einzel-/Doppel-/Bauernhäuser; verdichteter Flachbau; Auf-, Zu- oder Einbauten (nicht rückzahlbarer Zuschuss)	aktuell eher gering (57 Fälle 2020)
	„Kaufförderung“: Erwerb einer neu errichteten Wohnung in Haus in der Gruppe oder in Bau mit mind. drei Wohneinheiten (VZ); bei Baurecht mind. 70 Jahre; regionale Grenzwerte für Kaufpreise; höhere Fördersätze befristet 2022/2023	mittel (302 Fälle 2020)
	Kauf einer geförderten Mietwohnung: Einmaliger Zuschuss beim Lösen der Kaufoption (frühestens nach fünf Jahren, WGG)	eher gering (64 Fälle 2020)
ST	Bau von Eigentumswohnungen wie Mietwohnungen (VZ zu Kapitalmarkt-DL)	sehr gering
	Wohnbauschek für den Ersterwerb von Eigentumswohnungen (DL für Einzelwerber, Verlorene Zuschüsse für Bauträger); max. Gesamtbaukosten 2.900 €/m ² ; Energiekennzahlen müssen erfüllt sein; soll attraktiver werden.	aktuell keine (aufgrund Zinskonditionen nicht attraktiv)
	Hausstandsgründung von Jungfamilien (unter 35, Ehepartner oder unverheiratete Partner mit mind. einem Kind): Zinszuschuss zu einem Kredit (abhängig von Art der Wohnung: geförderte EW, ungeforderte EW, nicht gefördertes Eigenheim, Baukostenzuschüsse bei Mietwohnungen usw.)	mittel (501 Fälle 2020, allerdings auch Mietwohnungen enthalten)
T	Bau von Eigentumswohnungen ähnlich Mietwohnungen (DL/AZ), AZ fallen allerdings geringer aus; auch für gewerbliche Bauträger (befugte); abhängig von Grundverbrauch	gering (ca. 10% der jährlich ca. 1.000 WE)
	Erwerb eines bestehenden Wohnobjektes (ohne offene Förderung): DL oder VZ; Kaufpreisobergrenze (variiert nach Gemeinde bis max. 6.140 €/m ² in Innsbruck!)	hoch (559 Fälle 2020)
	Wohnstarthilfe (VZ, für unter 35jährige, max. € 18.000) ist Zuschuss zur Schiene Erwerb/Fertigstellung zur Finanzierung der Grundkosten für EW in verdichteter Bauweise	gering (51 Fälle 2020)
V	Förderung des Ersterwerbs von Eigenheimen und Wohnungen gleich Neubauförderung (DL) mit Haushaltsseitigen und gebäudeseitigen Voraussetzungen; möglicherweise mit Verdichtungsbonus, Bonus für kompakte Wohnungen	mittel und stark abnehmend (früher 700 jetzt ca. 250 Fälle pro Jahr)
W	Sofort Eigentumswohnung gäbe es als Förderschiene, wird jedoch aufgrund der niedrigen max. Baukostengrenze nicht nachgefragt.	keine

Anm.: EW: Eigentumswohnung; VZ: Verlorener Zuschuss; DL: Darlehen; AZ: Annuitätenzuschuss; ZZ: Zinszuschuss
 Quelle: Förderungsgesetze und -richtlinien, Kommunikation mit den WBF-Abteilungen, IIBW, Stand Herbst 2021

d) SUBJEKTFÖRDERUNGEN IM EIGENTUM

Die Wohnbeihilfen der Bundesländer haben sich im Laufe von mehreren Jahrzehnten entwickelt und länderweise stark differenziert. Die Wohnbeihilfe hat länderweise stark unterschiedliche Anwendungsbereiche:

- In allen Ländern existiert eine Wohnbeihilfe im geförderten Mietbereich.
- In allen Ländern außer NÖ steht Wohnbeihilfe auch für private Mietwohnungen zur Verfügung (allgemeine Wohnbeihilfe).
- In wenigen Ländern sind auch Wohnungs- und Hauseigentum umfasst: In Niederösterreich und Wien der geförderte Eigentumsbereich, in Tirol und Vorarlberg auch der ungeforderte Bereich.
- In einigen Ländern wird Wohnbeihilfe auch für objektgeförderte Sanierungen bereitgestellt (W, NÖ).

Große Unterschiede bestehen hinsichtlich des Rechtsanspruchs, dem begünstigten Personenkreis, den Ansprüchen von Drittstaatsangehörigen, der Zugänglichkeit für Studierende, den im Rahmen des Einkommens erfassten Komponenten, der Vorschreibung eines Mindesteinkommens und schließlich der Koppelung mit den Geldleistungen der Bedarfsorientierten Mindestsicherung (BMS).

Mit Eigenmittlersatzdarlehen werden vorgeschriebene Eigenmittel von Bewohnern (für Baukosten- und gegebenenfalls Grundkostenanteile für objektgeförderte Miet-, Kaufoptions- und Eigentumswohnungen) für einkommensschwache Haushalte gefördert. Das Instrument liegt an der Schnittstelle zwischen Subjekt- und Objektförderung und wird in relevantem Umfang nur in Wien angewandt (2020: € 7 Mio.), sehr begrenzt auch im Burgenland. In anderen Bundesländern, beispielsweise in Salzburg und Kärnten wird durch die Objektförderung ein größerer Teil der Grund- und Baukosten abgedeckt, wodurch die erforderlichen Eigenmittel der Wohnungswerber geringer ausfallen (s. Kap. C.3 a).

Tabelle 34: Wohnbeihilfen und Eigenmittlersatzdarlehen

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Rechtsanspruch?	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja
WBH geförderter Mietbereich	Ja	Ja	Ja ⁽¹⁾	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
WBH geförderter Eigentumsbereich	Nein	Nein	Ja	Nein	Nein	Nein	Ja	Ja	Ja
WBH ungeförderter Mietbereich	Ja	Ja	Nein	Ja	Ja ⁽²⁾	Ja	Ja ⁽³⁾	Ja	Ja
WBH ungeförderter Eigentum	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja ⁽³⁾	Ja	Nein
Eigenmittlersatzdarlehen	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja

Anm.: In allen Bundesländern ist Voraussetzung, dass die Wohnung der Befriedigung des Wohnbedürfnisses dienen muss (Hauptwohnsitz) und dass sie nicht von einer nahestehenden Person gemietet wird.

(1) Es ist zwischen Wohnbeihilfe, Wohnzuschuss und Wohnzuschuss „Neu“ 2009 zu unterscheiden.

(2) „Erweiterte“ Wohnbeihilfe.

(3) Das Land Tirol gewährt zur Milderung von besonderen Härtefällen je nach Art des Wohnobjektes zweckgebundene Mietzinsbeihilfen (Mietbereich) oder Annuitätenbeihilfen (Eigentumsbereich) für nicht wohnbaugeforderte Wohnungen. Es muss sich um verdichtete Bauweise handeln.

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand 2021.

e) ZUGANGSREGELUNGEN

Einkommensgrenzen werden in allen Bundesländern anlässlich der Förderantragstellung oder bei Anmietung einer geförderten Mietwohnung bzw. Erwerb einer geförderten Eigentumswohnung kontrolliert, während der Nutzungsdauer jedoch nicht. Einkommensgrenzen sind in Österreich im internationalen Vergleich sehr hoch. Tabelle 35 stellt die Einkommensgrenzen für die Inanspruchnahme von Wohnbauförderungen nach Bundesländern in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße dar. In den meisten Bundesländern wird nicht zwischen Miet- und Eigentumswohnungen unterschieden (B, OÖ, S, St, T). In manchen Bundesländern (K, NÖ, V, W) liegen die Einkommensgrenzen für Eigentumswohnungen leicht (7%-10%) über den hier angegebenen Werten. Die Definition des Haushaltseinkommens mit seinen vielfältigen Komponenten ist bundesländerweise leicht unterschiedlich und wird in den entsprechenden Wohnbauförderungsgesetzen und/oder Richtlinien geregelt.

Die höchsten Grenzwerte bietet Wien. Sie wurden 2010 maßgeblich angehoben und werden seither jährlich valorisiert. Einzelne Bundesländer sehen zusätzlich Mindesteinkommen generell für den Zugang zu geförderten Wohnungen (B) oder für den Bezug von Wohnbeihilfen, wenn auch in unterschiedlicher Form (B, OÖ, V, W). Personen, die diese Einkommensgrenzen nicht erfüllen, können keine Wohnbeihilfen beziehen und werden auf die BMS/Sozialhilfe verwiesen. Im Burgenland müssen Einkommen über der BMS-Grenze nachgewiesen werden, in Oberösterreich über der Geringfügigkeitsgrenze (wobei Sozialhilfe als Einkommen gilt). In Vorarlberg muss man in der Regel ein Einkommen aus vollberuflicher Tätigkeit oder ein Folgeeinkommen (z.B. Arbeitslosengeld) vorweisen. Teilzeitbeschäftigung kann aus gesundheitlichen Gründen, Altersgründen und bei beruflichem Wiedereinstieg anerkannt werden. In Wien muss das Mindesteinkommen (in Höhe des Ausgleichszulagen-Richtsatzes) zumindest durchgängig über 12 Monate in den letzten 10 Jahren erreicht worden sein.

Tabelle 35: Maximaleinkommen Wohnbauförderung, pro Haushalt (netto/Jahr)

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
1 Person	38.000	38.000	40.000	37.000	35.880	40.800	36.000	39.000	47.740
2 Personen	65.000	55.000	65.000	55.000	55.200	61.200	60.000	69.600	71.130
3 Personen	66.500	61.000	63.000	60.000	59.340	55.500	64.440	69.600	80.500
4 Personen	68.000	67.000			66.240		68.880	69.600	89.850
5 Personen	70.000				70.380			idem	
6 Personen					74.520				
Ab 7 Pers.					80.040				
Jede weitere		+ 6.000	+ 8.000	+ 5.000		+ 5.400	+4.440		+ 5.240

Quelle: Wohnbauförderungsgesetze und -richtlinien, Stand 2021.

D. REFORMANSÄTZE

Im vorliegenden Kapitel werden die Rahmenbedingungen für eine Forcierung von Wohneigentum in Vorarlberg aufgezeigt. Dabei geht es um quantitative Aspekte (mehr Eigentum), aber auch um qualitative (Leistbarkeit, höhere Dichte, soziale Qualitäten etc.) unter Beibehaltung des bestehenden Systems mit Basisförderung und Boni.

D.1 LENKUNGSEFFEKTE DER WOHNBAUFÖRDERUNG

Die Wohnbauförderung und damit auch die Förderung von Wohneigentum hat sehr große Lenkungseffekte, wie in zahlreichen IIBW-Studien nachgewiesen wurde (siehe Forschungsdatenbank auf www.iibw.at). Diese Lenkungseffekte sind die eigentliche Rechtfertigung für die Ausschüttung von Förderungen. Die erzielten Wirkungen sollten immer höher als die eingesetzten Förderungen sein. Dieser „Leistungsnachweis“ ist aber gerade wegen der Vielfalt der Wirkungen quantitativ kaum befriedigend darstellbar. Diesem Anspruch muss in der vorliegenden Studie aber auch nicht genügt werden.

Folgende Lenkungseffekte der Wohnbauförderung stehen im Vordergrund:

- Wirtschaftspolitik: Stabilisierung der Bauwirtschaft, Beschäftigungseffekte, Aktivierung von privatem Kapital, Durchsetzung von Qualitätsstandards, Forcierung neuer Technologien durch Schaffung eines großen Heimmarktes, Forcierung regionaler Beschaffung, Stabilisierung der Finanzindustrie etc.
- Sozial- und Gesellschaftspolitik: Leistbarkeit, Umverteilung, gesellschaftliche Schwerpunkte (z.B. Familie oder Junge), altersgerechtes Wohnen, Vermeidung von Segregation, Meritorik etc.
- Umwelt- und Energiepolitik: Setzung neuer thermisch-energetischer und ökologischer Standards und Hinführung dieser Technologien zur Breitenanwendung, Anregung umfassender Sanierungen, Etablierung neuer Institutionen (z.B. Energieberater) etc.
- Räumliche Entwicklung: Beitrag zur Ortskernentwicklung, Unterstützung städtebaulicher Vorhaben, Verhinderung von Ghettobildung und Segregation.
- Regionalpolitik: Unterstützung abwanderungsgefährdeter Regionen durch leistbare Wohnungsangebote.
- Korrektiv zu Marktentwicklungen: Bei großen geförderten Volumina ist eine preisdämpfende Wirkung auf den privaten Markt nachweisbar.
- Innovation: Die Wohnbauförderung stimuliert Innovation bei Bauprodukten, Vorfertigung, Architektur, neuen Modellen des Zusammenlebens etc. Schließlich zeichnet sich die Wohnbauförderung selbst durch fortgesetzte Innovation im Wettbewerb der Bundesländer aus.

Den vielfältigen positiven Wirkungen stehen einige negative gegenüber. Kritik besteht insbesondere an der Eigenheimförderung, die vom WIFO als klimaschädlich eingestuft wurde (Kletzan-Slamanig & Köppl, 2016). Kritisiert wird der große Ressourcenverbrauch bei Neubau und Betrieb, der induzierte motorisierte Individualverkehr und die hohen Infrastrukturkosten für die Gemeinden. Diese Kritik ist ausschlaggebend für den massiven Rückgang der Eigenheimförderung in den Bundesländern (s. Kap. A.3, S. 16). Tatsächlich führte diese Entwicklung aber zu keinem Rückgang des Neubaus. Vielmehr gingen Lenkungseffekte etwa hinsichtlich Energieeffizienz, Kompaktheit oder geringem Flächenverbrauch verloren.

D.2 BEGRÜNDUNG FÜR EINE FORCIERUNG DER EIGENTUMSFÖRDERUNG

In den vorangegangenen Kapiteln wurden Informationen aufbereitet, die die Forcierung der Eigentumsförderung in Vorarlberg rechtfertigen:

- a) Wohnungseigentum ist seit einigen Jahren v.a. bei jungen Haushalten stark rückläufig. Die Vorarlberger Eigentumsförderung richtet sich zwar zielgerichtet an junge Haushalte konnte die allgemeine Tendenz, die den Gesamtmarkt betrifft, jedoch nicht ausgleichen.
- b) Wohneigentum hat in der Vergangenheit einen wesentlichen Beitrag zur guten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Performance geleistet.
- c) Die seit Jahrzehnten bewährte Aufgabenteilung mit durch Gemeinnützige errichtete geförderte Mietwohnungen und durch Gewerbliche errichtete geförderte Eigentumswohnungen sollte aufrechterhalten werden. Sie trägt zu einer ausgewogenen Aufgabenverteilung und breiter Akzeptanz der Förderinstrumente bei.
- d) Wohnungseigentum korreliert positiv mit höherem Vermögen und Einkommen. Es trägt damit zu besseren Lebensverhältnissen der Bevölkerung bei. Dies betrifft vor allem Haushalte an der Schwelle zum Dritten Lebensabschnitt. Aus verteilungspolitischen Gründen ist es wichtig, auch Bevölkerungsschichten, die kein Erb- oder Sparvermögen aus dem persönlichen Hintergrund mitbringen, den Eigentumserwerb zu ermöglichen.
- e) Ungeachtet der Qualitäten des gemeinnützigen geförderten Mietsektors zeichnet sich Wohneigentum längerfristig durch besonders niedrige Wohnkosten aus.
- f) Der freifinanzierte Eigentumswohnungsbau zeigt in jüngerer Vergangenheit einige Fehlentwicklungen, insbesondere exzessive Preissteigerungen. Gefördertes Eigentum bietet nicht nur eine Alternative für untere und mittlere Einkommensschichten. Es kann, richtig aufgesetzt, auch zur Dämpfung der Preisentwicklung am privaten Markt beitragen.

D.3 ZIELKATALOG

Zur Erreichung größtmöglicher Fördereffizienz sollten klare Förderungsziele definiert, Mehrgleisigkeiten vermieden, Transparenz der Mittelvergabe sichergestellt und die Zielerreichung regelmäßige evaluiert werden.

Für die forcierte Wohneigentumsförderung sind folgenden Förderziele denkbar:

- **Leistbarkeit:**
Die Förderung steht im Spannungsfeld der Zugänglichkeit auch für untere Einkommensschichten, einem möglichst moderaten Förderungsaufwand und Lenkungseffekten am Wohnungsmarkt. Es sollte keinesfalls darauf abgezielt werden, besonders günstige Wohnungen im Eigentum anzubieten. Effektiver ist es, Angebote für den (kommenden) Mittelstand und das dafür in größerer Breite anzubieten.
- **Soziale Treffsicherheit, Ausrichtung auf junge Haushalte:**
Es spricht vieles dafür, die Förderung an den wirtschaftlichen Realitäten junger Haushalte auszurichten.
- **Verteilungswirkungen:**
Angesichts der sozialpolitischen Tangente der Wohnbauförderung ist bei allen Maßnahmen darauf zu achten, verteilungspolitisch regressive Wirkungen möglichst gering zu halten. Dies ist ein wesentliches Argument für die Ausrichtung der Eigentumsförderung auf untere und mittlere Einkommensschichten, sowie auf junge Haushalte. Schon jetzt ist die Förderung stark auf untere und mittlere Einkommensbezieher und Förderungsbegünstigte bis 34 Jahre ausgerichtet (s. Kap. A.4). Wegen des starken Rückgangs der Förderungsannahme, die auf den wirtschaftlichen Entscheidungen der

Bauträger beruht, kann sich die verteilungspolitisch intendierte Wirkung aber momentan nicht ausreichend entfalten (s. Kap. A.3a).

- **Räumliche Aspekte, Siedlungs- und Ortsentwicklung:**
Die Flächeninanspruchnahme des Wohnbaus in Vorarlberg nimmt besorgniserregende Ausmaße an. Die gedeihliche zivilgesellschaftliche Entwicklung kleinerer Ortschaften, aber auch von Städten, hängt eng mit Siedlungsdichte und der baulichen Entwicklung in den Zentren zusammen. Insofern sollte eine weiterentwickelte Förderung einen Beitrag zur Innenverdichtung der Ortschaften leisten.
- **Marktbeeinflussung:**
Die Wohnbauförderung hat marktregulatorische Wirkungen. Dies trifft auf Grund- und Baupreise ebenso zu wie auf Wohnungsmarktpreise. Allerdings sind diesbezügliche Wechselwirkungen noch wenig erforscht. Die Marktentwicklung von Eigentumswohnungen in Vorarlberg hat eine derartige Preisbeeinflussung dringend nötig.
- **Ökologische Aspekte:**
Entsprechend der grundsätzlichen Auslegung der Vorarlberger Wohnbauförderung hat auch eine weiterentwickelte Wohnungseigentumsförderung einen möglichst geringen ökologischen Fußabdruck der Neubauten sicherzustellen. CO₂-Neutralität im Betrieb ist mittlerweile eine Selbstverständlichkeit. Wieder stärker in den Vordergrund rücken weitere Aspekte wie Flächenverbrauch, Suffizienz im Wohnflächenkonsum, die graue Energie bei der Errichtung, Rückbaubarkeit, Maßnahmen zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs, humanökologische und soziale Aspekte.
- **Beitrag zur räumlichen Entwicklung:**
Der Vorarlberger Wohnbau hat ein hohes Qualitätsniveau hinsichtlich Objektgestaltung, Materialität und Ausführung. Entwicklungspotenzial besteht demgegenüber beim Beitrag des einzelnen Gebäudes zu einer qualitätvollen Ortsentwicklung mit hochwertigen öffentlichen und halböffentlichen Räumen, Aufenthaltsqualität im Freien für alle Generationen, belebten Erdgeschoßzonen und Maßnahmen zur besseren gesellschaftlichen Kohäsion.

D.4 MÖGLICHE INNOVATIONEN BEIM GEFÖRDERTEN WOHNHEIGENTUM

Die nachfolgend dargestellten Ansätze für eine Weiterentwicklung der Vorarlberger Wohnungseigentumsförderung zielen auf die Leistbarkeit der Angebote, die nachhaltige Wirkungsweise der Förderungsmodelle und ökologische Ziele, insbesondere den sorgsameren Umgang mit Grund und Boden.

D.4.1 FLÄCHENWIDMUNG UND GRUNDVERKEHRSRECHT

Mit der Vertragsraumordnung und zeitlich befristeten Widmungen stehen wirksame Instrumente zur Aktivierung von Bauland zur Verfügung, allerdings nur im Fall von Neuwidmungen (seit 3/2019 in § 12 Vorarlberger Raumplanungsgesetz, StF: LGBI.Nr. 39/1996). Die Ausweisung von Verdichtungszone soll eine geordnete Urbanisierung ermöglichen. Vorarlberg hat mit der Erklärungspflicht im Grundverkehrsrecht auch einen innovativen Zugang für bereits gewidmete Liegenschaften eingeführt (seit 3/2019 in § 6a Vorarlberger Grundverkehrsgesetz, StF: LGBI.Nr. 42/2004). Die Wirksamkeit des letztgenannten Instruments wird sich wegen der zehnjährigen Frist aber erst ab Ende der 2020er Jahre erweisen. Von wesentlicher Bedeutung wird sein, ob die Gemeindevertretungen in der Lage sein wer-

den, die vorgesehenen Sanktionen durchzusetzen. Eine dämpfende Wirkung auf die Entwicklung der Bauland- und Wohnungspreise haben die Instrumente bisher allerdings noch nicht entfaltet.

Zur Erreichung des Ziels, vermehrt gefördertes Wohneigentum anzubieten, sind andere Instrumente in Ansatz zu bringen. Vorgeschlagen und beim Projektworkshop am 20. Oktober 2021 detailliert besprochen wird folgende mögliche Reform:

- Die in § 20 Vorarlberger Raumplanungsgesetz vorgesehenen Vorbehaltsflächen für gemeinnützigen Wohnbau sollten in Richtung „geförderten“ Wohnbau präzisiert werden, der auch gefördertes Wohneigentum umfasst. Die Wirksamkeit derartiger Widmungskategorien ist nicht selbstverständlich und bedarf großen legislatischen Geschicks. Beispielsweise erwies sich in Wien die Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau“ als zahnlos, erst die Änderung in „geförderten Wohnbau“ brachte bessere Wirksamkeit.
- „Geförderter Wohnbau“ sollte nicht nur für ganze Grundstücke anwendbar sein, sondern auch für Prozentsätze der erzielten Nutzfläche.
- Nur bei Neuwidmungen anzusetzen greift zu kurz. Ein bestimmter Prozentsatz an „geförderten Wohnbau“ sollte bei jeder Widmungsänderung oder -festsetzung verordnet werden können. Eine geeignete Größenordnung scheint 20-30% zu sein. Dies betrifft insbesondere eine Erhöhung der Baunutzungszahl. Denn das typische Wohnungseigentumsobjekt entsteht auf kleinen und mittelgroßen Liegenschaften, wo vormals ein Eigenheim stand. Ein geeigneter Ansatzpunkt ist der Bebauungsplan. Allerdings haben selbst Städte wie Feldkirch und Bludenz noch keine flächendeckenden Bebauungspläne. Ihre Erstellung wird durch die mittlerweile gesetzlich verpflichtenden Regionalentwicklungspläne forciert. Darüber hinaus sollte rechtlich geklärt werden, ob sich die Änderung oder Neufestsetzung einer Baunutzungszahl bzw. die Bekanntgabe der Baugrundlagen gem. § 3 Baugesetz als Ansatzpunkt eignen. Eine solche Änderung sollte auch mit einer Baupflicht innerhalb von z.B. sieben Jahren verbunden werden. Ziel sollte es jedenfalls sein, möglichst viele neu errichtete Mehrwohnungsbauten ab z.B. 3 Wohneinheiten in das neue Regime einzubeziehen. Denkbar wäre auch, dass ein Mindestprozentsatz an geförderten Wohnbau landesrechtlich vorgegeben wird, die Gemeinde aber innerhalb einer festzulegenden Bandbreite variieren kann.
- Nachdem die Wohneigentumsförderung am Subjekt ansetzt, muss sichergestellt sein, dass der Bauträger eine entsprechende Verpflichtung auch erfüllen kann. Wenn trotz nachzuweisender Bemühungen förderbare Kunden nicht zu finden sind, sollte eine Entbindung von dieser Verpflichtung ermöglicht werden. Entsprechende Nachweise sind zu entwickeln. Das Verwertungsrisiko bleibt freilich beim Bauträger.
- Die Verpflichtung, einen bestimmten Prozentsatz der erzielten Nutzfläche als „geförderten Wohnbau“ umzusetzen, ist, entsprechend dem bestehenden Fördermodell, mit einem gedeckelten Kaufpreis verbunden. Der gedeckelte Kaufpreis birgt Schwierigkeiten in mehrerlei Hinsicht. Zweckmäßig wäre eine stärkere Berücksichtigung regionaler Preisunterschiede. Die Anwendung von „Ortsüblichkeit“ dürfte unpraktikabel sein. Denkbar wäre die statistische Auswertung von Transaktionspreisen einer Periode von z.B. fünf Jahren und die Festlegung, dass die geförderten Wohnungen um einen festzulegenden Prozentsatz darunter liegen müssen (z.B. -20%). Bei Nichtverfügbarkeit gemeindebezogener Daten könnte ein landeseinheitlicher Ersatzwert herangezogen werden. Möglich wäre auch eine Bezugnahme zu den Bedingungen der Wohnbauförderung des Landes.
- Die Vergabe der geförderten Wohnungen sollte wohl beim Bauträger verbleiben, wenngleich eine Vergabe durch die Gemeinde Vorteile hätte. Wünschenswert wäre eine Bevorzugung von Jungen und Geringverdienern. Dies kann wohl nur durch förderungsrechtliche Anreize begünstigt werden.

Dieser Vorschlag einer Koppelung von Raumordnungs- und Wohnbauförderungsrecht (Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“) erscheint besonders vielversprechend, wenn ein Maßnahmenbündel zusammen mit der Einführung eines Bodenfonds angegangen wird.

D.4.2 BODENFONDS

Bodenfonds spielen in mehreren Bundesländern eine große Rolle zur Sicherung leistbarer Wohnungen, insbesondere in Wien und Tirol:

- Der in den 1980er Jahren gegründete Wohnfonds Wien spielt eine Schlüsselrolle bei der Bodenbevorratung und Sanierungsförderung in der Bundeshauptstadt. Durch stetige Ankäufe, meist von großen landwirtschaftlichen Flächen und Industriebrachen, verfügt er derzeit über Baulandreserven von ca. 3,1 Mio. m² (Ende 2020). Sie sind der Schlüssel dafür, die Grundstückskosten im geförderten Wohnbau mit ca. 200,- €/m² Nutzfläche gering zu halten. Die größeren dieser Flächen werden über Bauträgerwettbewerbe verwertet.
- Der Tiroler Bodenfonds wurde in den 1990er Jahren zur Unterstützung der Gemeinden bei ihren Aufgaben der örtlichen Raumordnung gegründet. Schwerpunkte sind die Bereitstellung kostengünstiger Liegenschaften für den geförderten Wohnbau (2020 Ankauf von ca. 20.000m²), aber auch für (interkommunale) Gewerbegebiete (2020 Ankauf von über 190.000m²). Auch die Unterstützung der Gemeinden bei der Vertragsraumordnung, Arrondierungen und Zuschüsse für infrastrukturelle Maßnahmen sind Aufgabe des Fonds. Der Fonds verfügt über einen Darlehensrahmen von € 30 Mio.

Auf Vorarlberg angewandt, könnte ein solches Instrument umfassende Aufgaben in den Bereichen Regionalentwicklung, leistbares Wohnen, Qualitätssicherung und Innovation erfüllen:

a) Intermediär am Grundstücksmarkt:

- Großeinkäufer von Liegenschaften;
- Bauland für geförderten großvolumigen Wohnbau und verdichteten Flachbau mit Vergabe durch die Gemeinde vorrangig an Interessenten mit Wohnsitz, Verwandtschaft oder Arbeitsplatz im Ort;
- Der Bodenfonds könnte – bei entsprechender Dotierung – Bauland auch langfristig halten und es im Baurecht zur Verfügung stellen, z.B. gemäß dem in Kap. D.4.4 dargestellten Modell des „marktgerechten Baurechtszinses“.

b) Raumordnerische Aufgaben:

- Konnex zur überregionalen Raumplanung;
- Stadt-/regionalplanerische Entwicklung, Aufschließung, Parzellierung;
- Arrondierungen sind aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur in den Vorarlberger Gemeinden besonders wichtig, um auch größere Quartiersentwicklungen zu ermöglichen.

c) Qualitätssicherung in der Quartiersentwicklung:

- Unterstützung der Gemeinden mit raumordnerischer Fachkompetenz;
- Durchführung von Wettbewerben, Vergabeverfahren und Konzeptverfahren mit Zielrichtung auf Baugruppen;
- Durchführung von Partizipationsprozessen in der Quartiersentwicklung;
- Schutz der Kommunalpolitik gegenüber Begehrlichkeiten aus dem lokalen Umfeld;
- Implementierung innovativer Instrumente wie Vertragsraumordnung, städtebauliche Verträge etc.;
- Institutionell verankerte Innovationsorientierung.

Ähnlich den Bodenfonds in Wien und Tirol ist davon auszugehen, dass ein solcher Fonds in Vorarlberg kostendeckend arbeiten kann. Hinsichtlich des Erwerbs von Liegenschaften sollte eine grundverkehrsrechtliche und raumordnerische Bevorzugung sichergestellt werden. Ein solcher Fonds kann neu gegründet oder ein bestehendes Vehikel des Landes um diese Aufgaben erweitert werden.

D.4.3 BAUGRUPPEN, NEUE ZUGÄNGE ZUM EIGENTUM, KONZEPTVERGABEN

Baugruppen erfreuen sich vielerorts, etwa in Wien, recht großer Beliebtheit. Den Stellenwert, den sie in Freiburg und Tübingen erlangt haben (s. Kap. C.2.2, S. 46), ist in Österreich aber bislang außer Reichweite.

Ihr Nutzen wird nicht so sehr in der Erfüllung individueller Wohnwünsche einer gemeinschaftsorientierten Bevölkerungsgruppe gesehen, sondern im Beitrag, den Baugruppen zur Belegung ganzer Quartiere leisten können. Typischer Weise entfalten Baugruppen erhebliche Außenwirkung, etwa durch (halb) öffentliche Aktivitäten in Gemeinschaftsräumen (Spielgruppen, Veranstaltungen etc.) oder selbst organisierte Nahversorgung.

Baugruppen sind häufig als Vereine oder Kleingenossenschaften organisiert, in denen die Idee des kollektiven Eigentums zum Tragen kommt. Vielversprechend sind aber auch die Ansätze in Freiburg und Tübingen mit ganz normalen Eigentümergemeinschaften. Bestehende Förderungsmodelle (inkl. Bonus für begleitete Baugruppen) scheinen ausreichend.

Wichtig für das Zustandekommen von Baugruppen ist aber eine entgegenkommende Behandlung beim Erwerb von Liegenschaften. Baugruppen können sich bei Bieterverfahren gegenüber kommerziellen Bauträgern aus systematischen Gründen nicht durchsetzen. Es haben sich Modelle mit Fixzuweisung einzelner Bauplätze zu Fixpreisen bewährt.

Zur Übernahme des Baurisikos bewährt sich die Kooperation mit gemeinnützigen Bauvereinigungen, die nach Endabrechnung die Gebäude an die Trägervereine oder parifiziert an die einzelnen Eigentümer abgibt. In Freiburg und Tübingen hat sich demgegenüber ein System mit gewerblichen Baukoordinatoren herausgebildet.

Das Baugruppenprojekt am ehemaligen Fußballplatz in Nenzing scheint nach erheblichen Anlaufschwierigkeiten mittlerweile in die Gänge zu kommen.

D.4.4 MARKTGERECHTER BAURECHTSZINS

Alle in Kapitel C.2 (S. 44) vorgestellten internationalen Modelle vermögensbasierter Wohlfahrt (Asset-Based Welfare) bauen auf einem öffentlichen Zugriff auf Bauland oder, in Helsinki, auf öffentliche Baurechte auf.

In der bisherigen Praxis werden Baurechtszinse ähnlich einer Investition in bauliche Anlagen bemessen, die nicht nur eine angemessene Verzinsung, sondern auch die Kapitaltilgung umfasst. Daraus resultieren sehr hohe Baurechtszinse, die im Wohnbau bis zu 3% des Marktwerts p.a. und zuzüglich typischer Weise eine Indexierung umfassen. Tatsächlich aber unterliegt Grund und Boden keiner Abnutzung und verliert üblicher Weise durch den Gebrauch nicht an Wert. Angesichts der gegebenen Sicherheiten sind Baurechte mit besonders konservativen Veranlagungen vergleichbar. Die heute üblichen Baurechtszinse werden angesichts dessen als viel zu hoch aufgefasst.

Mit dem marktGERECHTEN Baurechtszins wird ein Modell vorgeschlagen, bei dem Baurecht statt einer Investition als Veranlagung interpretiert wird. Es hat verschiedene positive Aspekte, wenn Bauland wertvoll ist, seine gesellschaftlich nachhaltige Nutzung soll aber günstig sein.

Die Nachfrage nach Veranlagungen, bei denen eher der Werterhalt als die Rendite im Vordergrund stehen, ist ein Zug der Zeit. Sie sind nicht nur aus Anlegersicht von wachsendem Stellenwert. Es wird auch aus volkswirtschaftlicher Sicht als zweckmäßig aufgefasst, niederverzinsliche, aber sehr sichere Veranlagungen für das stark wachsende Anlagevermögen privater und institutioneller Anleger anbieten zu können. Baurechtsgeber sind typischer Weise Grundstückseigentümer mit sehr langem Planungshorizont, etwa Kommunen oder die Kirche, mittlerweile aber auch Privatpersonen und institutionelle Eigentümer.

Baurechte bieten vielfältige Vorteile gleichermaßen für den Baurechtsgeber und den -nehmer, u.a. aufgrund der gesetzlich vorgegebenen großen Vertragsfreiheit:

Vorteile für den Baurechtsgeber:

- Freie Disposition über Baurechtsdauer und Ertrag im Zeitablauf;
- Dauerhaftes Halten von Vermögen;
- Laufende indexierte Erträge;
- Heimfall des Bauwerks nach Vertragsende;
- Sehr geringes Risiko (mehrfache Übersicherung), sehr konservatives Risiko-Rendite-Profil, geringe Korrelation mit den Risiken anderen Anlageklassen;
- Geringer operativer Verwaltungsaufwand, keine Kosten für Bewirtschaftung, Instandhaltung der Gebäude, Versicherungen, Grundsteuer, Facility und Property Management;
- Kombinierbar mit anderen Leistungen (z.B. Zuweisungsrechte für Wohnungen).

Vorteile für den Baurechtsnehmer:

- Weniger Konkurrenz im Bieterprozess;
- Geringerer Liquiditätsbedarf; Minderung der Bindung von Eigenkapital;
- Höhere Eigenkapitalrendite, ohne die Kontrolle über das Management oder das Wertsteigerungspotenzial der Immobilie abzugeben;
- GBV: Entfall der Kaufoption;
- Institutionelle: steuerliche Absetzbarkeit des Baurechtszinses;
- Wohnungseigentum: geringerer Kaufpreis;
- „windfall gains“ für Erbgeneration bei Heimfall der Immobilien mit Entschädigung.

Ausgangspunkt der Überlegungen ist eine risikolose sehr langfristige Veranlagung wie eine Staatsanleihe. Mit Zu- und Abschlägen aufgrund des besonderen Charakters des Baurechts als Veranlagung wird ein marktgerechter Wert ermittelt. Bei der Bemessung der Zu- und Abschläge wird auf vergleichbare Finanzmarktprodukte zurückgegriffen, um die Logik einer Geldanlage zu simulieren (in Anlehnung an Sänze, 2017):

a) Ausgangspunkt risikoloser Zinssatz:	
analog Staatsanleihen	ca. 1,3%
b) Aufschlag Ausfallrisiko:	
analog Credit-Spread gegenüber EUR-Swap	ca. 0,5%
c) Abschlag für Wertsicherungsklauseln	
analog inflationsindexierte Anleihen (Inflation Linked Bonds)	ca. -1,3%
d) Aufschlag für Illiquidität des Baurechts	
analog Illiquiditätsspread z.B. bei Pfandbriefen	ca. 0,5%
e) Aufschlag für Verwaltungskosten	0%
	Gesamt ca. 1,0%

Beim Wunsch einer Implementierung des Modells stellt sich die grundlegende Frage, wie ein Liegenschaftseigentümer dazu gebracht werden kann, sich mit einem marktgerechten Baurechtszins von 1% zufrieden zu geben, wenn der Markt ihm 3% bezahlt. Dazu scheint es nötig, an drei Stellen anzusetzen:

- Grundlagen der Bewertung:
Bei der Wertermittlung einer Liegenschaft werden jedenfalls die Empfehlungen des Hauptverbands der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs zum Kapitalisierungszinsfuß herangezogen. In der aktuellen Ausgabe werden für Wohnliegenschaften, je nach Lage, zwischen 1,0 und 5,5% angegeben (Ausgabe 2/2020). Es muss sichergestellt werden, dass der Wert der Liegenschaft auch bei einem marktGERECHTEN Baurechtszins rechtssicher hoch bleibt und das Risiko ausgeschlossen wird, dass bei einer allfälligen Veräußerung des Grundstücks von Bewerterseite aufgrund eines aufrechten marktGERECHTEN Baurechtszinses ein viel niedrigerer Liegenschaftswert ausgewiesen wird. Dies erscheint möglich, indem die Zulässigkeit der Anwendung des marktGERECHTEN Baurechtszinses in Abweichung von den Empfehlungen des Hauptverbands der Sachverständigen gesetzlich verankert wird, z.B. im Wohnbauförderungsgesetz.
- Dynamische Festlegung des marktGERECHTEN Baurechtszinssatzes in Analogie zum Kapitalmarkt:
Einmal vertraglich vereinbarte marktGERECHTE Baurechtszinssätze können, analog zu Staatsanleihen, auf Dauer der Laufzeit unverändert bleiben. Ein geändertes Kapitalmarktumfeld wirkt sich auf die Bedingungen des Handels mit solchen Veranlagungsprodukten aus. Allerdings wird es notwendig sein, für Neuabschlüsse den Basiswert (langfristige Staatsanleihe) und alle Zu- und Abschläge möglichst tagesaktuell anzupassen.
- Unterstützung durch das Raumordnungs- und Grundverkehrsrecht:
Bei der angestrebten gesellschaftlich nachhaltigen Nutzung der Grundstücke steht geförderter Mietwohnbau im Vordergrund. Mit dem im WGG festgelegten Erhaltungs- und Verbesserungsregime ist sichergestellt, dass die Bauten auch am Ende der Baurechtsdauer und dem dann folgenden Heimfall an den Liegenschaftseigentümer in sehr gutem Zustand sind. Auch gefördertes Baurechtseigentum ist denkbar. Allerdings sind hier faire Regelungen für den Heimfall des Gebäudes nach Auslaufen des Baurechts zu finden. Das Raumordnungsrecht kann die Bereitschaft der Liegenschaftseigentümer zur Anwendung eines marktgerechten Baurechtszinses maßgeblich unterstützen, indem die grundsätzliche Bebaubarkeit, eine Um- oder Höherwidmung im Zuge der Vertragsraumordnung damit verknüpft wird. Denkbar ist auch, dass seitens der öffentlichen Hand einem Grundstücksverkauf nur unter der Bedingung der Anwendung dieses Modells zugestimmt wird (Grundverkehrsrecht).
- Alternative Umsetzung durch öffentlichkeitsnahe Einrichtungen:
Denkbar ist auch die Anwendung des Konzepts über eine öffentlichkeitsnahe Einrichtung wie einen Bodenfonds oder die Vermögensverwaltung des Landes.

Die Perspektive auf die dauerhafte Werthaltigkeit der Liegenschaft, regelmäßige Erträge und die Aussicht auf den Heimfall der Gebäude nach Vertragsende könnte Eigentümer großer brachliegender Liegenschaften mit langem Planungshorizont zur Anwendung dieses Modells bewegen. Auch ist mit dem Modell denkbar, dass ein neues Veranlagungsprodukt mit besonders niedrigem Risiko und sehr langer Laufzeit für institutionelle Anleger entsteht. Gehortetes Bauland könnte damit aktiviert werden.

Kommunen vergeben schon heute hin und wieder Baurechte. Einige deutsche Kommunen haben sich darauf festgelegt, eigenes Bauland ausschließlich im Baurecht zu vergeben. Das Modell des marktGERECHTEN Baurechts könnte ihnen nach Einführung der doppelten Buchführung (Doppik) von Nutzen sein, indem günstige Baurechte für leistbares Wohnen mit hohen Grundstückswerten verbunden werden. Die Umsetzung eines marktGERECHTEN Baurechtszinssatzes sollte in Kombination mit der Umsetzung des nächsten Vorschlages, der Errichtung eines Bodenfonds, realisiert werden.

D.4.5 MAßNAHMEN ZUR SENKUNG DER BAUKOSTEN

Die größten Potenziale zur Senkung der Baukosten hat vermehrter Wettbewerb. Allerdings ist Vorarlberg ein kleiner Markt mit hohen Marktzugangsbarrieren. Im westlich und nördlich angrenzenden Ausland sind die Baupreise ähnlich hoch oder höher, nach dem Osten hin sind die Transportwege lang. Auch weist die Bauwirtschaft Vorarlbergs ein hohes Maß an vertikaler Integration auf, das die gezielte Hereinnahme von „Preisbrechern“ bei Ausschreibungen im öffentlichen oder halböffentlichen Bereich erschwert.

Ein möglicher Ansatz ist ein geändertes Ausschreibungswesen, wo nicht das einzelne Objekt, sondern die gesamte Jahresleistung eines Bauträgers ausgeschrieben wird. Nachdem eine verbindliche Preisauskunft genaue Kenntnis der Objekte erfordert, ist dies nur bei weit fortgeschrittenen Bauvorhaben möglich und erfordert jedenfalls Preisgleitklauseln.

Denkbar ist, dass laufende Innovationen in Vorfertigung und Modulbauweise zu Kostensenkungen führen (IIBW & Energieinstitut Linz, 2021). Allerdings sind Produkte, die den hohen Qualitätsanforderungen in Vorarlberg gerecht werden, gleichfalls im gehobenen Preissegment beheimatet.

Einzelne Bauträger haben innovative bauliche und rechtliche Ansätze entwickelt, um günstigere Kosten anzubieten (z.B. Riva Home der Hefel Wohnbau AG), indem beispielsweise willentlich auf die Einhaltung von ÖNormen verzichtet wird. Angesichts des Wunsches nach Innovationen auch in qualitativer Hinsicht scheint aber auch dieser Ansatz für eine breite Anwendung wenig zielführend.

D.4.6 INNOVATIONEN BEI DER FINANZIERUNG

Derzeit bieten die Banken extrem günstige hypothekarisch besicherte Wohnbaufinanzierungen auch mit langfristigen Fixzinsen für bis zu 100% des Kaufpreises an – auch das ein Grund für den rückläufigen Stellenwert der Wohnbauförderung. Eine Änderung der Rahmenbedingungen steht jedoch bevor und damit ein neuerlicher Bedeutungsgewinn der Wohnbauförderung.

Die unter „Basel IV“ bekannten 2016/17 vereinbarten Änderungen der internationalen Bankenstandards bewirken eine Erhöhung der Eigenkapitalunterlegung von Hypothekarkrediten mit hohen Beleihungssätzen (LTVs), aber eine Verringerung der Risikogewichte bei risikoarmen Darlehen. Sie sind 2023 auf nationaler Ebene einzuführen und bis 2028 vollständig umzusetzen (1 Jahr Verschiebung aufgrund der COVID-19-Krise). Zur besseren internationalen Vergleichbarkeit der Eigenkapitalunterlegung von Banken werden deren Möglichkeiten für interne Risikobewertungsverfahren eingeschränkt. Gemäß der Bank for International Settlements (Basel Committee on Banking Supervision, 2017) wird mit Basel IV die verpflichtende Eigenkapitalunterlegung für LTVs über 60% kräftig ansteigen, bei LTVs von 60-80% von derzeit 35% auf 45%, bei LTVs von 80-90% auf 60% und bei LTVs von 90-100% auf 75%. Das Ausmaß der erforderlichen Eigenkapitalunterlegung durch die Banken wirkt sich unmittelbar auf die Kapitalkosten, d.h. auf den Zinssatz aus. Es wird also weiterhin sehr günstiges Geld geben, vorausgesetzt, dass nicht mehr als 60% des Immobilienwerts vorrangig kapitalmarktfinanziert werden muss.

Es ist damit absehbar, dass ab Mitte des Jahrzehnts Förderdarlehen wieder attraktiver werden. Eine effektive Maßnahme zur bestmöglichen Nutzung des Kapitalmarkts sind nachrangig besicherte Förderdarlehen. Durch ihre Sicherstellung im zweiten Rang haben sie finanztechnisch den Charakter von Eigenkapital. Allerdings ist damit die politisch unattraktive Perspektive verbunden, im Fall von Zahlungsausfällen die Exekution betreiben zu müssen. Bei erstrangig besicherten Hypothekardarlehen ist dies meist nicht nötig.

Das bei Förderdarlehen übliche Rückzahlungsschema mit steigenden Annuitäten – häufig ähnlich der Inflationsrate – ist eine effektive Maßnahme zur Erreichung günstiger Zahlungskonditionen zu Beginn der Rückzahlung, wenn die finanziellen Möglichkeiten der Haushalte typischer Weise besonders eng sind. Variable Rückzahlungen sind auch bei Kapitalmarktdarlehen darstellbar. In der Schweiz wurden sogar tilgungsfreie Darlehen entwickelt und sind mittlerweile auch in Österreich verfügbar. Bei derartigen „Generationenkrediten“ werden nur die Zinsen bezahlt, während die Kapitalschuld an der Immobilie haften bleibt.

Große Potenziale haben schließlich Finanzierungen der Europäischen Investitionsbank. Die EIB ist bereits in mehreren Bundesländern vornehmlich mit Kommerzbanken tätig, finanziert aber auch beispielsweise Wiener Wohnen oder die Sozialbau AG direkt. Niederösterreich hat sein Förderungssystem mit Haftung und Annuitätenzuschüssen auf EIB-Finanzierungen ausgelegt und schafft es damit seit einem halben Jahrzehnt, im großvolumigen Neubau praktisch keine Mittel aus dem Landesbudget aufbringen zu müssen. Die EIB ist an einer Ausweitung ihrer Aktivitäten bei Wohnbaufinanzierungen in Österreich interessiert. Das IIBW hat zu diesem Zweck eine Studie für die Bank erstellt (IIBW, 2019b). Es sind relativ große Volumina ab ca. € 50 Mio. erforderlich. Vertragspartner sind vorzugsweise Banken. Als Entwicklungsbank der Europäischen Union sind ihre Finanzierungen an EU-Ziele der sozialen Kohäsion und Klimarelevanz geknüpft. Die Bedingungen der Wohnbauförderung hinsichtlich sozialer Treffsicherheit und Energieeffizienz reichen zu diesem Zweck. Tatsächlich ergänzen sich Wohnbauförderung und EIB-Finanzierungen sehr gut, da die dauerhafte Überprüfung der ökologischen und sozialen Finanzierungsbedingungen eine für die Bank große Barriere darstellt. Die Konditionen sind außerordentlich gut. Es werden mittlerweile Fixzinsdarlehen von über 25 Jahren mit Zinssätzen von unter 1% angewandt. Soziale Mietwohnungen stehen zwar im Vordergrund. Es werden jedoch Chancen gesehen, auch sozialgebundene Eigentumswohnungen über diese Schiene zu finanzieren.

D.4.7 WGG-LEASING-MODELL

Im Wirtschaftsministerium (BMDW) ist dzt., in Ergänzung zum bewährten Kaufoptionsmodell, die Einführung eines Leasingmodells im gemeinnützigen Wohnbau in Vorbereitung, um dem Vorhaben im Regierungsprogramm zur Förderung der Eigentumsbildung zu entsprechen. Die Grundzüge sind:

- In Ergänzung zum kostendeckenden Entgelt soll ein Ansparbetrag in Höhe der bestehenden „WGG Grundmiete“ (dzt. 1,87 €/m²) eingehoben werden.
- Daraus leitet sich nach Ausfinanzierung ein Recht auf Eigentumsübertragung ab.
- Entscheidet sich der Mieter gegen das Ziehen dieser Option, erhält er den Ansparbetrag verzinst zurück.

Das Modell birgt Vorteile für den Mieter (niederschwelliger Einstieg in Eigentum) und die GBV (Ertrag aus der Absenkmiete sofort statt nach Ausfinanzierung).

D.4.8 ADAPTIONEN IM BESTEHENDEN FÖRDERUNGSRECHT

Als Ergebnis des Projektworkshops am 20. Oktober 2021 werden folgenden Adaptionen in der Vorarlberger Eigentumswohnungsförderung empfohlen:

a) Anpassungen bei der Berechnung des Kostendeckels

Als kurzfristige Maßnahme, um zu verhindern, dass 2022 die Zusicherungszahlen für geförderte Eigentumswohnungen weiter sinken, sollen die maximal zulässigen Kaufpreise deutlich angehoben werden. Gleichzeitig sollen die Hebesätze für wohnungsbezogene Freiflächen reduziert werden.

b) Neuausrichtung der Eigentumswohnungsförderung in Kombination mit dem Raumordnungsrecht
Bis 2023 soll die Eigentumswohnungsförderung gemeinsam mit Neuregelungen im Raumordnungsrecht entsprechend den Ausführungen in Kap. D.4.1 (S. 61) angepasst werden.

E. ANHANG

E.1 QUELLEN

- WGG – Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 und Rechtsprechung (www.ris.bka.gv.at).
- WEG – Wohnungseigentumsgesetz 2002 und Rechtsprechung (www.ris.bka.gv.at).
- Förderungsvorschriften des Landes NÖ und der anderen Bundesländer.
- Albacete, N. & Wagner, K. (2009): Wie finanzieren private Haushalte in Österreich ihr Immobilienvermögen? Geldpolitik und Wirtschaft, 2009/Q3, 68-102.
- Amann, W. (2016): Eigentumsbeschränkungen in den Wohnbauförderungsbestimmungen der Länder. Expertise im Auftrag der Neuen Heimat Tirol (Wien: IIBW).
- Amann, W. & Mundt, A. (2009): Kaufoption gemeinnütziger Mietwohnungen - Strategien für hohe Verkaufsquoten. Studie im Auftrag des Landes Niederösterreich (Wien: IIBW).
- Amann, W. & Wieser, R. (2015): Stärkung der Effizienz des gemeinnützigen Sektors in Niederösterreich (Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Niederösterreich, F-2227).
- Amann, W.; Jurasszovich, S. & Mundt, A. (2016): Berichtstandard Wohnbauförderung 2016. Studie im Auftrag des Landes Wien (Wien: IIBW).
- Amann, W.; Kratschmann, A.; Schmidinger, J. & Weber, M. (2019): Forcierung der Förderungsschiene Soforteigentum in Niederösterreich (Wien: IIBW, gefördert durch die NÖ Wohnbauforschung, F-2274).
- Amann, W. & Mundt, A. (2019): Rahmenbedingungen und Handlungsoptionen für qualitätsvolles, dauerhaftes, leistbares und inklusives Wohnen. Teilbericht zum Sozialbericht 2019 (Wien: Bundesministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Konsumentenschutz).
- Andrews, D. & Caldera Sánchez, A. (2011): Drivers of Homeownership Rates in Selected OECD Countries. OECD Economics Department Working Papers No. 849.
- Angel, S. & Mundt, A. (2021): Who lives there now? Residualisation of Social Housing in Austria since 1995. Unveröffentlichtes Working Paper, September 2021.
- Arrondel, L.; Bartiloro, L.; Fessler, P.; Lindner, P.; Mathä, T.; Rampazzi, C.; Savignac, F.; Schmidt, T.; Schürz, M. & Vermeulen (2014): How do households allocate their assets? – Stylized facts from the Eurosystem Household Finance and Consumption Survey. Deutsche Bundesbank Discussion Paper, 12/2014. Frankfurt: Deutsche Bundesbank.
- Arundel, R. (2017): Equity inequity: Housing wealth inequality, inter and intra-generational divergences, and the rise of private landlordism. Housing, Theory and Society, Vol. 34 (2), 176-200.
- Arundel, R. & Doling, J. (2017): The end of mass homeownership? Changes in labour markets and housing tenure opportunities across Europe. Journal of Housing and the Built Environment, Vol. 32 (4), 649–672.
- Arundel, R. & Lennartz, C. (2018): Dualization in labour markets and housing outcomes: Insiders versus outsiders. HOUWEL working paper series number 12.
- Arundel, R. & Ronald, R. (2016). Parental co-residence, shared living and emerging adulthood in Europe: Semi-dependent housing across welfare regime and housing system contexts. Journal of Youth Studies, Vol. 19 (7), 885–905.
- Arundel, R. & Ronald, R. (2021): The false promise of homeownership: Homeowner societies in an era of declining access and rising inequality. Urban Studies, Vol. 58 (6), 1120-40.
- Averio, P. (2015): The Finnish housing finance system and the role of MuniFin. Housing Finance International, autumn 2015, 37-38.
- Basel Committee on Banking Supervision (2017): Basel III: Finalising post-crisis reforms (Bank for International Settlements).
- Behring, K. & Helbrecht, I. (2002) Wohneigentum in Europa (Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung).
- Bin, T.S. & Naidu, V.L. (2014): Public Housing in Singapore: Examining Fundamental Shifts. Lee Kuan Yew School of Public Policy Working Papers, Singapore.
- BMASGK (2019): Eingliederungsindikatoren 2018 (Wien: BMASGK).

- BMSGPK (2021): Mindestsicherungs- und Sozialhilfestatistik 2020 (Wien: Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz).
- BMF (2016): Views of the Austrian authorities on the Warning of the ESRB on medium term vulnerabilities in the residential real estate sector of Austria (Wien: BMF).
- Bourassa, S. & Hoesli, M. (2010): Why do Swiss Rent? *Journal of Real Estate Finance and Economics*, Vol. 40, 286-309.
- Castles, F. (1998): The Really Big Trade-Off: Home Ownership and the Welfare State in the New World and the Old. *Acta Politica*, Vol. 33 (1), 163-185.
- Christophers, B. (2013): A monstrous hybrid: The political economy of housing in early twenty-first century Sweden. *New Political Economy*, Vol. 18 (6), 885–911.
- Chua, B. H. (2015): Financialising public housing as an asset for retirement in Singapore. *International Journal of Housing Policy*, Vol. 15 (1), 27-42.
- Clapham, D.; Mackie, P.; Orford, S.; Thomas, I. & Buckley, K. (2014): The Housing Pathways of Young People in the UK. *Environment and Planning A (Economy and Space)*, Vol. 46 (8), 2016-31.
- Conley, D. & Gifford, B. (2006): Home ownership, social insurance, and the welfare state. *Sociological Forum*, Vol. 21 (1), 55-82.
- Coulson, E. & Li, H. (2013): Measuring the external benefits of homeownership. *Journal of Urban Economics*, Vol. 77, 57-67.
- Coulson, E. (2002): Housing Policy and the Social Benefits of Homeownership. *Business Review Q2/2002*, 7-16.
- de Soto, H. (2000): *The Mystery of Capital: Why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else* (New York: Basic Books).
- Delfani, N.; De Deken, J. & Dewilde, C. (2015): Poor because of low pensions or expensive housing? The combined impact of pension and housing systems on poverty among the elderly. *International Journal of Housing Policy*, Vol. 15 (3), 260-84.
- Depenheuer, O., Hertzsch, E., Voigtländer, M. (2020): *Wohneigentum für breite Schichten der Bevölkerung* (Berlin: Springer Verlag).
- Deutsch, E. (2009): The Austrian Social Rented Sector at the Crossroads for Housing Choice. *European Journal of Housing Policy*, Vol. 9 (3), 285-311.
- Dewilde, C. & De Keulenaer, F. (2003): Housing and Poverty: The Missing Link. *European Journal of Housing Policy*, Vol. 3 (2), 127-53.
- DiPasquale, D. & Glaeser, E. (1999): Incentives and Social Capital: Are Homeowners Better Citizens? *Journal of Urban Economics*, Vol. 45, 354-84.
- Dietz, R. & Haurin, D. (2003). The social and private micro-level consequences of homeownership. *Journal of Urban Economics*, Vol. 54 (3), 401–450.
- Doling, J. & Horsewood, N. (2003): Home ownership and early retirement: European experience in the 1990s. *Journal of Housing and the Built Environment*, Vol. 18, 289-308.
- Doling, J. & Horsewood, N. (2010): Home Ownership and Pensions: Causality and the Really Big Trade-off. *Housing, Theory and Society*, Vol. 28 (2), 166-182.
- Doling, J. & Ronald, R. (2010): Home ownership and asset-based welfare. *Journal of Housing in the Built Environment*, Vol. 25, 165-73.
- Doling, J. & Horsewood, N. (2005): Housing Opportunities and Welfare Provision: Testing Causality. *Housing, Theory and Society*, Vol. 22 (2), 80-83
- Donner, C. (2000): *Wohnungspolitik in der Europäischen Union. Theorie und Praxis* (Wien: Donner Selbstverlag).
- Elsinga, M. & Hoekstra, J. (2005): Homeownership and housing satisfaction. *Journal of Housing and the Built Environment*, Vol. 20 (4), 401-24.
- Elsinga, M. & Hoekstra, J. (2015): The Janus Face of Homeownership-based Welfare. *Critical Housing Analysis*, Vol. 2 (1), 32-41.
- ESRB (2016): Vulnerabilities in the EU residential real estate sector (European Systemic Risk Board, European System of Financial Supervision, 28. Nov. 2016).

- Eurostat (2021): Distribution of population by tenure status, EU-SILC survey. Online: https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho02&lang=en [10.9.2021].
- Feldtkeller, A. (1994): Die zweckentfremdete Stadt: Wider die Zerstörung des öffentlichen Raums (Frankfurt/Main: Campus).
- Fessler, P.; Mooslechner, P.; Schürz, M. & Wagner, K. (2009): Das Immobilienvermögen privater Haushalte in Österreich. Geldpolitik & Wirtschaft, Q2/09, 113-34.
- Fessler, P.; Mooslechner, P. & Schürz, M. (2010): Immobilienerbschaften in Österreich. Geldpolitik & Wirtschaft, Q2/10, 34-55.
- Fessler, P.; Lindner, P. & Schürz, M. (2016): Household Finance and Consumption Survey des Eurosystems 2014: Erste Ergebnisse für Österreich (zweite Welle) (Wien: OeNB).
- Fessler, P.; Lindner, P. & Schürz, M. (2019): Eurosystem Household Finance and Consumption Survey 2017. First results for Austria (Wien: OeNB).
- Filandri, M. & Bertolini, S. (2016): Young people and home ownership in Europe. International Journal of Housing Policy, Vol. 16 (2), 144-164.
- Finlex (2017): Limited Liability Housing Companies Act. Unofficial Translation, Ministry of Justice, Finland. Online: <http://www.finlex.fi/fi/laki/kaannokset/2009/en20091599.pdf> [4.4.2017].
- Forrest, R. & Yip, N. (2012): Housing young people: Transitions, trajectories and generational fractures (Hoboken: Taylor & Francis).
- Frick, J.; Grabka, M.; Smeeding, M. & Tsakloglou, P. (2010): Distributional effects of imputed rents in five European countries. Journal of Housing Economics, Vol. 19, 167–79.
- Garcia Freitas, F.; Whitehead, C. & Santa Rosa, J. (2015): Dialogue Brazil and European Union: Social Housing, Finance and Subsidies (Brasilia: Ministry of Cities).
- Gentili, M. & Hoekstra, J. (2021): Homeownership out of reach? Intergenerational transfers and homeownership reproduction in middle class families in Rome, Italy. Cities, Vol. 116.
- Gramlich, E. (2007): Subprime mortgages, America's Latest Boom and Bust (Washington D.C.: The Urban Institute Press).
- Green, R. K. & White, M. J. (1997): Measuring the Benefits of Homeowning: Effects on Children. Journal of Urban Economics, Vol. 41 (3), 441–61.
- Haffner, M. & Heylen, K. (2011): User Costs and Housing Expenses. Towards a more Comprehensive Approach to Affordability. Housing Studies, Vol. 26 (4), 593-614.
- Haffner, M. (2008): Savings for Old Age? Housing Wealth of the Dutch Elderly. Housing, Theory and Society, Vol. 25 (2), 110-31.
- Heuberger, R. & Zucha, V. (2015): Wohnkosten und Wohnkostenbelastung in EU-SILC. Statistische Nachrichten (Statistik Austria), 2015/11, 879-87.
- Hulse, K. & Burke, T. (2009): The benefits and risks of home ownership: disaggregating the effects of household income. AHURI Positioning Paper NO. 120.
- IIBW (2019a): Performance der Vorarlberger Wohnbauförderung. Im Auftrag des Landes Vorarlberg (Wien: IIBW).
- IIBW (2019b): Market and Practice of Subsidized Housing Construction in Austria. Studie im Auftrag der European Investment Bank (Wien: IIBW).
- IIBW & Energieinstitut der JKU Linz (2021): Kapazitätsanpassung der Bauwirtschaft für eine erhöhte Sanierungsrate (Wien: IIBW, im Auftrag des Klimaschutzministeriums).
- Jestl, S.; Holzner, M. & Leitner, S. (2015): Immobilienvermögen und Hypothekarverschuldung der Haushalte im Europavergleich. Wirtschaft und Gesellschaft, Vol. 41 (1), 49-70.
- Karjalainen, R. (2.5.2017): Persönliche Email-Kommunikation, Rikka Karjalainen, City Planner, City of Helsinki, Chief Executive Office, Finland.
- Kemeny, J. (1981): The myth of home ownership: Public versus private choices in housing Tenure (London: Routledge).
- Kletzan-Slamanig, D. & Köppl, A. (2016): Subventionen und Steuern mit Umweltrelevanz in den Bereichen Energie und Verkehr (Wien: WIFO).
- Klien, M. & Streicher, G. (2021): Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus (Wien: WIFO).

- Kössl, G. & Gutheil-Knopp-Kirchwald, G. (2021): Research Brief. Jahres- und Jahrzehntebilanz der Gemeinnützigen Bauvereinigungen (2010-2020) (Wien: GBV).
- Kumar, T. (2019): The human capital effects of subsidized homeownership: Evidence from a natural experiment in Mumbai. Berkeley University Working Paper.
- Kunnert, A. (2016): Leistbarkeit von Wohnen in Österreich. Operationalisierung und demographische Komponenten (Wien: WIFO).
- Lamei, N.; Till, M.; Glaser, T.; Heuberger, R. & Göttlinger, S. (2017): Armut und soziale Ausgrenzung 2008 bis 2016. Entwicklung von Indikatoren und aktuelle Ergebnisse zur Vererbung von Teilhabechancen in Österreich (Wien: Statistik Austria).
- Lefebure, S.; Mangeleer, J. & Van Den Bosch, K. (2006): Elderly Prosperity and Homeownership in the European Union: New Evidence from the SHARE Data. Paper Prepared for the 29th General Conference of The International Association for Research in Income and Wealth, 20.-26.8.2006, Joensuu, Finland.
- Lennartz, C.; Arundel, R. & Ronald, R. (2016): Younger Adults and Homeownership in Europe Through the Global Financial Crisis. *Population Space Place*, Vol. 22: 823-35.
- Lennartz, C. & Helbrecht, I. (2018): The housing careers of younger adults and intergenerational support in Germany's 'society of renters', *Housing Studies*, Vol. 33 (2), 317-36
- Lersch, P. & Dewilde, C. (2015): Employment insecurity and first-time homeownership: Evidence from twenty-two European countries. *Environment and Planning A (Economy and Space)*, Vol. 47 (3), 607-24.
- Lujanen, M. (2010): Legal Challenges in Ensuring Regular Maintenance and Repairs of Common Parts of Owner-Occupied Apartment Buildings. *Journal of Legal Affairs*, February 2010, 5-10.
- McCabe, B. (2013): Are Homeowners Better Citizens? Homeownership and Community Participation in the United States. *Social Forces*, Vol. 91 (3), 929-54.
- Montgomerie, J. & Büdenbender, M. (2014): Round the Houses: Homeownership and Failures of Asset-Based Welfare in the United Kingdom. *New Political Economy*, Vol. 20 (3), 386-405.
- Mundt, A. (2008): Privatisierung von gebundenem sozialem Wohnraum. In: Luggner, K. & Holoubek, M. (Hg.) *Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – Ein europäisches Erfolgsmodell* (Wien: Manz), 337-50.
- Mundt, A. & Springler, E. (2016): Milestones in Housing Finance in Austria over the Last 25 Years. In: Lundé, J. & Whitehead, C. (Hg.): *Milestones in European Housing Finance* (Oxford: Wiley-Blackwell), 55-73.
- Mundt, A. & Wagner, K. (2017): Regionale Wohnungspreisindizes in Österreich – erste Erkenntnisse auf Basis hedonischer Modelle. *OeNB Statistiken und Analysen Q1*, 28-47.
- OECD (2013): *Pensions at a Glance 2013*. OECD and G20 Indicators (Paris: OECD).
- OECD (2021a): *Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable*, Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs (Paris: OECD).
- OECD (2021b): *New OECD Affordable Housing Database*. Online Resource: <https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/> [9.10.2021]
- OECD (2021c): *Brick by Brick: Building Better Housing Policies* (Paris: OECD).
- OeNB (=Österreichische Nationalbank) (2020): *Immobilien Aktuell – International*. Die Immobilienmarktanalyse der OeNB. Q4/2020 (Wien: OeNB).
- OSF (=Official Statistics of Finland) (2009): *Statistics on the Finances of Housing Corporations* (Helsinki: OSF).
- OSF (=Official Statistics of Finland) (2015): *Asunto-osaakeyhtiöiden talous 2015 [Statistics on the Finances of Housing Corporations]* (Helsinki: OSF).
- OSF (=Official Statistics of Finland) (2017): *Prices of dwellings in housing companies*. 2017 (Helsinki: OSF).
- Ralli, T. (2015): *Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe*. National Report for Finland (Bremen: Universität Bremen).
- RE/MAX (2021): *Eigentumswohnungsmarkt 2020 auf Basis aller Grundbuchseintragungen* (Presseaus-sendung).
- Rohe, W.; Quercia, R. & Van Zandt, S. (2007): The social-psychological effects of affordable homeownership. In: Rohe, W. & Watson, H. (Hg.): *Chasing the American Dream: New Perspectives on Affordable Homeownership* (Ithaca, New York: Cornell University Press).
- Ronald, R. (2015): Homeownership-Based Welfare in Transition. *Critical Housing Analysis*, Vol. 2(1), 52-64.

- Ruonavaara, H. (2005): How Divergent Housing Institutions Evolve: A Comparison of Swedish Tenant Cooperatives and Finnish Shareholders' Housing Companies. *Housing, Theory and Society*, Vol. 22 (4), 213-36.
- Sänze, S. (2017): Marktgerechtigkeit von Erbbauzinsen im Niedrigzinsumfeld – Ein Ansatz aus Kapitalmarktsicht, Präsentation.
- Scheibstock, P. (2017): Sustainability Factors in National Housing Programmes for the Urban Poor in the Case of India. Unveröffentlichte Diplomarbeit der Technischen Universität Wien, Fachbereich für Stadt- und Regionalforschung (Wien: TU-Wien).
- Schneider, M. (2014): Ein Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien für Wien und Gesamtösterreich (Wien: OeNB).
- Schneider, M. & K. Wagner (2015): Housing Markets in Austria, Germany and Switzerland. In: *Monetary Policy & The Economy, Quarterly Review of Economic Policy*, Vol. Q1/15, 42-58
- Schwartz, H. & Seabrooke, L. (2008): Varieties of Residential Capitalism in the International Political Economy: Old Welfare States and the New Politics of Housing. *Comparative European Politics*, Vol. 6, 237-61.
- Schwartz, H. & Seabrooke, L. (Hg.) (2009): *The Politics of Housing Booms and Busts* (Basingstoke: Palgrave Macmillan).
- Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen & IIBW (2017): Lernen von partizipativen Wohngruppen: neue Wege des Besiedlungsmanagements im gemeinnützigen Wohnbau. Studie im Auftrag des Landes Niederösterreich, F 2245 (Wien/Neunkirchen: IIBW).
- Statistik Austria (2021): Wohnen 2020. Mikrozensus-Wohnungserhebung und EU-SILC (Wien: Statistik Austria).
- Stephens, M.; Lux, M. & Sunega, P. (2015): Housing: Asset-based Welfare or the Engine of Inequality? *Critical Housing Analysis*, Vol. 2 (1), 22-31.
- Tähtinen, T. & Laanti, T. (2016): Milestones in Housing Finance in Finland. In: Lunde, J. & Whitehead, C. (Hg.): *Milestones in European Housing Finance* (Oxford: Wiley-Blackwell), 147-64.
- Tähtinen, T. (2005): First time buyers in Finnish housing markets. In: Boelhouwer, P.; Doling, J. & Elsinga, M. (Hg.): *Home Ownership. Getting in, getting from, getting out* (Amsterdam: IOS Press), 19-32.
- Treanor, D. (2015): *Housing policies in Europe* (London: M3 Housing Ltd).
- Triveno, L. (2016): How Latin Americas Housing Policies are Changing the Lives of Urban Families. Worldbank. Online: <http://blogs.worldbank.org/sustainablecities/how-latin-america-s-housing-policies-are-changing-lives-urban-families> [17.3.2017]
- Umweltbundesamt (2021): Flächeninanspruchnahme in Österreich 2020. Online: <https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/boden/flaecheninanspruchnahme> [8.11.2021].
- Voigtländer, M. (2009): Why is the German Homeownership Rate so Low? *Housing Studies*, Vol. 24 (3), 355-72.
- Wagner, K. & Schneider, M. (2015): Housing Markets in Germany, Switzerland and Austria. *Monetary Policy & The Economy*, Q1/15, 42-59.
- Wagner, K. (2011): Haben Mieter oder Eigentümer höhere Wohnkosten. *Wirtschaft und Gesellschaft*, Vol. 37 (1), 139-48.
- Walks, A. (2016): Homeownership, Asset-based Welfare and the Neighbourhood Segregation of Wealth. *Housing Studies*, Vol. 31 (7), 755-84.
- Watson, D. & Webb, R. (2009): Do Europeans View their Homes as Castles? Homeownership and Poverty Perception throughout Europe. *Urban Studies*, Vol. 46 (9), 1787-805.
- Whitehead, C. (2016): Housing as Asset Based Welfare: A Comment. *Critical Housing Analysis*, Vol. 3 (1), 10-18.
- Wieser, R. (2011): Stabilisierende und destabilisierende Faktoren auf den Wohnungsmärkten der EU-14 (Wien: TU-Wien - ifip).
- Wieser, R. & Mundt, A. (2014): Housing subsidies and taxation in six EU countries: Trends, structures and recent measures in the light of the global financial crisis. *Journal of European Real Estate*, Vol. 7 (3), 248-69.
- WKO (2011-2021): Immobilienpreisspiegel (Wien: WKO).
- Yang, Z. & Chen, J. (2014): *Housing Affordability and Housing Policy in China* (Heidelberg: Springer).

E.2 TABELLEN UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Grafik 1:	Haus- und Wohnungseigentum in den Bundesländern 2020 (Hauptwohnsitze)	9
Grafik 2:	Rechtsverhältnisse in Österreich und Vorarlberg im Zeitverlauf	10
Grafik 3:	Rechtsverhältnisse in Österreich und Vorarlberg im Zeitverlauf: Jüngere Haushalte	12
Grafik 4:	Baubewilligungen Eigenheime pro 1.000 Einwohner im internationalen Vergleich	14
Grafik 5:	Wohnungsbewilligungen Eigenheime nach Bundesländern, pro 1.000 Einwohner	14
Grafik 6:	Wohnungsbewilligungen großvolumig nach Bundesländern, pro 1.000 Einwohner	15
Grafik 7:	Österreichweite Wohnungsbewilligungen nach Rechtsform	15
Grafik 8:	Förderungszusicherungen und Bautätigkeit in Vorarlberg	16
Grafik 9:	Förderungszusicherungen Miete/Eigentumswohnungen/Eigenheime in Vorarlberg	17
Grafik 10:	Anteil Förderungszusicherungen Eigentumswohnungen in den Bundesländern	17
Grafik 11:	Wohnungsfertigstellungen GBV	19
Tabelle 12:	Altersgruppen Vorarlberger WBF-Programm, Zusagen für Bauträgerprojekte 2018-21	21
Tabelle 13:	Vorarlberger Wohnbauförderung, Zusagen für Bauträgerprojekte 2018-2021	21
Grafik 14:	EU Hauspreisindex (2010 = 100)	22
Grafik 15:	Wohnungspreisentwicklung in den Bundesländern (€/m ²)	22
Grafik 16:	Wohnungspreisentwicklung in den Bundesländern (Index: 2015=100)	23
Grafik 17:	Wohnungspreise €/m ² Wohnfläche, 2020 in regionaler Verteilung	23
Grafik 18:	Preisentwicklung Eigentumswohnungen Erstbezug (€/m ²)	24
Grafik 19:	Preisentwicklung Baugrundstücke Bundesländer (Index: 2015=100)	25
Grafik 20:	Baukosten- und Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau	26
Grafik 21:	Median der Wohnkosten nach Rechtsverhältnis in Euro/Monat	28
Grafik 22:	Wohnkostenanteile (am Haushaltseinkommen) im Median auf Haushaltsebene	29
Grafik 23:	Rechtsverhältnisse nach Einkommensgruppen, Österreich 2020 (Personenebene)	31
Grafik 24:	Rechtsverhältnisse nach Vermögens- und Einkommensdezilen nach HFCS 2017	32
Grafik 25:	Beispiel Wohnkostenverläufe Miete vs. Wohneigentum (pro Monat, real)	39
Tabelle 26:	Typische Vor- und Nachteile verschiedener Wohnformen	40
Grafik 27:	Tübingen Französisches Viertel, Luftbild	48
Grafik 28:	Tübingen Mühlenviertel, Lageplan und Luftbild	48
Grafik 29:	Tübingen Mühlenviertel, öffentlicher Raum, unterschiedliche Parzellengrößen	49
Grafik 30:	Tübingen Alte Weberei, unterschiedliche Gebäudetypologien	49
Grafik 31:	Freiburg Vauban, Luftbild	50
Grafik 32:	Freiburg Vauban, zentrale Erschließungsachse, Grünspanne mit altem Baumbestand	50
Tabelle 33:	Förderungsmodelle Eigentumswohnungen und Ankaufförderungen	56
Tabelle 34:	Wohnbeihilfen und Eigenmitteltersatzdarlehen	57
Tabelle 35:	Maximaleinkommen Wohnbauförderung, pro Haushalt (netto/Jahr)	58