

Berichtsstandard Wohnbauförderung 2018

Alexis Mundt
Nadejda Komendantova
Wolfgang Amann

Dezember 2018

Im Auftrag des Landes Wien,
Magistratsabteilung 50

BERICHTSSTANDARD WOHNBAUFÖRDERUNG 2018

Im Auftrag des Landes Wien, Magistratsabteilung 50

Team:

Dr. Alexis Mundt

Dr. Nadejda Komendantova, MAIS

FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann

Dezember 2018

IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

PF 2, A 1020 Wien

Tel. + 43 1 968 60 08

Mail: office@iibw.at

Internet: www.iibw.at

INHALT

HAUPTERGEBNISSE	5
EINLEITUNG	8
1 WOHNEN IM EU-VERGLEICH	9
1.1 Bevölkerung	9
1.2 Wohnungsbestand	9
1.3 Systeme des sozialen Wohnbaus	11
1.4 Wohnkosten	12
1.5 EU-Hauspreis-Index	14
1.6 Wohnungsneubau	15
1.7 Energieeffizienz	16
2 WOHNEN IN ÖSTERREICH	18
2.1 Bevölkerung	18
2.2 Wohnungsbestand	19
2.3 Wohnkosten	20
2.4 Wohnungsneubau	21
2.5 Wohnungsbedarfsschätzung	24
3 WOHNBAUFÖRDERUNG BUNDESLÄNDER	25
3.1 Förderungsgebarung	25
3.2 Neubauförderung	27
3.3 Sanierungsförderung	30
3.4 Subjektförderung	32
3.5 Einkommensgrenzen und Anspruchsberechtigung	33
3.6 Umweltpolitische Lenkungseffekte	35
4 WOHNBAUFÖRDERUNG IN WIEN	40
4.1 Förderungsgebarung	40
4.2 Neubauförderung	41
4.3 Sanierungsförderung	42
4.4 Subjektförderung	44
4.5 Neuerungen 2017/2018	45
4.6 Förderungsmodelle Neubau	45
5 FÖRDERUNGSMODELLE	48
5.1 Schwerpunkte der Fördersysteme	48
5.2 Besonderheiten und Neuerungen der Fördersysteme	49
5.3 Internetlinks	51
5.4 Neubau Eigenheime	52
5.5 Neubau Mietwohnungen	54
5.6 Sanierungsförderungen	56
5.7 Wohnbeihilfen	57
6 SCHWERPUNKTTHEMA: WOHNUNGSPOLITISCHE INSTRUMENTE FÜR FRAUEN	60
6.1 Einleitung	60
6.2 Wohnversorgung	60
6.3 Frauengerechter Wohnbau	65
6.4 Frauen-Wohnpolitik in Wien	67
6.5 Wohnprojekte von und für Frauen	70
6.6 Politikempfehlungen und Forschungsbedarf	74

7	ANHANG	76
7.1	Abbildungsverzeichnis	76
7.2	Expertinnen-Gespräche	77
7.3	Literatur	77

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AGWR	Adress-, Gebäude und Wohnungsregister
AZ	Annuitätenzuschuss
BGF	Bruttogeschossfläche
BIP	Brutto-Inlandsprodukt
BK	Betriebskosten
BMS	Bedarfsorientierte Mindestsicherung
BP	Basispunkte
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz
COICOP	Classification of Individual Consumption by Purpose = Verbrauchsgruppen im VPI
DL	Darlehen
EH	Eigenheim
EMED	Eigenmittlersatzdarlehen
EU-SILC	EU Statistics on Incomes and Living Conditions
EZB	Europäische Zentralbank
GBV	Gemeinnützige Bauvereinigung
HH	Haushalte
HWB	Heizwärmebedarf
idF	in der Fassung ...
LTV	Loan to Value Ratio
MGW	Mehrgeschoßwohnbau
MOE	Mittel-Ost-Europa
MZ	Mikrozensus
NaWaRo	Nachwachsende Rohstoffe
NF	Nutzfläche
OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
PH	Passivhaus
rAZ	rückzahlbarer Annuitätenzuschuss
RichtWG	Richtwertgesetz
SMR	Sekundärmarktrendite
THG	Treibhausgase
USt.	Umsatzsteuer
VGR	Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung
VPI	Verbraucherpreisindex
VZ	verlorener Zuschuss
WBF	Wohnbauförderung
WBFG/WFG	Wohnbauförderungsgesetz
WBH	Wohnbeihilfe
WFRL	Wohnungsförderungsrichtlinien
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz
ZMR	Zentrales Melderegister
ZZ	Zinszuschuss

Abkürzungen für die Bundesländer: B, K, NÖ, OÖ, S, St, T, V, W.
Staaten-Abkürzungen gemäß Länder-Codes von Internet-Domains.

HAUPTERGEBNISSE

→ Starke Bevölkerungsentwicklung, gute Wohnversorgung

Österreich zeigt im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre die im Vergleich zu den Nachbarländern stärkste Bevölkerungsentwicklung. Gleichzeitig zeigen fast alle Indikatoren eine vergleichsweise sehr gute Wohnversorgung der Bevölkerung. Die Wohnkosten und der Anteil des Haushaltseinkommens, der für Wohnen aufzuwenden ist, liegen – trotz starker Marktdynamik – nach wie vor unter dem Niveau der Nachbarländer und dem EU-Durchschnitt. Die Wohnungsmarktdynamik dürfte ihren Höhepunkt überschritten haben, nicht zuletzt wegen der massiv gestiegenen Neubautätigkeit.

→ Vorbildliches wohnungspolitisches System

Österreich setzt, ähnlich wie die Niederlande, Dänemark oder Schweden, aber anders als z.B. Deutschland oder Großbritannien, auf einen großen gemeinnützigen Wohnungssektor, der für breite Bevölkerungsschichten zugänglich ist. Die guten Kennzahlen haben dazu beigetragen, dass das österreichische Modell international zunehmend als Vorbild wahrgenommen wird.

→ Neubauboom am Höhepunkt

2017 wurden österreichweit fast 77.000 Wohnungen baubewilligt. Das ist ein historischer Höchstwert. Nicht einmal in den Boomjahren der frühen 1970er und der 1990er Jahre wurde so viel gebaut. Vor allem in Wien schnellten die Neubauzahlen auf annähernd 24.000 Bewilligungen hoch. 2018 zeichnet sich allerdings bereits eine Beruhigung mit „nur“ noch etwas über 70.000 (in Wien etwa 20.000) Bewilligungen ab. Die stark gestiegenen Bewilligungszahlen wirken sich zeitverzögert als Fertigstellungen am Wohnungsmarkt aus. Schon 2017/18 haben die Fertigstellungen stark zugelegt. 2019 ist aufgrund des kräftigen Schubs an Neubauwohnungen eine Entspannung am Wohnungsmarkt zu erwarten. In Wien und der Steiermark hat die Wohnungsproduktion die Nachfrage mittlerweile deutlich überstiegen.

→ Sinkende Förderungs Ausgaben, hohe Selbstfinanzierungskraft

Zwischen 1996 und 2015, somit zwanzig Jahre lang, machten die Wohnbauförderungs Ausgaben konstant € 2,5 und 3 Mrd. aus, allerdings ohne Anpassung an die Inflation oder das Steueraufkommen. Seither sinken sie stark. Die Ausgaben 2007 von nur noch € 2,30 Mrd. sind der zweitniedrigste Wert seit den frühen 1990er Jahren. Hauptgründe dafür sind starke Rückgänge bei der Eigenheim-, bei der Sanierungs- und der Subjektförderung. Die Förderung des Geschloßwohnbaus lag 2007 demgegenüber nur moderat unter dem langjährigen Durchschnitt. Ausschlaggebend war darüber hinaus, dass sich mehrere Bundesländer die historisch niedrigen Kapitalmarktzinsen durch entsprechende Förderungsmodelle zunutze machen. Die Finanzierung der Wohnbauförderung ist im Wandel. Zweckzuschüsse stehen seit fast einem Jahrzehnt nicht mehr zur Verfügung. Dafür gewinnen die Rückflüsse aus ausstehenden Darlehen wachsende Bedeutung. Mit dem Finanzausgleich 2017 wurde der Wohnbauförderungsbeitrag in Höhe von 1% der Lohnsumme, das sind mittlerweile fast € 1,1 Mrd., in eine Länderabgabe umgewandelt. Mit diesen beiden Komponenten gelingt es mittlerweile sechs von neun Bundesländern, ihre Wohnbauförderungs Ausgaben zu bestreiten.

→ Großvolumige Neubauförderung konstant, Eigenheimförderung weiter auf Talfahrt

2017 wurden Förderungen für insgesamt 21.900 Geschosswohnungen zugesichert. Die großvolumige Förderung entwickelt sich damit bemerkenswert konstant. Ganz im Gegensatz dazu verliert die Eigenheimförderung weiter an Boden. Die 4.900 Zusicherungen 2017 sind nur noch halb so viele wie vor zehn Jahren und ein Viertel der Förderleistung in den 1990er Jahren. Nur noch jede zweite Geschosswohnung und unter 30% der Eigenheime werden mit Wohnbauförderungsmitteln kofinanziert. Das hilft zwar bei der Eindämmung öffentlicher Aufwendungen. Es gehen aber gleichzeitig wichtige Lenkungseffekte verloren, beispielsweise hinsichtlich Klimaschutz.

→ Niedrigste Sanierungsrate seit zehn Jahren

Die Ausgaben für Sanierungsförderungen sind ebenso rückläufig wie die Zusicherungen. Wurden 2010 noch Förderungen für fast 35.000 umfassende Sanierungen zugesichert (womit damals die Neubauförderung übertroffen wurde), waren es 2017 nur noch 13.600 Vorhaben. Das ist ein Rückgang um 60%! Selbst unter großzügiger Hinzurechnung nicht geförderter energetischer Sanierungen resultiert eine Sanierungsrate von höchstens 0,7%. In der aktuellen Klima- und Energiestrategie ist demgegenüber ein Zielwert von 2,0% vorgegeben. Die geplante vollständige Dekarbonisierung des Gebäudesektors bis 2050 verlangt zweifellos mittelfristig deutlich höhere Raten. Die Sanierungsförderung der Länder ist mit weit über € 500 Mio. – trotz -22% zum zehnjährigen Durchschnitt – immer noch gut dotiert. An den Fördervolumina allein kann es also kaum liegen. Es scheint unumgänglich, neben verbesserten, sehr spezifisch auf die Besonderheiten der einzelnen Sektoren eingehenden Förderungsmodellen, flankierende Maßnahmen zu entwickeln und umzusetzen, von wohn- und steuerrechtlichen Maßnahmen bis zu einer umfassend angelegten Kommunikationsstrategie.

→ Beitrag des Wohnbaus zum Klimaschutz

Die Treibhausgase aus dem Gebäudesektor steigen seit 2015 wieder an, einerseits wegen dem Neubauboom, andererseits wegen unzureichender Ergebnisse in der Sanierung. Die thermischen Mindeststandards in der Förderung wurden nach dem Finanzausgleich 2017 dem Baurecht angeglichen, das schrittweise bis 2021 Niedrigstenergiestandard vorsieht. „Passivhausstandard“ ist damit förderungsrechtlich passé. Die durchschnittlichen Verbrauchswerte im Neubau entwickeln sich dennoch in die beabsichtigte Richtung. Und auch bei umfassenden Sanierungen weist der erzielte durchschnittliche Heizwärmebedarf von 45 kWh/m².a in die richtige Richtung. Nur fehlt es eben an einer Skalierung.

→ Neupositionierung der Wohnbeihilfe

Die Wohnbeihilfe wurde vor 50 Jahren als Ergänzung zum objektgeförderten Neubau eingeführt. Seit zwanzig Jahren steht sie (in 8 von 9 Ländern) auch für privat vermietete Wohnungen zur Verfügung (in wenigen Ländern auch für Eigentum). Seit 2010 besteht – neben der Wohnbauförderung – die bedarfsorientierte Mindestsicherung, die auch eine „Abdeckung von Wohnbedarf“ beinhaltet. Die Schnittfläche zur Wohnbeihilfe ist diffus und wird länderweise stark unterschiedlich gehandhabt. Es bietet sich eine Zusammenführung der Instrumente an, wobei eine Ressortzuteilung nur beim Sozialen in Frage kommt. Mehrere Länder arbeiten an derartigen Lösungen. In der Steiermark wurde eine Zusammenführung bereits vollzogen.

→ Frauen im Fokus der Wiener Wohnungspolitik

Angesichts der neuen Geschäftsgruppeneinteilung in der Wiener Landesregierung befasst sich das Schwerpunktthema mit „wohnungspolitischen Instrumenten für Frauen im internationalen Vergleich“. Frauen sind am Wohnungsmarkt vor allem wegen ihres gegenüber Männern deutlich unterdurchschnittlichen Einkommens benachteiligt. Der Einkommensunterschied zwischen Frauen und Männern („gender pay gap“) verringert sich zwar sukzessive, ist aber immer noch einer der höchsten im EU-Vergleich. Erschwerend kommt der im Vergleich sehr hohe Anteil an Teilzeitarbeit von Frauen und massive Einkommensverluste nach der Babypause hinzu. Es geht also nicht so sehr um die Qualität des Wohnens, sondern um die Leistbarkeit und Fragen der Selbstbestimmung. Den spezifischen Bedürfnissen und Interessen von Frauen wird in der Wiener Wohnungspolitik mit einem Bündel von Instrumenten begegnet. Frauengerechtes Wohnen ist ein wichtiger Aspekt von Gender-Politik.

→ Gemeindebau und Wohnbeihilfe machen Wohnen für Frauen leistbar

Die Benachteiligung bei der Leistbarkeit des Wohnens betrifft vor allem Alleinerzieherinnen, alleinstehende Seniorinnen und Frauen in großen Familien. Um dem entgegenzuwirken, werden Wohnungswerberinnen aus diesen Gruppen bei der Vergabe von Gemeindewohnungen und der Wohnbeihilfe bevorzugt behandelt. Ein stark überdurchschnittlicher Teil der alleinstehenden Seniorinnen, ein Drittel aller Alleinerzieherinnen und fast die Hälfte aller Großfamilien mit drei und mehr Kindern leben kostengünstig im Gemeindebau. Wohnbeihilfen sind aufgrund ihrer einkommensbezogenen Berechnung sozial besonders zielgenau und kommen überproportional Frauen und den angesprochenen speziellen Gruppen zugute. 61% der BeihilfenbezieherInnen sind Frauen, davon jeweils etwa ein Drittel Alleinerzieherinnen und weibliche Pensionistinnen.

→ In Frauenwohnprojekten entwickelte Planungsgrundsätze sind im Regelwohnbau angekommen

Seit den 1990er werden in Wien Wohnprojekte von und für Frauen realisiert. Ihr Anspruch reicht von besserer Alltagstauglichkeit und Nachbarschaft bis zum politischen Anspruch neuer alternativer Lebensmodelle. Den Anfang machte in den 1990er Jahren die „Frauen-Werk-Stadt“ in Floridsdorf. Es folgten die „Frauen-Werk-Stadt II“ und mehrere Projekte des Vereins [ro*sa]. Angesichts ihrer herausragenden Qualitäten sind viele dieser Vorhaben zu internationalen Leuchtturmprojekten geworden.

→ Frauengerechte Planung von Wohnungen und Nachbarschaften

Die besonderen Bedürfnisse von Frauen sind objektivierbar und wurden aufgrund dessen in die Leitlinien der Stadt für alltags- und frauengerechtes Planen und Bauen aufgenommen. Sie betreffen Aspekte wie die Alltagstauglichkeit von Wohnungen, flexible und adaptierbare Wohnungsgrundrisse, die Verbesserung von Sicherheit und Sicherheitsgefühl, die Vermeidung von Angsträumen, die Begünstigung von nachbarschaftlichen Kontakten, die Schaffung qualitätsvoller Gemeinschaftsräume, eine gute Verkehrsanbindung auch ohne PKW, ein dichtes Angebot an sozialer Infrastruktur u.v.m. Durch ihre Umsetzung mit den leistungsstarken Instrumenten der Wohnbauförderung, der Bauträgerwettbewerbe und des Grundstücksbeirats haben sich diese Leitlinien sehr rasch im gesamten Wohnungsneubau in Wien etabliert. Wien wurde dadurch zu einem internationalen Vorreiter. Ein aktueller Meilenstein ist die Umsetzung dieser Schwerpunkte im Rahmen der laufenden Internationalen Bauausstellung.

EINLEITUNG

Die Wohnbauförderung ist eines der sozial-, wirtschafts- und umweltpolitisch wichtigsten Politikinstrumente auf Ebene der Bundesländer. Es zeigt sich, dass besonders fruchtbare Impulse für die Weiterentwicklung des Instruments von der Kenntnis seiner Anwendung in anderen Bundesländern und in anderen Staaten ausgehen können. Das „Lernen von den Besten“ stößt allerdings insofern an Grenzen, als sich die Förderungsmodelle tendenziell immer weiter differenzieren und nur wenig vergleichende Information verfügbar ist.

Die Stadt Wien hat es sich zur Aufgabe gemacht, unter Heranziehung des IIBW, Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, die Praxis und Gebarung der Wohnbauförderung in Österreich zu dokumentieren. Mit dem vorliegenden „Berichtsstandard Wohnbauförderung“ wurde ein Vehikel geschaffen, das es Politik und Administration erleichtert, die eigene Performance im Vergleich zu positionieren und Verbesserungsmöglichkeiten zu identifizieren. Der „Berichtsstandard Wohnbauförderung“ gibt einen knappen, präzisen und aktuellen Überblick über die Förderungsaktivitäten aller Bundesländer und positioniert gleichzeitig das Bundesland Wien im Ländervergleich. Der IIBW-Berichtsstandard Wohnbauförderung bietet eine Dichte an Informationen zu diesem Politikbereich, wie sie sonst nirgends verfügbar ist. Durch die langjährige intensive Befassung mit dem System und der Statistik der Wohnbauförderung verfügt das IIBW über die österreichweit beste Datenbasis in diesem Bereich. Viele der in diesem Bericht versammelten Daten sind einzig hier dokumentiert.

Der diesjährige Berichtsstandard Wohnbauförderung ist bereits die neunte Auflage. Seit 2010 wird die Weiterentwicklung der Fördersysteme in den „Berichtsstandards“ dokumentiert und somit ein Vergleich im Zeitverlauf ermöglicht. Zur Anpassung an geänderte Rahmenbedingungen wurde der vorliegende Bericht gegenüber den Vorperioden neu strukturiert: Analysen zum „Wohnen im EU-Vergleich“ (Kapitel 1) folgen Abschnitte zu „Wohnen Österreich“ (Kapitel 2), „Wohnbauförderung Bundesländer“ (Kapitel 3), „Wohnbauförderung Wien“ (Kapitel 4) und „Förderungsmodelle“ (Kapitel 5). Den Abschluss bildet ein jährlich wechselndes Schwerpunktthema. Angesichts der neuen Geschäftsgruppeneinteilung in der Wiener Landesregierung wurde das Thema „Wohnungspolitische Instrumente für Frauen im internationalen Vergleich“ bearbeitet.

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



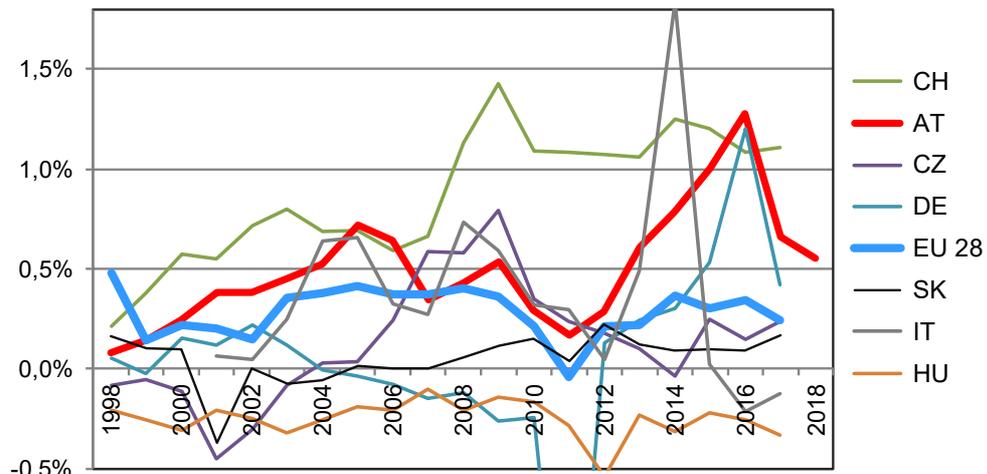
FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann
Geschäftsführer
Dezember 2018

1 WOHNEN IM EU-VERGLEICH

1.1 BEVÖLKERUNG

Die Europäische Union hat bereits 2008 die Grenze von einer halben Milliarde Einwohner überschritten. Mittlerweile (2018) sind 511 Mio. erreicht. Das jährliche Bevölkerungswachstum liegt dabei konstant zwischen 0,2 und 0,4%. Die Unterschiede zwischen den Mitgliedsländern sind erheblich und reichen im Fünfjahresdurchschnitt (2012-2017) von jährlichen Rückgängen von rund -1% (Litauen, Lettland) bis zu jährlichen Zuwachsraten von 2% und mehr (Malta, Luxemburg). In Zentraleuropa zeigt Österreich mit +0,9% im Fünfjahresdurchschnitt das stärkste Wachstum (Grafik 1). Selbst während der Flüchtlingskrise 2015/16 hatte Österreich ein stärkeres Wachstum als Deutschland. Im mehrjährigen Durchschnitt noch dynamischer wächst die Schweiz, die in nur 12 Jahren um 1 Mio. Einwohner zugelegt hat. Tschechien und die Slowakei zeigen eine konstant leicht positive Bevölkerungsentwicklung, während Ungarn nicht aus der Abwärtsspirale mit jährlich ca. -0,3% herausfindet. Italien hatte in den vergangenen Jahren teils starke Zuwächse zu verzeichnen, seit 2015 ist die Bevölkerungszahl jedoch rückläufig. Vorliegende Prognosen von Eurostat sehen eine ähnliche Entwicklung auch für das kommende Jahrzehnt. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich die Bevölkerungsdynamik bei unverändert stabilen Rahmenbedingungen beruhigen wird. Krisenhafte Entwicklungen sind demgegenüber nicht prognostizierbar.

Grafik 1: Bevölkerungswachstum im EU-Vergleich (% p.a.)



Anm.: Länder-Abkürzungen gem. Internet-Domain: Österreich (AT), Schweiz (CH), Tschechische Republik (CZ), Deutschland (DE), Ungarn (HU), Italien (IT), Slowakei (SK).

Quelle: Eurostat; Statistik Austria, IIBW

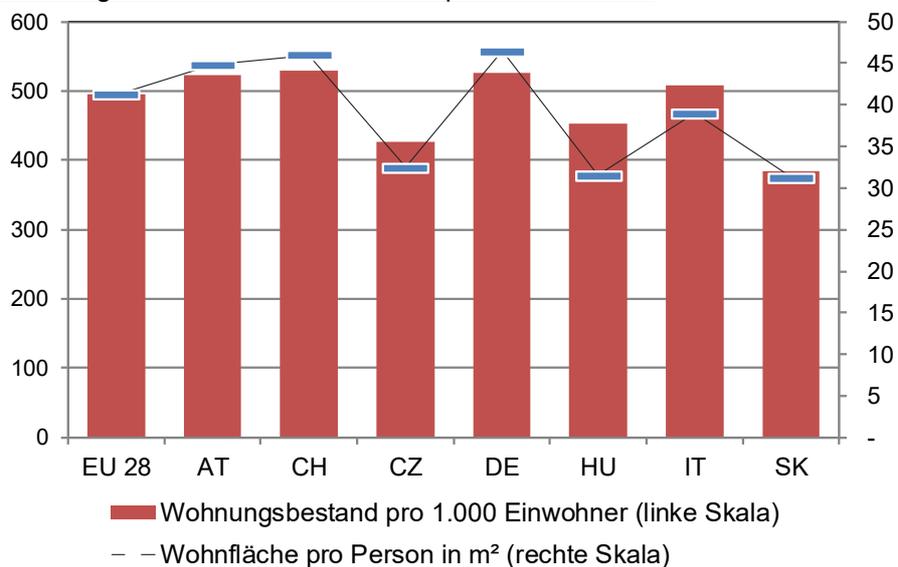
1.2 WOHNUNGSBESTAND

EU-weit gibt es aktuell einen Wohnungsbestand von 495 Wohnungen pro 1.000 Einwohner, d.h. im Durchschnitt kommen auf rund zwei Einwohner eine Wohnung (Grafik 2). Der Wohnungsbestand hat in den meisten Ländern über die Jahrzehnte stark zugenommen. Einen nach wie vor geringeren Bestand gibt es in den östlichen Ländern der EU, zum Beispiel nur 385 Einheiten pro 1.000 Einwohner in der Slowakei und 427 in der Tschechischen Republik. Österreich liegt mit 523 Einheiten pro 1.000 Einwohnern deutlich über dem EU-Durchschnitt, wird aber von der Schweiz (530) und Deutschland (538) übertroffen. Die Anzahl der Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner korreliert mit der durchschnittlichen Haushaltsgröße, die in Österreich und Deutschland wesentlich geringer ausfällt als in den

erwähnten östlichen Nachbarstaaten. Ebenfalls korreliert ist die Wohnfläche pro Person: Sie liegt im EU28-Durchschnitt bei aktuell 41,2m² und in Österreich mit 44,8m² deutlich darüber. In Ländern mit geringerem Wohnungsbestand und größeren Haushaltsgrößen kommen hingegen in der Slowakei nur 31,2m² oder in Ungarn 31,5m² Wohnfläche auf eine Person.

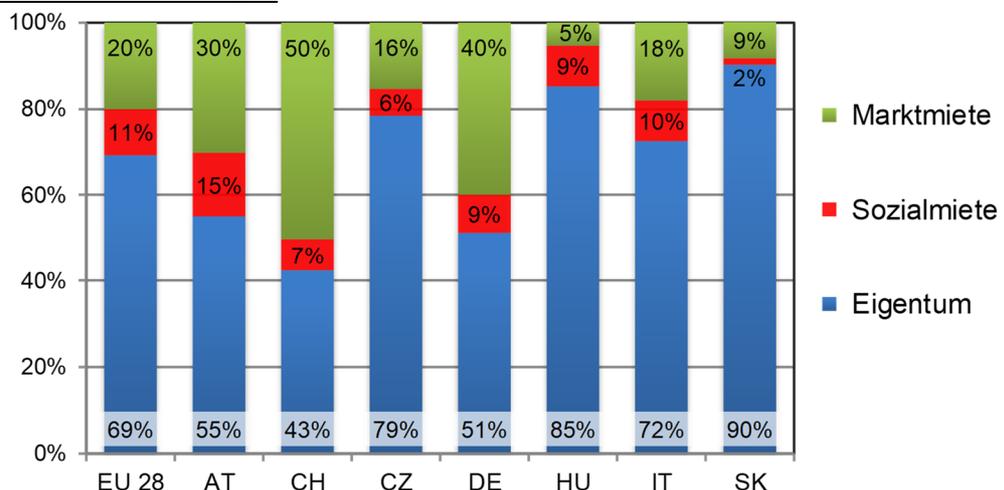
EU-weit leben mittlerweile mehr als zwei Drittel (69%) der Einwohner im Eigentum (Grafik 3), je nach Land vorwiegend in Eigenheimen oder in Eigentumswohnungen im Mehrgeschossbau. 20% leben in Mietwohnungen, die Marktmieten verrechnen, rund 11% leben in Sozialmietwohnungen. Die Quelle definiert diese durch Mieten unter dem Marktniveau und stellt nicht auf den Bauträger ab. Der Eigentumsanteil variiert sehr stark über die Länder. Er liegt in reicheren Ländern tendenziell niedriger, am niedrigsten in der Schweiz mit 43%, in Deutschland mit 51% und in Österreich mit 55%. Am höchsten liegt er in einigen östlichen EU-Mitgliedsstaaten, allen voran in Rumänien mit rund 96%, sehr hoch auch in der Slowakei (90%) und in Ungarn (85%). Der Mietanteil macht hingegen in Mittel-Ost-Europa

Grafik 2: Wohnungsbestand und Wohnfläche pro Person 2017



Quelle: Eurostat; Schweizer Bundesamt für Statistik; IIBW.

Grafik 3: Rechtsverhältnisse 2017



Quelle: Eurostat; Schweizer Bundesamt für Statistik; IIBW.

regelmäßig einen geringeren Anteil aus und ist in West- und Nordeuropa höher. Unter den Vergleichsländern sticht Österreich mit einem sehr hohen Anteil an Sozialmietwohnungen von 15% heraus. Unter Anwendung unserer eigenen Definition des sozialen Mietsegments (kommunale + GBV-Mietwohnungen) liegt der Anteil sogar bei rund 25% (s. Kap. 2.2; s. Housing Europe, 2017, S. 49). Der hohe und wachsende Anteil an sozialen Mietwohnungen ist in Österreich eine Besonderheit, die sonst nur von manchen Staaten Skandinaviens und den Niederlanden erreicht wird (s. Kap. 1.3).

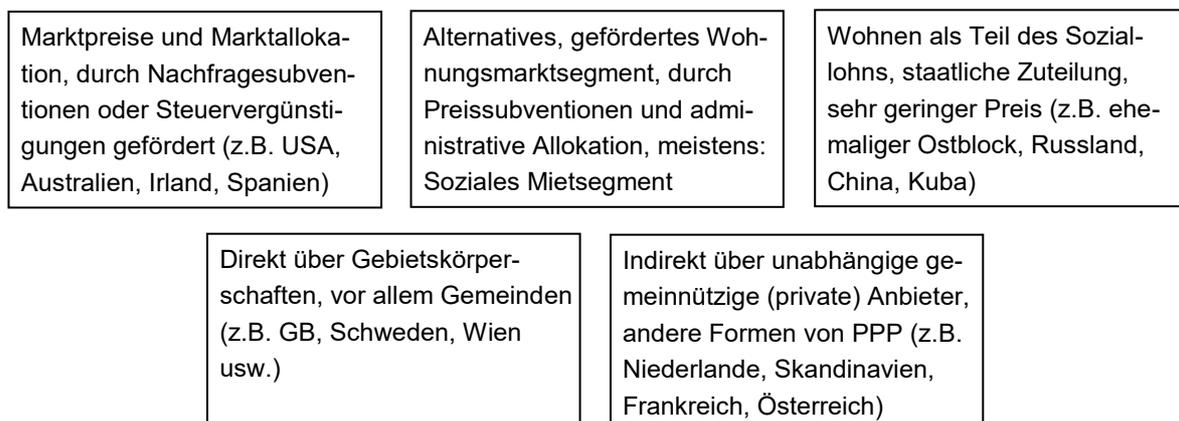
Der österreichische Wohnungsbestand zeichnet sich durch hohe Qualität aus. Sie liegt über dem europäischen Durchschnitt in Bezug auf Wohnnutzflächen, Ausstattungsmerkmale, effiziente Heizungs-systeme und das Fehlen von wohnungsbezogenen Problemlagen. Auf die Indikatoren „Überbelag“ und „schwere wohnungsbezogene Entbehungen“, in denen Österreich deutlich besser als die Vergleichsländer abschneidet, wird im Detail in Kap. 6.2 eingegangen (und geschlechterspezifische Unterschiede diskutiert).

1.3 SYSTEME DES SOZIALEN WOHNBAUS

Entwickelte Staaten haben unterschiedlichste Möglichkeiten gefunden, eine ausreichende Wohnversorgung der Bevölkerung sicherzustellen (Grafik 4). Das internationale Spektrum dieser Zugangsmöglichkeiten zeigt, dass insbesondere in einigen Staaten Europas ein vom kommerziellen Sektor abgegrenztes, durch öffentliche oder gemeinnützige Anbieter gebildetes, soziales Mietsegment Bedeutung gewonnen hat.

In Anlehnung an Kemeny (1995; u.a. 2005) lassen sich Wohlfahrtsstaaten hinsichtlich der Wohnungspolitik in zwei Gruppen einteilen, deren Unterscheidungsmerkmal die Tendenz zu mehr oder weniger Kollektivismus im Wohnungsbestand ist: Die den Eigenheimbesitz betonenden Staaten wie Australien, Kanada und die USA, haben eine auf das Private konzentrierte Gesellschaftsstruktur. Ein kleiner Sozialmietensektor wird durch den Staat kontrolliert, finanziert und bleibt bestimmten Zielgruppen mit niedrigen Einkommen sowie Risikogruppen vorbehalten. Er hat die Funktion eines Sicherheitsnetzes, trägt aber auch zur Stigmatisierung der begünstigten Haushalte bei. Der private Mietensektor ist durch ein hohes Preisniveau und unsichere Vertragsverhältnisse gekennzeichnet. Diese Struktur ist neben den englischsprachigen Ländern auch für südeuropäische Länder und mittlerweile auch Mittel-Ost- und Südost-Europa typisch.

Grafik 4: Mögliches Spektrum zur Sicherung eines leistbaren Wohnungsangebots



Quelle: Eigene Darstellung; Whitehead, 2017; Housing Europe, 2017

Die zweite Gruppe von Staaten – zu der u.a. Schweden, die Niederlande, Dänemark und Österreich gehören – hat eine historisch bedingte Tendenz zu mehr Kollektivismus in der Wohnungspolitik: Es existiert ein großer sozial gebundener Wohnungsbestand mit Kostenmieten, der durch seine Konkurrenz auch den privaten Mietsektor in einem durchlässigen Mietwohnungsmarkt beeinflusst. In einem solchen „einheitlichen Mietmarkt“ wird das Mietenniveau am privaten Markt durch den Wettbewerb zum geförderten Mietmarkt beeinflusst. Sozialwohnungen sind für breitere Bevölkerungsschichten zugänglich, wodurch Residualisierung und Ghettobildung weitgehend vermieden werden kann.

Die Gliederung von Kemeny bietet überzeugende Erklärungen für wesentliche Unterschiede zwischen den europäischen Ländern. Die Unterteilung deckt sich in erheblichem Maß hinsichtlich der bevorzugten Förderungsmodelle. Die großen Sozialwohnungsbestände in den Ländern mit einheitlichen Mietmärkten sind überwiegend durch objektbezogene Förderungen aufgebaut worden. Der Trend der letzten Jahre geht jedoch auch dort in Richtung bedarfsorientierter Förderungen (Subjektförderungen) (Housing Europe, 2017, S. 22).

Dieser Unterscheidung gemäß korreliert die Größe der sozialen Wohnsegmente mit der Größe der von wohnungspolitischen Maßnahmen begünstigten Bevölkerungsgruppe. Die Größe des sozialen Wohnsegments variiert in Europa zwischen 34% (Niederlande) und unter 1% (Lettland, Spanien) (OECD, 2018). Es gibt daher eine Gruppe von europäischen Staaten mit auf untere Einkommensbezieher und Risikogruppen ausgerichteten kleinen Sozialwohnungssektoren, und eine andere mit Ländern, die große Wohnsektoren mit mehr oder weniger universeller Orientierung aufrecht erhalten (Housing Europe, 2017; Whitehead, 2017)

Die universellen Systeme bauen auf einem Modell des Sozialwohnungsangebots auf, das soziale Fürsorge als universelles Recht etabliert hat und versucht, für die Gesamtbevölkerung ein leistbares Wohnungsangebot guter Qualität zu schaffen. Oft geht dieses Konzept mit einem verankerten „Recht auf Wohnen“ einher. Es definiert das ausreichende Wohnungsangebot als öffentliche Verantwortung und setzt auf öffentliche oder subventionierte gemeinnützige Wohnungsunternehmen. Darüber hinaus ist es ein Ziel, die soziale Durchmischung innerhalb des sozialen Mietensektors sicherzustellen und dadurch Gettoisierung und soziale Segregation zu verhindern. Die Belegung erfolgt meist mit relativ hohen Einkommensgrenzen und orientiert sich aufgrund der Eigenmittelbeteiligung der Wohnungswerber am Mittelstand. Österreich ist eindeutig diesem System zuzuordnen (Mundt, 2018). Seit der Globalen Finanz- und Wirtschaftskrise ab 2008 haben manche europäischen Staaten mit historisch eher unbedeutenden Sozialmietsektoren diesem Wohnungssegment wieder verstärkt Aufmerksamkeit gewidmet und entsprechende angebotsseitige Förderungen etabliert (Darlehen, verlorene Zuschüsse, Bauland) (Housing Europe, 2017). Die erfolgreiche Wohnungspolitik in Österreich wird in dieser Hinsicht zunehmend als Inspiration und Vorbild gesehen.

1.4 WOHNKOSTEN

Der Anteil der Wohnkosten am privaten Konsum, wie er im Rahmen der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung ermittelt wird, steigt langfristig mit dem wirtschaftlichen Entwicklungsstand eines Landes. Dies hat unterschiedliche Ursachen, die auch mit den Komponenten der Wohnkosten zusammenhängen: Inkludiert sind tatsächliche Mietkosten, imputierte Mietkosten für selbstgenutztes Eigentum, sonstige wohnungsbezogenen Kosten inklusive Heizwärme und Energie. Gleichzeitig wird für Wohnen immer mehr ausgegeben, weil Wohnungsgrößen und Wohnungsqualitäten zunehmen und der Anteil von anderen Konsumgütern (v.a. Nahrungsmitteln, Bekleidung) mit wachsendem Einkommen sinkt.

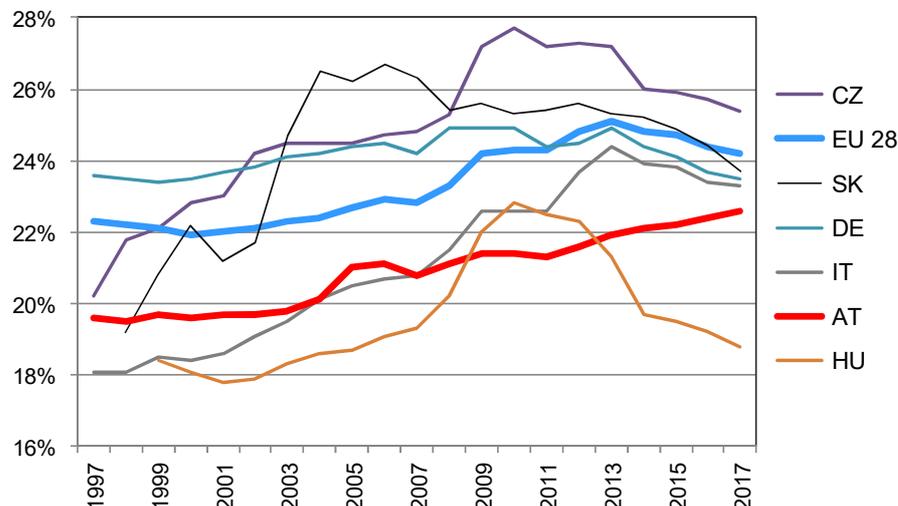
Die Verlagerung der Konsumausgaben folgt den Präferenzen der Bevölkerung und schlägt sich entsprechend in der Verbrauchsgruppe „Wohnen“ nieder. Es ist also nicht ganz richtig, einseitig von einer steigenden Wohnkosten-„Belastung“ zu sprechen, nachdem diese zum Teil auf geänderte Konsummuster zurückzuführen ist. Allerdings gibt es auch von der Angebotsseite Gründe für steigende Wohnkosten: Steigerungen der Baukosten über der Inflationsrate, zunehmende Urbanisierung, die Dynamik der Baulandpreise und geringe Angebotselastizitäten.

Grafik 5 zeigt die Entwicklung der Wohnausgaben in Österreich im Vergleich der Nachbarländer. Im EU-Durchschnitt stieg deren Anteil am privaten Konsum von knapp 21% in den 1990er Jahren bis 2007 leicht an, um dann rasch auf den Höchststand von 25% im Jahr 2013 zu klettern. Mittlerweile ist der Anteil jedoch seit vier Jahren rückläufig. Dieser Umstand hängt vor allem mit den stagnierenden und sinkenden Immobilienpreisen in zahlreichen EU-Ländern in der Folge der Finanzkrise zusammen. Sinkende Immobilienpreise wirken sich über die Komponente „imputierte Mieten“ auf die Wohnausgaben aus, insbesondere in jenen Ländern, die ein großes Eigentumssegment aufweisen. In der Grafik sind dies v.a. die östlichen Nachbarstaaten Österreichs. Starke allgemeine Konsumausgabenwüchse in boomenden Staaten wie der Tschechischen Republik tragen zu einem anteilmäßigen Rückgang der Wohnausgaben bei. Stagnierende Energiepreise entlasteten die Wohnausgaben zusätzlich.

Ganz anders hingegen die Entwicklung in Österreich: Seit 2004 nimmt der Anteil der Wohnausgaben am privaten Konsum kontinuierlich und deutlich zu. 2017 erreichte er 22,4%, was zwar noch immer unter dem EU-Durchschnitt von 24,2% liegt, allerdings mit deutlich sinkendem Abstand. Der Anstieg korrelierte lange Zeit weitgehend mit der Zunahme des Wohnflächenkonsums. Die jüngsten Zunahmen sind aber v.a. auf steigende Mieten und Wohnungspreise zurückzuführen.

Noch sind die Wohnkosten in Österreich vergleichsweise niedrig, auch in Bezug zu den Haushaltseinkommen. Nach den aktuellen Daten von EU-SILC wendeten die österreichischen Haushalte 2017 nur 17,9% der verfügbaren Haushaltseinkommen für Wohnkosten auf. Im EU-Durchschnitt liegen die Ausgaben hingegen bei 21,4%. So wie bei der oben beschreibenden Konsumbetrachtung verringert sich der Unterschied zwischen Österreich und dem EU-Durchschnitt in den letzten Jahren tendenziell. In Österreich wird ein zunehmender Einkommensanteil für Wohnen ausgegeben, insbesondere weil

Grafik 5: Anteil der Wohnkosten am privaten Konsum (VGR)



Quelle: Eurostat, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (VGR) nach Coicop. Österreich: Statistik Austria

die Entwicklung der Einkommen nicht mit der Wohnkostendynamik mithalten kann. Dies bestätigen mehrere Datenquellen (s. Statistik Austria, 2018a, S. 38-57). Gleichzeitig ist die relative Position von Österreich zum EU-Durchschnitt nach wie vor positiv. Eine Überbelastung durch Wohnkosten, d.h. wenn mehr als 40% des verfügbaren Nettoeinkommens (unter Berücksichtigung allfälliger Wohnbeihilfen) für Wohnen einschließlich Haushaltsenergie aufgewendet wird, liegt in Österreich bei 7,1% der Haushalte vor. Der EU-Durchschnitt liegt hingegen deutlich darüber bei 10,2% (zu geschlechtlichen Unterschieden s. im Detail Kap. 6.2.1).

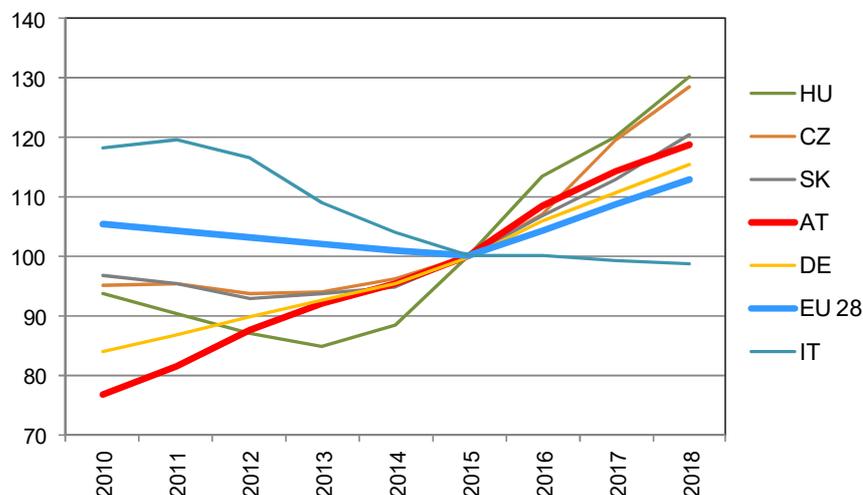
1.5 EU-HAUSPREIS-INDEX

Der EU-Hauspreis-Index der Statistik Austria bildet die Entwicklung der Kaufpreise von Wohnimmobilien in ganz Österreich ab. Grundlage der Erhebung sind die von Privathaushalten getätigten Käufe von neuen und bestehenden Häusern und Wohnungen. Der Vorteil des EU-Hauspreis-Index ist die europaweite Vergleichbarkeit. Der Hauptzweck des Indikators ist die Früherkennung von volkswirtschaftlich destabilisierend wirkenden übermäßigen Preisentwicklungen am Immobilienmarkt, nachdem dieser 2007 Auslöser der Globalen Finanz- und Wirtschaftskrise gewesen war.

In Grafik 6 ist deutlich zu erkennen, dass die Immobilienpreise in Österreich und Deutschland einem anderen Zyklus folgen als in der Mehrzahl der EU-Länder; hier ersichtlich am EU28-Durchschnitt. Während im EU28-Durchschnitt die Preise noch im Gefolge der Finanzkrise bis 2015 sanken und erst danach wieder zu steigen begannen, verzeichneten Österreich und Deutschland bereits seit 2010 kontinuierliche und starke Preiszuwächse. Andererseits war die Preisdynamik in Österreich vor 2008 deutlich geringer als in den meisten anderen EU-Ländern.

Mittlerweile hat ein neuerlicher Wohnungsboom große Teile des Kontinents erfasst. Während Österreich gerade 2015 und 2016 im oberen Bereich der Zuwächse lag, ist die Dynamik seit 2017 in zahlreichen EU-Staaten stärker. Aktuell liegen die Zuwächse in mehr als der Hälfte der EU-Länder über dem Niveau von Österreich, allen voran Slowenien, Niederlande, Irland, Tschechische Republik und Lettland, mit jährlichen Zuwächsen im zweistelligen Bereich. Österreichs Immobilienpreise steigen aktuell um rund 5% pro Jahr.

Grafik 6: EU Hauspreisindex (2015 = 100)



Anm.: 2018 = 1.-3. Quartal
 Quelle: Eurostat, IIBW.

Dies sind Anzeichen dafür, dass die Wohnungsmarktdynamik in Österreich langsam abflaut. Es scheint dies ein allmählicher Prozess zu sein; von einem plötzlichen Platzen einer Blase ist nicht auszugehen (Schneider, 2014; BMF, 2016; Mundt & Springler, 2016). Allerdings ist die Dynamik in den urbanen Zentren nach wie vor wesentlich stärker als im nationalen Durchschnitt, was sich im EU-Hauspreisindex nicht abbilden lässt (Mundt & Wagner, 2017). Die unterschiedlichen OeNB-TU-SRF-Indizes (OeNB, 2019) waren früher die einzigen Indizes zur Beobachtung der Preisentwicklung unterschiedlicher Untergruppen von Immobilien in Österreich. Sie reichen weiter zurück als der Index der Statistik Austria und zeigen die starke Dynamik der Preise von gebrauchten Eigentumswohnungen, und hier vor allem in Wien, seit den späten 2000er Jahren. Neu errichtete Eigentumswohnungen sind zwar wesentlich teurer, zeigten aber im langfristigen Trend eine geringere Dynamik.

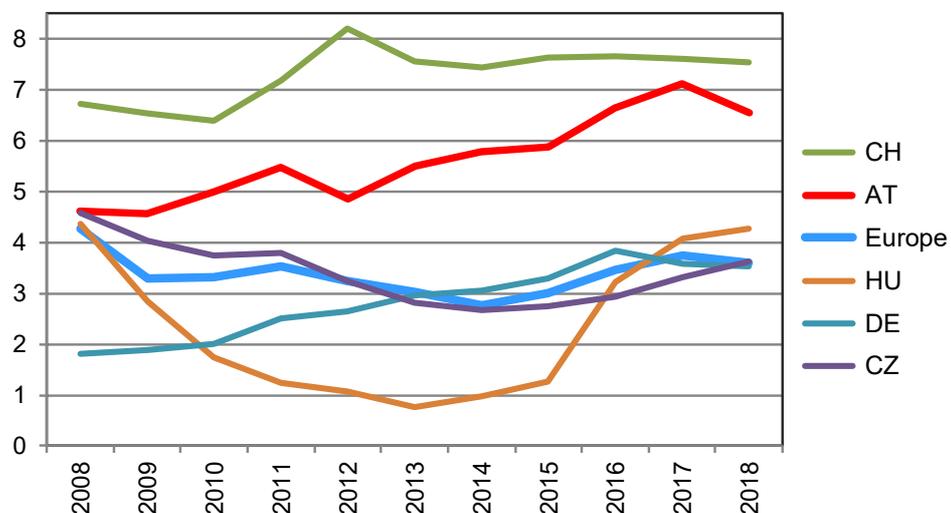
1.6 WOHNUNGSNEUBAU

Obwohl bereits ein Jahrzehnt zurückliegend, ist die globale Finanzkrise 2007/08 noch immer prägend für die Entwicklung der Wohnungsproduktion in Europa. Im europäischen Durchschnitt halbierte sich damals die Zahl der Wohnungsbewilligungen und -fertigstellungen und verblieb lange auf diesem niedrigen Niveau. Nur wenige Länder konnten sich diesem Abwärtstrend entziehen, u.a. Österreich und die Schweiz, bei den neuen EU-Mitgliedsländern v.a. Polen.

Österreich lag mit rund 4,5 Bewilligungen pro 1.000 Einwohner (nur neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden) während der 2000er Jahre meist knapp unter dem europäischen Durchschnitt, konnte dieses Niveau aber auch nach 2007 halten und sukzessive steigern. 2017 lagen die Bewilligungen in Österreich mit 7,1 pro 1.000 Einwohner fast beim Doppelten des europäischen Durchschnitts und auch dem Niveau Deutschlands, aber immer noch unter jenem der Schweiz. 2018 ist ein Rückgang zu verzeichnen, die Bewilligungen liegen aber immer noch auf einem sehr hohen Niveau (Grafik 7).

Die Wohnungsfertigstellungen (Grafik 8) folgen im Wesentlichen den Baubewilligungen, aber mit einer Verzögerung von zwei bis drei Jahren. Auch hier war Österreich bis vor Kurzem durch Kontinuität

Grafik 7: Wohnungsbewilligungen pro 1.000 Einwohner im internationalen Vergleich



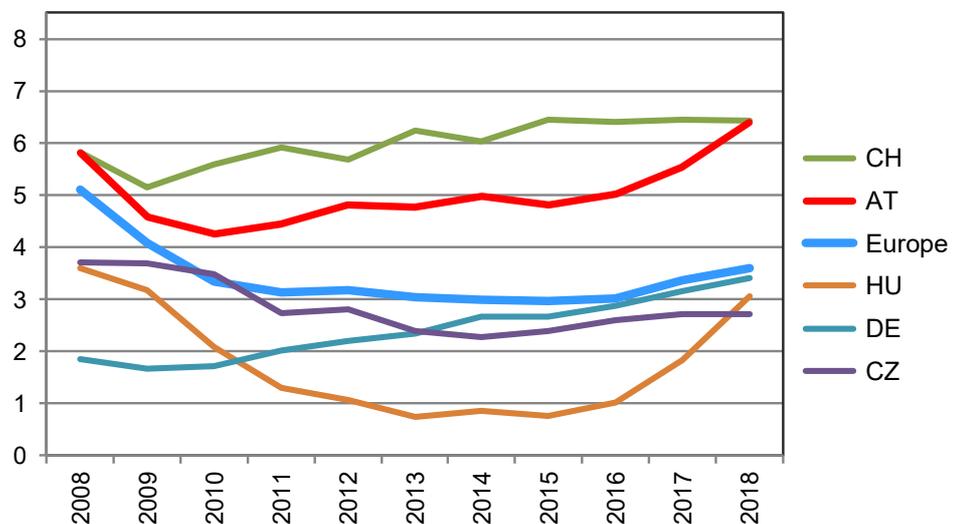
Anm.: Nur neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden.
 Europa = Euroconstruct-Länder: EU15-Länder, Tschechien, Ungarn, Polen, Slowakei, Norwegen, Schweiz.
 2018: Euroconstruct, Österreich: IIBW-Prognose auf Basis der ersten 3 Quartale.
 Quelle: Euroconstruct, 11/2018; Statistik Austria, IIBW

geprägt. Seit kurzem jedoch steigen die Fertigstellungen markant an. Der Boom bei den Bewilligungen kommt sukzessive am Markt an. In einigen Regionen übersteigt mittlerweile der Wohnungsneubau den Bedarf (s. Kap. 2.5, S. 24). Bemerkenswert ist die Entwicklung der Eigenheime, wo trotz eines massiven Rückgangs der Förderungszusicherungen (s. Kap. 3.2.1) die Baubewilligungen auf einem anhaltend hohen Niveau deutlich über dem europäischen Durchschnitt und sogar über der Schweiz verharren.

1.7 ENERGIEEFFIZIENZ

Die Verbesserung der energetischen Effizienz des Gebäudesektors spielt in allen EU-Staaten eine tragende Rolle zur Erreichung der Klimaziele, zu denen sich die Staaten in internationalen, EU-weiten

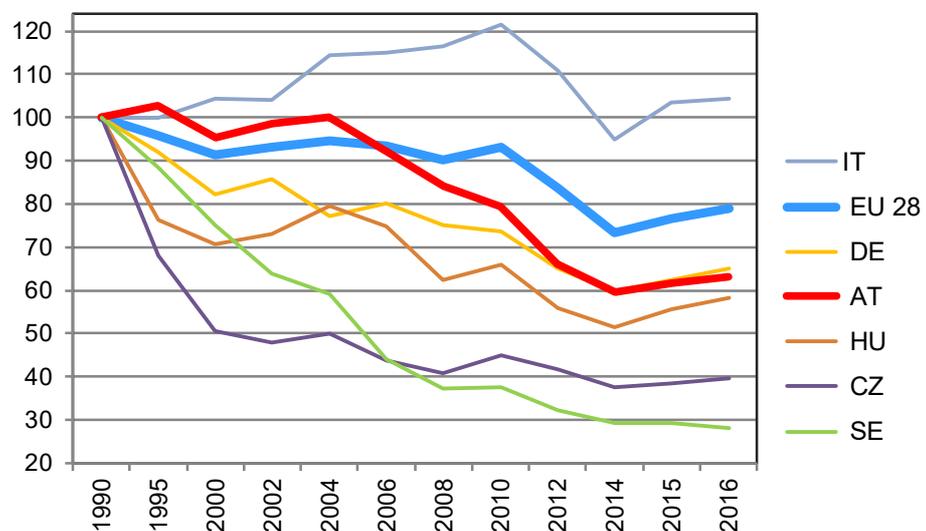
Grafik 8: Wohnungsfertigstellungen pro 1.000 Einwohner im internationalen Vergleich



Anm.: Nur neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden. Europa = Euroconstruct-Länder, Definition siehe Grafik 7. 2018: Euroconstruct.

Quelle: Euroconstruct, 11/2018; Statistik Austria; IIBW

Grafik 9: Treibhausgasemissionen „Gebäude“ im europäischen Vergleich, Index 1990=100



Anm.: „Gebäude“ = Sektor CRF 1.A.4

Quelle: Eurostat, IIBW

und nationalen Klimastrategien verpflichtet haben. Im Gegensatz zu Verkehr und Industrie, den Problemkindern unter den Sektoren, zeigte der Gebäudebereich in der Vergangenheit eine bessere Performance bei der Reduktion der Treibhausgasemissionen. Die Entwicklung war insbesondere bis 2014 in zahlreichen EU-Staaten erfolgreich (s. Grafik 9). Seit damals haben sich die Treibhausgasemissionen im Sektor Gebäude jedoch wieder erhöht.

Dies trifft auch auf Österreich zu: Die österreichischen THG-Emissionen im Sektor „Gebäude“ entwickeln sich seit 1990 besser als der EU-Durchschnitt (Grafik 9). Der Sektor Gebäude ist nur mehr für rund 10% der nationalen THG-Emissionen verantwortlich. Das positive Ergebnis wurde durch den verstärkten Einsatz von erneuerbaren Energieträgern, den Rückgang von fossilen Energieträgern sowie durch die bessere thermische Qualität der Gebäude erzielt. Die Emissionen sind zwischen 1990 und 2014 um 5,4 Mio. t CO₂-Äquivalent gesunken, jedoch in den letzten beiden Jahren wieder um 0,5 Mio. t angestiegen (Umweltbundesamt, 2018, S. 8). Der Erfolg bis 2014 ist dahingehend beachtlich, wenn man bedenkt, dass im gleichen Zeitraum die Bevölkerung um rund 12% anwuchs, die Anzahl der Hauptwohnsitze um 30% zunahm und die Gesamtwohnnutzfläche von Hauptwohnsitzen um etwa 43% anstieg (Umweltbundesamt, 2017, S. 116). Maßnahmen der Wohnbauförderung haben zu der positiven Bilanz beigetragen (im Detail siehe Kap. 3.6.4).

Der Rebound-Effekt seit 2014 in den meisten EU-Staaten und auch in Österreich ist auf den Boom im Neubau und unzureichende Bemühungen in der thermischen Gebäudesanierung zurückzuführen. Dass im Gebäudebereich viel mehr möglich wäre, zeigt der europäische Spitzenreiter Schweden mit einer Einsparung von Treibhausgasemissionen in diesem Bereich um -72% seit 1990.

2 WOHNEN IN ÖSTERREICH

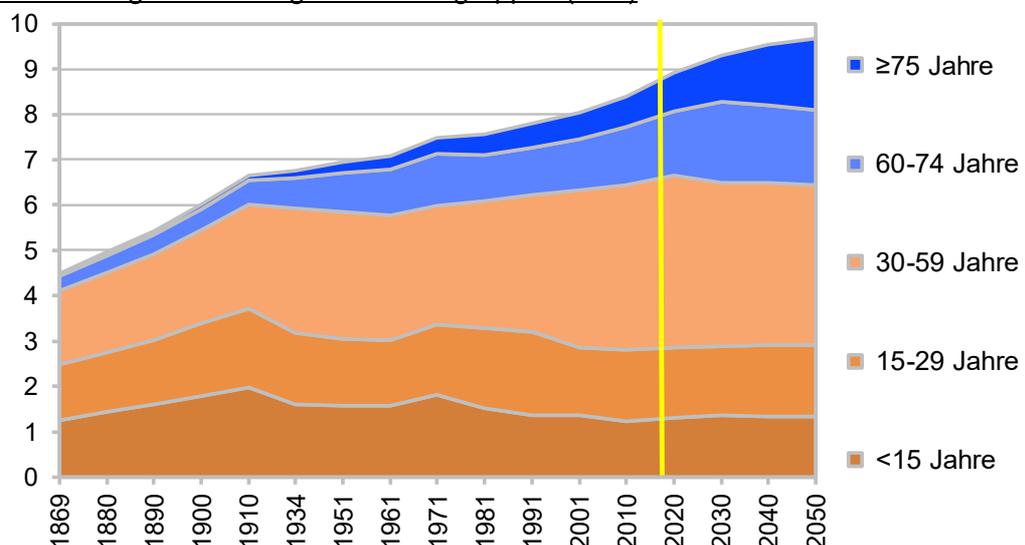
2.1 BEVÖLKERUNG

2017 lebten 8,80 Mio. Menschen in Österreich. Im Abstand eines Jahrzehnts wuchs die österreichische Bevölkerung um über eine halbe Million Personen. Dieser Anstieg um 6,2% ist einer der höchsten im EU-Vergleich. Unter den Nachbarländern haben nur die Schweiz und Liechtenstein stärkere Wachstumsraten, Italien, Slowenien, Tschechien und Deutschland etwas schwächere, während Ungarn weiterhin Bevölkerung verliert. Noch stärker als die österreichische Bevölkerung wuchs die Zahl der Haushalte. Sie stieg zwischen 2007 und 2017 von 3,53 auf 3,84 Millionen um 9%. Umgekehrt sank die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,42 auf 2,31 Personen.

Wie in der gesamten westlichen Welt zeigt sich auch in Österreich ein gravierender demografischer Wandel mit stagnierenden oder sinkenden Werten jüngerer Bevölkerungsgruppen bei einem gleichzeitigen massiven Anstieg der Lebenserwartung (Grafik 10). Die Gruppe der Über-60-Jährigen und v.a. der Hochbetagten (75+) wächst rasant an. Mitte der 1980er Jahre umfasste sie 1,50 Millionen Menschen, mittlerweile sind es 2,15 Millionen, Ende der 2030er Jahre wird die 3-Millionen-Marke erreicht. Die massiven Flüchtlingsströme aus dem Nahen Osten und dem Mittelmeerraum 2015/2016 brachten einen kurzfristigen Zuwachs an Jüngeren, der aber den langfristigen Trend einer alternden Bevölkerung nicht verändern wird. Die Bundesländer weisen deutlich unterschiedliche Wachstumsraten auf (Tabelle 11). Im Zehnjahresabstand besonders stark zugelegt hat Wien (+13,1%). Über dem Durchschnitt liegen Tirol und Vorarlberg (+7,3% bzw. 7,2%). Die geringste Bevölkerungsdynamik weist Kärnten auf (+0,3%).

Die Bevölkerungsprognose der Statistik Austria (11/2018) wurde gegenüber den Prognosen von 2016 und 2017 nach unten revidiert. Besonders deutlich fiel die Revision für Wien aus, wodurch die erwartete 2-Millionen-Grenze später als zuletzt erwartet (2026) erreicht wird. Auf Bundesebene wird der Schwellenwert von 9 Millionen Einwohner ebenfalls etwas später als zuletzt erwartet erreicht (2022). Als einziges Bundesland wurde für Vorarlberg die Prognose weiter erhöht. Für das kommende Jahrzehnt bis 2027 wird österreichweit eine Bevölkerungszunahme um 5,0% prognostiziert. Österreich liegt damit wiederum deutlich über dem EU28-Durchschnitt, aber unter den erwarteten Wachstumsraten

Grafik 10: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen (Mio.)



Quelle: Statistik Austria, IIBW.

z.B. in der Schweiz. Für Ungarn, die Slowakei und Deutschland werden leicht rückläufige Bevölkerungszahlen prognostiziert (Statistik Austria, Eurostat). Unter den österreichischen Bundesländern wird vor allem Wien weiter wachsen, allerdings mit deutlich geringerer Geschwindigkeit als zuletzt.

Die Bevölkerungs- und Haushaltsdynamik führen zu einem hohen Bedarf an zusätzlichen Wohnungen. Abriss und Zusammenlegungen von Wohnungen sowie Leerstand sind weitere Komponenten des Wohnungsbedarfs (s. Kapitel. 2.5).

Tabelle 11: Bevölkerungsentwicklung in den Bundesländern

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
% '07-'17	6,2%	4,5%	0,3%	5,0%	4,7%	4,8%	2,9%	7,3%	7,2%	13,1%
% '17-'27	5,0%	5,4%	0,4%	5,3%	4,4%	4,6%	2,5%	5,6%	5,8%	7,6%

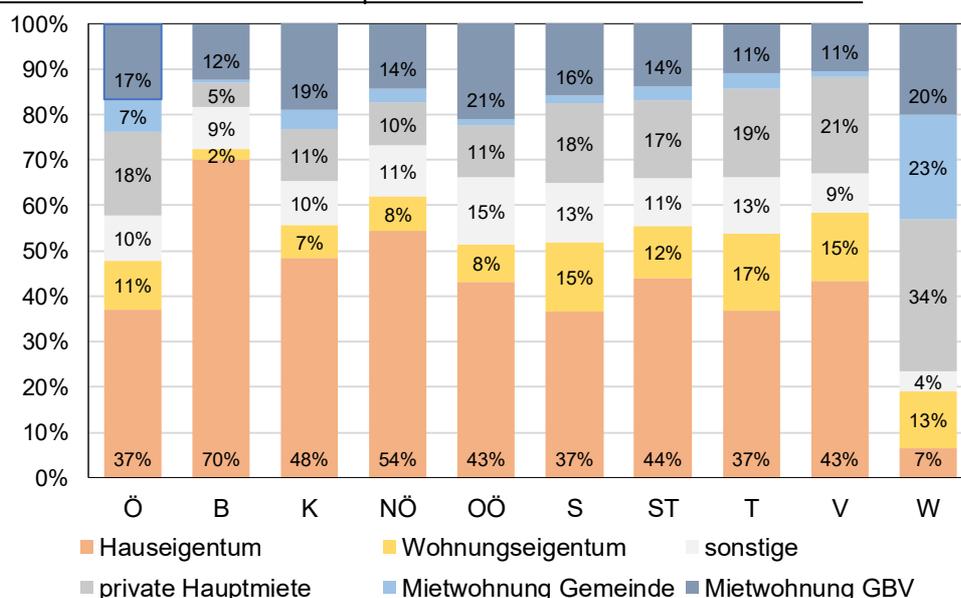
Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 11/2017.

2.2 WOHNUNGSBESTAND

Die früher alle zehn Jahre durchgeführten Vollerhebungen zu Gebäuden und Wohnungen wurden ab 2006 vom Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR) abgelöst. 2011 erfolgte keine Vollzählung mehr, sondern der Gebäude- und Wohnungsbestand wurde österreichweit durch einen Auszug des Registers festgestellt. Eben solche Registerauszüge sind nun jederzeit möglich. Allerdings weist die Datenqualität noch immer Schwächen auf. Vor allem die Dokumentation von Abriss und die Aktualisierung von Altbeständen weist noch nicht die erwartete Qualität (siehe Amann & Mundt, 2018, S. 29-31).

2017 gab es in Österreich 4,700 Mio. Wohnungen (AGWR, Statistik Austria) davon rund 3,890 Mio. mit Hauptwohnsitz (83%) (Mikrozensus, Statistik Austria). In Wien waren es insgesamt 1,011 Mio. Wohnungen, davon 0,905 Mio. mit Hauptwohnsitz (90%).

Grafik 12: Rechtsverhältnisse von Hauptwohnsitzen nach Bundesländern 2017



Quelle: Mikrozensus 2017; Statistik Austria, 2018a, S. 22.

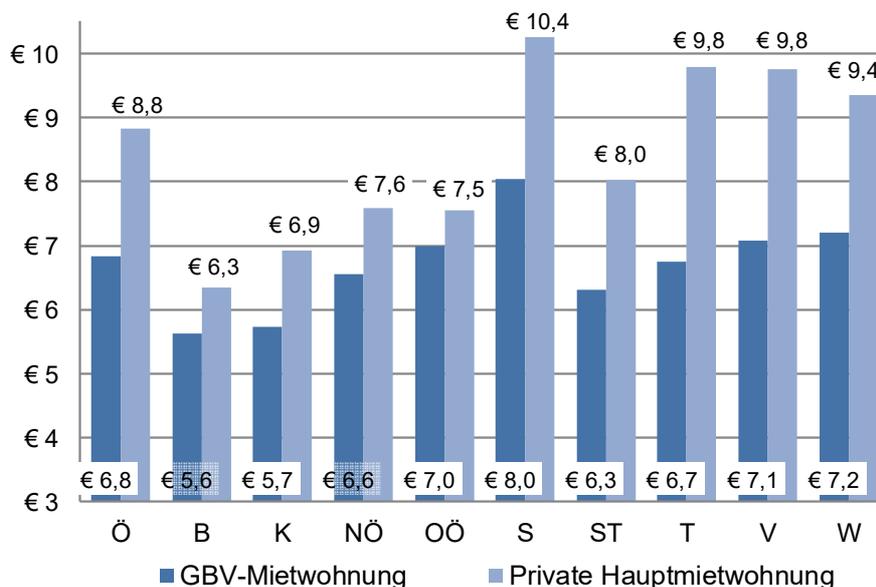
Grafik 12 verdeutlicht, wie stark der Eigentumsanteil bzw. Mietanteil zwischen den Bundesländern schwankt. Die Unterschiede sind zwischen manchen Bundesländern weit größer als die nationalen Werte im internationalen Vergleich (s. Kap. 1.2). Besonders hoch liegt der Anteil an Hauseigentum im Burgenland (70% der Hauptwohnsitze) und Niederösterreich (54%). Wien ist hingegen eine Mieterstadt, die sich auch international dadurch hervorhebt. In Wien sind 58% der Hauptwohnsitze Mietwohnungen, darunter 23% Gemeindewohnungen und 20% Genossenschaftswohnungen. Ein Drittel der Wohnungen sind private Hauptmietwohnungen. Prozentuell nimmt der Anteil an Gemeindewohnungen über die Jahre leicht ab (weil der neu gestartete Neubau von Gemeindewohnungen statistisch noch nicht durchschlägt), private Mietwohnungen und Genossenschaftswohnungen nehmen leicht zu.

Die Qualität der österreichischen Wohnungen hat sich in den letzten Jahrzehnten massiv verbessert. Bereits rund 94% der Hauptwohnsitzwohnungen zählen 2017 zur Ausstattungskategorie A (Bad, WC und Zentralheizung). Hauptwohnsitzwohnungen sind ziemlich genau 100m² groß (Mikrozensus 2017, Statistik Austria, 2018a, S. 26). Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person liegt bei 44,8m² (Statistik Austria, 2018b, S. 32), am geringsten in Wien mit 36,7m² (aufgrund des hohen Anteils an Geschoßwohnungen), am höchsten im Burgenland mit 53,6m² (hoher Anteil an Eigenheimen). Besonders hoch ist die Wohnfläche im Haushaltstyp „Einpersonenhaushalte mit Alter über 59“ (82,5m²), was auf erhebliche Wohnflächenpotenziale und ineffiziente Flächennutzung hinweist.

2.3 WOHNKOSTEN

Während sich für den internationalen Vergleich zu Wohnkosten und deren Verhältnis zum Einkommen die einheitliche Erhebung EU-SILC anbietet (s. Kap. 1.4), ist für eine detaillierte Analyse der Wohnkosten aller Haushalte in Österreich der Mikrozensus besser geeignet, vor allem weil er eine höhere Stichprobe hat und Aussagen nach Bestandssegmenten ermöglicht (s. Statistik Austria, 2018a). Für den Wohnungsaufwand von im Eigentum genutzten Wohnungen stehen keine (Mikrozensus) bzw. nur

Grafik 13: Wohnungsaufwand GBV/Private 2017 (€/m²)



Anm.: Brutto kalt = inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer, aber ohne Energie.
 Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus Sonderauswertung, IIBW.

problematisch nutzbare Daten zur Verfügung (EU-SILC berücksichtigt nur den Zinsendienst, nicht aber die Kapitaltilgung). Der Aufwand bei Mietwohnungen ist hingegen eindeutig und ermöglicht einen Vergleich zwischen unterschiedlichen Bestandssegmenten.

Die durchschnittliche Höhe der Mieten inklusive Betriebskosten lag laut Statistik Austria 2017 bei € 7,6 €/m². Aufschlussreich ist die Differenzierung zwischen gemeinnützigen und privaten Hauptmietwohnungen (Mikrozensus 2017, Grafik 13). Im österreichischen Durchschnitt liegen die Wohnkosten in GBV-Mietwohnungen bei 6,80 €/m² und damit um 23% niedriger als in privaten Mietwohnungen (8,80 €/m², brutto kalt). Der Unterschied zwischen den beiden Marktsegmenten stieg bis 2013 stark an, ist seither aber stabil. Er ist geringer in den östlichen Bundesländern (außer Wien), aber höher in den westlichen. In mehreren Bundesländern gleichen sich die Segmente wieder an (Oberösterreich, Burgenland, Steiermark). Die Kosten in gemeinnützigen Wohnungen liegen in den meisten Ländern nahe am Österreich-Durchschnitt von 6,80 €/m², deutlich niedriger nur im Burgenland und in Kärnten, höher in Salzburg. Bei privaten Mietwohnungen sind die Unterschiede größer. Vergleichsweise günstig wohnen die Haushalte mit unter 7,- €/m² im Burgenland und in Kärnten, wesentlich teurer sind die privaten Mieten demgegenüber in Salzburg, Tirol, Vorarlberg und Wien mit deutlich über 9,- €/m².

Gemeinnützige Bestandsmieten stiegen im Fünfjahresdurchschnitt (2012-2017) um 3,0%, was fast der doppelten Inflationsrate entspricht. Damit hat sich die Wohnkostendynamik der gemeinnützigen fast jener der privaten Mietwohnungen angenähert, die sich im Fünfjahresdurchschnitt um 3,6% verteuert haben. Unterdurchschnittlich waren die Anstiege in Wien, Niederösterreich, Vorarlberg und Kärnten. Über dem Durchschnitt lagen das Burgenland, Salzburg und Oberösterreich. Die Vergleichsdaten geben allerdings kein vollständiges Bild ab. Es ist darauf hinzuweisen, dass bei den GBV-Mieten die üblichen Einmalzahlungen bei Mietantritt nicht berücksichtigt sind. Andererseits weisen private Hauptmietwohnungen eine gänzlich andere Altersstruktur auf. Bei Wohnungen ähnlichen Alters ist der Unterschied der Wohnkosten zwischen den beiden Segmenten deutlich größer.

2.4 WOHNUNGSNEUBAU

2.4.1 WOHNUNGSBEWILLIGUNGEN

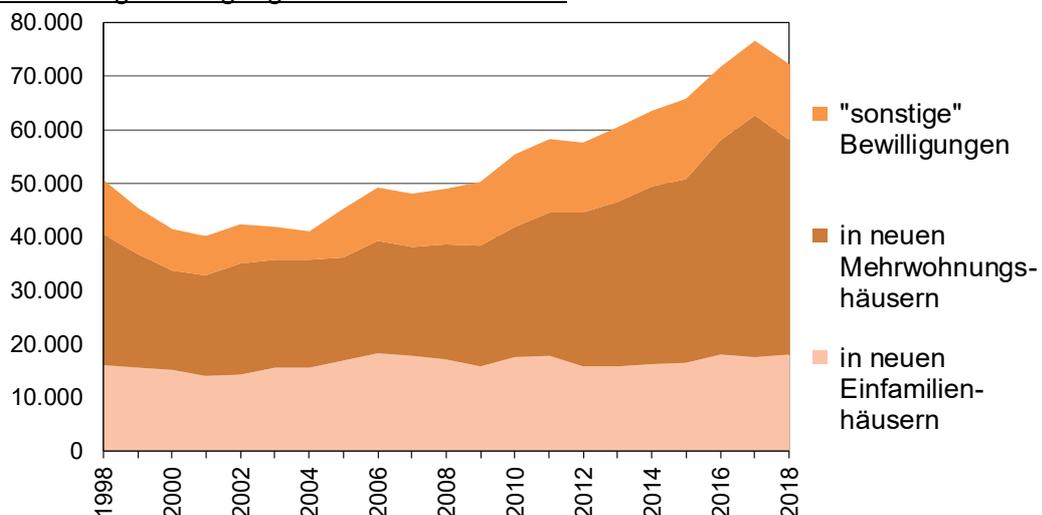
Der Wohnungsneubau in Österreich erlebt einen fast zwei Jahrzehnte anhaltenden Boom, ausgehend von einem Tiefststand 2001 mit etwas über 40.000 Einheiten und seither ziemlich gleichmäßigen Zuwächsen bis zu einem Höchstwert 2017 von fast 77.000 Einheiten (Grafik 14). Diese Zahlen inkludieren neu errichtete Gebäude, wie auch Wohnungen, die im Zuge von Sanierungen oder in gemischt genutzten Gebäuden entstanden. Da die Anzahl über neue Wohnungen durch Um-, Zu- und Anbautätigkeit in Wien nicht verfügbar sind, werden sie durch das IIBW geschätzt. Für 2018 wird eine Prognose auf Basis der Bewilligungsdaten bis zum dritten Quartal vorgelegt. Daraus ergibt sich eine deutliche Abwärtsentwicklung gegenüber dem Vorjahr.

Während der Neubau von Einfamilienhäusern auf hohem Niveau stagniert und der Mietwohnungsbau nur leicht anzieht, haben sich die Neubauzahlen von Eigentumswohnungen von jährlich rund 6.000 in den 2000er Jahren auf zuletzt weit über 20.000 vervielfacht. Der Boom betrifft vor allem frei-finanzierte Wohnungen in den Ballungsräumen, allen voran Wien. Der Anteil der Eigentumswohnungen am gesamten großvolumigen Neubau ist damit von ca. 30% auf weit über 50% gestiegen.

Unter den österreichischen Bundesländern hatten 2017 Wien (12,7), Vorarlberg (8,4) und die Steiermark (7,9) bezogen auf die Einwohnerzahl überdurchschnittliche Neubauvolumina. Die in Wien 2017 erreichten Bewilligungszahlen von annähernd 24.000 Einheiten geben allerdings Anlass zur Sorge bezüglich einer Überhitzung der Baukonjunktur. Für 2018 wird ein Rückgang auf etwas über 20.000 Einheiten prognostiziert, was immer noch deutlich über dem Bedarf liegt (s. Kap. 2.5).

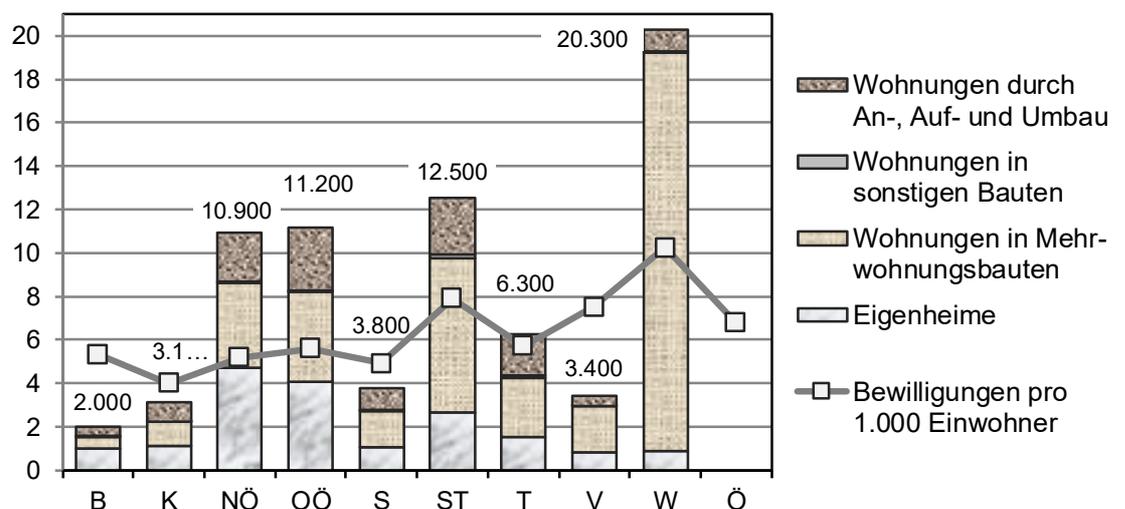
Österreich weist ein im internationalen Vergleich hohes Niveau von 6,8 Wohnungsbewilligungen pro 1.000 Einwohner auf (hier nur neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden, Durchschnitt 2016-2018). Im Vergleich dazu liegen Deutschland und gleichermaßen der Durchschnitt der „Euroconstruct“-Länder (das sind 17 EU-Länder, sowie Norwegen und die Schweiz) bei deutlich unter 4.

Grafik 14: Wohnungsbewilligungen Österreich bis 2018



Anm.: „Sonstige“ Bewilligungen betreffen neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden sowie Wohnungen in neuen Nicht-Wohnbauten (für Wien geschätzt). 2018 Prognose auf Basis 1Q-3Q 2018.
Quelle: Statistik Austria AGWR, IIBW.

Grafik 15: Wohnungsbewilligungen in den Bundesländern Ø 2016-2018 (in 1.000)



Anm.: Bewilligungen pro 1.000 Einwohner in Bezug nur auf „neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden“
Quelle: Statistik Austria, IIBW-Schätzung: 2018 auf Basis 1Q-3Q 2018; Schätzung An-, Auf- und Umbau Wien.

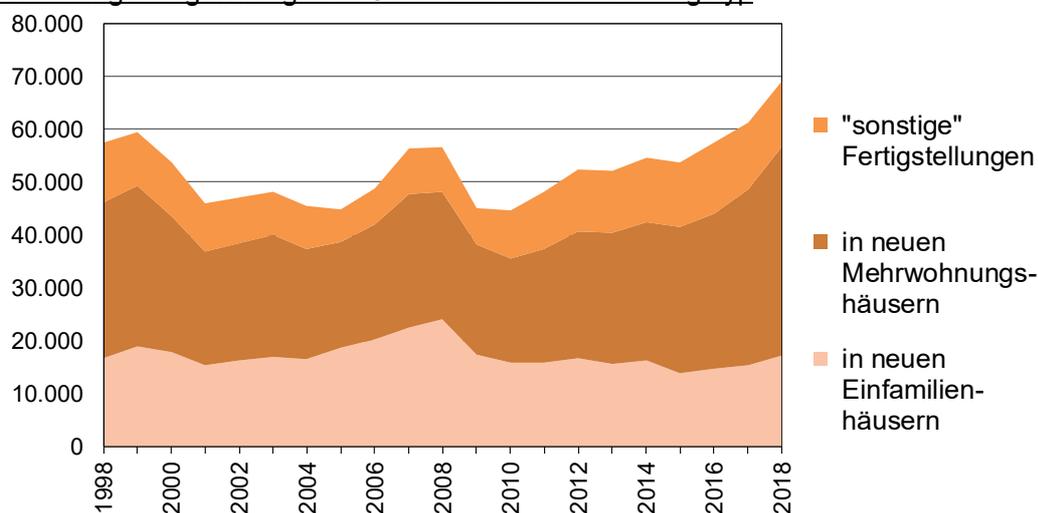
2.4.2 FERTIGSTELLUNGEN

Die Daten der Statistik Austria zu den Baufertigstellungen werden sukzessive besser und rezenter, stehen aber noch nicht quartalsweise zur Verfügung. Wie bei den Bewilligungen müssen die Daten für neue Wohnungen durch An-, Auf-, und Umbautätigkeit in Wien geschätzt werden. Die Fertigstellungszahlen zeigen eine ähnliche Entwicklung wie die Bewilligungen, jedoch mit zeitlicher Verzögerung und etwas höheren Schwankungen. Nach einem starken Überhang der Bewilligungen gegenüber den Fertigstellungen Mitte der 1990er Jahre fielen die Bewilligungen deutlich stärker ab und lagen bis 2009 unter den Fertigstellungen. Seither liegen die Bewilligungen wieder vorne. Seit 2014 wird der schon seit längerem dauernde Aufschwung bei den Bewilligungen auch bei den Fertigstellungen sichtbar.

2017 wurden österreichweit 61.300 Wohneinheiten fertiggestellt, d.h. um rund 7% mehr als im Vorjahr. Rund 49.000 Einheiten wurden in neuen Gebäuden fertiggestellt, davon 33.200 im Mehrwohnungsbau, 15.500 ein Ein- und Zweifamilienhäusern. Zusätzlich gab es rund 12.200 neue Wohnungen durch Zu-, Um- und Anbau. Nach aktueller Schätzung wird die Anzahl der Fertigstellungen auch 2018 stark steigen, auf bis zu 69.000 Einheiten (WIFO/Euroconstruct).

Die Wohnbaurrate (Fertigstellungen in neuen Wohngebäuden) lag 2017 österreichweit bei 5,5 Einheiten pro 1.000 Einwohner, mit einer geringeren Streuung über die Bundesländer als bei den Bewilligungen. In Wien liegt die Fertigstellungsrate 2017 bei 5,3, also noch knapp unter dem österreichischen Durchschnitt. Das hat sich aber schon 2018 geändert. In den kommenden Jahren wird ein Schub an Neubauwohnungen auf den Markt kommen und wohl das Preisgefüge bei Eigentumswohnungen unter Druck setzen.

Grafik 16: Wohnungsfertigstellungen in Österreich nach Bebauungstyp



Anm.: „Sonstige“ Fertigstellungen betreffen neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden (An-, Auf- und Umbauten) sowie Wohnungen in neuen Nicht-Wohnbauten.

Quelle: Statistik Austria AGWR, IIBW-Schätzung für „sonstige“ Fertigstellungen für Wien, Prognose für 2018.

2.5 WOHNUNGSBEDARFSSCHÄTZUNG

Die Übereinstimmung der Wohnungsproduktion mit dem tatsächlich gegebenen Bedarf an Wohnraum ist ein politisch sensibles Thema, gleichzeitig aber statistisch schwer fassbar. Denn die Nachfrage bestimmt sich nicht nur aus der Entwicklung der Haushaltszahlen (s. Kap. 2.1, S. 18), sondern auch aus regionalen Disparitäten (Leerstand in strukturschwachen Regionen bei gleichzeitigem Nachfrageüberhang in den Ballungsgebieten) und geändertem Konsumverhalten (Zweitwohnsitze, Anschaffungen zu Investitionszwecken). Die Datenlage ist lückenhaft, was Schätzungen für etliche Inputdaten nötig macht. Das IIBW führt seit mehr als einem Jahrzehnt regelmäßige Wohnungsbedarfsschätzungen durch. Im Vergleich zu anderen Wohnungsbedarfsprognosen (ÖROK, 2005; Czerny & Weingärtler, 2007; ÖIR/SRZ, 2012; Schremmer, 2014a; 2014b; Prenner, 2014; Tockner, 2014) erwies sich die IIBW-Bedarfschätzung als zielgenau. Der starke Anstieg des Wohnungsbedarfs in Wien in den frühen 2010er Jahren wurde ebenso früh und treffend erkannt wie die bevorstehende Bedarfsdeckung.

Unter Berücksichtigung der genannten Bedarfskomponenten (zusätzliche Haushalte, Ersatzneubau, Fehlallokation und Leerstand in strukturschwachen Regionen, investiver und spekulativer Wohnbau) ergibt sich im Fünfjahresdurchschnitt 2019-2023 ein Wohnungsbedarf von österreichweit etwa 58.000 und in Wien von etwa 13.000 Einheiten (Tabelle 17). Die tatsächlichen Wohnungsbewilligungen lagen im Durchschnitt der Jahre 2017/18 bei österreichweit 74.000, in Wien bei 22.000 Einheiten (in neuen Wohn- und gemischt genutzten Gebäuden sowie in bestehenden Wohnbauten). Die meisten Bundesländer zeigen Neubauraten nahe am Bedarf, in keinem wird deutlich unter dem Bedarf gebaut. In der Steiermark und in Wien liegt der aktuelle Neubau demgegenüber deutlich über dem errechneten Bedarf. Gleichzeitig zeigen die Preisdynamiken in den urbanen Märkten, dass gerade die Nachfrage nach leistbaren Wohnungen aktuell nicht ausreichend bedient wird, denn viele der neuen Wohnungen sind freifinanzierte Eigentumswohnungen, die für breite Bevölkerungsschichten nicht leistbar sind.

Tabelle 17: Wohnungsbedarf und Bedarfsdeckung Fünfjahresprognose

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W	Ö
Ø Zunahme Haushalte 5-Jahres-Prognose p.a.	1.000	1.200	5.700	4.900	1.800	3.200	3.600	1.900	6.800	30.100
Ersatzneubau / Fehl- allokation / investiver Wohnbau p.a.	900	1.900	5.400	4.500	1.800	3.900	2.400	1.200	5.800	27.800
Gesamt Bedarf 5- Jahresprognose p.a.	1.900	3.100	11.100	9.400	3.600	7.100	6.000	3.100	12.600	57.900
Wohnungsbewilligun- gen Ø 2017/18	2.000	3.000	10.800	10.700	3.700	12.700	6.000	3.500	22.000	74.400
Differenz Über- /Unterdeckung (5 Jah- re) p.a.	100	-100	-300	1.300	100	5.600	0	400	9.400	16.500

Anm.: Siehe Ausführungen im Text.

Quelle: Statistik Austria; IIBW.

3 WOHNBAUFÖRDERUNG BUNDESLÄNDER

3.1 FÖRDERUNGSGEBARUNG

3.1.1 EINNAHMEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG

Seit der Umwandlung der Zweckzuschüsse des Bundes in Ertragsanteile 2008 bestehen nur mehr zwei Quellen für die Finanzierung der Wohnbauförderung: Rückflüsse aus aushaftenden Darlehen und Mittel aus den Länderbudgets. Das Ausmaß der Selbstfinanzierung aus früheren Darlehensvergaben ist ein vielsagender Indikator zur wirtschaftlichen Nachhaltigkeit der Förderungssysteme. Österreichweit konnten 2017 rund 47% der Förderungsausgaben von insgesamt € 2,30 Mrd. durch Rückflüsse gedeckt werden (Tabelle 18). Vorarlberg erzielte wie in den Vorjahren eine Überdeckung der Wohnbauförderungsausgaben durch Rückflüsse, die deswegen so hoch ausfallen, weil viele ehemalige Darlehensnehmer die Möglichkeit zur begünstigten frühzeitigen Rückzahlung nutzten. Hohe Anteile an Rückflüssen erzielten des Weiteren Tirol, Kärnten und aktuell auch Salzburg. Die Steiermark verzeichnete ebenfalls hohe Rückflüsse, allerdings aufgrund von Darlehensverkäufen im Ausmaß von € 109 Mio. Besonders niedrig sind Rückflüsse aufgrund früherer Forderungsverkäufe in Niederösterreich und Oberösterreich. Dort machen Rückflüsse jeweils nur rund 7% der Förderungsausgaben aus. Die Beurteilung von Forderungsverkäufen (von denen in den letzten Jahren nur noch die Steiermark Gebrauch machte) ist zwiespältig. Einerseits gehen dadurch langfristige Rückflüsse und somit gesicherte Einkünfte der Wohnbauförderung verloren. Andererseits kommt die Wohnbauförderung typischer Weise nicht ohne Landesmittel aus. Ob diese aus Forderungsverkäufen oder Ertragsanteilen aus Bundessteuern und Länderabgaben stammen, scheint dabei sekundär zu sein.

Bei der Mittelaufbringung aus den Länderbudgets wurde mit dem Finanzausgleich 2017 eine wesentliche Änderung eingeführt. Nunmehr haben die Bundesländer die Möglichkeit, den Tarif des Wohnbauförderungsbeitrags in Höhe von 1% der Lohnsumme autonom festzulegen. Dies ist ein Schritt zu größerer Steuerautonomie, wurde aber bisher von keinem Bundesland angewandt (im Detail: Amann u.a., 2017, S.89-109).

Tabelle 18: Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung 2017 (Mio. €)

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Rückflüsse	1.080	30	80	30	20	130	270	190	160	170
Mittel aus Länderbudgets	1.230	30	50	380	260	10	100	90	-20	330
Ausgaben Gesamt	2.300	60	130	410	280	140	370	280	150	490
Änderung zu 2016	-4%	-7%	-1%	-6%	1%	-17%	-5%	0%	5%	-3%
% Rückflüsse/ Einnahmen	47%	53%	65%	7%	6%	92%	73%	68%	110%	34%
Forderungsverkäufe in Rückflüssen enthalten	0	0	0	0	0	0	109	0	0	0

Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW. Steiermark: Ausgaben inkl. „Wohnunterstützung“.

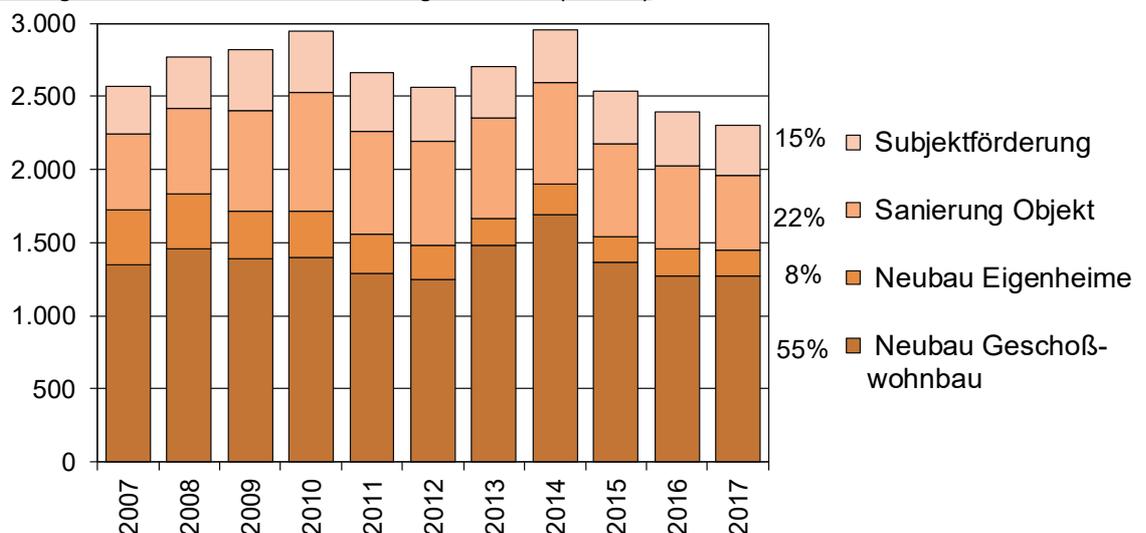
3.1.2 AUSGABEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG

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

Die Wohnbauförderungsausgaben 2017 beinhalten Objektförderungen im Neubau (Geschoßwohnbau ca. € 1.270 Mio. = 55%, Eigenheime ca. € 180 Mio. = 8%) und in der Sanierung (ca. € 520 Mio. = 23%), sowie Subjektförderungen in Form von Wohnbeihilfen, Eigenmittlersatzdarlehen und allgemeiner Wohnbeihilfe (€ 340 Mio. = 15%, s. Grafik 19). Umstellungen der Förderungen in einzelnen Bundesländern muss Rechnung getragen werden. In der Steiermark wurde die Wohnbeihilfe und die Abdeckung von Wohnbedarf in der Bedarfsorientierten Mindestsicherung zu einer „Wohnunterstützung“ in der Budgetverantwortung des Sozialreferats zusammengezogen (Land Steiermark, 2017; 2018). Diese Ausgaben werden nunmehr voll in der IIBW-Wohnbauförderungstatistik berücksichtigt.

Nach vergleichsweise hohen Werten 2013/14 wurde die Objektförderung im Neubau zurückgefahren, erreichte 2017 aber fast denselben Wert wie im Jahr zuvor. Gegenüber dem zehnjährigen Durchschnitt wurde freilich mit -11% deutlich weniger ausgegeben. Die Eigenheimförderung sank 2017 auf den niedrigsten Wert seit je und lag damit um fast -30% unter dem Zehnjahresdurchschnitt. Überdurchschnittliche Rückgänge bei der Neubauförderung gab es in Salzburg und Niederösterreich. Vorarlberg, Tirol, Oberösterreich und Kärnten hatten demgegenüber steigende Ausgaben zu verzeichnen.

Grafik 19: Ausgaben der Wohnbauförderung bis 2017 (Mio. €)



Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

Die Ausgaben für Sanierungsförderungen gingen 2017 ähnlich wie in den Vorjahren massiv zurück (-9%). Mit € 520 Mio. erreichten sie ein Niveau, das um -23% unter dem zehnjährigen Durchschnitt lag. Der Rückgang betraf alle Bundesländer, insbesondere Salzburg (-50%), das Burgenland (-48%), Vorarlberg (-28%) und die Steiermark (-15%). Noch deutlicher als bei den Förderungszusicherungen für Sanierungen (siehe Kapitel 4.2) kommt hierbei zum Ausdruck, dass dem Neubau in Österreich momentan ein wesentlich höherer Stellenwert eingeräumt wird als der Wohnhaussanierung, mit entsprechend negativen Konsequenzen für den Klimaschutz. Insgesamt machen die Objektförderungen im Bereich der Sanierung 22% der Gesamtausgaben aus, mit deutlich fallender Tendenz.

3.1.3 AUSHAFTENDE DARLEHEN

Nachdem Darlehen gegenüber verlorenen Zuschüssen und Annuitätenzuschüssen wieder zunehmend in den Vordergrund treten und zuletzt Forderungen nur in geringem Ausmaß veräußert wurden (s. Kapitel 3.1.1), stieg das Volumen der aushaftenden Darlehen 2017 österreichweit weiter an, nämlich auf rund € 19 Mrd. (s. Tabelle 20). Die Zunahme entspricht +1,9% im Vergleich zum Vorjahr. Insgesamt liegt das Niveau um 3% über dem Fünfjahresdurchschnitt. Stark zugelegt haben die aushaftenden Darlehen in den letzten Jahren in Ober- und Niederösterreich, aufgrund vorheriger Forderungsverkäufe aber von einem sehr niedrigen Niveau aus.

Tabelle 20: Bundesländervergleich aushaftende Darlehen

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
1995	19.800	850	1.530	4.220	3.020	580	3.110	1.880	1.140	3.410
2000	22.300	1.040	2.110	5.040	3.370	910	3.180	2.390	1.520	2.740
2005	15.600	1.180	1.160	1.900	960	1.030	2.080	2.840	1.740	2.750
2010	16.100	660	1.540	1.120	200	1.640	2.730	3.190	1.800	3.230
2015	18.200	960	1.640	1.130	540	2.670	2.850	3.060	1.760	3.620
2016	18.640	1.000	1.650	1.270	540	2.570	2.890	3.070	1.700	3.960
2017	19.000	1.040	1.640	1.390	760	1.990	2.930	3.070	1.660	4.530
% zu ø 5 Jahre	3%	5%	1%	16%	8%	8%	2%	-1%	-3%	1%

Anm.: Inklusive rückzahlbarer Zuschüsse.
Quelle: BMF, IIBW

3.2 NEUBAUFÖRDERUNG

3.2.1 FÖRDERUNGSZUSICHERUNGEN

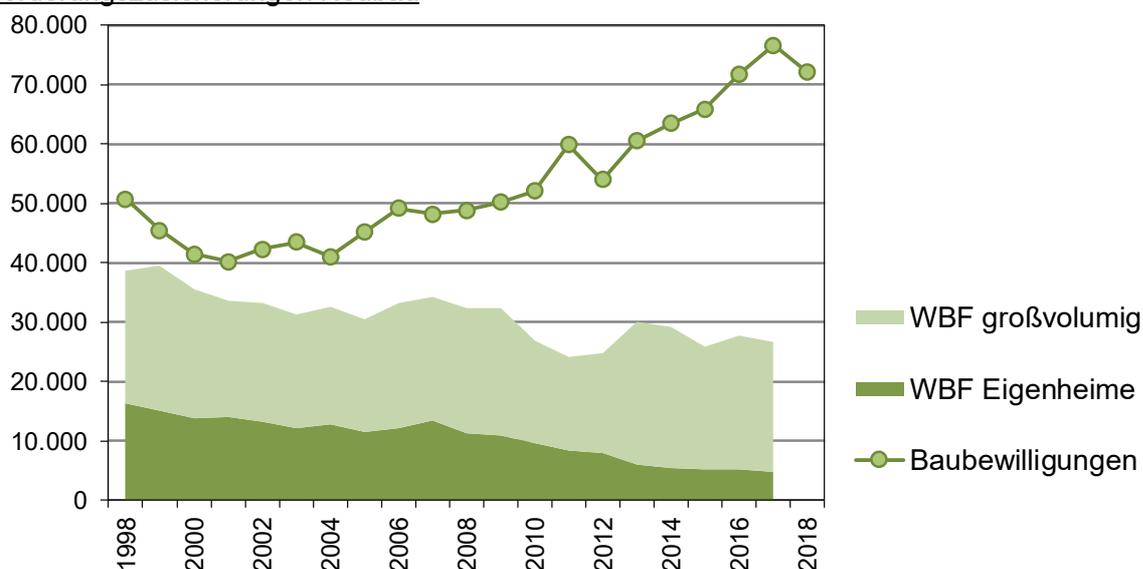
Die Anzahl der Förderungszusicherungen gibt an, wie viele Wohnungen durch Förderungen im Neubau neu entstehen. Es geht also um *neue* Wohnungen. Wenn der Ankauf bestehender Wohnungen gefördert wird, scheint er hier nicht auf. Die Förderungszusicherungen zeigen trotz Schwankungen eine langfristig rückläufige Tendenz (Grafik 21). 2017 lag die Förderleistung mit 26.770 zugesicherten Wohnungen um -3% unter jener des Vorjahres (Grafik 21).

Im Vergleich zu 2016 waren die Rückgänge besonders deutlich in Salzburg (-17%), der Steiermark (-12%), Oberösterreich (-11%) und Kärnten (-9%). Mehr Förderungszusicherungen als im Vorjahr gab es hingegen in Niederösterreich (+9%), Vorarlberg (+8%) und im Burgenland (+5%). Das ak-

tuelle Förderniveau liegt in manchen Bundesländern deutlich unter dem Zehnjahresschnitt, vor allem in Kärnten, das aufgrund der verhaltenen Bevölkerungsdynamik die Förderpolitik zunehmend vom Neubau zur Sanierung verlagert, sowie im Burgenland und in Oberösterreich. Über dem langjährigen Durchschnitt liegen hingegen Salzburg, Vorarlberg und Wien.

Auch 2017 setzte sich der Trend fort, dass immer weniger Förderungszusicherungen bei Eigenheimen vergeben wurden. Mit 4.860 Zusicherungen wurden 2017 um -6% weniger als im Vorjahr gefördert. Das Niveau liegt um rund -35% unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Beim Bau von Eigenheim wird immer öfter auf Förderungen verzichtet. Der Förderungsdurchsatz, d.h. das Verhältnis von

Grafik 21: Förderungszusicherungen Neubau



Anm.: Großvolumig inkl. Sonderprogramme („Wiener Wohnbauinitiative“) und Heime, aber ohne Ankaufförderung bestehender Bauten.

Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

Tabelle 22: Förderungszusicherungen und Benchmarks in den Bundesländern 2017

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Eigenheime	4.860	150	50	1.770	1.450	400	450	250	280	60
Geschoßwohnungen	21.910	970	710	4.200	2.730	1.480	1.550	2.150	1.270	6.860
Gesamt	26.770	1.120	760	5.970	4.180	1.880	2.000	2.410	1.540	6.910
% '16-'17	-3%	5%	-9%	9%	-11%	-17%	-12%	2%	8%	-6%
% Ø 10 Jahre	-4%	-22%	-45%	-2%	-21%	27%	-15%	-2%	17%	11%
Förderungsdurchsatz (Anteil Zusicherungen an Bewilligungen in neuen Gebäuden) 2017	43%	80%	33%	68%	56%	72%	20%	57%	47%	30%
Förderungsdurchsatz Ø 10 Jahre	59%	84%	52%	76%	71%	48%	34%	56%	54%	60%
Geförderte neue Wohnun- gen pro 1.000 Einwohner	3,3	3,8	1,4	3,6	3,4	3,4	2,6	3,2	3,9	3,7

Anm.: Geschoßwohnungen inkl. Sonderprogrammen („Wiener Wohnbauinitiative“) und Heimen, aber ohne Ankaufförderung bestehender Bauten. Bei „geförderte Wohnungen pro 1.000 Einwohner“ wurden auch jene Wohnungen gezählt, die in der Sanierungsförderung neu entstehen (v.a. OÖ und ST).

Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW. Daten gerundet:

geförderten zu insgesamt baubewilligten Eigenheimen liegt österreichweit bei nur noch 28%. Über dem Durchschnitt liegen noch Ober- und Niederösterreich sowie Vorarlberg und Salzburg mit knapp 40%. In Wien und Kärnten werden Eigenheime praktisch gar nicht mehr gefördert, in der Steiermark, im Burgenland und in Tirol kaum noch jedes fünfte.

Der Rückgang der Förderungsleistung war bei Geschößwohnungen (inkl. Heime und Sonderprogramme) mit -3% zum Vorjahr geringer. Im Vergleich zum zehnjährigen Durchschnitt bedeuten die 21.910 Förderungszusicherungen ein um immerhin 7% höheres Niveau.

Besonders positiv war die Entwicklung der großvolumigen Förderung im Burgenland (+17%) sowie in Niederösterreich (+16%). Rückläufige Förderungszusicherungen im Geschößbau gab es vor allem in Oberösterreich (-17%), in der Steiermark (-15%) und (nach einem sehr starken Vorjahr) in Salzburg (-10%). Aktuell liegen alle Bundesländer bis auf Kärnten und Oberösterreich mehr oder weniger deutlich über dem 10-jährigen Durchschnitt.

Trotz hoher Förderungszusicherungen liegt der Förderungsdurchsatz bei Geschößwohnungen nur mehr bei rund 50%, weil ein wachsender Teil der baubewilligten Gebäude mittlerweile ohne Förderungen realisiert wird. Angesichts sehr hoher Baubewilligungszahlen (s. Kap.2.4.1) ist ersichtlich, in welchem hohem Ausmaß der aktuelle Neubauboom vom freifinanzierten Wohnbau getragen wird. Der Entwicklung werden positive und negative Aspekte beigemessen. Auf der einen Seite steht die Entlastung der öffentlichen Haushalte, auf der anderen der Verlust von Lenkungseffekten. Diese betreffen gleichermaßen die Leistbarkeit (wenige freifinanzierte Mietwohnungen, Eigentumswohnungen befinden sich stark überproportional im gehobenen Preissegment), thermische, raumordnerische und soziale Standards.

Angepasste Förderungsmodelle in den Bundesländern führen dazu, dass der öffentliche Aufwand zur Errichtung leistbarer Wohnungen reduziert werden konnte, ohne dass die Lenkungseffekte der öffentlichen Hand wesentlich eingeschränkt wurden. Der Fördereinsatz pro Förderfall hat sich reduziert. Zu den innovativen Förderungen zählen das Förderungsmodell in Niederösterreich, das auf Bürgschaften setzt, Annuitätenzuschüsse zu Bankdarlehen in mehreren Bundesländern sowie Einmalzuschüsse statt Darlehen in Salzburg. Es spricht vieles dafür, die derzeit historisch niedrigen Kapitalmarktzinsen dafür zu nutzen, (minimal) geförderten Wohnbau bei geringstmöglichem öffentlichem Aufwand umzusetzen.

Aufschlussreich ist die Anzahl geförderter neuer Wohnungen in Bezug auf die Bevölkerungszahl (s. Tabelle 22). Die bisherigen Ausführungen beziehen sich auf neue Wohnungen in der Neubauförderung. Einige Bundesländer, vor allem die Steiermark, Oberösterreich und Wien, schaffen jedoch auch eine beträchtliche Anzahl von neuen Wohnungen innerhalb der Sanierungsförderung (durch Anbau, Zubau, Dachgeschossausbau, Assanierung, Abbruch und Neubau, etc.). Österreichweit wurden 2017 3,2 geförderte neue Wohnungen pro 1.000 Einwohner zugesichert, mit wenigen Schwankungen über die Bundesländern; fast alle verzeichneten Werte über 3. Nur Kärnten und die Steiermark weisen mit 1,4 bzw. 2,6 Einheiten deutlich geringere Werte auf. Über dem Durchschnitt lagen vor allem Vorarlberg, das Burgenland und Wien.

3.2.2 FERTIGGESTELLTE GEFÖRDERTE WOHNUNGEN

Die Statistik der Förderungszusicherungen weist einige strukturelle Schwächen auf. Zum einen gelangen nicht alle Bauten mit Förderungszusicherung zur Ausführung. Präziser wären die Förderungszu-

zählungen, d.h. die Fälle bzw. der Zeitpunkt, wenn die Förderung tatsächlich fließt. Dafür fehlt aber die statistische Basis. Zum anderen reflektieren auch die Förderungszusicherungen aufgrund der Zeitdauer der Bauvorbereitung und Baudurchführung nur zeitversetzt die wohnungspolitische Wirksamkeit der Förderung. Hier wäre von der verfügbaren Statistik der Fertigstellung geförderter Wohnungen Aufschluss zu erwarten. Bedauerlicherweise zeigt diese Datenquelle große Schwächen. Die Anzahl der fertiggestellten geförderten Wohnungen wird mittlerweile von vier Bundesländern nicht mehr dokumentiert (B, K, OÖ, S). Aufgrund von Nachmeldungen, unterschiedlicher Dokumentation und der inkonsistenten Einrechnung von Ankaufsförderungen reicht die Datenqualität auch bei den anderen Bundesländern nicht für eine zuverlässige Interpretation aus. In Summe wurden 2017 13.800 Wohnungen als fertiggestellte, wohnbauförderte Wohnungen dokumentiert, davon rund 2.700 Eigenheime, der Rest Wohnungen im Mehrwohnungsbau (ohne B, K, OÖ, S). Aus Forschungssicht und zur Kontrolle der wohnungspolitischen Tätigkeit ist die sinkende Qualität der Dokumentation kritisch anzumerken.

3.3 SANIERUNGSFÖRDERUNG

3.3.1 FÖRDERUNGSZUSICHERUNGEN

Die Zahl der Förderungszusicherungen in der Sanierung ist nur bedingt aussagekräftig, denn Sanierungen können sehr unterschiedliche Maßnahmen betreffen und sehr unterschiedlich hohe Sanierungskosten auslösen. Bessere Anhaltspunkte zur Einschätzung der geförderten Sanierung in Österreich bieten die Sanierungsausgaben innerhalb der Wohnbauförderung (s. Kap. 3.1.2). Seit 2010 geht die Anzahl der Sanierungszusicherungen im großvolumigen Bereich konstant zurück. Früher wurden noch rund 60.000 Förderungsfälle pro Jahr verzeichnet, 2017 waren es nur noch etwas über 36.000. Gemeinsam mit Sanierungen im Eigenheimbereich gab es 2017 rund 53.700 Förderungszusicherungen für Sanierungen. Das ist um -12% weniger als im Vorjahr. Gegenüber dem Höchststand von 2010 ist dies eine Reduktion auf unter die Hälfte!

3.3.2 ANZAHL DER UMFASSENDEN ENERGETISCHEN SANIERUNGEN

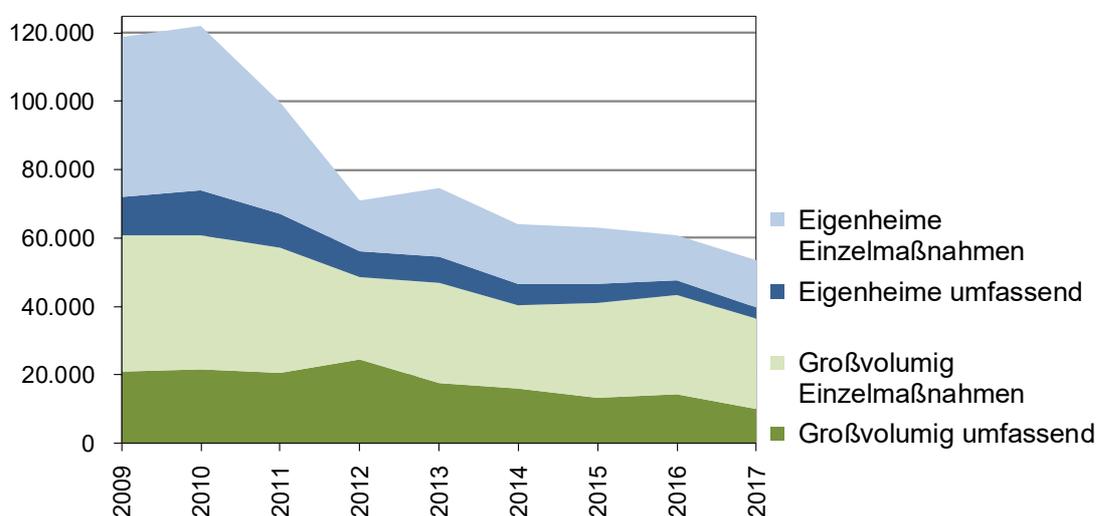
Aufschlussreicher als die Gesamtzahl der Zusicherungen für Sanierungsförderung, die auch kleine oder thermisch nicht relevante Einzelmaßnahmen umfassen können, sind Zusicherungen für umfassende thermisch-energetische Sanierungen. Die Definition einer „umfassenden energetischen Wohnhaussanierung“ hat sich über die Jahre verändert. Heute gilt die Definition nach der „neuen“ Artikel 15a Vereinbarung (4.8.2017) zwischen Bund und Ländern über Maßnahmen im Gebäudesektor, in der die umfassende energetische Sanierung von Wohnhäusern über die Vorgabe von energiebezogenen Zielwertanforderungen eingegrenzt wird (ebd. Artikel 6). Die relevanten Vorgaben beziehen sich auf den Heizwärmebedarf in Kombination mit dem Heizenergiebedarf oder mit dem Gesamtenergieeffizienzfaktor (f_{GEE}).

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

Das IIBW erhebt seit 2009 jährlich bei den Wohnbauförderungsabteilungen, wie viele der Sanierungsfälle „umfassende energetische Sanierungen“ darstellen. Tatsächlich wurden 2010, dem Jahr mit dem bisherigen Spitzenwert, 34.690 Förderungen für umfassende Sanierungen zugesichert, was einer Sanierungsrate von 1,0% entsprach (in Bezugnahme auf Hauptwohnsitze ohne „sonstige Rechtsverhältnisse“, Grafik 23). Seither hat sich die Anzahl mehr als halbiert, auf nur mehr 13.620 umfassende energetische Wohnhaussanierungen 2017, davon 10.150 bei Geschosswohnungen und 3.470 bei Eigenheimen (s. Tabelle 24). Der Rückgang lag bei Geschosswohnungen bei rund einem Drittel, bei Eigenheimen bei zwei Dritteln.

Selbst unter Hinzuschätzung ungeförderter Sanierungen liegt die Sanierungsrate heute bei kaum über 0,7%. Zur Erreichung der Regierungsziele ist also eine Verdreifachung erforderlich (s. Amann & Lugger, 2016, S. 59; Amann u.a., 2017).

Grafik 23: Förderungszusicherungen Sanierung



Quelle: IIBW, Förderungsstellen der Länder, BMF.

Tabelle 24: Umfassende thermische Sanierungen in der Länder-Wohnbauförderung 2017

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Eigenheime	3.470	20	330	1.380	820	80	250	380	200	10
Mehrwohnungsbau	10.150	50	960	1.700	2.480	330	1.990	400	580	1.660
Gesamt	13.620	70	1.290	3.090	3.300	410	2.240	780	780	1.680
SANIERUNGSRATE										
Eigenheime	0,2%	0,0%	0,3%	0,4%	0,3%	0,1%	0,1%	0,3%	0,3%	0,0%
Mehrwohnungsbau	0,5%	0,2%	0,9%	0,7%	0,9%	0,3%	0,8%	0,2%	0,7%	0,2%
Gesamt	0,4%	0,1%	0,6%	0,5%	0,6%	0,2%	0,5%	0,3%	0,5%	0,2%

Anm.: Sanierungsrate = mit WBF geförderte, umfassende thermische Sanierungen (Art. 15a-Vereinb. 2017 / Artikel 6) im Verhältnis zu Hauptwohnsitzen gesamt (ohne sonstige Rechtsverhältnisse).

Salzburg: Entspricht den Fördersparten „große Sanierung“ oder „energieeffizienter Bestandsbau“.

Quellen: IIBW Vollerhebung bei den Förderungsstellen der Länder.

Die Zahlen belegen, gemeinsam mit den Förderungsausgaben für die Wohnhaussanierung und Daten zum Bauproduktionswert in diesem Sektor (Euroconstruct), den derzeit geringen Stellenwert der Wohnhaussanierung in Österreich. Eine zu starke Orientierung auf den Neubau im Vergleich zur Sanierung wird wegen negativer Umweltfolgen, wie der zunehmenden Flächenversiegelung und der Steigerung des Verkehrsaufkommens, kritisiert (Kletzan-Slamanig & Köppl, 2016).

3.4 SUBJEKTFÖRDERUNG

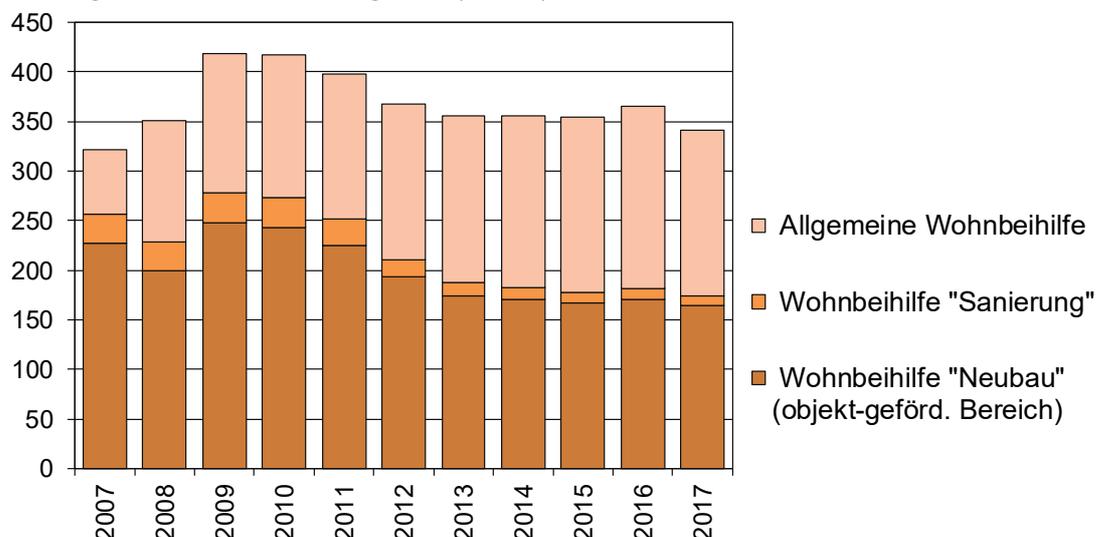
3.4.1 WOHNBEIHILFEN

Die Anzahl der Wohnbeihilfe beziehenden Haushalte war über mehrere Jahre hinweg recht konstant, zwischen 2016 und 2017 ging sie jedoch deutlich um -9% zurück. In Summe verbleiben rund 171.000 Wohnbeihilfe beziehende Haushalte, also rund 4,5% der Bevölkerung. Deutliche Rückgänge verzeichneten die Steiermark aufgrund der Umstellung der Wohnbeihilfe auf die strenger ausgelegte „Wohnunterstützung“. Auch in Tirol ging die Anzahl der Bezieher im Vergleich zum Vorjahr stark zurück.

Bis 2009 stiegen die Wohnbeihilfeausgaben wesentlich stärker als alle anderen Komponenten der Wohnbauförderung an. Getrieben wurde diese Entwicklung durch die fast flächendeckende Einführung der Wohnbeihilfe auch im nicht-objektgeförderten Mietbereich (meist als „allgemeine“ Wohnbeihilfe bezeichnet). 2009 wurden Ausgaben von fast € 420 Mio. erreicht. Danach drehte sich der Trend (s. Grafik 25). 2017 beliefen sich die Ausgaben für Subjektförderungen auf nur noch € 340 Mio. Neben den Wohnbeihilfen im geförderten und privaten Wohnungsmarkt sind in diesen Zahlen auch rund € 8 Mio. Eigenmittlersatzdarlehen in Wien und die (aus dem Sozialbudget) hinzugerechnete „Wohnunterstützung“ in der Steiermark enthalten.

International gesehen spielen Wohnbeihilfen in Österreich wohnungspolitisch eine untergeordnete Rolle (Wieser & Mundt, 2014). Dennoch machten die Subjektförderungen rund 15% der gesamten Wohnbauförderungsausgaben aus. Im Verhältnis zu den gesamten Förderungsausgaben haben sie

Grafik 25: Entwicklung der Wohnbeihilfeausgaben (Mio. €)



Anm.: Einige Bundesländer haben mittlerweile die Unterscheidung zwischen allgemeiner Wohnbeihilfe und Wohnbeihilfe im geförderten Neubau aufgegeben, daher ist die Abgrenzung im Zeitverlauf nur eingeschränkt konsistent.
 Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

im Burgenland eine nur sehr geringe Bedeutung (1%). Einen leicht unterdurchschnittlichen Stellenwert hat die Wohnbeihilfe in der Steiermark, Niederösterreich und Salzburg, einen vergleichsweise hohen in Oberösterreich, Kärnten und Vorarlberg. Während manche Bundesländer ihre Wohnbeihilfe-Systeme weiter ausbauen (vor allem Salzburg), versuchen andere Bundesländer, die Ausgaben zu stabilisieren oder zurückzufahren, vor allem, indem sie Anspruchsvoraussetzungen verschärfen oder Berechnungsmethoden anpassen. Diese Entwicklung ist angesichts der Leistbarkeitsproblematik in den wirtschaftlich dynamischen Regionen Österreichs kritisch zu beurteilen (Statistik Austria, 2018b). Die unterschiedlichen Berechnungsmethoden und Begrenzungen der Wohnbeihilfen (s. Mundt & Amann, 2015) führen zu Unterschieden bei durchschnittlichen Wohnbeihilfe-Auszahlungen pro Haushalt und Monat. Sie reichen von ca. € 110 im Burgenland bis zu rund € 240 in Vorarlberg und Salzburg (zu den Unterschieden in den Wohnbeihilfe-Berechnungsmethoden s. Kap. 4.4).

Eine weitere Erklärung für den Rückgang der Subjektförderung ist die Verschiebung von Leistungen zu der bei den Sozialressorts angesiedelten bedarfsorientierten Mindestsicherung (Mundt & Amann, 2015). In mehreren Bundesländern werden Wohnkosten bedürftiger Haushalte durch diese, und nicht länger durch die Wohnbeihilfen abgedeckt. Die Ausgaben für die Abdeckung von Wohnbedarf innerhalb der bedarfsorientierten Mindestsicherung haben in den letzten Jahren stark zugenommen. Eine systematische Datenerhebung liegt aber leider nicht vor. Beide Instrumente erfüllen eine gemeinsame soziale Aufgabe, nämlich die gezielte Wohnkostensenkung für Bezieher niedriger Einkommen oder Risikogruppen auf dem Wohnungsmarkt. Eine Zusammenlegung oder Kombination in ein gemeinsames System wird daher in einigen Bundesländern angedacht bzw. steht bevor (W, S, T). Andere Bundesländer planen vorerst keine Zusammenlegung (B, NÖ, V) oder stehen einer solchen kritisch gegenüber (OÖ) (s. Amann u.a., 2017, S. 109).

3.4.2 EIGENMITTELERSATZDARLEHEN

Das Instrument liegt an der Schnittstelle zwischen Subjekt- und Objektförderung und wird in relevantem Umfang nur in Wien angewandt (2017: € 8,1 Mio). In anderen Bundesländern, beispielsweise in Salzburg und Kärnten wird durch die Objektförderung ein größerer Teil der Grund- und Baukosten abgedeckt (s. Kap. 5.5, S. 54), wodurch die erforderlichen Eigenmittel der Wohnungswerber geringer ausfallen.

3.5 EINKOMMENSRENZEN UND ANSPRUCHSBERECHTIGUNG

3.5.1 EINKOMMENSRENZEN

Einkommensgrenzen werden in allen Bundesländern nur zu Beginn einer Förderung kontrolliert (z.B. bei Bezug einer geförderten Mietwohnung), während der Nutzungsdauer jedoch nicht. Einkommensgrenzen sind in Österreich im internationalen Vergleich sehr hoch. Sie sind in einigen Bundesländern für Eigentumsförderungen höher als für Mietförderungen (Wien, Kärnten, Niederösterreich und Vorarlberg). Eine Unterscheidung zwischen kommunaler und gemeinnütziger Miete bestand früher in Wien, wurde aber aufgehoben. Manche Bundesländer sehen leicht höhere Grenzen in der Sanierungsförderung vor. Die Definition des Haushaltseinkommens mit seinen vielfältigen Komponenten ist bundesländerweise stark unterschiedlich. Tabelle 26 zeigt die Einkommensgrenzen für Mietwohnungen. Die höchsten Grenzwerte bietet Wien. Sie wurden 2010 maßgeblich angehoben und werden seither jährlich valorisiert. Einzelne Bundesländer sehen Mindesteinkommen generell für den Zugang zu geförderten Wohnungen (Burgenland) oder für den Bezug von Wohnbeihilfen (Wien, Oberösterreich, s. Kap. 3.4.1, S.32).

Neben dem Einhalten der Einkommensgrenzen gelten in Wien für einen Teil des sozialen Wohnungsbestandes zusätzliche Voraussetzungen. Um sich für eine Wiener Gemeindewohnung (oder SMART Wohnungen, Wohnungen mit Superförderung oder mit Eigenmittel von unter € 10.000) zu qualifizieren, muss neben den regulären Anspruchsvoraussetzungen (Einkommensgrenzen, Mindestalter, Staatsbürgerschaft oder gleichgestellt, zweijähriger Hauptwohnsitz an gleicher Wiener Adresse) auch noch einer der folgenden Wohnbedarfsgründe vorliegen:

- JungwienerIn: Unter 30 Jahren alt und noch keine eigene Wohnung, 10 Jahre bei Eltern in Österreich hauptgemeldet;
- Zusammenziehen mit dem Partner/mit der Partnerin;
- Überbelag: nach eigener Berechnungsformel, z.B. nur ein Wohnraum für zwei Personen in der aktuellen Wohnung;
- Altersbedingter Wohnbedarf: Fehlens von Lift oder Bad in der Wohnung oder ab Pflegestufe drei;
- RollstuhlfahrerIn bzw. barrierefreier Wohnbedarf;
- Unverschuldeter Verlust der Dienstwohnung;
- Unterschiedliche Möglichkeiten von Wohnungswechseln unter GemeindewohnungsmieterInnen.

Tabelle 26: Einkommensgrenzen Miet- bzw. Kaufoptionswohnungen, pro Haushalt netto im Jahr

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
1 Person	38.000	38.000	35.000	37.000	35.880	34.000	34.200	37.200	45.510
2 Personen	65.000	55.000	55.000	55.000	55.200	51.000	55.800	66.000	67.820
3 Personen	66.500	61.000	62.000	60.000	59.340	55.500	60.000	66.000	76.750
4 Personen	68.000				66.240		64.200	66.000	85.670
5 Personen	70.000				70.380			idem	
6 Personen					74.520				
Ab 7 Pers.					80.040				
Jede weitere		+ 6.000	+ 7.000	+ 5.000		+ 4.500	+4.200		+ 5.000

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand Herbst 2018

3.5.2 HAUSHALTSBEZOGENE ZUGANGSREGELUNGEN

Um sich in den Bundesländern für eine Wohnbauförderung zu qualifizieren, müssen in der Regel zumindest drei Voraussetzungen eingehalten werden: Einkommensgrenzen, Einhaltung eines Mindestalters sowie Staatsbürgerschaft oder Gleichstellung. Bei der Frage, welche Personengruppen gleichgestellt sind, gibt es allerdings große Unterschiede. Die entsprechenden Bestimmungen sind in Gesetzen, Richtlinien und internen Dokumenten verstreut festgelegt und reichlich intransparent. Manche Bundesländer wenden bei der Subjektförderung strengere Anforderungen an als bei der Vergabe von geförderten Mietwohnungen oder bei Sanierungsförderungen. Gefördertes Eigentum wird vielfach wiederum anders behandelt.

Während in allen Bundesländern EWR-Bürger (EU plus Norwegen, Island und Liechtenstein) und Schweizer Österreichern hinsichtlich der Vergabe von Wohnbeihilfe bzw. geförderten Wohnungen gleichgestellt sind, werden sonstige Drittstaatsangehörige sehr unterschiedlich behandelt.

Bei Wohnbeihilfen werden Asylberechtigte in allen Bundesländern außer in Oberösterreich Inländern gleichgestellt. Subsidiär Schutzberechtigte¹ sind hingegen nur in sechs Ländern (B, K, NÖ, S, ST, V) gleichgestellt. Zusätzliche Voraussetzungen hinsichtlich Drittstaatenangehörigen betreffen Hauptwohnsitzdauer in Österreich bzw. im jeweiligen Bundesland (5-10 Jahre) und z.T. ein reguläres Mindesteinkommen (OÖ, V). In Niederösterreich erhalten Drittstaatenangehörige, die nicht asylberechtigt oder subsidiär schutzberechtigt sind, keine Subjektförderung. Auch der Zugang zu geförderten Wohnungen ist unterschiedlich geregelt (Tabelle 27; Mundt & Amann, 2015).

Tabelle 27: Anspruchsberechtigte für eine geförderte Mietwohnung

B	Österreichische Staatsbürger bzw. gleichgestellte Personen, welche a) ihren Hauptwohnsitz seit 2 Jahren in Österreich und Erwerbseinkommen oder abgeleitete Leistungen aus der Sozialversicherung haben oder b) 5 Jahre Erwerbseinkommen oder abgeleitete Leistungen aus der Sozialversicherung.
K	Österreichische Staatsbürger, EWR-Bürger, Schweizer, Personen mit Flüchtlingseigenschaften nach Bundesrecht, Drittstaatenangehörige, welche sich seit mind. 5 Jahren ununterbrochen rechtmäßig in Österreich aufhalten (Daueraufenthaltsberechtigung).
NÖ	Österreichische Staatsbürger, EWR-Bürger, EU-Bürger, Schweizer, Drittstaatenangehörige, welche sich seit mind. 5 Jahren ununterbrochen rechtmäßig in Österreich aufhalten. Keine Wohnbeihilfe für Drittstaatenangehörige!
OÖ	Personen, die als förderbare Personen gelten, Drittstaatenangehörige müssen über Grundkenntnisse der deutschen Sprache verfügen; geförderte Eigentumswohnungen: Hauptwohnsitzdauer von 5 Jahren für Drittstaatenangehörige und mind. 54 Monate Einkünfte in den letzten 5 Jahren.
S	Bei der Überlassung einer geförderten Wohnung in Miete spielt die Staatsbürgerschaft keine Rolle (§11 Abs. 1 Z 6). Auch Wohnbeihilfe ist möglich.
ST	Österreichische Staatsbürger bzw. gleichgestellte Personen (EWR-Bürger, Asylberechtigte, subsidiär Schutzberechtigte); Drittstaatenangehörige, welche ihren Hauptwohnsitz seit mehr als 5 Jahren in Österreich haben und welche über eine arbeitsmarktbehördliche Genehmigung oder über einen Aufenthaltstitel, der unbeschränkten Zugang zum Arbeitsmarkt gewährt, verfügen.
T	Österreichische Staatsbürger bzw. gleichgestellte Personen (EWR-Bürger, Schweizer, Asylberechtigte), (Nur Drittstaatenangehörige, welche ihren Hauptwohnsitz seit mind. 5 Jahren in Tirol haben, können auch Wohnbeihilfe beziehen).
V	Österreichische Staatsbürger bzw. gleichgestellte Personen (EWR-Bürger, Schweizer), Asylberechtigte, subsidiär Schutzberechtigte; Drittstaatenangehörige, welche über eine rechtmäßige Niederlassungsbewilligung mit Zugang zum Arbeitsmarkt in Österreich verfügen.
W	Österreichische Staatsbürger bzw. gleichgestellte Personen (Asylberechtigte, EWR-Bürger, Schweizer); Drittstaatenangehörige, welche einen Aufenthaltstitel „Daueraufenthalt-EU“ nach dem Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz haben. Für alle gilt: Hauptwohnsitz seit zwei Jahren in Wien an der aktuellen Adresse und keinen Nebenwohnsitz.

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand Herbst 2018.

3.6 UMWELTPOLITISCHE LENKUNGSEFFEKTE

3.6.1 ENERGIEEFFIZIENZ IM GEFÖRDERTEN NEUBAU

Bis 2018 (Finanzausgleich 2017) sah die Wohnbauförderung der Länder strengere als baurechtlich vorgesehene thermische Mindeststandards vor. „Passivhausstandard“ war förderungsrechtlich verankert und sollte eigens angereizt werden. Angesichts schrittweise verschärfter thermischer Mindestanforderungen im Baurecht (OIB-Richtlinie 6) wurde auf gesonderte Förderungsregelungen verzichtet

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

und die bestehende Art. 15a B-VG-Vereinbarung zum Klimaschutz im Wohnbau entsprechend abgeändert (BGBl. II Nr. 251/2009 bzw. BGBl. II Nr. 213/2017).

Die Länder wenden verschiedene Indikatoren für Mindestanfordernisse und Boni der Förderungssysteme in Abhängigkeit vom erreichten Energieeffizienznieaus an. Bislang stand der Heizwärmebedarf im Vordergrund, nun kommen auch andere Indikatoren gem. OIB-Richtlinien zur Anwendung, v.a.

Tabelle 28: Anzahl Wohneinheiten in „höchster thermischer Qualität“ 2017 und Definition

	Σ WOHNHEINHEITEN HÖCHSTER THERMISCHER QUALITÄT 2017	VERÄNDERUNG 2016/2017	DEFINITION „HÖCHSTE THERMISCHE QUALITÄT“ 2017
B	0	0	Obergrenze HWB - Wert bei der Wohnbauförderung beträgt im Moment 36 kWh/m ² .a bei einem A/V von 0,8 Zusatzförderungen für Unterschreitung des höchstzulässigen Wertes nach A/V differenziert: Unterschreitung größer/gleich 25% Unterschreitung größer/gleich 50% Unterschreitung größer/gleich 70% D.h.: Die höchste Förderstufe im Neubau im Burgenland ist die 70% Unterschreitung der 36 kWh Grenze bei AV von 0,8; d.h. ca. 11 kWh
K	153	++	Passivhausstandard Definition nach PHPP (15 kWh/m ² .a) Definitionsumstellung im Mehrgeschossbau 2018 (klima:aktiv-Standard „Gold“ und „Silber“).
NÖ	128	-	Passivhausstandard Definition nach OIB (10 kWh/m ² .a)
OÖ	79	+	Minimalenergiehaus: Eigenheime: NEZ ≤ 10 kWh/m ² .a bzw. alternativ: fGEE ≤ fGEE 10 Mehrgeschossbau: HWB ≤ 10 kWh/m ² .a (geometrieabhängig) bzw. alternativ: fGEE ≤ fGEE 10
S	1.207	-	LEKT<18 (hier angegeben) Vielzahl von Kennzahl (Transmission, Primärenergieindikator u.a.) bestimmen Zuschlagspunkte in der Förderung
ST	1	-	Passivhausstandard Definition nach OIB (10 kWh/m ² .a) Dualer Weg wurde Mitte 2017 eingeführt. Ist nächstes Jahr relevant.
T	1.017	+	Passivhausstandard Definition nach OIB (10 kWh/m ² .a)
V	276	+	Höchst möglicher Energiesparbonus: HWB Bonus: € 120 (bei HWB ≤ 14 kWh/m ² .a) PEB Bonus: € 120 (bei PEB ≤ 50 kWh/m ² .a) CO ₂ Bonus: € 120 (bei CO ₂ ≤ 8 kg/(m ² , a))
W	0	--	In der Wiener Wohnbauförderung Wien ist der höchste thermische Standard derzeit nach Art. 15a und NeubauVO mit dem Passivhaus nach PHPP, mit Lüftungsanlage, Passivhausgebäudehülle und einer Gebäudedichtheit von mind. 0,6 definiert. HWBEBF≤ 15 kWh/m ² EBFa PEBEBF≤ 120 kWh/m ² EBFa n50-Wert≤ 0,6 Richtwert Heizlast: 10 W/m ² Lüftungsanlage mit mind. 70% Wärmebereitstellungsgrad nach Önorm EN13141-7 bzw. EN 308, oder nach PHI 75%

Anm.: Veränderungen: (0) gleich geblieben, (-) gesunken, (--) stark gesunken, (+): gestiegen, (++): stark gestiegen
Quelle: Zusatzerhebung Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand Herbst 2018.

Primärenergiebedarf, Gesamtenergieeffizienzfaktor und CO₂-Emissionen. Dementsprechend unterscheiden sich die Bundesländer-Definitionen des „höchsten thermischen Standards im Neubau“, wie er vom IIBW in Fortsetzung der Statistik zum „Passivhausstandard“ erhoben wird (s. Tabelle 28).

Im Vergleich zum Vorjahr entwickelte sich die Zahl der Förderungszusicherungen Neubau mit höchstem thermischem Standard in mehreren Bundesländern positiv (K, T, OÖ, V), in anderen negativ (W, S, ST, NÖ). Den höchsten thermischen Standard erfüllen immerhin 11% aller Förderungszusicherungen in Österreich, eine leichte Verbesserung im Vergleich zum Vorjahr.

Die Verbesserung der thermischen Qualität aller geförderten Neubauten ist aus dem Indikator des durchschnittlichen Heizwärmebedarfs ablesbar. Er erreichte im Durchschnitt der Bundesländer (gewichtet über geförderte Brutto-Grundfläche, nicht geometriekorrigiert) im Jahr 2016 einen Wert von 25,8 kWh/m².a. Damit wurde eine geringfügige Verbesserung gegenüber dem Vorjahreswert von 26,1 kWh/m².a erreicht. Es kann davon ausgegangen werden, dass alle Bundesländer die ambitionierten Zielwerte der Artikel 15a-Vereinbarung (Artikel 3) einhalten, wobei jeweils spezifische Gebäudestrukturen in den Bundesländern zu berücksichtigen sind. In allen Bundesländern liegt der durchschnittliche, über die Flächen gewichtete HWB (nicht geometriekorrigiert) 2016 zwischen 22 und 30 kWh/m².a (BMNT, 2017, S. 9).

3.6.2 ENERGIEEFFIZIENZ IN DER SANIERUNG

Die 2017 angepasste Art. 15a B-VG-Vereinbarung (BGBl. II Nr. 213/2017) beinhaltet Vorgaben zu energetischen Mindestanforderungen für umfassende energetische Sanierungen, Einzelbauteilsanierungen und Sanierungen von Heizungsanlagen (Art. 5-8). Dementsprechend erreichten umfassende Sanierungen 2016 einen durchschnittlichen Heizwärmebedarf von 45,2 kWh/m².a (nicht geometriekorrigiert), was eine Verbesserung um ca. 5% gegenüber dem Vorjahr bedeutet. 2009 lag der HWB nach Sanierung noch bei rund 55 kWh/m².a. In der mittleren Frist konnte die Sanierungsqualität somit im bundesweiten Durchschnitt kontinuierlich gesteigert werden (BMNT, 2017, S. 9).

3.6.3 VERRINGERTER FLÄCHENVERBRAUCH, VERDICHTUNG, KOMPAKTE BAUWEISEN

Österreich weist einen auch im internationalen Vergleich überproportionalen Bodenverbrauch auf, wenngleich seit 2013 rückläufige Zahlen dokumentiert sind. Die tägliche Flächeninanspruchnahme beträgt österreichweit 12,9 ha/Tag (davon 4,5 ha für Bauflächen, Durchschnitt 2015-2017). Demgegenüber liegt das Reduktionsziel der Strategie für nachhaltige Entwicklung bei 2,5 ha/Tag (Umweltbundesamt, 2018). Beim Bodenverbrauch ist die Wohnbauförderung in ihrem bisherigen Durchschnitt eindeutig eher Teil des Problems als Teil der Lösung. Besonders negativ wird der Flächenverbrauch durch die Eigenheimförderung sowie die Bereitstellung von PKW-Abstellplätzen und die Ankurbelung des Individualverkehrs eingestuft (Kletzan-Slamening & Köppl, 2016)

Das IIBW dokumentiert Förderungsschienen und Zuschlägen, die in den Wohnbauförderungssystemen der Bundesländer vorgesehen sind, um eine platzsparende und verdichtete Bauweise bei geförderten Projekten anzuregen. Tatsächlich spielen sie im Vergleich zu sozialen und ökologischen Aspekten eine untergeordnete Rolle. Viele Bundesländer fördern nach wie vor auch sehr große Eigenheime (s. Kapitel 5.4).

Tabelle 29 zeigt Zuschläge und Förderanreize für flächenschonendes Bauen in den Bundesländern. Manche sehen für Bauvorhaben in verdichteter Bauweise (Häuser in Gruppen, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Gruppenwohnbauten) spezielle Förderschienen mit in der Regel höheren Förderungen als für freistehende Eigenheime vor. Andere Bundesländer bieten für verdichtete Bauweisen spezielle Zuschläge innerhalb der regulären Eigenheimförderung an. Mehrere Bundesländer haben ihre Förderungssystem in jüngster Vergangenheit entsprechend angepasst. Vorarlberg reduzierte die anrechenbare Nutzfläche bei geförderten Eigenheimen. Kärnten gewährt bei Eigenheimen über 130m² keine Förderung mehr. Im Burgenland wird nun „nur“ noch bis 200m² voll gefördert; Verdichtete Bauweise und Nachverdichtung werden angereizt. Salzburg führt Anfang 2019 Anreize für geringeren Flächenverbrauch ein. Eine Sonderstellung nimmt nach wie vor Tirol ein, wo die Förderung von Eigenheimen seit Langem vom Grundflächenverbrauch abhängig ist. Die Förderhöhe nimmt stufenweise mit dem Flächenverbrauch pro Wohneinheit ab, wodurch verdichtete Bauweisen stark begünstigt werden.

Tabelle 29: Förderungen und Zuschläge für verdichtete Bauweise

B	Reihenhäuser und Gruppenwohnbauten. Neu seit 9/18: Zuschlag Bodenverbrauchssparendes Bauen bei Eigenheimen (Abriss und Neubau; Baulückenschluss); Ortskernzuschlag; reduzierte Grundförderung bei größeren Häusern.
K	Zuschlag Gruppenwohnbau ab 3 Einheiten, sonst wie EH-Förderung.
NÖ	Zuschlag Doppelwohnhaus, Reihenhaushaus, geschlossene, gekuppelte Bauweise innerhalb der EH-Förderung; Einbeziehung des „Energieausweises für Siedlungen“ in die Wohnbauförderung war angedacht, ist zum heutigen Zeitpunkt aber nicht vorgesehen.
OÖ	Förderschiene Reihenhäuser und Doppelhäuser, auch wenn mit Kaufoption.
S	Zuschuss bei Häusern in Gruppen, Doppelhäuser wie Eigenheime; Mit der ab 1.1.2019 gültigen Änderung des WBFVG sollen die Zuschüsse ab einer Grundstücksgröße von 550m ² schrittweise reduziert werden.
ST	Zuschlag EH in Gruppen bei Eigenheimförderung.
T	Vorhaben in verdichteter Bauweise, Darlehen im Neubau MGW immer auch von Grundverbrauch abhängig. Erfolgreichste Modell im Bundesländervergleich.
V	Grundbeträge der Darlehen abhängig von Gebäudeform, Verdichtungsbonus in Abhängigkeit von Baunutzungszahl, Bonus für kompakte Wohnungen und Eigenheime (Nutzfläche).
W	Förderung Dachgeschoßausbauten für den Eigenbedarf.

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand Herbst 2018.

3.6.4 BEITRAG DER WOHNBAUFÖRDERUNG ZU KLIMAZIELEN

Obwohl sich Österreich in internationalen Abkommen zu einer deutlichen Reduktion der Treibhausgasemissionen verpflichtet hat, gelang bisher gerade einmal eine Stabilisierung (s. Grafik 9, S. 16; Umweltbundesamt, 2018). Besonderer Handlungsbedarf besteht beim Verkehr. Der Sektor Gebäude wies 2016 Treibhausgasemissionen von 8,1 Mio. t CO₂-Äquivalent auf, das ist deutlich mehr als 2014. Die Sektorvorgaben gemäß Klimaschutzgesetz (BGBl. I Nr. 106/2011) dürften ohne Weiteres einhaltbar sein. Die EU-Vorgaben in Folge der Paris-Vereinbarung von 2016 werden allerdings verschärfte Vorgaben zur Folge haben. Insgesamt ist das Ziel einer vollständigen Dekarbonisierung des Gebäudesektors bis 2050 zu verfolgen.

Langfristig wirken sich hohe thermische Standards im Neubau, erneuerbare Energieträger und energieeffiziente Sanierungen positiv, der bevorstehende weitere Flächenzuwachs und Reboundeffekte negativ auf die Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor aus. Das fachzuständige Ministerium errechnet jährlich, welchen Beitrag die Wohnbauförderungssysteme der Bundesländer zur Einsparung

der CO₂-Emissionen leistet (Tabelle 30). 2008 machten die Einsparungen v.a. aufgrund der wesentlich höheren thermischen Sanierungsrate noch rund eine halbe Mio. t CO₂-Äquivalente aus. 2016 waren es hingegen nur noch 156.000t (BMVT, 2017, S. 8).

Nach Einschätzung von Umweltorganisationen gehen die derzeitigen Klimaschutzbestrebungen im Sektor Gebäude nicht weit genug. Hauptkritikpunkte betreffen den zu wenig ambitionierten Ausstieg aus fossilen Energieträgern, nach wie vor bestehende Förderungen für den Austausch von Ölkesseln, die erst ansatzweise Umsetzung des Verbots von fossilen Energieträgern im Baurecht und den Negativtrend bei thermischen Sanierungen (Global2000, 2017; 2018).

Tabelle 30: CO₂-Reduktion durch die Wohnbauförderung (in t CO_{2eq}/a)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Österreich- weite Einsparung	495.000	462.000	441.000	313.000	266.000	260.000	226.000	185.000	156.000

Anm.: Abgezielt wird auf Förderungsanträge (Nichtrealisierung nicht abgebildet)
(1): Vorläufiges Ergebnis auf Basis BMLFUW, 2017.

Quellen: Lebensministerium, 2011; 2012, 2013; BMLFUW, 2014, 2015, 2016, 2017; BMNT, 2017

4 WOHNBAUFÖRDERUNG IN WIEN

4.1 FÖRDERUNGSGEBARUNG

4.1.1 EINNAHMEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG

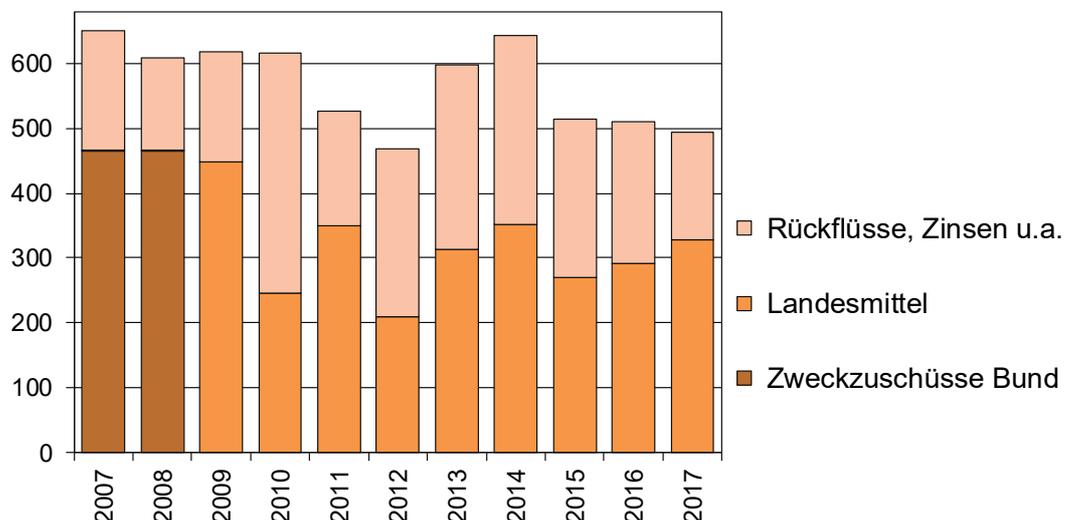
In Wien wurden 2017 rund 34% der für die Wohnbauförderung benötigten Mittel aus Rückflüssen aus aushaftenden Darlehen bestritten (€ 167 Mio.). In den Vorjahren konnten aus dieser Quelle deutlich mehr Mittel bezogen werden, im Fünfjahresdurchschnitt etwas über € 240 Mio. (43% der WBF-Einnahmen; s. Grafik 31). Der Anteil liegt unter dem Bundesländerdurchschnitt (s. Tabelle 18, S. 25). Der Wohnbauförderungsbeitrag im Ausmaß von 1% der Lohnsumme, der mittlerweile zu einer Länderabgabe geworden ist, macht für Wien etwa € 230 Mio. p.a. aus (2017, dynamisch mit der Lohnsumme steigend). Unter Heranziehung des mehrjährigen Durchschnitts der Rückflüsse reichen diese beiden Ertragskomponenten annähernd aus, um die Förderungsausgaben des Landes im Ausmaß der letzten Jahre zu decken. Nicht berücksichtigt ist freilich der Mehraufwand, der aus der geplanten Ausweitung des geförderten großvolumigen Wohnbau erwächst.

4.1.2 AUSGABEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG

Grafik 32 gibt die Wohnbauförderungsausgaben in Wien in den letzten Jahren wieder. Nach einem sehr starken Jahr 2014 (€ 643 Mio.) sanken die Ausgaben 2015 um -20% und entwickeln sich seitdem leicht rückläufig. 2017 wurden in Summe € 494 Mio. ausgegeben. Das ist um 3% weniger als im Vorjahr. Das Niveau liegt aktuell um rund -14% unter dem Zehnjahresdurchschnitt.

Die Ausgaben für den Neubau teilten sich in den Geschößwohnbau (€ 252 Mio., 51% der Ausgaben) und die Förderung von Eigenheimen und Kleingartenhäusern (€ 1 Mio., <1%). Für die objektseitige Sanierungsförderung wurden € 159 Mio. (32%) ausgegeben. Das ist ein deutlicher Rückgang im Vergleich zu 2014, als die Sanierungsförderungsausgaben noch € 248 Mio. ausmachten. Für Subjektförderungen wurden 2017 rund € 81 Mio. (16%) ausgegeben, das ist etwa gleich viel wie im Vorjahr. Die Ausgabenstruktur Wien ähnelt jener des österreichischen Durchschnitts (s. Grafik 19, S. 26), mit dem

Grafik 31: Einnahmen der Wohnbauförderung Wien, Mio. €



Quelle: Magistrat der Stadt Wien, MA 50, BMF, IIBW.

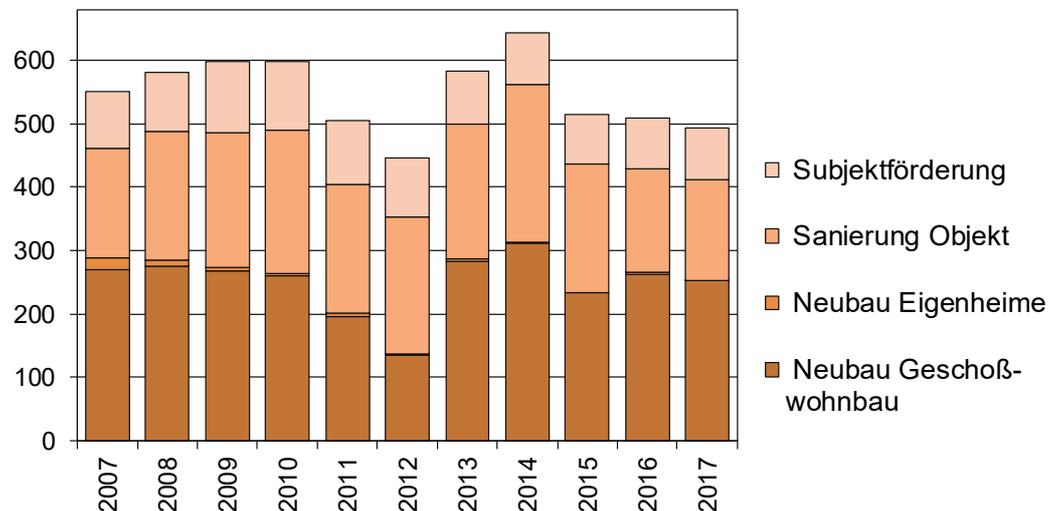
Unterschied, dass die Eigenheimförderung in Wien keine Rolle spielt und dafür die objektseitigen Ausgaben für die Sanierung mit 32% eine weitaus größere.

Ein Teil der von der Stadt Wien 2011 im Rahmen der „Wohnbauinitiative“ aufgenommenen Kommunaldarlehen ist in der Ausgabensumme enthalten. Er scheint 2017 gemäß dem Bericht der Förderungsstelle an das BMF mit einem Darlehensvolumen von rund € 2 Mio. auf.

4.2 NEUBAUFÖRDERUNG

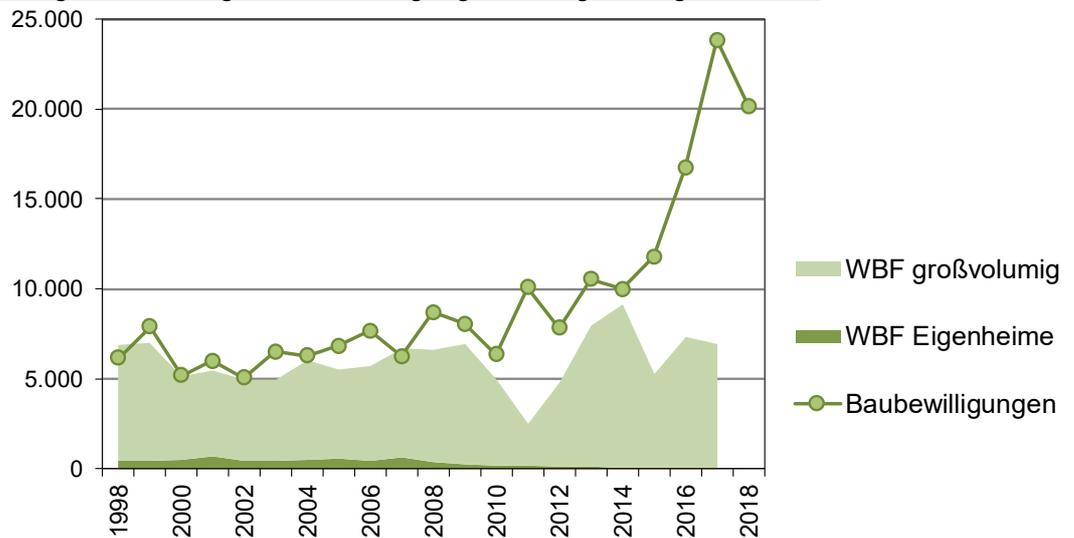
Grafik 33 zeigt die längerfristige Entwicklung von Wohnbau und Förderung in Wien. Sie ist durch einen Bauboom geprägt, wie ihn Wien seit der Gründerzeit Ende des 19. Jahrhunderts nicht erlebt hat.

Grafik 32: Ausgaben der Wohnbauförderung Wien, Mio. €



Anm.: Die bis 2008 dokumentierten Ausgaben für Infrastruktur/Sonstiges sind nicht berücksichtigt.
 Quelle: Magistrat der Stadt Wien, MA 50, BMF, IIBW.

Grafik 33: Förderungszusicherungen, Baubewilligungen, Fertigstellungen in Wien



Anm.: In den 6.858 Förderungszusicherungen im großvolumigen Bereich 2017 sind 1079 Heimplätze, 368 durch Sanierungsförderungen neu errichtete Wohnungen und 782 Wohnungen der Wohnbauinitiative inkludiert.
 Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

2016 wurden knapp 17.000 Wohnungen baubewilligt, 2017 sogar fast 24.000. Für 2018 zeichnet sich ein leichter Rückgang ab. Während bis in die frühen 2010er Jahre selten mehr als jährlich 2.000 freifinanzierte Wohnungen errichtet wurden, schoss die Zahl 2016 auf fast 10.000 und 2017 sogar auf 17.000 Bewilligungen hoch.

Die Förderungszusicherungen waren in den letzten Jahren volatil, mit einem starken Einbruch 2011. Der längerfristige Trend ist jedoch positiv. Die 6.913 Förderungszusicherungen 2017 liegen um 11% über dem zehnjährigen Durchschnitt. Die geförderten Wohnungen betreffen fast ausschließlich den Mehrwohnungsbau. In der Gesamtzahl von 6.858 zugesicherten Einheiten sind auch 1.079 Heimplätze, 368 durch die Sanierungsförderung anlässlich der Nachverdichtungsoffensive neu entstandene Wohnungen und 782 Wohnungen der Wohnbauinitiative enthalten. Eigenheime bzw. Kleingartenhäuser spielen in der Förderung mit zuletzt nur noch 55 Zusicherungen praktisch keine Rolle mehr.

Gemäß einer geltenden politischen Vorgabe soll sich die Neubauleistung in Wien bei jährlich 13.000 Wohneinheiten stabilisieren, davon rund 9.000 im geförderten Bereich (Stadt Wien, 30.5.2016). Um dies zu erreichen, müsste die Förderungsleistung um rund ein Viertel angehoben werden. Mit diesem Ziel wird der verbreiteten Forderung nach mehr leistbaren Wohnungen für BezieherInnen niedriger Einkommen nachgekommen (Harner u.a., 2015; Tockner, 2017; Gruber u.a., 2018; Aigner, 2018).

In den vergangenen Jahren erwies sich die Marktentwicklung für Bauland als Hemmschuh für den geförderten Wohnbau, indem marktmäßig gehandelte Flächen praktisch gar nicht mehr das Preislimit für geförderten Wohnbau unterschritten. Förderfähig waren damit fast nur noch Bauten auf Flächen des Wohnfonds Wien oder auf gemischt genutzten Flächen mit Quersubventionierung der Grundkosten zwischen geförderten und freifinanzierten Bauteilen.

Mit der Novelle der Bauordnung von Herbst 2018 (s. Kap. 4.5.2) wurde dieser Entwicklung ein Riegel vorgeschoben, indem bei allen neu für Wohnbau gewidmeten Flächen über 5.000m² zwei Drittel dem geförderten Wohnbau mit einem Kostenlimit von nur 188 €/m² BGF vorbehalten sein soll. Die neue Regelung (§ 5 WWFSG 1989) tritt mit 20.3.2019 in Kraft. Es wird erwartet, dass damit geförderter Wohnbau auch wieder in zentraleren Lagen möglich sein wird. Die Novelle ist eine wichtige Voraussetzung, um die angepeilte Förderleistung zu erreichen.

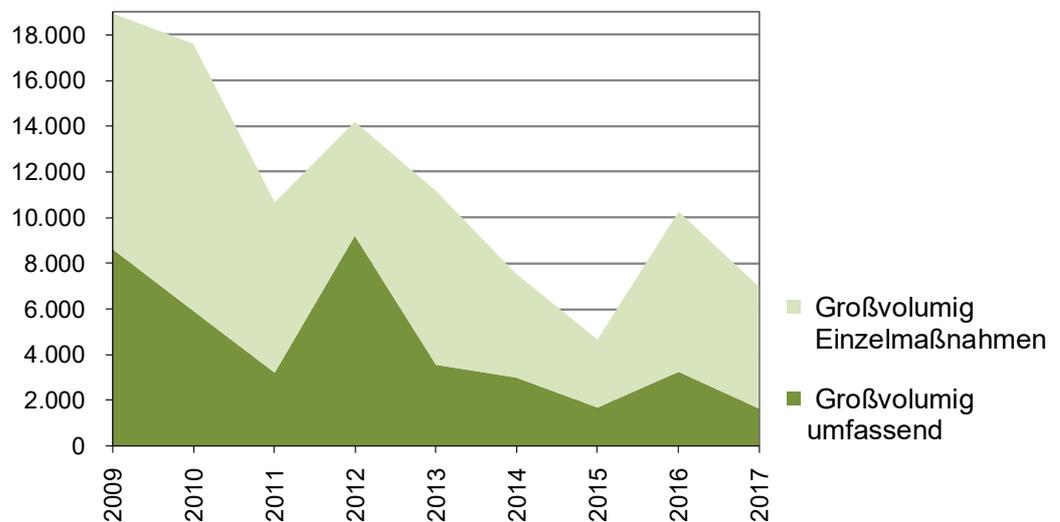
4.3 SANIERUNGSFÖRDERUNG

Geförderte Sanierungen spielen in Wien seit Jahrzehnten eine große Rolle, nicht nur wegen des im Vergleich zu anderen Bundesländern höheren Alters des großvolumigen Gebäudebestands, sondern auch wegen dem weitgehend konsensualen Ziel, diesen auch zu erhalten und nur in Ausnahmefällen durch Neubauten zu ersetzen. Diesem Ziel ist die Förderungsschiene THEWOSAN (thermisch-energetische Gebäudesanierung) ebenso verpflichtet, wie der Initiativantrag zur Bauordnung von Juni 2018, der den Abriss jeglicher Altbauten (Baujahr vor 1.1.1945) an eine Bestätigung der Abteilung für Architektur und Stadtgestaltung (MA 19) bindet, dass kein öffentliches Interesse am Erhalt besteht. Die seit den 1970er Jahren entwickelte „sanfte Stadterneuerung“, bei der die Qualität von Wohnungen, Gebäuden und Wohnumfeld unter Einbezug von BewohnerInnen möglichst ohne Verdrängung (Gentrifizierung) angehoben wird, hat internationalen Vorbildcharakter. Sie wird bei der laufenden Internationalen Bauausstellung (IBA) thematisiert.

Die Sanierungsförderung wird in Wien größtenteils vom Wohnfonds abgewickelt. Es wird zwischen Wohnhaussanierungen und Blocksanierungen, Totalsanierungen und THEWOSAN unterschieden. Maßnahmen in speziell definierten Sanierungsgebieten werden besonders berücksichtigt. Sanierungen und Wohnungsverbesserungen von einzelnen Mietwohnungen oder Eigenheimen werden von der MA 50 abgewickelt. Es werden auch behindertengerechte Umbaumaßnahmen oder Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit gefördert.

Von den 2017 zugesicherten knapp 7.000 geförderten Sanierungen in Wien betrafen rund 5.300 Einzelmaßnahmen und 1.700 umfassende energetische Sanierungen (Grafik 34). Die Maßnahmen fokussieren fast ausschließlich auf den großvolumigen Bestand. Ähnlich der Entwicklung in den anderen Bundesländern (s. s. Kap. 3.3.2 und Grafik 23, S. 31) zeigt auch in Wien die Sanierung eine stark rückläufige Tendenz. Gegenüber dem Höchststand 2012 mit 9.200 Zusicherungen nahmen die umfassenden energetischen Sanierungen um nicht weniger als 82% ab. Damals hatte Wien eine der höchsten Sanierungsraten im Ländervergleich, heute liegt die Rate bei nur der Hälfte des Bundesdurchschnitts.

Grafik 34: Entwicklung der Sanierungsförderungen in Wien



Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

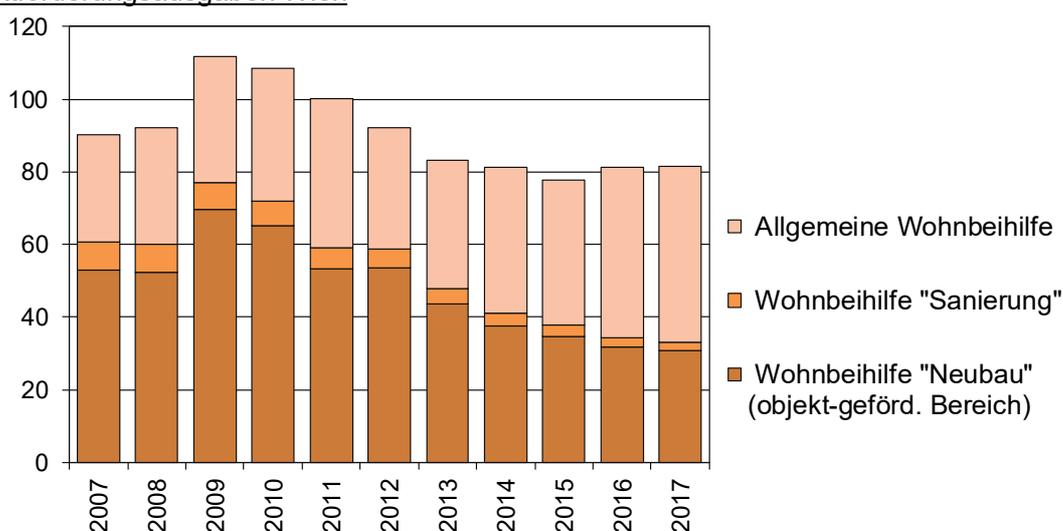
4.4 SUBJEKTFÖRDERUNG

Wien gewährt, wie die meisten Bundesländer (außer NÖ, siehe Kap. 5.7), neben der Wohnbeihilfe im objektgeförderten Bereich auch „allgemeine Wohnbeihilfen“ im privaten, ungeförderten Bereich. Insgesamt wurden 2017 € 73,3 Mio. für Wohnbeihilfen aufgewendet, davon € 22,6 Mio. im geförderten Bereich, € 2,5 Mio. in der Sanierung und € 48,2 für „allgemeine Wohnbeihilfe“. Letztere verzeichnet im vergangenen Jahrzehnt eine starke Dynamik, während die Wohnbeihilfe im objektgeförderten Bereich stark zurückging. Neben den Wohnbeihilfen gelten auch Eigenmittlersatzdarlehen als Subjektförderungen, werden sie doch einkommensabhängig an Bezieher von niedrigen Einkommen gewährt. In Wien wurden 2017 rund € 8,1 Mio. neue Eigenmittlersatzdarlehen zugesichert.

Trotz stark steigender Mietkosten in Wien wurden die Wohnbeihilfeausgaben seit 2014 weitgehend konstant gehalten. Es wurden die Berechnungsbestimmungen nicht angepasst und in geringerem Ausmaß BezieherInnen der Bedarfsorientierten Mindestsicherung (BMS) unterstützt. Diese werden auf die Abdeckung von Wohnbedarf innerhalb der BMS bzw. im Falle von MindestpensionistInnen auf die ergänzende, von der MA40 ausgezahlte, „Mietbeihilfe“ verwiesen.

Die Anzahl der BezieherInnen von BMS und die entsprechenden Budgetausgaben zeigten demgegenüber österreichweit bis 2016 einen stark steigenden Trend. 2017 konnte die Zahl der BezieherInnen demgegenüber stabilisiert werden. Österreichweit lebten im Jahresdurchschnitt rund 240.000 Personen in Bedarfsgemeinschaften mit BMS-Bezug. Rund ein Drittel der BezieherInnen sind Asylberechtigte (27%) oder subsidiär Schutzberechtigte (4%) (Statistik Austria, 2018d). Ein Großteil der BMS-BezieherInnen lebt in Wien. Der Anteil von 63% ist im Jahresabstand um 1,2 Prozentpunkte gestiegen. Wien trägt mit BMS-Ausgaben von rund € 638 Mio. (2017) die Hauptlast der österreichweiten Ausgaben von € 977 Mio. Die Wohnbeihilfe und BMS sind für Wien eine große finanzielle Belastung. Seit Längerem ist ein gemeinsames System aus Wohnbeihilfe und Wohnkostenabdeckung in der BMS, das sog. „Wohngeld“, in Planung.

Grafik 35: Subjektförderungsausgaben Wien



Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.
Anm.: Kategorie „Wohnbeihilfe Neubau“ 2017 inkl. € 8 Mio. Eigenmittlersatzdarlehen

4.5 NEUERUNGEN 2017/2018

4.5.1 NEUBAUVERORDNUNG 2007, SANIERUNGSVERORDNUNG 2008

Im Juni 2018 wurden die Neubau- und Sanierungsverordnungen novelliert, was u.a. folgende Neuerungen brachte:

- Die Baukostenobergrenze von zuvor 1.800 €/m² wurde abgeschafft. Angemessene Gesamtbaukosten können ermittelt werden, indem das beste Angebot von Baufirmen ausgewählt wird. Indirekt werden die Baukosten durch die Vorgabe von Fertigstellungsmieten begrenzt. Derzeit sind 4,87 €/m² Nutzfläche als Nettomiete gesetzlich zulässig.
- Die Ökoförderung wurde neu strukturiert. Im mehrgeschossigen Neubau werden erneuerbare Energieträger bis zu 50 €/m² gefördert, wenn die Wärmeschutzrichtlinien der MA25 erfüllt werden. 20 €/m² gibt es für Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung.
- Bei der Sanierung wurden die Obergrenzen der Kosten nach Umfang und Art der Renovierung angehoben.
- Erlaubt sind neben Holz- und Holz/Alu- nunmehr auch PVC-Fenster.
- Maßnahmen der Barrierefreiheit werden nun auch bei Renovierungen gefördert.

4.5.2 BAUORDNUNG

2018 wurde die Wiener Bauordnung und mehrere verbundene Gesetze mit dem Ziel novelliert, Verfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen, die Baukosten zu senken und dem leistbaren Wohnbau bei der Verfügbarkeit von Baugrund entgegen zu kommen. Neben zahlreichen Änderungen ist für das System der Wohnbauförderung vor allem die Einführung einer neuen Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ relevant. Dabei sollen die Grundkosten im geförderten Wohnbau auf 188 €/m² oberirdischer Bruttogrundfläche beschränkt werden. Die Grenze wird auf die Förderungsdauer von 40 Jahren eingefroren, sodass die Wohnungen weder gewinnbringend vermietet noch veräußert werden dürfen. Die Stadt Wien muss einem Verkauf die Zustimmung erteilen (Veräußerungsverbot im Grundbuch). Um Spekulationsgewinne zu vermeiden, darf die Wohnung nur im Sinne des Förderungsrechtes weitervermietet werden (d.h. 4,87 €/m² für 2018). Für alle Verkäufe werden die Kaufpreisbildungsvorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes übernommen. Auf allen größeren Flächen (ab 5.000m² Nutzfläche), die neu als Wohngebiet gewidmet werden, soll in Zukunft ein verpflichtender Anteil von zwei Dritteln geförderter Wohnungen realisiert werden. Dies betrifft auch Aufzonen und Hochhäuser.

4.6 FÖRDERUNGSMODELLE NEUBAU

4.6.1 ÜBERBLICK

Der Schwerpunkt der Fördermodelle liegt in Wien ganz klar beim Neubau von Miet- und Kaufoptionswohnungen. Hierbei werden verschiedene Programme verfolgt. Grundvoraussetzung, um eine Förderung zu erlangen, ist die positive Bewertung des Vorhabens durch den Grundstücksbeirat oder die erfolgreiche Beteiligung an einem Bauträgerwettbewerb

4.6.2 HAUPTFÖRDERUNG

Die Hauptförderung besteht in der Gewährung eines Landesdarlehens als Fixbetrag, je nach Größe des Bauvorhabens zwischen 510 und 700 €/m² Nutzfläche. Bei Heimen ist die Förderung grundsätzlich 510 €/m², allerdings sind auch Gemeinschaftsflächen förderbar.

Die Förderungsbeträge werden durch ergänzende Baukostenzuschüsse aufgestockt, nämlich für Kleinbaustellen und erhöhte ökologische Standards, z.B. verbesserte Gebäudehüllenqualitäten, Wärmepumpen und erneuerbare Energieversorgungssysteme (in Gebieten ohne Fernwärme), kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Von den zukünftigen MieterInnen ist maximal 12,5% der Gesamtbaukosten als Eigenmittel aufzubringen.

4.6.3 SUPERFÖRDERUNG

Wenn die Finanzierungsbeiträge der Bewohner unter aktuell 70,66 €/m² liegen, kann ergänzend zur Hauptförderung eine Superförderung gewährt werden. Das ist eine Zusatzdarlehen von 150 €/m², um die Mietenbelastung der Mieter zu reduzieren. Zusätzlich bietet die Superförderung sozial schwachen Haushalten eine Rückzahlungsstundung. Die monatlichen Rückzahlungen sind, obwohl das Darlehen an den Bauträger geht, vom Einkommen der Haushalte abhängig. Die Einkommensverhältnisse werden periodisch überprüft, was zur Anpassung der Rückzahlungsraten (nach unten oder oben) führen kann. Die Rückzahlungskategorien betragen 0 €/m², 0,35 €/m² oder 0,70 €/m². Die höchste Förderung gibt es bei Einkommen bis zu jährlich netto € 19.500 (bei einem Einpersonenhaushalt), im Vergleich zur allgemeinen Einkommensgrenze von € 32.560 (s. Kap. 3.5.1).

4.6.4 BAUTRÄGERWETTBEWERBE

Auf allen größeren Bauplätzen des Wohnfonds Wien werden Bauträgerwettbewerbe abgehalten. Dies trifft auch auf Projektgebiete zu, die nicht dem Wohnfonds gehören, aber mit Mitteln der Wohnbauförderung errichtet werden und ein Gesamtvolumen von mindestens 500 Wohneinheiten ausmachen.

Ein aktueller Schwerpunkt von Bauträgerwettbewerben ist das seit 2012 laufende „SMART-Wohnbauprogramm“. Dabei muss mindestens ein Drittel der Wohnungen in Miete als SMART-Wohnungen angeboten werden. Die Wohnungsgrößen (mietzintragende Flächen) werden nach unterschiedlichen Typen vorgegeben, ebenso ist festgelegt, wie hoch der Anteil der einzelnen Größentypen sein muss. Im Speziellen gilt:

- Die Finanzierungsbeiträge (für Baukosten und Grundkosten) betragen max. 60 €/m² Wohnnutzfläche.
- Das monatliche Nutzungsentgelt (inklusive Betriebskosten und Mehrwertsteuer, exklusive Heizung und Warmwasser) darf maximal 7,50 €/m² betragen.
- In der Regel, wenn auch nicht verpflichtend, werden SMART-Wohnungen mit „Superförderung“ realisiert.

Im Jahr 2017 wurden vom Wohnfonds Wien fünf Bauträgerwettbewerbe mit insgesamt 16 Bauplätzen durchgeführt. Alle 2017 abgeschlossenen Bauträgerwettbewerbe sind Teil der Wohnbauoffensive 04/2016 bis 4/2018. Bis Ende 2017 umfassten diese rund 3.500 geförderte Wohnungen auf 10 Standorten. 2018 erfolgte eine Fortsetzung in der Wohnbauoffensive 2018-2020 (Wohnfonds Wien, 2019).

4.6.5 WOHNBAUOFFENSIVE 2018-2020

Die Wohnbau-Offensive umfasst alle Bauträgerwettbewerbe des Wohnfonds Wien zwischen Mai 2018 und Dezember 2020. Nach aktuellem Planungsstand werden das rund 19 Wettbewerbe mit ca. 14.000 Wohnungen sein (Wohnfonds Wien, 2019). Bauträger sollen sich auf maximal 5 Wettbewerbe konzentrieren, sodass mehrere Bauträger zum Zug kommen und nicht manche dominieren. Es wird auch

beschränkt geladene Wettbewerbe geben, bei denen gewürdigte, aber nicht zum Zug gekommene TeilnehmerInnen von früheren Wettbewerben eine zweite Chance erhalten.

4.6.6 WOHNBAUINITIATIVE

Die „Wohnbauinitiative“ wurde 2011 gestartet, um eine neue Ebene geförderter Neubauwohnungen einzuziehen und auf die gestiegene Nachfrage zu reagieren. Die Wohnungen sind geringer gefördert als in den regulären Förderschienen, müssen aber ebenfalls Mietzinsobergrenzen einhalten. Die Förderkomponenten sind günstige Finanzierungsdarlehen im Rahmen eines Kommunaldarlehens und in den meisten Fällen günstige Baugründe. Im Rahmen der ersten Wohnbauinitiative wurden 6.250 Wohnungen fertiggestellt, 2015 wurde die Wohnbauinitiative unter geringfügig geänderten Bedingungen verlängert (siehe im Detail: Amann u.a., 2014; Mundt & Amann, 2018).

4.6.7 BODENBEREITSTELLUNG

Eine der Aufgaben des Wohnfonds Wien ist die Bodenbevorratung für den sozialen Wohnungsneubau in Wien. Dafür erwirbt der Fonds geeignete Baugrundstücke, insbesondere unbebaute Grundstücke mit oder ohne Baulandwidmung, geeignete landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ehemalige Betriebsareale. Der Wohnfonds bereitet die Bauflächen widmungs- und grundtechnisch vor und schafft so Bauplätze für den geförderten Wohnbau, die über die Bauträgerwettbewerbe vergeben werden. Dazu gehört auch die Abstimmung mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Wien und zwischen den involvierten Dienststellen. Nach Angaben des Fonds konnte die „Bodenbevorratung“ (Gesamtbodenflächen zur Projektentwicklung ohne vergebene Baurechte jeweils zum Jahresende) von 2,67 Mio. m² Ende 2016 auf 2,73 Mio. m² Ende 2017 ausgeweitet werden.

5 FÖRDERUNGSMODELLE

5.1 SCHWERPUNKTE DER FÖRDERSYSTEME

Bei der Wohnbauförderung zeigen sich die Vorteile eines föderalen Systems, indem je eigene Schwerpunkte in den Bundesländern verfolgt werden. Dies ist Ausdruck regionaler Eigenheiten, wie auch individueller politischer Ziele. Wiederholt war und ist zu beobachten, dass einzelne Bundesländer eine Themenstellung mit Nachdruck verfolgen und besonders effektive Förderungsmodelle entwickeln, die dann zum Vorbild für andere Länder werden. Es kann durchaus von einem produktiven Systemwettbewerb zwischen den Bundesländern gesprochen werden. Mit dem laufenden Finanzausgleich werden die Möglichkeiten der Länder zur Differenzierung erweitert, indem seit 2018 der Wohnbauförderungsbeitrag in die volle Autonomie der Länder überführt wurde (s. Amann u.a., 2017). Tabelle 36 gibt einen schematischen Eindruck über die einzelnen Schwerpunkte in den Bundesländern

Tabelle 36: Schwerpunkte der Fördersysteme

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Bau von Eigenheimen	xx	x	xxx	xx	xx	xx	x	xx	x
Bau von Miet- und Kaufoptionswohnungen	xxx	xx	xx	xx	xx	xx	xx	xxx	xxx
Bau von Eigentumswohnungen	x	x	x	xx	x	xx	xxx	xx	x
Ankauf neuer Wohnungen	0	xx (Ersterwerb)	xx (wie EH-Förderung)	xx	xxx	xx (Wohnbauscheck)	xx (Wohnstarthilfe)	xx	0
Ankauf von Bestandswohnungen und -häusern	xxx (Althauskauf)	xx (Ersterwerb)	0	0	0	xx (Hausstandsgründung Jungfamilien)	xx (Darlehen oder Wohnbauscheck)	0	0
Wohnbeihilfen geförderter Bereich	x	xxx	xx	xxx	x	xx (Wohnunterstützung)	xx	xxx	xx
Wohnbeihilfen privater Bereich	x	xx	0	xx	x	xx (Wohnunterstützung)	xx	xx	xx
(umfassende) Sanierungen	x	xx	xx	xx	x	xx	x	xx	x

Anm.: xxx = großer Schwerpunkt; xx = Schwerpunkt; x = vorhanden, aber kaum bedeutend; 0 = nicht vorhanden
 Quelle: Eigene Einschätzung auf Basis Förderungsgesetze und -gebahrung, IIBW, Stand Herbst 2018.

5.2 BESONDERHEITEN UND NEUERUNGEN DER FÖRDERSYSTEME

- Burgenland:** Der Struktur des Wohnungsbestandes entsprechend geht ein großer Teil der Förderungen nach wie vor in den Eigenheimbereich. Dies ist in den anderen Bundesländern, außer in Niederösterreich, nicht mehr so. Im Burgenland kommen vor allem Darlehen zur Anwendung. Wohnbeihilfen sind kaum von Bedeutung. Ein neues Wohnbauförderungsgesetz wurde 20.9.2018 beschlossen. Die Einkommensgrenzen wurden erhöht (s. Kap. 3.5.1), der Kinder-Zuschuss bei der Eigenheimförderung angehoben und (relativ geringe) Anreize für bodensparendes Bauen gesetzt (s. Kap. 3.6.3)
- Kärnten:** Aufgrund der verhaltenen Bevölkerungsdynamik kommt es in Kärnten zu einer Schwerpunktverlagerung vom Neubau zur Sanierung und Bestandsverbesserung. Zusätzlich wird der Ersterwerb von (max. fünf Jahre alten) Eigenheimen, Eigenheimen in Gruppen und Eigentumswohnungen gezielt gefördert, um Junghaushalten bei der Hausstandsgründung zu helfen. Mit 1.1.2018 trat das neue Wohnbauförderungsgesetz in Kraft. Die Antragsstellung wurde vereinfacht, Einkommensgrenzen angehoben und die Zinsen für Darlehen reduziert. Die Sanierungsförderung wurde aufgewertet, allerdings wurden fossile Brennstoffe ausgeschlossen. Gefördert werden Umbauten und Sanierungen nur noch bis zu einer Fläche von 200m². Eine Vor-Ort-Energieberatung ist verpflichtend und wird gefördert. Neu sind auch Eigenmittlersatzdarlehen für Grundkostenanteile, die Mieter im geförderten Bereich aufbringen müssen.
- Niederösterreich:** Das Land Niederösterreich steht unter hohem Einsparungsdruck, da in der Vergangenheit ein Großteil der ausstehenden Wohnbauförderungsdarlehen verkauft wurde. Seit 2014 kommt im großvolumigen Neubau ein neues Modell mit Haftung und Zuschuss zur Anwendung. Bürgschaften im System der Wohnbauförderung spielen sonst nur in Oberösterreich und Wien eine Rolle. Das neue Modell führt angesichts des bestehenden Kapitalmarktzinssatzes zu wesentlichen Kosteneinsparungen für das Land. Hinsichtlich der Subjektförderung ist Niederösterreich das einzige Bundesland, das keine allgemeine Wohnbeihilfe (im nicht-objektgeförderten Bereich) vergibt. Das Sonderwohnprogramm „Wohn.Chance.NÖ“ richtet sich an einkommensschwache Haushalte.
- Oberösterreich:** In Oberösterreich rechnet man mit einem Bedarf von jährlich ca. 5.000 geförderten Wohneinheiten (Land Oberösterreich, 2018, S. 9). Dieses Ziel wird seit Jahren erreicht bzw. übertroffen, wobei die ausgabenschonende Förderung über Zuschüsse ausschlaggebend ist. Positiv hervorzuheben ist der jährlich publizierte und umfangreiche Wohnbaubericht, der einen Überblick über Wohnungsbedarf und Wohnbauförderleistung bietet (Land Oberösterreich, 2018). Die Wohnbeihilfe spielte in Oberösterreich seit den 1990er Jahren eine wichtige Rolle. In den letzten Jahren wurden jedoch Ansprüche eingeschränkt (v.a. für Drittstaatsangehörige) und die Ausgaben für Wohnbeihilfen zurückgefahren. Früher wurde eine außergewöhnlich hohe Sanierungsrate erreicht, mittlerweile hat sie sich auf dem österreichischen Durchschnitt eingependelt.
- Salzburg:** Nach dem Aus für den Wohnbaufonds wurde 2015 eine komplette Umstellung der Neubau- und Sanierungsförderung gesetzlich verankert. Mit dem neuen Salzburger

Wohnbauförderungsgesetz (S.WFG 2015) erfolgte eine grundlegende Umstellung in allen Förderungssparten. Verlorene Zuschüsse ersetzen das frühere Darlehensmodell und führten zu einer Ausweitung der Förderungsfälle und einer starken Zunahme der Eigentumsförderung mit fraglicher Treffsicherheit (Amann & Mundt, 2017). Unter der neuen ÖVP-NEOS-Landesregierung wird an einer neuerlichen Umstellung des Fördersystems gearbeitet. Dabei sollen vom „Frist-come-first-serve“-Prinzip abgegangen werden und wieder mehr Einreichtermine während des Jahres möglich sein. Ab 1.1.2019 Jahres wird der sparsame Verbrauch von Bauland und Energieeffizienz als Förderziele gesetzlich verankert.

Steiermark: Da das steirische Wohnbauförderungsbudget in hohem Ausmaß durch Zahlungsverpflichtungen aus früheren AZ-Zusicherungen gebunden ist, schränken Budgetkürzungen die Spielräume für neue Förderungsvergaben überproportional ein, v.a. im Neubau. Die Steiermark hat im vergangenen Jahr fast jährlich und in hohem Ausmaß Wohnbaudarlehen verkauft, wodurch die langfristige Selbstfinanzierungskraft der Förderung stark eingeschränkt wurde. Im Rahmen der Förderungsprogramme 2015 bis 2019 werden im Bereich des geförderten Geschößwohnungsbaus nicht-rückzahlbare Förderungen anstelle von rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen gewährt. Ende 2016 wurde die Wohnbeihilfe in der Steiermark neu geregelt, stark reduziert, in die Sozialabteilung verlagert und umbenannt („Wohnunterstützung“) (s. Kap. 3.4.1, S.32). Ab 2019 wird die Eigenheimförderung von verlorenen Zuschüssen oder Annuitätenzuschüssen auf Darlehen umgestellt.

Tirol: Tirol zeichnet sich durch eine kontinuierliche und wirtschaftlich nachhaltige Förderungsgebarung aus. Vorbildlich ist die Förderschiene „Vorhaben in verdichteter Bauweise“, bei der die Darlehen vom Grundverbrauch abhängen. Im Rahmen des Impulspakets der Landesregierung wird die bereits seit 2013 laufende einkommensunabhängige Sanierungsoffensive weitergeführt. Ein neues Wohnprogramm soll Haushalten mit besonders niedrigen Einkommen zugutekommen: Wohnungen mit einer Miete von nur rund 5 €/m² pro Monat inklusive Betriebs- und Heizkosten sowie Umsatzsteuer („5-Euro-Wohnungen“). Voraussetzung sind kostengünstige Grundstücke v.a. von Gemeinden. GBV können nunmehr auch ungewidmete Grundstücke kaufen. Mietzinsbeihilfe und Wohnbeihilfe werden mit 1.1.2019 angehoben.

Vorarlberg: Vorarlberg zählt zu den wenigen Bundesländern, die durchgängig mit Förderdarlehen gearbeitet und nie Darlehensforderungen veräußert haben. Die Rückflüsse erzielen in den letzten Jahren Überschüsse gegenüber den neuen Förderungsvergaben, allerdings basierend auf begünstigten frühzeitigen Tilgungen. Die Ausgaben sind kontinuierlich hoch. Geförderte Eigentumswohnungen waren im Neubau bedeutender als Mietwohnungen, doch haben sich die Verhältnisse mittlerweile gedreht. Gewerbliche Bauträger haben im geförderten Bereich einen hohen Stellenwert. Ein Sonderbauprogramm für kostengünstige Wohnungen fokussiert auf finanziell schwache Menschen, junge Familien und Konventionsflüchtlinge. Mit der neuen Sanierungsförderung ab 2018 wurden die Förderstufen reduziert und zusätzliche Förderanreize gesetzt (z.B. für Dämmstoffe aus regenerativen Rohstoffen, Sicherheitsfenster, Gesamtsanierungsbonus etc.). Die Wohnbeihilferichtlinie 2018 erhöht die Anreize zur Aufnahme einer Beschäftigung und erhöht den anrechenbaren Wohnungsaufwand.

Wien: Das Wiener Wohnbauförderungsmodell baut auf mehreren Säulen auf (im Detail Kap. 4): Unterschiedliche Methoden der sanften Stadterneuerung (Blocksanierungen, Sockelsanierungen, mieterseitige Sanierungen, etc.); hoher Stellenwert von thermisch-energetischen Sanierungen bei Gemeinnützigen und der Gemeinde; hohe Förderbarwerte für thermisch anspruchsvolle Sanierungen; Bauträgerwettbewerbe und Grundstücksbeirat zur Beurteilung von Förderansuchen; Einbeziehung von gewerblichen Bauträgern in den geförderten Mietwohnungsbau; zusätzliche Kommunaldarlehen für weitere Förderschienen („Wohnbauinitiative 2011 und 2015“). Beim komplexen System der Wohnbeihilfe wird seit Jahren eine verbesserte Koordination mit der Wohnkostenabdeckung in der Bedarfsorientierten Mindestsicherung gesucht. Wien führt bis 2022 eine Internationale Bauausstellung (IBA) unter dem Motto „Neues soziales Wohnen“ durch. Geförderter Neubau steht dabei ebenso im Mittelpunkt wie die Sanfte Stadterneuerung.

5.3 INTERNETLINKS

Tabelle 37: Internetadressen Wohnbauförderung, Wohnbeihilfe-Rechner

B	https://www.burgenland.at/wohnen-energie/wohnen/wohnbaufoerderung/ kein Wohnbeihilfe-Rechner
K	https://www.ktn.gv.at/Verwaltung/Amt-der-Kaerntner-Landesregierung/Abteilung-11/Wohnbau/Wohnbauf%C3%B6rderung%202018 Wohnbeihilfe-Rechner: https://portal.ktn.gv.at/wbh_or/Home/Index?aspxerrorpath=/wbh_or/start.aspx
NÖ	http://www.noel.gv.at/noe/Bauen-Neubau/Bauen_Neubau.html Wohnzuschuss-2009-Rechner vorhanden.
OÖ	https://www.land-oberoesterreich.gv.at/12819.htm kein Wohnbeihilfe-Rechner
S	https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/Seiten/wohnbaufoerderung.aspx Förder-Rechner: http://wbfr-rechner.salzburg.at/
ST	http://www.wohnbau.steiermark.at/ Wohnunterstützung-Rechner: https://egov.stmk.gv.at/at.gv.stmk.wbf_wbr-p/web/index.xhtml?jsessionid=-nplsEYZnw-2VxCEiNNQOm7t?dswid=3837
T	https://www.tirol.gv.at/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/ kein Wohnbeihilfe-Rechner
V	Homepage wird gerade neu strukturiert. Wohnbeihilfe-Rechner: https://www.vorarlberg.at/xlsx/wohnbeihilfe-rechner2018.xlsx
W	https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/ kein Wohnbeihilfe-Rechner

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand November 2018.

5.4 NEUBAU EIGENHEIME

Tabelle 38 listet die vielfältigen Inputfaktoren für die Bemessung der Eigenheimförderung in den Ländern auf. Im Vordergrund stehen einerseits haushaltsbezogene Kriterien (Haushaltszusammensetzung, Anzahl der Kinder, Einkommen) und andererseits objektbezogenen Kriterien (Nutzfläche, energetische Qualität, Ökologie, Barrierefreiheit usw.). Schon in vier Bundesländern werden Anreize für geringeren Flächenverbrauch gesetzt (v.a. T, V, neu auch in B, K).

Die meisten Bundesländer wickeln die Eigenheimförderung über Darlehen mit mehr oder weniger stark steigenden Annuitäten ab (Tabelle 39). Niedrige Anfangsbelastungen gehen mit hohen Belastungen gegen Ende der Darlehenslaufzeit einher. Tirol und Steiermark bieten alternativ zum Darlehensmodell auch verlorene Zuschüsse mit wesentlich geringeren Barwerten an. Nur in Salzburg wird die Eigenheimförderung ausschließlich über – relativ hohe – verlorene Zuschüsse abgewickelt.

Tabelle 38: Grundbeträge, Zuschläge und Zuschüsse der Eigenheimförderung

B	Haushaltsbezogene Kriterien (sog. „Subjektförderung“): Einkommen, Kindersteigerungsbetrag, Sozialzuschlag. Gebäudebezogene Kriterien (sog. „Objektförderung“): Förderhöhe Grundbetrag (gestaffelt nach Wohnnutzfläche und Unterschreitung der Energiekennzahl), Bodenverbrauchssparendes Bauen, Barrierefreies Bauen, Behindertengerechte Maßnahmen.
K	Basisförderung € 300 pro förderbare Nutzfläche. Bonusbeträge: für verdichtete Bauweise und Nachverdichtung, Energieeffizienzbonus, Umweltbonus („Ökoindex“), Sonnenenergie, barrierefreie Bauweise, strukturschwacher ländlicher Raum, Jungfamilie, behindertengerechte Maßnahmen, Standortqualität, Passivhaus, Niedertemperaturheizung, Qualitätsstufen klima:aktiv (Silber oder Gold).
NÖ	Familienförderung (Haushaltsmerkmale), Arbeitnehmerförderung, Punktesystem (Kompaktheit, Energiekennzahl HWB), Zuschlag Nachhaltigkeit (inkl. Ökologische Baustoffe, Barrierefreiheit, Sicherheitspaket u.a.), Bonus Lagequalität (Bebauungsweise, Ortszentren, u.a.), Bonus Ortskernebelebung, Passivhausbauweise.
OÖ	Standardhaus: € 45.000, Niedrigenergiehausbonus, „Optimalenergiehaus“-Bonus, Kinderzuschlag, Barrierefreiheit, Verwendung ökologischer Dämmstoffe, Errichtung einer zweiten Wohnung, Reihenhäuser oder Doppelhäuser.
S	Grundfördersatz (Unterscheidung zwischen Doppel- und Einzelhaus, Haus in der Gruppe oder Austraghaus/Austragwohnung im Bauernhaus), Zuschläge für Jungfamilien, kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Zuschläge für energie-ökologische Maßnahmen, Standortqualität und barrierefreies Bauen (Punktesystem).
ST	Grundförderung (nach Haushaltszusammensetzung), Zuschlag für Jungfamilien, jede weitere nahestehende Person, Passivhausstandard oder Holzkonstruktion, Siedlungsschwerpunkt nach Raumordnungsgesetz, Berggemeinde, Eigenheime in Gruppen
T	Grundbetrag (Unterscheidung zwischen nicht verdichteter und verdichteter Bauweise), Zuschuss energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen, (ökologisch vorteilhafte Baustoffe, Solaranlagen, Wärmepumpe, Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung, u.a.), Kinder, Sicheres Wohnen, behindertengerechte Einrichtungen. Förderschiene verdichtete Bauweise auch für Eigenheime zunehmend relevant (Darlehen abhängig vom Grundverbrauch, wesentlich höher).
V	Grundbetrag, der von der Gebäudeart abhängt (Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihnhaus ab drei Einheiten, Umbauten, Wohnung). Ergänzend gibt es zahlreiche Boni: Kinderbonus, niedrige Einkommen, Energiesparbonus (bezogen auf HWB, PEB und CO ₂ -Emissionen), Umweltbonus (OI3-Index), sonstige ökologische Maßnahmen (Fenster, Türen und Rollläden PVC-frei), Verdichtungsbonus, Barrierefreiheit, Gemeinschaftsprojekte (privat/gemeinnützig), Bonus für kompakte Eigenheime.
W	Grundbetrag (Haushaltsgröße und anrechenbare Nutzfläche, +15m ² für Jungfamilien), Baukostenzuschüsse für innovative Heizungssysteme, Solaranlagen, u.a.; Zuschuss Passivhausstandard, Niedrigenergiehaus (mit kontrollierter Wohnraumlüftung).

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand Herbst 2018.

Die Tabelle enthält auch Beispielsberechnungen für einen dreiköpfigen Junghaushalt. Darlehen sind besonders großzügig in Vorarlberg und Oberösterreich.

Tabelle 39: Synopse Eigenheimförderung

	Art der Förderung	Beispiel DL oder VZ in €	Im Beispiel berücksichtigte Faktoren	Laufzeit Jahre	Zinssatz	Annuität (jährliche Zinsen plus Kapitaltilgung)	Dauer/Höhe AZ / ZZ	Max. Nutzfläche m ²	Anerkannte Nutzfläche m ²
B	DL	67.750	Basisförderung mit Unterschreitung EKZ, Kind, Sozialzuschlag	30	0,7% (1-10 J.) 1,5% (11-20 J.) 2% (21-30 J.)	Halbjährlich: 1,375% (1-20 HJ.) 2,0% (21-40 HJ.) 2,5% (41-60 HJ.)		Mind. 100, max. 200m ² , bis 250m ² mit Pönale.	bei Sozialpauschale: bis zu 4 P 130m ² , für jede weitere +10m ² .
K	DL/AZ oder VZ	44.000 od. VZ 7.000	Basisförderung, Jungfamilie, Ökopunkte < 120, geringer Grundverbrauch	30	1% (1–20 J.) 1,5% (ab 21 J.)	3,87% (1–20 J.) 3,97% (ab 21 J.)	Zusätzlich AZ: Max. 10 J., 4% (1.-5.J.) 3% (6-10 J.)	Mind. 25m ² , max. 130m ² (150m ² ab 5P),	Nach Haushaltsgröße 50/65/75/90/105/115/125m ²
NÖ	DL	39.500	Familienförderung, 80 Punkte, Arbeitnehmerförderung	27,5	1%	2% (1-5 J.) 3% (6-10 J.) 4% (11-15 J.) 5% (16-20 J.) etc.		Mind. 35 m ² ; Keine Obergrenzen;	Förderung nicht nutzflächenabhängig
OÖ	DL (OÖ Landesbank) plus ZZ oder VZ	62.000 (ZZ = 1/6tel der DL Summe)	Niedrigenergiehaus, Kind	30 (bei var. Verzinsung)	Variabel	Variabel	Grundsätzlich 30 J., Höhe ZZ variabel	Mind. 80m ² ; Keine Obergrenze	Keine Obergrenzen
S	VZ	38.700	Grundförderung EFH, Jungfamilien, 20 Ökopunkte	25 Jahre förderungskonforme Nutzung				Max. 150m ² , Kürzung um 1,5 % je zusätzlichem ganzen Quadratmeter	Nach Haushaltsgröße 55/65/80/+je 10m ² ; wa. Fam.: 90m ²
ST	VZ/AZ	12.000 (VZ); od. AZ zu Bankdarlehen (bis 60.000)	Jungfamilie	Mind. 10	Variabel	Variabel	Variabel	Keine Obergrenze	Keine Obergrenzen
T	DL/ Scheck	40.500	Grundbetrag, Kinderzuschuss; deutlich höhere Förderung bei verdichteter Bauweise	Max. 35	0% (1-5 J.) 0,5% (6-10 J.) 1% (11-15 J.) 1,5% (16-20 J.) 2,5% (21-25 J.) 3,5% (26-30 J.) 5% (ab 31 J.)	0,5% (1-5 J.) 1% (6-10 J.) 2% (11-15 J.) 2,5% (16-20 J.) 5% (21-25 J.) 7% (26-30 J.) 10% (ab 31 J.)	Scheck ist ein nicht-rückzahlbarer Zuschuss (35% des fiktiven DL, alternativ zu DL)	Min.30 m ² ; Max. 150m ²	Nur bei verdichteter Bauweise abhängig von m ² .
V	DL	63.800	Grundbetrag EH, niedrige Einkommen, ein Kind, PVC-freie Fenster und Türen	35	0,5% (1-5 J.) 0,75% (6-10 J.) 1,25% (11-15J.) 1,75% (16-20J.) 2,25% (21-25J.) 2,75% (26-30J.) 3,25% (31-35J.)	1,0% (1-5 J.) 2,0% (6-10 J.) 3,05% (11-15 J.) 4,0% (16-20 J.) 5,0% (ab 21 J.) 5,5%(26-30J.) 6,0%(31-35J.)		Mind. 25m ² ; max. 150m ² bis 5 Pers., ab 6 Pers. max. 170m ² , bei zwei WE 200m ²	Nach Haushaltsgröße 70/95/110/120/130m ²
W	DL	36.500	Grundbetrag mal m ²	30	1%	1 % (1-5 J.) 3% (6-10 J.) 4% (11-15 J.) 5% (16-20 J.) etc.		150m ²	Nach Haushaltsgröße 50/70/+je 15m ² +15m ² Jungfamilie)

Anm.: DL = Darlehen; AZ = Annuitätenzuschuss (verloren); rAZ = rückzahlbarer Annuitätenzuschuss; VZ = verlorener Zuschuss; ZZ = Zinszuschuss, EKZ = Energiekennzahl; Annahmen für Beispiel Darlehenshöhe: Jungfamilie mit 2 Erwachsenen (beide unter 35) und 1 Kind bei 130m² Wohnfläche. A/V-Volumen 0,8; HWB = 30 KWH/m².a; € 30.000 jährliches verfügbares Haushaltseinkommen; durchschnittlicher Öko-Standard.

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand Herbst 2018.

Salzburg stellt mit Anfang 2019 die Wohnbauförderung erneut grundlegend um, so auch den Eigenheimbereich. Die maximale Förderhöhe des Zuschusses wird auf € 26.000 pro Haushalt beschränkt. Auch die Steiermark führt Anfang 2019 eine neue Eigenheimförderung ein: Es wird auf Darlehen mit einer Laufzeit von 21 Jahren und einer Höhe von max. € 50.000 pro Haushalt umgestellt. Die Verwendung von ökologischen Baustoffen und Wärmedämmung bekommt einen höheren Stellenwert.

5.5 NEUBAU MIETWOHNUNGEN

Darlehen und Annuitätenzuschüsse zu Bank- oder Bausparkassendarlehen sind mittlerweile die wichtigsten Instrumente der Mietwohnungsförderung der Bundesländer (B, K, OÖ, S, T, V und W, s. Tabelle 40). 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.

Tabelle 40: Synopse Mietwohnungsförderung

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Verpflichtender Eigenmitteleinsatz des Bauträgers für Grundkosten J/N	N	N	N	N	N	N ⁽¹⁾	N	mind. 30% (GBV)	N
Deckelung der Grundkosten J/N	N	N	N	indirekt	J	J	J	J	de facto
Verpflichtender Eigenmitteleinsatz des Bauträgers für Baukosten	10%	5% sonst Kaufoption	N de facto bei Betreutem Wohnen	J (mind. 11% der GesamtbauK)	N	N	N	J (5% Herstellungskosten)	N
Überwälzung der Grundkosten auf Mieter (de facto) J/N	J	J	J	N	J	J ⁽¹⁾	J	bis max. 35 €/m ²	J
Eigenmitteleinsatz Mieter für Baukosten	J (ggf. Kaufoption)	N (nur b. Altwohnungen)	J (ggf. Kaufoption)	2%; 11% bei Kaufoption	N (nur bei Kaufoption)	J (ggf. Kaufoption)	J (ggf. Kaufoption)	J (ggf. Kaufoption)	bis 12,5% (selten 20%)
Baukostenbegrenzung J/N	N	J	J	J	J	J	J	J	indirekt
Förderungsart	DL	DL&rAZ	H & ZZ	DL ⁽²⁾	DL&VZ	VZ	DL&rAZ ⁽³⁾	DL/rAZ ⁽⁴⁾	DL
Laufzeit Darlehen	30 J	30 J		37-39 J	var.		max. 35 J	35 J	max. 35 J
Zinssatz Landesdarlehen	steigend, wie bei EH	variabel niedrig	1% dekursiv, bis 3% mit Laufzeit	1 bis 2%	0,5%		steigend wie bei EH	0,5-3,5% ⁽⁵⁾	1%
Zugang für gewerblichen Bauträgern	N	N	N	J	J	N	N	J	J

Anm.: Bei Vorhandensein mehrerer Mietförderungsschienen ist die quantitativ stärkste dargestellt.
 Kaufoption: Werden Eigenmittel von mehr als 70,66 €/m² (Stand seit 1.4.2018) eingehoben: gesetzliche Kaufoption nach WGG. DL = Darlehen; AZ = Annuitätenzuschuss (verloren); rAZ = rückzahlbarer Annuitätenzuschuss; VZ = verlorener Zuschuss; ZZ = Zinszuschuss; H = Haftung.
 (1) außer bei „Sozialmietwohnungen“ (gemäß § 7 Abs. 2 lit. b DFVO zum Stmk. WBFG 1993 idgF)
 (2) AZ bei der Errichtung von Wohnheimen.
 (3) Annuitätenzuschuss bei objektgeförderten Miethausanlagen mit einer Nettonutzflächendichte von mehr als 0,4.
 (4) bei der Errichtung von integrativen und betreuten Wohnungen zusätzlich zu DL auch rAZ.
 (5) bezieht sich auf private Mietwohnungen; 1,5% für Wohnheime, Notfall- & Startwohnungen
 Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand Herbst 2018.

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

Nur in Vorarlberg sind die GBV zu einem dauerhaften Eigenmitteleinsatz für die Grundkosten verpflichtet. Bei geförderten Wohnungen von privaten Bauträgern (Investorenwohnungen) sind die Grundkosten nach den Nutzwertanteilen bzw. Nutzflächenverhältnissen auf die einzelnen Wohnungen umzulegen, der maximale Grundkostenanteil ist beschränkt. Bei integrativen Miet- und Kaufanwartschaftswohnungen (durch GBV) sind 30% der Grundkosten sowie 5% der Herstellungskosten durch Eigenmittel zu finanzieren (§ 12 Abs. 1 Z e Neubauförderungsrichtlinie 2016/2017 für den öffentlichen Wohnbau).

Typischerweise werden die Grundkosten entweder durch Finanzierungsbeiträge auf die Mieter (Nutzer) überwält oder in die Miete eingerechnet. Einzelne Bundesländer sehen einen verpflichtenden Eigenmitteleinsatz der GBV ohne ausdrücklichen Bezug zur Grundkostenfinanzierung vor oder fordern einen Eigenmitteleinsatz indirekt durch Obergrenzen der Nutzungsentgelte (Kärnten, Niederösterreich bei Betreuten Wohnen und „Jungem Wohnen“, Oberösterreich, Vorarlberg, Salzburg, Steiermark, Wien) (s. Tabelle 40). Die Steiermark hat für die im Rahmen der Förderungsprogramme 2015 bis einschließlich 2019 geförderten Wohnungen eine Obergrenze (2/3 des Richtwertes gemäß Richtwertgesetz) für die Nutzungsentgelte eingeführt. In der Steiermark gibt es außerdem eine spezielle Regelung für „Sozialmietwohnungen“. Das sind besonders fokussierte Mietwohnungen, bei denen Bewohner nicht durch Grund- und Aufschließungskosten belastet werden und GBV Eigenmittel von mindestens 20% einsetzen müssen. Im Vergleich zu regulären geförderten Mietwohnungen fällt der verlorene Zuschuss höher aus.

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

Die Bundesländer bauen bei der Förderungsberechnung mittlerweile durchgängig auf Punktesysteme auf, d.h. es gibt besondere Zuschläge und Begünstigungen, wenn das Gebäude oder die einzelnen Wohnungen Kriterien erfüllen. Diese beziehen sich vor allem auf die Energieeffizienz und nachhaltige Bauweise. Auch Maßnahmen der Barrierefreiheit, Lärmschutzmaßnahmen, Mobilitätskonzepte, Kleinstbaustellen etc. werden je nach Bundesland häufig zusätzlich bepunktet. Begrüßenswert ist die Entwicklung, dass immer mehr Bundesländer Zuschläge für bodensparende Bauweisen vergeben (s. 3.6.3).

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 Bankdar-

lehen Relevanz hat wird die maximal zulässige Verzinsung in Referenz zur „Umlaufgewichteten Durchschnittsrendite für Bundesanleihen“ (UDRB) oder zum Euribor vorgegeben (im aktuellen Vergleich siehe Amann u.a., 2017).

5.6 SANIERUNGSFÖRDERUNGEN

Die Bundesländer fördern Sanierungsmaßnahmen mit einem Bündel unterschiedlicher Maßnahmen. Einen Überblick geben u.a. Amann, 2009; 2010; Amann u.a., 2006; 2010b und umfassender Amann & Mundt, 2012. Ein klar erkennbarer Trend der letzten Jahre sind rückläufige Förderungen für Einzelbauteilsanierungen bei einer gleichzeitigen Anhebung des Förderbarwerts für umfassende Sanierungen. Annuitätenzuschüsse zu Bank- oder Bausparkassendarlehen sind das volumsmäßig wichtigste Instrument, das in der Mehrzahl der Bundesländer zur Anwendung kommt (NÖ, OÖ, ST, T, W, s. Tabelle 41). Alternativ dazu werden von einigen Bundesländern im Barwert niedrigere Einmalzuschüsse (verlorene Zuschüsse) angeboten. Derartige Instrumente, in Verbindung mit einem zeitlich befristeten Verzicht auf Einkommensgrenzen, waren 2009/2010 ausschlaggebend für den damals starken Anstieg der Sanierungsfreudigkeit in vielen Bundesländern.

Das Burgenland fördert nach dem Auslaufen der „Sanierungsoffensive 2015“ wieder ausschließlich über zinsgünstige Landesdarlehen. Kärnten gewährt ausschließlich Zuschüsse zum förderbaren Sanierungskostenanteil (die Aufnahme eines Darlehens ist nicht erforderlich), die teilweise über mehrere Jahre ausgezahlt werden. Salzburg stellte 2015 seine Sanierungsförderung von Landesdarlehen auf nicht rückzahlbaren Zuschüssen um. Der Zuschuss besteht aus einem Grundbetrag und Zuschlägen für energetisch-ökologische Maßnahmen. Einen interessanten Vorstoß machte Anfang des Jahrzehnts die Steiermärkische Wohnungspolitik mit der Belegung der Assanierung gemäß dem Stadterneuerungsgesetz 1974 des Bundes. Bei Abbruch und Ersatzneubau (>50% der bisherigen Nutzfläche) in „Siedlungsschwerpunkten“ gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz 2010 kann gemäß detailliert definierter Kriterien eine Assanierungsförderung eingereicht werden. Neben einer AZ-Förderung können damit ergänzend steuerliche Förderungen (erhöhte AfA) in Anspruch genommen werden. In der Steiermark wurde im Sommer 2014 außerdem eine Sanierungsoffensive zur Belegung von Ortskernen gestartet (vorerst bis Ende 2018). Auf Basis dieser Sonderförderung sollen verstärkt bestehende Gebäude in Ortskernen durch Gemeinden angekauft und mit Wohnbauförderungsmitteln saniert werden. Dadurch sollen attraktive Wohnungen in unmittelbarer Nähe zu Infrastruktureinrichtungen (Geschäfte, Kindergärten, Schulen, usw.) geschaffen werden.

In Tirol wurde 2013 eine Sanierungsoffensive mit einkommensunabhängiger Förderung und erhöhten Förderbarwerten eingeführt. Der Erfolg der Maßnahme führte dazu, dass diese bis Ende 2018 verlängert

Tabelle 41: Förderungsinstrumente Sanierung

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Verlorene Zuschüsse		X	X	X	X	X	X	X	X
Annuitätenzuschüsse			X	X		X	X		X
Darlehen	X		X					X	X

Anm.: Zusätzliche verlorene Zuschüsse für manche energetischen Einzelmaßnahmen sind nicht einbezogen.
Quelle: Länderförderungsstellen, IIBW, Stand Herbst 2017.

wurde. In Vorarlberg wurde 2013 die „Gesamtsanierung in zwei Etappen“ eingeführt, um es Haushalten zu ermöglichen, umfassende thermische Sanierungen mit höherer Förderung über einen Zeitraum von 6 Jahren umzusetzen. Mit der Wohnhaussanierungsrichtlinie 2017 wurde an diesem bewährten Modell festgehalten (fünf Förderstufen je für Bauteil- und umfassende energetische Sanierung), wobei die Gesamtsanierungen nun stärker gefördert werden und eine Anpassung der Einkommensgrenzen erfolgte. Die Kostengrenze für die Bemessung der Förderung liegt bei Gesamtsanierungen bei 1.200 €/m², bei Bauteilsanierungen bei 1.000 €/m². Nach wie vor gibt es den Einmalzuschuss für Gesamtsanierungskonzepte, der sich gut bewährt hat.

Wien setzt je nach Förderungsschiene unterschiedliche Instrumente ein, v.a. Zuschüsse zu Kapitalmarktdarlehen und Einmalzuschüsse. Wohnungsverbesserungen und die Sanierung von Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern sowie Dachgeschoßausbauten als Einzelmaßnahme werden von der MA 50 betreut und abgewickelt, während die unterschiedlichen Sanierungsförderungen von Mehrwohnungsbauten und Wohnheimen durch den Wohnfonds betreut werden. Im Juni 2013 wurde die Sanierungsverordnung novelliert; seitdem können wieder Förderungen in Form von Einmalzuschüssen beantragt werden. Mit der Novellierung der Sanierungsverordnung 2015 wurde das Angebot noch einmal ausgeweitet. Die Stadt Wien stellt zusätzliche Förderungen für die Verbesserung von Bausubstanz, Brandschutz, Schallschutz und Barrierefreiheit zur Verfügung.

Fast alle Bundesländer bieten die Möglichkeit, die stark erhöhten Anforderungen von Sanierungen mit Passivhauselementen förderbar umzusetzen. Dies zeigt sich sowohl in Förderhöhen in Abhängigkeit vom erreichten Heizwärmebedarf, als auch bei den insgesamt anerkegnbaren Sanierungskosten, die teilweise 1.000 €/m² übersteigen. In der Praxis kommt dieser Standard allerdings erst in Pilotprojekten zur Umsetzung. In breiterem Ausmaß werden derart anspruchsvolle Sanierungen (z.B. „Faktor 10-Sanierungen“) bereits in Vorarlberg umgesetzt.

Ein wichtiger Treiber für die Steigerung der Sanierungsraten ist die Kombinierbarkeit der Sanierungsförderung der Länder (Wohnbauförderung) mit dem Sanierungsscheck des Bundes. Er bietet deutlich niedrigere Förderbarwerte als die Förderungsmodelle der Länder, hat aber großes Potenzial zur Mobilisierung von Förderungswerbern, da er vergleichsweise niederschwellig angelegt ist (relativ einfache Erfüllung der Voraussetzungen, kein Einkommensnachweis) und aufgrund seines bundesweiten Einsatzes wesentlich breitenwirksamer kommuniziert werden kann. Dies ändert allerdings nichts an der derzeit äußerst niedrigen Sanierungsquote in Österreich (s. Kap. 3.3.2, S. 30).

5.7 WOHNBEIHILFEN

Die Wohnbeihilfen der Bundesländer haben sich seit Jahrzehnten länderweise stark differenziert. Sie sind in ihrer Komplexität nur schwer zusammenfassend darstellbar (s. Tabelle 42). Große Unterschiede bestehen hinsichtlich des Rechtsanspruchs, des begünstigten Personenkreises, der Ansprüche von Drittstaatsangehörigen, der Zugänglichkeit für Studierende, der im Rahmen des Einkommens erfassten Komponenten, der Vorschreibung eines Mindesteinkommens und schließlich der Koppelung mit den Geldleistungen der bedarfsorientierten Mindestsicherung (BMS) (Mundt & Amann, 2015). Die Definitionen des zumutbaren und anrechenbaren Wohnungsaufwands unterscheiden sich ebenso stark wie die Einkommensgrenzen und die Berücksichtigung von Vermögen. Ebenso groß sind die Unterschiede bei den wohnungsbezogenen Voraussetzungen für die Beihilfengewährung, z.B. für Miete, Eigentum oder in der Sanierung, qualitative Vorgaben, die Förderung von Betriebs- und Heizkosten, Nutzflächen, etc.

Seit mittlerweile mehreren Jahren sehen alle Bundesländer bis auf Niederösterreich Wohnbeihilfen auch im nicht-geförderten Mietsektor vor, oft nach anderen Bestimmungen als im objektgeförderten Bereich. In der Regel wird diese Wohnbeihilfe als „allgemeine Wohnbeihilfe“ bezeichnet, in Salzburg als „erweiterte“ Wohnbeihilfe, in Tirol als „Mietzins- und Annuitätenbeihilfe“. In einigen Bundesländern wird auch im objektgeförderten Eigentumsbereich Wohnbeihilfe gewährt (s. Tabelle 42). Eine große Rolle spielt die Wohnbeihilfe im Eigentum vor allem in Niederösterreich. Tirol und Vorarlberg gewähren Wohnbeihilfen unter bestimmten Voraussetzungen auch im nicht-geförderten Eigentumsbereich. 2016 erfolgte in der Steiermark eine Neuorganisation der Wohnbeihilfe, die nun Wohnunterstützung heißt und in der Sozialabteilung budgetiert und abgewickelt wird.

Die Ausgabendynamik für Subjektförderungen wurde in den letzten Jahren in einigen Bundesländern durch einschneidende Maßnahmen stabilisiert (s. Kap. 3.4.1, S. 32). In Summe führen die sehr unterschiedlichen Berechnungssysteme und gesetzlichen Vorgaben der Bundesländer zu stark unterschiedlichen Wohnbeihilfeauszahlungen je nach Einkommen und Haushaltstyp (s. Mundt & Amann, 2015). Um den großen Unterschieden zwischen den Bundesländern gerecht zu werden, wurde in Tabelle 42 für zwei Beispielhaushalte (Einpersonenhaushalt, Jungfamilie) die Höhe einer fiktiven Wohnbeihilfe berechnet.

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

Tabelle 42: Verfügbare Wohnbeihilfen

	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 ⁽³⁾	Ja	Ja ⁽⁴⁾	Ja	Ja
WBH ungeförder-tes Eigentum	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja ⁽⁴⁾	Ja	Nein
WBH Einpersonenhaushalt (inkl. BK, € / Monat) ⁽⁶⁾	€ 109	€ 105	€ 125	€ 138	€ 183	€ 89	€ 200	€ 305	€ 74
WBH Jungfamilie mit 1 Kind (inkl. BK, € / Monat) ⁽⁷⁾	€ 26	€ 201	€ 370	€ 262	€ 322	€ 193	€ 320	€ 440	€ 333

Anmerkungen:

gWBH: Wohnbeihilfe im objektgeförderten Bereich

aWBH: Wohnbeihilfe im nicht objektgeförderten Bereich (obwohl sie nicht immer „allgemeine“ Wohnbeihilfe heißt).

MZAB: Mietzins- und Annuitätenbeihilfe in Tirol

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

(3) „Erweiterte“ Wohnbeihilfe.

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

(5) 80m²: Drei Personen oder Alleinerziehende/Alleinerziehender mit Kind; 90 m²: Vier Personen oder wachsende Familie

(6): Annahme WB Beispiel Einpersonenhaushalt: 50m² Wohnungsnutzfläche, Nettoeinkommen (Jahreszwölftel) € 1.000, Miete € 300 (GBV Wohnung)

(7): Annahme WB Beispiel Jungfamilie mit 1 Kind: 80 m² Wohnungsnutzfläche, Nettoeinkommen (Jahreszwölftel) € 1.400, Miete € 500 (GBV Wohnung)

Quelle: Wohnbauförderungsgesetze und -richtlinien, Stand Herbst 2017.

Für die Zuerkennung einer Wohnunterstützung sind das Einkommen sowie die Haushaltsgröße maßgeblich. Die Berechnung der Höhe erfolgt anhand zweier Einkommensgrenzen: Liegt das Einkommen unterhalb des Richtsatzes der Mindestsicherung abzüglich des Wohnkostenanteils (dzt. € 628 für Einpersonenhaushalte), wird die Wohnunterstützung in voller Höhe ausbezahlt. Liegt das Einkommen über der Armutsgefährdungsgrenze (dzt. € 1.128), gibt es keine Wohnunterstützung mehr. Innerhalb dieser Grenzen wird die Wohnunterstützung stufenlos interpoliert, je nach Einkommen und Haushaltsgröße. Die volle Wohnunterstützung beträgt € 143 monatlich für einen Einpersonen-Haushalt. Zusammengefasst bedeuten die Änderungen einen massiven Einschnitt der Anspruchsberechtigung. Auch Oberösterreich setzte vor einigen Jahren massive Einschnitte bei der Wohnbeihilfe durch, indem die maximale Nutzfläche für eine Person auf 45m² reduziert und eine Obergrenze der Wohnbeihilfe auch für geförderte Wohnungen eingeführt wurde (€ 300 pro Monat). Die Obergrenze im allgemeinen Bereich wurde auf € 200 reduziert. Wien plant seit Jahren eine Zusammenlegung von Mietbeihilfe (in der bedarfsorientierten Mindestsicherung, Sozialressort) und Wohnbeihilfe (Wohnbauförderung) unter dem Namen „Wohngeld“. Dadurch wird es zu einer administrativen Erleichterung für die Betroffenen kommen, denn es wird nur eine Stelle für die Berechnung und Auszahlung zuständig sein. Die Umsetzung wird derzeit auf politischer Ebene verhandelt.

Seit der Einführung der bedarfsorientierten Mindestsicherung werden in mehreren Bundesländern Wohnkosten bedürftiger Haushalte durch diese, und nicht länger durch die Wohnbeihilfen abgedeckt. Dadurch hat die Anzahl der Wohnbeihilfenbezieher in manchen Bundesländern deutlich abgenommen.

6 SCHWERPUNKTTHEMA: WOHNUNGSPOLITISCHE INSTRUMENTE FÜR FRAUEN

6.1 EINLEITUNG

Obwohl geschlechtsspezifische Aspekte international auch in der Wohnungspolitik verstärkt wahrgenommen werden, sind sie bisher weder im politischen Kontext noch in der Wissenschaft systematisch aufbereitet. Dies verwundert, da Frauen von schlechten Wohnbedingungen und/oder fehlender Leistung des Wohnens deutlich stärker betroffen sind als Männer. Zwar fehlen umfassende Untersuchungen, wie sich sozial- und wohnungspolitische Maßnahmen auf die Wohnsituation von Frauen im Vergleich zu jener von Männern auswirken, aber in bestimmten Teilbereichen werden frauenspezifische Ansprüche an das Wohnen zunehmend erkannt und berücksichtigt. Entsprechende Schwerpunkte im geförderten Wohnbau in Wien werden auch international beachtet.

Die folgenden Kapitel setzen sich mit den Fragen auseinander, wie sich die wohnungsbezogene Situation von Frauen im Vergleich zu Männern darstellt und welche Maßnahmen international und im Speziellen in Wien gesetzt werden, um Ungleichheiten auszugleichen und auf frauenspezifische Wohnbedürfnisse einzugehen. Frauengerechter Wohnbau ist in Wien ein wichtiger Aspekt der Gender-Politik. Eine besondere Rolle spielen dabei der Gemeindebau und die Wohnbeihilfe. Wohnprojekte von und für Frauen und das zunehmende Interesse an SeniorInnen-Wohngemeinschaften sind vielversprechende Teilaspekte der Analyse. Das vorliegende Kapitel kann nur einen Überblick bieten, leistet aber den Beitrag, konkrete politische Empfehlungen auszusprechen und zukünftigen Forschungsbedarf zu identifizieren.

6.2 WOHNVERSORGUNG

Es bestehen signifikante geschlechterspezifische Unterschiede hinsichtlich der Wohnqualität, sehr viel stärkere aber hinsichtlich der Wohnkosten. Deutlich wird dies, wenn man spezifische weiblich geprägte Haushaltstypen analysiert, z.B. alleinlebende Pensionistinnen oder Einelternhaushalte, die weit überwiegend Alleinerzieherinnen sind. Der folgende Vergleich zeigt, dass weniger die Wohnqualität als die Leistung zu Lasten von Frauen ungleich verteilt ist.

6.2.1 EUROPÄISCHER VERGLEICH

Eurostat sammelt für die meisten europäischen Staaten vergleichende Daten zu Wohnversorgung und Lebensumständen (EU-SILC: Statistics on Income and Living Conditions). In diesem Rahmen stehen auch Indikatoren zur Verfügung, die auf Missstände bei der Wohnversorgung eingehen. Drei dieser Indikatoren sind Überbelag in der aktuellen Wohnung, schwere wohnungsbezogene Entbehrungen sowie Überbelastung durch Wohnkosten. Diese drei Indikatoren sind in den folgenden Grafiken für einige europäische Vergleichsländer für das Jahr 2017 dargestellt.

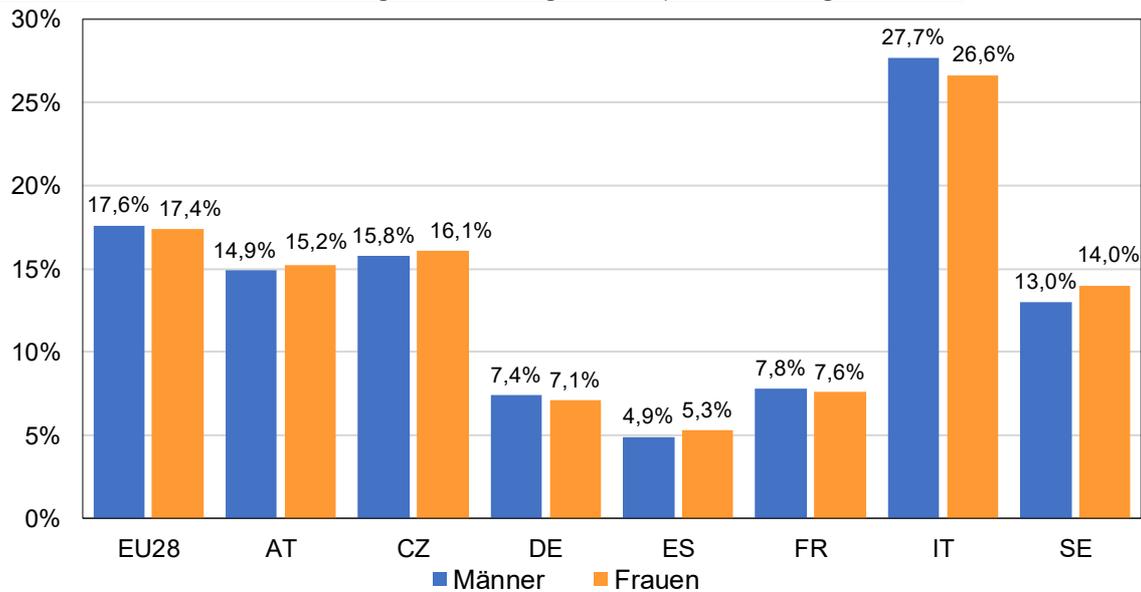
Überbelegte Wohnungen

Überbelag wird im Verhältnis von Haushaltsgröße und Wohnraumzahl ermittelt. Überbelag ist, wenn nicht mindestens 1 Raum pro Person, bei Kindern und gleichgeschlechtlichen Jugendlichen $\frac{1}{2}$ Raum pro Person zur Verfügung stehen.¹ Augenfällig in Grafik 43 ist, dass die nationalen Unterschiede

¹ Im Detail: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Overcrowding_rate [18.12.2018].

wesentlich größer sind als die Unterschiede zwischen Frauen und Männern in den jeweiligen Staaten. Auch gibt es kein klares Muster, ob Frauen oder Männer in den einzelnen Staaten stärker von Überbelag betroffen sind. Im EU-Durchschnitt leben etwas mehr Männer als Frauen in überbelegten Wohnungen. In manchen Ländern, darunter Österreich, Schweden, Spanien und die Tschechische Republik, ist es umgekehrt. Österreich liegt mit einem Anteil von 15,1% der Bewohner in überbelegten Wohnungen unter dem EU-Durchschnitt von 17,5%.

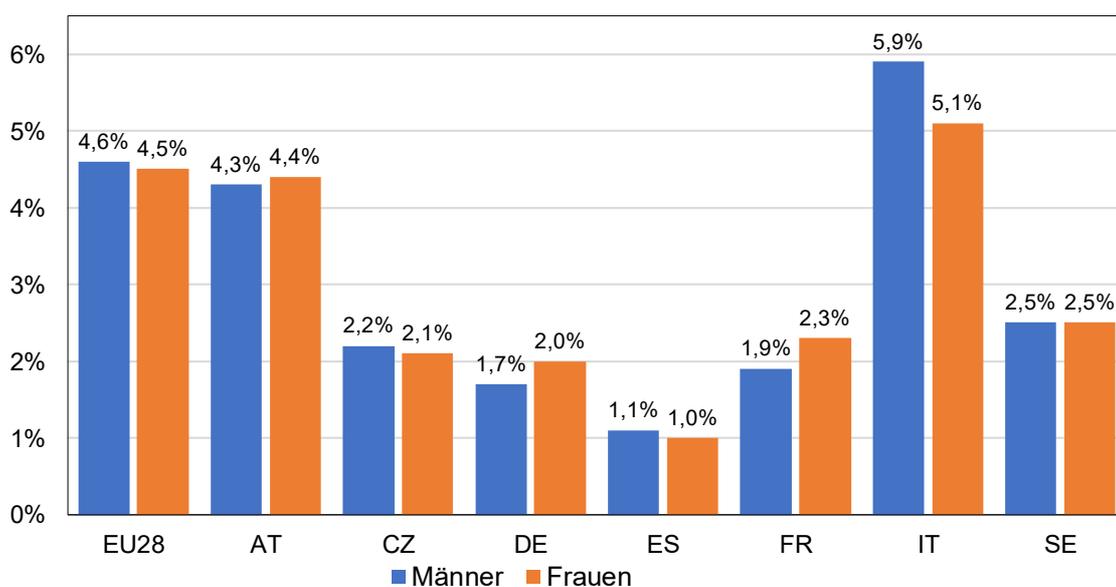
Grafik 43: Personen in überbelegten Wohnungen, europäischer Vergleich 2017



Anm.: Definition Überbelag im Text. Länder-Abkürzungen gem. Internet-Domain: Österreich (AT), Tschechische Republik (CZ), Deutschland (DE), Spanien (ES), Frankreich (FR), Italien (IT), Schweden (SE).

Quelle: Eurostat basierend auf EU-SILC 2017; Statistik Austria; eigene Darstellung.

Grafik 44: Personen mit wohnungsbezogenen Entbehrungen, europäischer Vergleich 2017



Anm.: Definition im Text.

Quelle: Eurostat basierend auf EU-SILC 2017; eigene Darstellung

Schwere wohnungsbezogene Entbehrungen

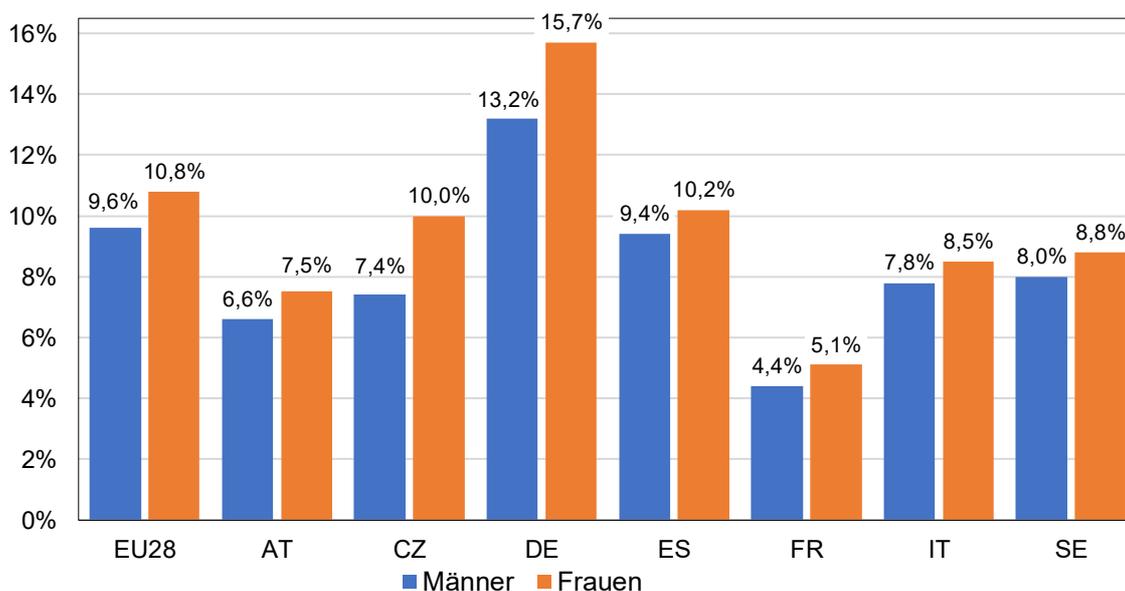
Der Anteil der Personen mit schweren wohnungsbezogenen Entbehrungen ist erfreulicher Weise wesentlich niedriger. Auch hier liegt Österreich mit 4,4% knapp unter dem EU-Durchschnitt (Grafik 44). Schwere wohnungsbezogene Entbehrungen liegen vor, wenn gleichermaßen Überbelag und mindestens eines der Kriterien für wohnungsbezogene Deprivation zutreffen: undichtes Dach, kein Bad/keine Dusche, keine Toilette in der Wohnung, ausschließlich dunkle Räume. Auch hier sind die Unterschiede zwischen den Staaten weit größer als zwischen den Geschlechtern. In Österreich sind wiederum Frauen etwas stärker betroffen als Männer. Dieser Unterschied ist in Frankreich und Deutschland noch deutlicher zu Ungunsten von Frauen. In den anderen dargestellten Staaten und im EU-Durchschnitt sind hingegen Männer marginal häufiger von diesem Mangel betroffen als Frauen.

Stärkere Überbelastung durch Wohnkosten aufgrund großer Einkommensunterschiede

Während bei qualitativen Aspekten der Wohnung nur marginale Unterschiede zwischen Frauen und Männern bestehen, wird beim dritten hier dargestellten Indikator, der Wohnkostenüberbelastung, deutlich, dass Frauen in allen Staaten und im EU-Durchschnitt wesentlich häufiger betroffen sind als Männer (Grafik 45). Überbelastung durch Wohnkosten liegt definitionsgemäß vor, wenn mehr als 40% des verfügbaren Nettoeinkommens (unter Berücksichtigung allfälliger Wohnbeihilfen) für Wohnen einschließlich Haushaltsenergie aufgewendet werden muss. Im EU-Durchschnitt sind 10,2% der Bevölkerung von Überbelastung durch Wohnkosten betroffen, wobei der Anteil bei Frauen mit 10,8% deutlich höher als der bei Männern mit 9,6% ist. Österreich weist bei diesem Indikator mit insgesamt 7,1% vergleichsweise sehr gute Werte auf. Die Unterschiede zwischen Frauen (7,5%) und Männern (6,6%) sind aber ähnlich hoch wie im EU-Durchschnitt.

In allen EU-Staaten sind die ausschlaggebenden Gründe für die stärkere Betroffenheit von Frauen durch Überbelastung nicht so sehr ihre höheren Wohnkosten, sondern vielmehr die signifikant niedrigeren Nettoeinkommen in jenen Haushalten, in denen Frauen überwiegen (alleinlebende Frauen im Erwerbsalter, Pensionistinnen, Alleinerzieherinnen).

Grafik 45: Personen mit Überbelastung durch Wohnkosten, europäischer Vergleich 2017



Anm.: Definition im Text.

Quelle: Eurostat basierend auf EU-SILC 2017; eigene Darstellung

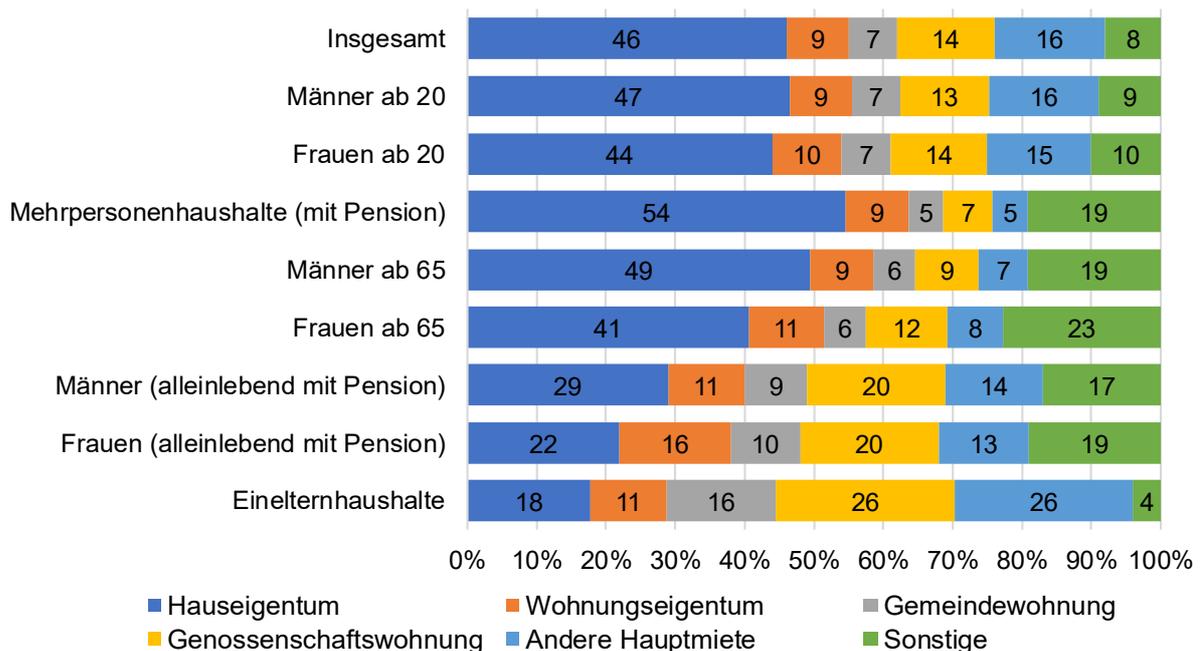
Eine Methode, den Lohneinkommensunterschied zwischen Frauen und Männern darzustellen, ist der Vergleich der durchschnittlichen Stundenentlohnung zwischen Männern und Frauen (Haidinger & Knittler, 2014). Obwohl dieser „Gender pay gap“, in Österreich seit 2010 zurückgegangen ist, liegt er im Vergleich zu den meisten EU-Staaten immer noch sehr hoch (European Commission, 2018, S. 61). In Österreich liegt auch der Anteil von Frauen mit Teilzeitbeschäftigung mit rund 47% deutlich über dem EU-Durchschnitt von 30,6% (European Commission, 2018, S. 11). Besonders schlecht ist die Performance aber bei den Unterschieden im Pensionseinkommen (idem, S. 63). Mindestpensionsbezieher sind in Österreich überwiegend Frauen. Der aktuelle „Gender Gap Report“ des World Economic Forums (2018) stellt Österreich ein schlechtes und sich verschlechterndes Zeugnis bei der Gleichstellung zwischen Mann und Frau aus. So erreicht Österreich von 149 untersuchten Ländern den 53. Platz, eine deutliche Verschlechterung seit 2015. Besonders schlecht schneidet Österreich bei der Lohngerechtigkeit ab (Rang 107 von 149). Deutschland liegt auf Rang 33 (ebd., S. 107). Weit stärker als in europäischen Vergleichsländern sind überdies die Einkommensverluste nach der Babypause (Kleven u.a., 2019). Das höchste Maß an Gleichstellung verzeichnen skandinavische Länder.

6.2.2 ÖSTERREICH IM DETAIL

Für eine tiefere Analyse der österreichischen Situation stehen neben den jährlichen EU-SILC-Erhebungen auch der Mikrozensus und regionale Statistiken basierend auf dem Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR) bzw. den früheren Gebäude- und Wohnungszählungen zur Verfügung.

Augenfällig werden die Unterschiede zwischen Frauen und Männern bei der Analyse des Rechtsverhältnisses der Wohnungsnutzung (Grafik 46). Im Gesamtaggregat ist die Verteilung von Eigentum und unterschiedlichen Formen der Miete zwischen den Geschlechtern zwar ähnlich. Männer sind im Haus- und Wohnungseigentum etwas stärker vertreten als Frauen. Der für das allgemeine Vermögen belegbare Geschlechterunterschied trifft somit auch auf Immobilieneigentum zu (s. im Detail: Wagner,

Grafik 46: Rechtsverhältnisse der österreichischen Bevölkerung nach Haushaltstyp (Personen)



Quelle: EU-SILC 2017 nach Statistik Austria, 2018b; IIBW-Berechnung und Darstellung

2012). Deutlicher sind die Unterschiede jedoch, wenn man Personen ab 65 Jahren betrachtet. Hier wohnen 58% der Männer im Eigentum, aber nur 52% der Frauen. Frauen über 65 wohnen wesentlich häufiger in Miete und stark überdurchschnittlich in sonstigen Rechtsverhältnissen, was meist unentgeltliches Wohnen bei Verwandten bedeutet. Alleinlebende Frauen mit Pension wohnen sogar nur zu 38% im Eigentum, im Gegensatz zu alleinlebenden Männern jedoch häufiger in Wohnungen statt in Eigenheimen. Genossenschaftswohnungen und Gemeindewohnen spielen eine stärkere Rolle als in der Durchschnittsbevölkerung, ebenso die sonstigen Rechtsverhältnisse. Die Benachteiligung von Frauen bei der Wohnversorgung ist bei Einelternhaushalten – zum überwiegenden Teil Frauen mit Kindern – augenfällig. Von ihnen wohnen nur 29% im Eigentum. Private Hauptmietverhältnisse und Genossenschaftswohnungen spielen hier eine besonders wichtige Rolle bei der Wohnversorgung. Stark überdurchschnittlich ist auch der Anteil von Gemeindewohnungen mit 16%.

Dem soziale Wohnungssektor in Österreich (Gemeindewohnungen und GBV-Mietwohnungen, s. Mundt, 2018) kommt somit eine wichtige Funktion bei der Wohnversorgung speziell bedürftiger (Frauen-)Gruppen zu, etwa von Mindestpensionsbezieherinnen und Alleinerziehenden. Dies trifft insbesondere auf Wien zu, und hier v.a. auf den Gemeindebau (s. Kap. 6.4.2).

Der Median der Wohnkostenbelastung am Haushaltseinkommen liegt österreichweit bei 16% (EU-SILC 2017, nach Statistik Austria, 2018b, S. 86). Wiener Haushalte haben eine Median-Wohnkostenbelastung von 21%. Der höhere Wert liegt vor allem am geringen Stellenwert des Eigentums in Wien. Besonders hoch ist die Wohnkostenbelastung bezeichnender Weise bei Frauenhaushalten. Alleinlebende Frauen mit Pension haben eine Median-Wohnkostenbelastung von 21%, Männer von nur 17%. Bei alleinlebenden Frauen ohne Pension, wie auch bei Einelternhaushalten (das sind vor allem alleinerziehende Frauen) liegt der Wert bei sogar 25%.

Auch bei der Wohnungsgröße müssen Alleinerzieherinnen Abstriche machen. Der Wohnflächenkonsum pro Person in Familienhaushalten¹ liegt österreichweit bei aktuell 39,3m² (Statistik Austria, 2018b, S. 32). Er schwankt jedoch beträchtlich über die Bundesländer und liegt in Wien aufgrund des hohen Geschoßwohnungsanteils mit 30,0m² deutlich unter z.B. dem Burgenland (47,3m²) und Niederösterreich (44,1m²), die besonders hohe Anteile an Eigenheimen aufweisen. Auffällig ist, dass bei Paaren mit Kind(-ern) der Wohnflächenkonsum pro Person österreichweit mit 33 m² wesentlich geringer ausfällt als bei Einelternhaushalten. Hier besteht jedoch ein großer Unterschied, ob die Kinder mit dem Vater oder der Mutter zusammenleben. Der Wohnflächenkonsum in der Konstellation „Vater mit Kind(-ern)“ liegt bei 49,3m², bei „Mutter mit Kind(-ern)“ hingegen bei 40,0m².

Als Fazit lässt sich ableiten, dass der Zugang zu leistbaren Wohnungen für Frauen und insbesondere für spezielle Frauengruppen mit niedrigen Einkommen wohnungspolitischen Vorrang haben sollte.

¹ Alleinlebende Personen sind hier nicht berücksichtigt. Zum Familienhaushaltsbegriff im Mikrozensus siehe Statistik Austria, 2018b, S. 17.

6.3 FRAUENGERECHTER WOHNBAU

6.3.1 WOHNUNGSPOLITIK FÜR FRAUEN

Studien, wie sich Politikinstrumente oder Änderungen bei bestehenden Maßnahmen auf die Einkommensverteilung innerhalb der Bevölkerung auswirken, gehören mittlerweile zum Standardrepertoire der Politikevaluierung. Es verwundert angesichts dessen, dass sich gender-bezogene Analysen, wie sich politische Maßnahmen auf die Lage von Frauen gegenüber Männern auswirken, erst zögerlich umgesetzt werden (z.B. Gender Budgeting, s. Bergmann u.a., 2004; Mayrhuber u.a., 2006), auch wenn „Gender Mainstreaming“ als Schlagwort in vielen Politikbereichen Einzug gehalten hat.

In einigen Teilbereichen von Wissenschaft und Politik zu Wohnthemen ist allerdings zunehmende Gender-Sensitivität erkennbar. Folgende Aspekte sind zu erkennen:

- International angewandte wohnungspolitische Instrumente zur gezielten Unterstützung von Frauen und deren Wirksamkeit (Davis, 2001; Kennett & Chan, 2011), wobei es sowohl um Frauen als Adressatinnen von wohnungspolitischen Maßnahmen (leistbarer Wohnbau, Wohnbeihilfen, Obdachloseneinrichtungen), als auch um Begünstigte von speziellen Einrichtungen für Frauen geht (z.B. Frauenhäuser).
- Die Wechselwirkung zwischen wohlfahrtsstaatlicher Entwicklung und der Wohnsituation von Frauen (Kennett & Chan, 2011): Es hängt stark von staatlichen Strukturen ab, welchen Stellenwert die weibliche unbezahlte Reproduktionsarbeit einnimmt und welcher Anteil dieser Arbeit auf Wohnen und Wohnumfeld verlagert ist (Pareja-Eastaway & Sánchez-Martínez, 2011).
- Wohnungspolitik ist zu einem großen Teil Einkommenspolitik. Daher sind auch Maßnahmen, die die finanzielle Situation von Frauen verbessern, relevant. Wohnbeihilfen, die einkommensabhängig gewährt werden, kommen überproportional Frauen oder speziellen Frauengruppen zugute, z.B. Alleinerziehenden. Steuerliche Förderungen des Immobilieneigentums wirken hingegen regressiv und kommen Frauen aufgrund der geringeren Erwerbseinkommen wesentlich weniger zugute als Männern.
- Die Analyse des ungleichen Immobilienbesitzes von Frauen und Männern ist ein Baustein in der Analyse von Vermögensungleichheiten (Wagner, 2013; Schneebaum u.a., 2018; Deng u.a., 2018).
- Frauengerechter Wohnbau: International werden die speziellen Wohnbedürfnisse von Frauen oder Frauengruppen verstärkt im Wohnungsneubau berücksichtigt. In Österreich spielt diesbezüglich die Wohnbauförderung der Länder eine herausragende Rolle (s. Kap. 6.5).

6.3.2 SPEZIELLE WOHNWÜNSCHE VON FRAUEN?

Frauengerechter Wohnbau bedeutet, die Bedürfnisse und Ansprüche von Frauen in der Planung von Wohnungen und des Wohnumfelds gezielt zu berücksichtigen. Mittlerweile wird meist eine erweiterte Bezeichnung und Sichtweise angewandt, indem der Begriff „frauengerecht“ vom weiter gefassten Begriff „gender-gerecht“ abgelöst wird.

Frauen tragen weltweit und auch in Österreich die Hauptlast der Reproduktionsarbeit (Arbeiten zur Erhaltung des Haushalts, Zubereitung von Mahlzeiten, Versorgung und Erziehung von Kindern, Pflege u.a.). Diese Reproduktionsarbeit ist oft an das Haus bzw. die Wohnung gebunden. Tatsächlich verbringen Frauen wesentlich mehr Zeit in der eigenen Wohnung und im Wohngebiet als Männer (MA18, 2013, S. 18). Daher ist die Wohnung für viele Frauen auch ein Arbeitsplatz und muss anderen Bedürfnissen gerecht werden, als wäre sie nur Ort der Rekreation (Stadtbaudirektion, 2018). Beim frauen- und mädchengerechten Bauen und Planen geht es nicht nur um Gebäude, sondern auch um Nach-

barschaften, den öffentlichen Raum und die Anknüpfung an soziale Infrastruktur. Dafür sind die Auswirkungen der Stadtplanung und -organisation auf die Bewegungsräume von Frauen zu beachten (Wilson, 1993). Aus diesen Überlegungen lassen sich allgemeine frauenbezogene Bedürfnisse an Wohnungen und das Wohnumfeld ableiten (Durett, 2009; MA18, 2013; ÖGUT u.a., 2015; Riß, 2017):

- Alltagstauglichkeit und hohe Orientierung an Tagesabläufe und Gebrauch.
- Alltagsgerechte Bau- und Wohnformen (z.B. flexible und adaptierbare Wohnungsgrundrisse, Gemeinschaftsräume, Blick- und Rufkontakt zu Spielflächen, wenngleich dies bei hohen Bauklassen schwer realisierbar ist).
- Erleichterung von Haus- und Familienarbeit, da Frauen noch immer die Hauptlast der Versorgungs- und Familienarbeit tragen. Gleichzeitig soll darauf eingewirkt werden, dass ein größerer Teil der Hausarbeit von Männern geleistet wird.
- Helle, durchlüftete und ausreichend große Wohnküchen.
- Gute Verkehrsanbindung auch ohne PKW, „Stadt der kurzen Wege“. Trabantsiedlungen, häufig mit hohem Anteil an Sozialwohnungen, sind häufig öffentlich schlecht angebunden. Dies kann dazu führen, dass Frauen in solchen Siedlungen besonders isoliert leben.
- Praktische Wohnumgebung mit gutem Angebot an sozialer Infrastruktur.
- „Barrierefreie Stadt“ mit hohen Bewegungsbreiten (z.B. für Einkaufswägen, Kinderwägen, Rollstühle).
- Vermeidung von Angsträumen, Verbesserung von Sicherheit und Sicherheitsgefühl.
- Begünstigung von nachbarschaftlichen Kontakten, erhöhtes Angebot an Gemeinschaftsräumen und Freiflächen.

Dies sind allgemeine Aussagen zu Wohnwünschen von Frauen. Frauen sind allerdings keine heterogene Gruppe. Besser ist es, projektbezogen die Bedürfnisse der direkt betroffenen Frauengruppen zu analysieren und die Überschneidung mehrere Personeneigenschaften zu berücksichtigen, insbesondere zwischen Geschlecht, Alter und Lebensphasen (MA18, 2013, S. 19-23). Wissensdefizite bestehen zu spezifischen Wohnbedürfnissen von migrantischen Frauen. Daraus ergeben sich spezifischere Fragestellungen, denen sich die Planung widmen sollte, wie z.B.:

- Was sind spezifische Wohn- und Wohnumfeldbedürfnisse von Mädchen? Z.B. eigene Rückzugsorte, mädchengerechte Spielplätze und Aufenthaltsbereiche, erhöhte Sicherheit, Parkplanung mit Mädchenbeteiligung usw.
- Bei Alleinerziehenden ist die Größe der Wohnungen und die Anzahl der Zimmer ein wichtiges Thema. Es sollte einen Rückzugsraum für die Mutter geben, wenn auch einen kleinen. Bei Zwei-Zimmer-Wohnungen sollten die Räume getrennt begehbar sein.
- Bei kinderreichen Familien, die häufig von Frauen versorgt werden, stellt sich die Frage nach Engpässen im Alltag und der praktischen Organisation des täglichen Lebens mit kurzen Wegen zu Kindergarten, Schule, Handel usw.
- Bei Seniorinnen kommen spezielle Bedürfnisse nach Barrierefreiheit und der Begünstigung von sozialen Kontakten hinzu, z.B. Betreutes Wohnen, Schalträume, Pflegeräume SeniorInnen-WGs (Feuerstein, 2008; 2014; Durrett, 2009; Moser & Bständig, 2009; Mahdavi u.a., 2012; s. Kap. 6.5.4).

Mittlerweile wurde eine Reihe von Handbüchern und Leitfäden zur gendergerechten Planung erarbeitet (s. Überblicke in ÖGUT u.a., 2015, S. 12-15; MA18, 2013, S. 9; Becker, 2009; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, 2013). Ein lebhafter inhaltlicher Austausch findet zwischen Österreich und Deutschland statt (s. Kap. 6.4.1). Allerdings ist es nicht nur die politische und planerische Einflussnahme, die frauengerechten Wohnbau vorantreibt. Frauen sind auch Hoffnungsträger für den Markt: Da Frauen innerhalb der Familien häufig großen Einfluss auf die Wohnungswahl haben, ist die Entscheidung für mehr Alltagstauglichkeit von Seiten der Wohnbauträger auch eine Frage der besseren

Vermarktbarkeit von Wohnungen (Stadtbaudirektion, 2018). Jedenfalls besteht Bedarf nach fundierten Erhebungen der Wohnwünsche von Frauen, die sich auch im Zeitverlauf ändern. Spezifische Fragebogenerhebungen, Umfragen oder Fokusgruppen sollten stärker genutzt werden, um am Puls der Zeit zu bleiben.

6.4 FRAUEN-WOHNPOLITIK IN WIEN

6.4.1 FRAUENGERECHTE PLANUNG

In Wien spielt frauengerechter Wohn- und Städtebau seit den frühen 1990er Jahren eine wichtige Rolle (MA18, 2013). Ein erster Meilenstein als von Frauen nach Kriterien des frauengerechten Wohn- und Städtebaus geplantes Bauvorhaben war die zwischen 1992 und 1997 im 21. Bezirk realisierte „Frauen-Werk-Stadt I“. Ein Jahr später wurde die „Leitstelle Alltags- und Frauengerechtes Planen und Bauen“ in der Stadtbaudirektion des Magistrats eingerichtet. Zwischen 2000 und 2004 wurde im Rahmen des Bauträgerwettbewerbs Troststraße die Zweite Frauen-Werk-Stadt und in den Folgejahren weitere frauenspezifische Bauvorhaben im Rahmen des geförderten Geschoßwohnbaus umgesetzt (siehe Kapitel 6.5.2).

Die Leitstelle bestand bis 2009. Seit 2010 werden die Aufgaben der Leitstelle im Sinne des Gender Mainstreamings direkt von den Organisationseinheiten der Baudirektion (Gruppe Planung, Gruppe Hochbau, Gruppe Tiefbau) wahrgenommen. Es wurden Planungskriterien für alltags- und frauengerechten Wohnbau erarbeitet. Vorbilder waren spezifische frauengerechte Wohnbauten in Berlin und Zürich. Dabei wurden erfolgreiche Planungselemente identifiziert und in geeigneter Weise in die Projektausschreibungen in Wien aufgenommen. DIⁱⁿ Eva Kail war die Chefin der Leitstelle. Sie leistete an der Spitze dieser Einrichtung einen wesentlichen Beitrag zur europaweit anerkannten Vorreiterrolle Wiens im Bereich „Gender Planning“. Die Leitstelle widmete sich zahlreichen einschlägigen Themen, vom frauengerechten Wohnbau über geschlechtssensible Parkgestaltung, FußgängerInneninteressen in der Verkehrsplanung bis zur Vermeidung von Angsträumen.

Mitte der 1990er wurden für die Errichtung größerer geförderter Bauvorhaben Bauträgerwettbewerbe, für kleinere Bauvorhaben ein Grundstücksbeirat eingeführt. Die Vergabe von Fördermitteln wurde damit an einen Qualitätswettbewerb um Ökonomie, Ökologie und Planungsqualität gebunden. Aspekte geschlechtssensibler Planung waren von Beginn an Teil dieses Qualitätswettbewerbs, vertreten zunächst durch das Frauenbüro, ab 2010 durch eine Genderexpertin der Stadtbaudirektion (Stadtbaudirektion, 2018). Neben Ökonomie, Architektur und Ökologie bildet seit einigen Jahren die soziale Nachhaltigkeit die vierte Säule des Bewertungsschemas von beim Wiener Wohnfonds zur Förderung eingereichten Projekten (s. Kap. 4.6.4). Die soziale Nachhaltigkeit setzt sich aus den Aspekten Alltagsauglichkeit, Kostenreduktion durch Planung, Wohnen in Gemeinschaft und Wohnen für wechselnde Bedürfnisse zusammen. Für die einzelnen Aspekte werden Punkte vergeben. Der Vorteil dieser Vorgangsweise ist, dass sich die Projektplanung schon früh mit den Themen soziale Durchmischung, Mitbestimmungskonzepte, Hausorganisation, identitätsstiftende Maßnahmen und Vernetzung mit sozialer Infrastruktur auseinandersetzen muss. Dadurch rücken diese Themen mehr ins Zentrum und werden nicht mehr als Randthemen, die nach der fertigen Planung „übrigbleiben“, gesehen. In Wien werden somit sämtliche Wohnbauvorhaben, die um öffentliche Kofinanzierung ansuchen, auch hinsichtlich Anforderungen des frauen- und alltagsgerechten Wohnens begutachtet.

Als Anhaltspunkt, welche Anforderungen dies beinhaltet, wurden mittlerweile Handbücher und Kriterienlisten erarbeitet (MA18, 2013, S. 35-49; 88-89). Sie basieren auf unterschiedlichen Quellen:

- Internationale Erfahrungen (z.B. Berlin, Zürich, München, Freiburg);
- Empirische Erhebungen;
- Erfahrungen aus Gender Mainstreaming Leitprojekten in den Planungsdienststellen der Stadt Wien;
- Workshops und Arbeitsgespräche mit MitarbeiterInnen und Gender-Expertinnen.

Inputs können sich Förderungswerber auch in Vorabgesprächen beim Grundstücksbeirat holen, etwa hinsichtlich folgender Themen:

- Anforderungen an Haus- und Familienarbeit;
- Sicherheitsaspekte;
- Verstärkte Berücksichtigung des nachbarschaftlichen Wohnens;
- Angebot von Gemeinschaftsräumen und Freiflächen;
- Höhere Wertschätzung des Wohnumfeldes.

Trotz der Verbesserungen der letzten zwei Jahrzehnte ist die Repräsentanz von Fraueninteressen in den jeweiligen Planungs- und Entscheidungsprozessen nach wie vor unzureichend. Noch immer ist die Partizipation von Frauen in wichtigen Entscheidungsgremien zu gering, z.B. im Gemeinderatsausschuss Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung oder in den Interessensvertretungen der Architektinnen und Architekten (MA57, 2017, S. 287). Auch in Fachjürs und Lenkungsgruppen ist der Frauenanteil mit lediglich rund einem Viertel nach wie vor unangemessen niedrig (ebd.).

6.4.2 DIE ROLLE DES GEMEINDEBAUS

Die von der Stadt Wien beauftragte „Sozialwissenschaftliche Grundlagenstudie“ (Sowis II) von 2013 weist eine ausreichend große Stichprobengröße auf, um Aussagen über die Wohnsituation spezieller Frauengruppen in Wien treffen zu können (IFES, 2013). Der bereits zweite Wiener Gleichstellungsmonitor 2016 (MA57, 2017) baut auf dieser und auf anderen Datenquellen auf und liefert ein detailliertes Bild über die unterschiedlichen Lebenssituationen von Männern und Frauen in Wien. Er widmet sich auch ausführlich dem Thema Wohnen (ebd., S. 254-288). Unter weiterer Heranziehung von Verwaltungsdaten ist die Klärung der Frage möglich, welche Rolle der Wiener Gemeindebau bei der Wohnversorgung risikogefährdeter Frauenhaushalte spielt. Dies betrifft insbesondere Alleinerziehenden-Haushalte sowie alleinlebende Frauen, viele davon mit Mindestpension oder in der bedarfsorientierten Mindestsicherung.

In Wien sind Alleinerziehenden-Haushalte besonders häufig. Unter den Haushalten mit Kindern unter 15 Jahren waren 2016 österreichweit 14,4% Alleinerziehenden-Haushalte, der Rest waren Ehepaare oder Lebensgemeinschaften. In Wien lag der Anteil hingegen bei 20,2%, das waren 2016 insgesamt 33.400 Alleinerziehenden-Haushalte, der überwiegende Anteil davon Frauen (Kaindl & Schipfer, 2017, S. 54). Von den Alleinerziehenden-Haushalten wohnt mehr als ein Drittel im Gemeindebau.

Alleinlebende (ältere) Frauen sind von Problemen der Leistbarkeit des Wohnens besonders stark betroffen. Gemäß Gleichstellungsmonitor (MA57, 2017, S. 267) werden von Haushalten ohne Pension durchschnittlich 22% des Einkommens für die Miete ausgegeben. Bei Alleinlebenden (d.s. überwiegend Frauen) liegt der Durchschnitt mit 31% wesentlich höher. Der Wohnkostenanteil ist zwischen 2005 und 2014 um über ein Drittel gestiegen. Frauen haben weniger Einkommen als Männer und

wenden daher einen höheren Anteil ihres Einkommens für Wohnen auf. Alleinlebende Männer wohnen häufiger in privaten Hauptmietwohnungen (MA 57, 2017, S. 256), alleinlebende Frauen – insbesondere ältere – demgegenüber öfter in Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen. Der Gemeindebau beherbergt rund 35.000 alleinlebende Frauen über 70 Jahren. Das sind 16% des kommunalen Wohnungsbestands, ein Anteil deutlich über dem Gesamtdurchschnitt (MA 57, 2017, S. 16). Besondere Bedeutung haben Gemeindewohnungen auch für große Familien (Paare mit drei und mehr Kindern), die fast zur Hälfte im kommunalen Bestand leben. Dies erklärt sich durch das besonders hohe Armutsrisiko großer Familien und deren begünstigte Aufnahme in den Sektor.

Folgende Faktoren tragen somit dazu bei, dass der Gemeindebau eine Schlüsselfunktion bei der Wohnversorgung von armutsgefährdeten Haushalten, von denen viele Frauenhaushalte sind, spielt:

- Die Wohnkosten sind im Gemeindebau deutlich niedriger als in anderen Bestandssegmenten (s. Kap. 2.3). Dies resultiert aus unterdurchschnittlichen Quadratmeterpreisen und kleineren Wohnungen.
- Die Vergabekriterien begünstigen effektiv von Armut bedrohte Haushalte und solche aus überbelegten Wohnungen. Der daraus abgeleitete „dringende Wohnungsbedarf“ ist ein Hauptkriterium für eine Wohnungszuweisung.
- Die Einstiegshürden sind besonders gering. Vor allem fallen nur sehr geringe Einmalzahlungen bei Mietantritt an, im Gegensatz zum gemeinnützigen Neubau, wo die Finanzierungsbeiträge meist mehrere 10.000 Euro ausmachen.
- Das Serviceangebot von Wiener Wohnen bei der Wohnungsvergabe und der fortlaufenden Betreuung (z.B. Delogierungsprävention) ist auf Risikohaushalte ausgerichtet.
- Die Zusammenarbeit mit Sozialdienstleistern bietet eine eigene Schiene des Zugangs zu leistbaren Wohnungen für Haushalte in Krisensituationen.

Gleichzeitig wird bei Instandhaltungen, Umbauten und der laufenden Hausbetreuung versucht, die besonderen Bedürfnisse von Frauen und Mädchen zu berücksichtigen. Dabei stehen Aspekte der Sicherheit und eines sozialen Wohnumfelds im Vordergrund. Vor der Renovierung von Wohnhausanlagen werden routinemäßig Begehungen durchgeführt, um Sicherheitslücken aufzudecken und im Zuge der Erneuerung zu beheben, z.B. Glaselemente in Türen, die für eine bessere Einsicht sorgen; Strauchschnitt auf maximal 120cm; bessere Beleuchtung und Vermeidung von Angsträumen (Information Karin Zauner-Lohmeyer, Wiener Wohnen). Viele kommunalen Wohnanlagen, vor allem die älteren, weisen eine lockere Bebauung mit großen Grünflächen auf. Diese ermöglichen eine gute Versorgung mit Spielplätzen und Freiräumen. Nicht weniger als 52% der Wiener Kinderspielplätze werden von Wiener Wohnen betreut (Wiener Wohnen, 2016). Der kommunale Dienstleister „Wohnpartner“ und die mittlerweile sechs BewohnerInnen-Zentren spielen eine große Rolle dabei, die soziale Qualität des Wohnumfelds im Gemeindebau aufrecht zu erhalten und zu verbessern (Wiener Wohnen, 2018, S. 24-26).

6.4.3 WOHNBEIHILFE

Die durchschnittlich niedrigeren Einkommen von Frauen sind der Hauptgrund für deren Probleme der Leistbarkeit von Wohnraum. Besonders davon betroffen sind Alleinerziehende, Mindestpensionsbezieherinnen und große Familien. Die grundsätzlich einkommensbezogene Wohnbeihilfe ist insofern zielgenau. Auch wurden in der Wohnbauförderung aller Bundesländer zusätzliche Begünstigungen für Alleinerziehende eingeführt, entweder über die Berechnung des zumutbaren Wohnungsaufwandes, über die anrechenbare Wohnnutzfläche oder einen höheren anrechenbaren Wohnungsaufwand. Auch

in Wien spielt die Wohnbeihilfe eine zentrale Rolle zur Sicherung der Leistbarkeit des Wohnens für Frauen (s. MA57, 2017, S. 32). 2018 lag der Frauenanteil unter allen Beziehern von Wohnbeihilfe bei 61%, davon jeweils etwa ein Drittel Alleinerzieherinnen und weibliche Pensionistinnen (persönliche Information, Fr. Tanzer, MA50 Wohnbeihilfeabteilung). Sozialpolitisch problematisch ist, dass in Wien BezieherInnen von Bedarfsorientierter Mindestsicherung in der Regel keinen Zugang zur Wohnbeihilfe haben, sondern auf die maximale Abdeckung der Wohnkosten in der Bedarfsorientierten Mindestsicherung (plus etwaiger Mietbeihilfe) angewiesen sind (Mundt & Amann, 2015).

6.5 WOHNPROJEKTE VON UND FÜR FRAUEN

6.5.1 ANSPRUCH UND HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Ein besonderer Aspekt von spezifisch weiblichen Wohnwünschen sind solche, mit anderen Frauen in Wohngemeinschaften oder Wohnhausanlagen zusammenleben zu wollen. Dabei geht es keineswegs um einen Ausschluss von Männern, sondern darum, dass Frauen diese Wohnprojekte initiieren und umsetzen, dass in meist partizipativen Prozessen frauenspezifische Interessen in Planung und Ausgestaltung berücksichtigt werden und dass Frauen Vertragspartnerinnen der Mietverträgen sind. Die Devise des Frauenwohnprojekts [ro*sa] macht dies deutlich: „Zusammenleben in einer Gemeinschaft, bestimmt von Frauen. Männer ziehen mit ihrer Partnerin ein, Frauen auch“ (Frauenwohnprojekt [ro*sa], 2018). Solche Frauenwohnprojekte entstanden seit den 1970er Jahren in etlichen europäischen und amerikanischen Städten. Die historischen und politischen Wurzeln solcher Initiativen lassen sich jedoch historisch weiter zurück verfolgen.

Ruth Becker, emeritierte Professorin an der Technischen Universität Dortmund, hat sich in ihrer wissenschaftlichen Laufbahn intensiv mit Geschichte und Organisation von Frauenwohnprojekten auseinandergesetzt. Sie kommt in ihren zahlreichen Studien zu Frauenwohnprojekten in Deutschland und anderen europäischen Ländern zum Schluss, dass gerade Frauen „in verschiedenen Epochen unterschiedliche Alternativen zu den jeweils herrschenden Wohnformen entwickelten, die ihnen mehr Unabhängigkeit und Selbstbestimmung ermöglichten“ (Becker, 2009, S. 12). Gerade Frauen interessierten sich für neue, alternative Formen des Wohnens, worin auch der Widerstand von Frauen gegen die Beschränkungen eines hierarchischen Geschlechterverhältnisses zum Ausdruck kommt. Alternative Wohnformen sind daher auch als Kritik am vorherrschenden Geschlechterverhältnis zu sehen (ebd.). Dabei zeichnet Becker eine historische Entwicklung von Wohnprojekten von und für Frauen nach. Diese Entwicklung reicht mindestens bis zu den mittelalterlichen Beginenhöfen zurück. Erst wesentlich später gab es im Rahmen der ersten Frauenbewegung Wohnheime und Wohngenossenschaften für Frauen. Alleinwohnen von Frauen wurde in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts zur Normalität. Ab den 1970er Jahren entstanden im Zuge der zweiten Frauenbewegung vermehrt gemeinschaftliche Wohnprojekte von und für Frauen.

In Deutschland und auch Österreich wurde im Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg ein wohnungspolitischer Schwerpunkt auf Familien gelegt, vor allem im gemeinnützigen Wohnbau, der damals einen Hauptteil der Wohnungsproduktion leistete. Planung und Bau waren stark von Männern dominiert. Erst Ende der 1970er Jahre und der im Kontext der 68er-Bewegung entstandenen zweiten Frauenbewegung entwickelten sich erste Wohnprojekte für das dauerhafte Zusammenleben von Frauen, z.B. das Sarah Café in Stuttgart 1978 (Becker, 2009, S. 21). Diese Frauenwohnprojekte hatten einen umfassenden Anspruch, der weit über die Befriedigung der individuellen Wohnbedürfnisse der beteiligten Frauen hinausging: sichtbare Zeichen alternativer Lebensmodelle, die Politisierung des

Privaten, Modelle von ganzheitlichen Lebensweisen, die Betonung des Wohnumfelds, Partizipation und die Aufhebung der Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten waren Ansprüche der ersten umgesetzten Projekte. Diese Elemente finden sich auch in den zahlreichen nachfolgend in Deutschland und Österreich verwirklichten Frauenwohnprojekte, wenn auch mit unterschiedlicher Schwerpunktsetzung (Beispiele aus dem deutschsprachigen Raum, s. Verein [ro*sa], 2018; Riß, 2017; Becker, 2009). Eine konstante Herausforderung war das Ankämpfen gegen vorherrschende Rollenverständnisse und Machtverhältnisse, um Frauenwohnprojekte überhaupt durchsetzen zu können. Nach wie vor kämpfen solche Initiativen um gesellschaftliche Legitimation. Frauenwohnprojekte waren immer eine Ausnahme und sind nach wie vor ein Nischenprodukt. Es gelingt ihnen jedoch vermehrt, frauenspezifische Innovationen für den „Regel“-Wohnbau und die Planung im Allgemeinen zu liefern, wie in Wien beispielhaft sichtbar wird.

6.5.2 FRAUENWOHNPROJEKTE IN WIEN

Frauen-Werk-Stadt I

Im Rahmen dieses zwischen 1993 und 1997 entstandenen großen Pilotprojekts im 21. Bezirk wurden die alltags- und frauengerechten Planungskriterien der Stadt Wien entwickelt (s. Kap. 6.4.1). Dabei konnte auf einschlägige Erfahrungen aus bereits realisierten Wohnbauten in Deutschland und der Schweiz zurückgegriffen werden. Im Vordergrund standen die Erleichterung von Haus- und Familienarbeit und die Förderung nachbarschaftlicher Kontakte (im Detail: Stadtbaudirektion, 2018; Riß, 2017). Im Planungs- und Bauprozess sollten vorwiegend Frauen zum Zug kommen, denn „die geladenen städtebaulichen Wettbewerbe waren bis dahin eine reine Männerdomäne“ (Stadtbaudirektion, 2018). Dieses Projekt war noch nicht, so wie spätere Projekte, auf das Zusammenleben von Frauen ausgerichtet, sondern sollte Erkenntnisse für die Planung des Wohnbaus im Allgemeinen und übertragbare Lösungen liefern. Die im Pilotprojekt umgesetzten Gestaltungselemente wurden dokumentiert (MA18, 2013) und vielfach von anderen Frauen- und Gemeinschaftswohnprojekten übernommen. Das Projekt umfasst 357 Wohnungen in 22 Stiegenhäusern. Es handelt sich je zur Hälfte um geförderte gemeinnützige und Gemeindewohnungen. Projektpartner der Gemeinde wurde die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte, nicht zuletzt deshalb, weil sie eine der damals (wie heute) ganz wenigen Gemeinnützigen mit einer Frau an der Spitze – Elisabeth Weihsmann – war (Stadtbaudirektion, 2018; Riß, 2017). Wegweisende Innovationen waren bauliche Transparenz in den Erschließungszonen zur Vermeidung von Angsträumen, die Positionierung der Gemeinschafts- und Waschräume mit Orientierung zu den halböffentlichen Freiräumen (ÖGUT u.a., 2015, S. 18), Vielfalt an Freiflächen, flexible Grundrisse u.v.m. Die Erfahrungen aus dem Pilotprojekt beeinflussten den geförderten Wohnbau in Wien nachhaltig und fanden z.T. Eingang in die Bewertungskriterien zur „sozialen Nachhaltigkeit“ im Vergabesystem der Wiener Wohnbauförderung (Bauträgerwettbewerbe, Grundstücksbeirat).

Frauen-Werk-Stadt II

Dieses Nachfolgerprojekt im 10. Bezirk wurde über einen Bauträgerwettbewerb verwirklicht. Es legte einen Schwerpunkt auf betreutes und nachbarschaftliches Wohnen im Alter und wurde 2004 fertiggestellt (Stadtbaudirektion, 2018). Ziel war es, eine Wohnsituation für ältere Menschen zu schaffen, die größtmögliche Autonomie bietet und mit der Sicherheit verbunden ist, im Bedarfsfall auf ein professionelles und vertrautes Betreuungsnetz zurückgreifen zu können. In insgesamt sechs Stiegenhäusern wurden 134 Wohnungen in sehr hoher baulicher Dichte (Geschoßflächenzahl = 3,3) realisiert.

Frauenwohnprojekt [ros*sa] KalYpso

Der Name KalYpso leitet sich vom Standort im Meidlinger Kabelwerk im Bauteil Y ab. Mit seiner konsequenten Orientierung an den Bedürfnissen von Frauen war es, nach eigenen Angaben, das erste Frauenwohnprojekt dieser Art in Wien. Es geht auf die Architektin Sabine Pollak und den 2003 gegründeten Verein Frauenwohnprojekt [ro*sa] zurück. Es wohnen nicht nur Frauen in der Anlage, allerdings sind nur Frauen Vertragspartner.

Frauenwohnprojekt [ro*sa] Donaustadt

Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte mit dem ArchitektInnen-Team Köb & Pollak realisierte bis 2009 im 22. Bezirk das international beachtete Projekt [ros*sa] Donaustadt mit 41 Mietwohnungen mit Kaufoption (id22, 2012, S. 132-143). Die etwa 100 BewohnerInnen bilden eine sozial besonders heterogene Gemeinschaft. Das Projekt wurde partizipativ mit den künftigen BewohnerInnen entwickelt. Einen besonders hohen Stellenwert haben die Gemeinschaftsflächen im Ausmaß von insgesamt 700m²: Gemeinschaftsraum mit Küche, Werkstatt, Bibliothek, Kinderwagenraum, Fahrradraum und Gemeinschaftsdachterrasse mit niveaugleich zugänglicher Waschküche, Sauna und Ruheraum. Breite Erschließungsgänge fungieren als Kommunikationsräume. Besonders beliebt sind die Gemeinschaftsgärten (ÖGUT u.a., 2015, S. 43).

Frauenwohnprojekt [ro*sa] im Elften

Auch dieses Projekt richtet sich v.a. an alleinstehende Frauen und Frauen mit PartnerInnen. Eine wichtige Zielgruppe sind auch alleinerziehende Frauen mit ihren Kindern. Das Projekt umfasst 49 Wohnungen zwischen 50 und 90m² mit – so wie in allen [ro*sa]-Projekten – einem Schwerpunkt auf Gemeinschaftseinrichtungen. Darüber hinaus wurden hier gemeinsam genutzte Büroflächen realisiert. Wohnungswerberinnen müssen Mitglieder des Vereins „frauenprojekt [ro*sa] im Elften“ sein. Ein Drittel der Wohnungen wird über die Wohnberatung Wien nach den Kriterien des Vereins vergeben.

6.5.3 ERKENNTNISSE AUS FRAUENWOHNPROJEKTEN

In ihrer detaillierten Analyse von zahlreichen frauengerechten Wohnprojekten der 1990er Jahre in Deutschland und Österreich (Frauen-Werk-Stadt I und II, je ein Modellprojekt in Graz, Salzburg und Linz), kommt Sabina Riß zum Schluss, dass unter dem Begriff „frauengerecht“ sehr pragmatische Projekte entwickelt wurden, die hohe soziale und räumliche Qualitäten und Alltagstauglichkeit aufweisen (Riß, 2017, S. 325). Folgende Gemeinsamkeiten bei den entwickelten Konzepten und in der baulich-räumlichen Umsetzung sind erkennbar:

- Betonung der Alltagstauglichkeit in Bezug auf Städtebau und Wohnumfeld, bei Gemeinschaftsräumen, Wohnungsgrundrissen und Nebenräumen.
- Die Gebäude bilden Höfe, wodurch vielfältige kommunikationsfördernde Außenbereiche mit sorgfältig gestalteten Übergängen zu privaten Innenbereichen geschaffen wurden.
- Erhöhte Sicherheit durch die Thematisierung des „sozialen Auges“, dem Sichtbezug zwischen Wohnungen und halböffentlichen Außenbereichen.
- Förderung von Gemeinschaft und Nachbarschaft durch gemeinschaftlich genutzte Freiflächen und Räume. Diese sind barrierefrei, gut belichtet und gut erreichbar. Der Planung und Alltagstauglichkeit von Nebenräumen wird besondere Beachtung geschenkt.
- Mehrheitlich nutzungsneutrale, flexible Wohnungsgrundrisse.
- Ein wichtiger Aspekt der ersten Modellprojekte war das Sichtbarmachen von Expertinnen in Planung und Bau.

6.5.4 GEMEINSCHAFTSWOHNPROJEKTE FÜR ÄLTERE

Cohousing von SeniorInnen ist ein aus Skandinavien und den USA kommender Trend, der auch in Österreich zusehends auf Interesse stößt, obwohl die ersten Umsetzungen besondere Herausforderungen zu bewältigen haben (Feuerstein, 2008; 2014; Moser & Bständig, 2009; Gutmann & Reppé, 2008; Durrett, 2009; Interview Freya Brandl). Gemeinschaftswohnen für Ältere kann zu einer Ergänzung oder Alternative zu Pflegeeinrichtungen oder Betreutem Wohnen werden. Es stößt auf lebhaftere Nachfrage und bietet die Chance großer Flächen- und Energieeinsparungen durch das Freiwerden untergenutzter Wohnungen und Häuser (Mahdavi u.a., 2012). Ein häufiger Wohnwunsch von v.a. jüngeren Senioren ist es, nicht alleine, sondern selbstbestimmt und in Gemeinschaft zu leben, ohne eine institutionelle Einrichtung in Anspruch nehmen zu müssen. Hier ist gegenseitige Hilfe, Erfahrungsaustausch und lebenslanges Lernen möglich, gegenseitige Wertschätzung und Empathie können gefördert werden. Eine mögliche Ausprägung ist gemeinschaftliches Wohnen nur für Ältere, eine andere ist Mehrgenerationenwohnen. Umgesetzte Cohousing-Projekte für Ältere liefern spezifische Erfahrungen hinsichtlich Planung, Architektur und Gemeinschaftseinrichtungen. Gemeinschaftliches Wohnen im Alter ist ein Zukunftsthema. Dafür sprechen die demografische Entwicklung, das zunehmende Interesse von Älteren für gemeinschaftliche Wohnformen, die Potenziale von Flächen- und Energieeinsparung und die dadurch mögliche Entlastung der institutionellen Betreuung durch gegenseitige Hilfe (Brandl & Gruber, 2014). Es betrifft aufgrund der höheren Lebenserwartung Frauen in weit höherem Maße als Männer.

Folgende Besonderheiten im Bereich des Gemeinschaftswohnens von Älteren lassen sich feststellen:

- Senioren-Cohousing spricht deutlich mehr Frauen als Männer an. Dies v.a. aus demographischen Gründen.
- Wenn mehrere Generationen zusammenleben, dürfte eine optimale Lösung die Zonierung sein. In einem gemeinsamen Wohnhaus sind den einzelnen Geschossen unterschiedliche Bewohnergruppen zugewiesen: Cohousing-Einheiten für Ältere, für junge Familien, für Studierende in unterschiedlichen Stockwerken oder Gebäudeteilen; mit gleichzeitig größeren Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss, am Dach oder in anderen Teilen des Hauses. So können die BewohnerInnen einerseits in Gemeinschaft leben, sich andererseits aber in die eigene Wohnung zurückziehen, wenn Ruhe gewünscht wird.
- Ältere zeigen in Gemeinschaftswohnprojekten besonderes Interesse für soziales Engagement im Haus und auch im Quartier, z.B. freiwilliger Deutschunterricht, Kinderbetreuung usw.
- Meist ist es nicht erforderlich, ein groß angelegtes Mitbestimmungsmodell aufzusetzen. Es kann schon viel erreicht werden, wenn ein aufgeschlossener und spezialisierter Bauträger die vorhandenen Fördervorschriften, bau- und wohnrechtliche Regelungen flexibel handhabt (Interview Freya Brandl).
- Es besteht große Bereitschaft, mit kleinen Wohneinheiten (eineinhalb bis zwei Zimmer) das Auslangen zu finden, wenn es ergänzend einen großen Gemeinschaftswohnbereich (mit Küche), eine Gemeinschaftsterrasse bzw. Garten und Besucherwohnungen gibt.
- Neben den gemeinschaftlichen, selbstorganisierten Wohnprojekten der „Neuen Alten“ gibt es auch Formen des betreubaren oder betreuten Wohnens. Beide Formen haben besondere Potenziale: Sie ermöglichen der Bewohnerschaft ein höheres Sicherheitsgefühl und der öffentlichen Hand immense Kosteneinsparungen.
- Gleichzeitig bestehen aber wichtige Unterschiede: Es sind hauptsächlich Leute im Alter 60+, die sich für gemeinschaftliches Wohnen interessieren und dort auch selbstbestimmt und in Gemeinschaft leben wollen. Sie arbeiten dabei vorwiegend mit Bauträgern zusammen und nicht mit Sozialdienstleistern. Die „Jungen Alten“ sind noch fit, sie sind aktiv, engagieren sich und suchen nach Möglichkeiten, ihr „Sozialkapital“ einzubringen. Einige sind auch noch Teilzeit berufstätig. Be-

treutes und betreubares Wohnen sind demgegenüber vorwiegend auf hochaltrige Menschen mit leichtem bis mittlerem Pflegebedarf ausgelegt. Deren Möglichkeiten zu Mitbestimmung und zur Einbringung von Sozialkapital sind entsprechend eingeschränkt.

6.6 POLITIKEMPFEHLUNGEN UND FORSCHUNGSBEDARF

Aus den dargestellten Analysen sind folgende Empfehlungen an die Wiener Wohnungspolitik ableitbar:

- Die neue Geschäftsgruppeneinteilung in der Wiener Landesregierung mit den Bereichen Wohnen und Frauen in einer Hand bietet große Chancen, frauengerechten Wohnbau in Wien weiter zu entwickeln. Die bisher beschrittenen Wege, einerseits Frauenwohnprojekte zu ermöglichen und andererseits Leitlinien für frauengerechten Wohnbau in den Regelwohnbau überzuführen, wird als zielführend aufgefasst und sollte weiter vertieft werden.
- Der bestehende Politikschwerpunkt auf Frauen sollte auf Gender-Maßnahmen ausgeweitet werden. Diesbezüglich hat Wien die Chance, internationale Federführerschaft zu übernehmen.
- Für besonders einkommensschwache Frauenhaushalte stehen zu wenige leistbare Wohnungen zur Verfügung. Dem kann Abhilfe geschaffen werden, indem bestehende Förderschienen ausgeweitet werden (SMART-Wohnungen, Superförderung), die Belegung solcher Wohnungen neu geregelt und das Potenzial im gemeinnützigen Sektor besser ausgeschöpft wird. Schon heute besteht für die Vergabe von sog. SEBG-Wohnungen (gem. Schillingeröffnungsbilanzgesetz, d.s. alle vor 1954 errichteten Wohnungen) gem. § 39 Abs. 18 Z. 6 WGG eine Verordnungsermächtigung der Länder. Diese österreichweit ca. 40.000 Wohnungen unterliegen der WGG-Grundmiete von z.Z. nur 1,81 €/m². Nur zwei Bundesländer haben bisher von dieser Verordnungsermächtigung Gebrauch gemacht, darunter Wien (LGBl. Nr. 138/2001). Es sind allerdings außer reduzierten Einkommensgrenzen keine sozial-integrativ motivierten Festlegungen getroffen. Hier könnte frauenpolitisch angesetzt werden. Für besonders große einkommensschwache Familien sollten Wohnungen geschaffen werden, die durch gleichteilige Grundrisse leistbare Mieten ermöglichen, beispielsweise im Rahmen des Neuen Gemeindebaus.
- Eine nicht sehr lautstarke, aber zahlenmäßig relevante Gruppe sind alleinstehende Seniorinnen mit besonders niedriger oder Mindestpension. Brisant wird deren Wohnsituation, wenn zur problematischen Leistbarkeit noch bauliche Barrieren hinzu kommen (Altbauten ohne Lift). Ein politischer Schwerpunkt für diese Zielgruppe könnte vielfältigen Nutzen stiften.
- Einige von der Politik beeinflussbare Bereiche der Wohnungswirtschaft sind übermäßig männerdominiert, z.B. politische Ausschüsse, Wettbewerbsjurys oder die Leitungsebene des gemeinnützigen Sektors. Ein Ausgleich in derartigen, öffentlich gut sichtbaren Bereichen kann Signalwirkung auf andere Bereiche haben.
- Die Einkommen beeinflussen die Leistbarkeit des Wohnens wie sonst keine Einflussgröße. Maßnahmen zur Verbesserung der Einkommen spezifisch gefährdeter Haushalte hätten eine große Hebelwirkung.
- Die bestehende Datenbasis zur Beurteilung der Wohnverhältnisse der Bevölkerung und insbesondere von Frauen sollte verbessert werden. Das Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR) in Verknüpfung mit dem Zentralen Melderegister (ZMR) bietet vielversprechende Ansätze. In Kooperation zwischen dem Statistikamt der Stadt Wien (MA 23) und der Statistik Austria könnte es gelingen, vielfältige weitere wohnungs- und haushaltsbezogene Daten in eine umfassende Datenbank zu integrieren (z.B. Daten vom Wohnservice Wien, Wiener Wohnen etc.).

Folgender Forschungsbedarf wird gesehen:

- Im Bereich von frauen- und genderbezogener Wohnbauforschung harren noch sehr viele Aspekte der wissenschaftlichen Aufarbeitung. Beispiele sind: Fragen der Integration nach Geschlecht, Ethnie und Alter; Zielgenauigkeit bestehender frauenspezifischer Förderungen (Bevorzugung bei der Zuteilung von Gemeindewohnungen, Wohnbeihilfe); besondere Wohnbedürfnisse von Frauen und Mädchen mit Migrationshintergrund (Lernen von Herkunftskulturen, integrationsfördernde Maßnahmen hinsichtlich Planung, Hausverwaltung, Betreuung, Gemeinschaftsbildung).
- Empirische Erhebungen von ausreichender Breite zu den Wohnwünschen von Frauen könnten gleichermaßen wohnungspolitischen Nutzen stiften und Wohnungsanbietern zu größerer Treffsicherheit verhelfen.
- Die bereits realisierten Frauen-Wohnprojekte sollten nunmehr, bis zu zwanzig Jahre nach Bezug, auf ihre Effektivität und Wohnzufriedenheit hin untersucht werden.
- Die Wohnversorgung von Senioren durchläuft einen Paradigmenwechsel: viel mehr Jahre in Gesundheit, wachsende Wohnmobilität, relativ hohe Einkommen, wachsende Anspruchshaltung. Der Wohnungsmarkt beginnt, auf die neuen Realitäten zu reagieren. Die wissenschaftliche Aufarbeitung könnte dazu beitragen, Entwicklungen in eine gewünschte Richtung zu lenken.

7 ANHANG

7.1 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Grafik 1:	Bevölkerungswachstum im EU-Vergleich (% p.a.)	9
Grafik 2:	Wohnungsbestand und Wohnfläche pro Person 2017	10
Grafik 3:	Rechtsverhältnisse 2017	10
Grafik 4:	Mögliches Spektrum zur Sicherung eines leistbaren Wohnungsangebots	11
Grafik 5:	Anteil der Wohnkosten am privaten Konsum (VGR)	13
Grafik 6:	EU Hauspreisindex (2015 = 100)	14
Grafik 7:	Wohnungsbewilligungen pro 1.000 Einwohner im internationalen Vergleich	15
Grafik 8:	Wohnungsfertigstellungen pro 1.000 Einwohner im internationalen Vergleich	16
Grafik 9:	Treibhausgasemissionen „Gebäude“ im europäischen Vergleich, Index 1990=100	16
Grafik 10:	Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen (Mio.)	18
Tabelle 11:	Bevölkerungsentwicklung in den Bundesländern	19
Grafik 12:	Rechtsverhältnisse von Hauptwohnsitzen nach Bundesländern 2017	19
Grafik 13:	Wohnungsaufwand GBV/Private 2017 (€/m ²)	20
Grafik 14:	Wohnungsbewilligungen Österreich bis 2018	22
Grafik 15:	Wohnungsbewilligungen in den Bundesländern Ø 2016-2018 (in 1.000)	22
Grafik 16:	Wohnungsfertigstellungen in Österreich nach Bebauungstyp	23
Tabelle 17:	Wohnungsbedarf und Bedarfsdeckung Fünfjahresprognose	24
Tabelle 18:	Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung 2017 (Mio. €)	25
Grafik 19:	Ausgaben der Wohnbauförderung bis 2017 (Mio. €)	26
Tabelle 20:	Bundesländervergleich aushaftende Darlehen	27
Grafik 21:	Förderungszusicherungen Neubau	28
Tabelle 22:	Förderungszusicherungen und Benchmarks in den Bundesländern 2017	28
Grafik 23:	Förderungszusicherungen Sanierung	31
Tabelle 24:	Umfassende thermische Sanierungen in der Länder-Wohnbauförderung 2017	31
Grafik 25:	Entwicklung der Wohnbeihilfeausgaben (Mio. €)	32
Tabelle 26:	Einkommengrenzen Miet- bzw. Kaufoptionswohnungen, pro Haushalt netto im Jahr	34
Tabelle 27:	Anspruchsberechtigte für eine geförderte Mietwohnung	35
Tabelle 28:	Anzahl Wohneinheiten in „höchster thermischer Qualität“ 2017 und Definition	36
Tabelle 29:	Förderungen und Zuschläge für verdichtete Bauweise	38
Tabelle 30:	CO ₂ -Reduktion durch die Wohnbauförderung (in t CO _{2eq} /a)	39
Grafik 31:	Einnahmen der Wohnbauförderung Wien, Mio. €	40
Grafik 32:	Ausgaben der Wohnbauförderung Wien, Mio. €	41
Grafik 33:	Förderungszusicherungen, Baubewilligungen, Fertigstellungen in Wien	41
Grafik 34:	Entwicklung der Sanierungsförderungen in Wien	43
Grafik 35:	Subjektförderungsausgaben Wien	44
Tabelle 36:	Schwerpunkte der Fördersysteme	48
Tabelle 37:	Internetadressen Wohnbauförderung, Wohnbeihilfe-Rechner	51
Tabelle 38:	Grundbeträge, Zuschläge und Zuschüsse der Eigenheimförderung	52
Tabelle 39:	Synopse Eigenheimförderung	53
Tabelle 40:	Synopse Mietwohnungsförderung	54
Tabelle 41:	Förderungsinstrumente Sanierung	56
Tabelle 42:	Verfügbare Wohnbeihilfen	58
Grafik 43:	Personen in überbelegten Wohnungen, europäischer Vergleich 2017	61
Grafik 44:	Personen mit wohnungsbezogenen Entbehungen, europäischer Vergleich 2017	61
Grafik 45:	Personen mit Überbelastung durch Wohnkosten, europäischer Vergleich 2017	62
Grafik 46:	Rechtsverhältnisse der österreichischen Bevölkerung nach Haushaltstyp (Personen)	63

7.2 EXPERTINNEN-GESPRÄCHE

Für das Schwerpunktkapitel wurden folgende Gespräche geführt:

- Arch. Dipl.-Ing. Dr. Freya Brandl, Architektin und Initiatorin zahlreicher Gemeinschaftswohnprojekte für Ältere, 25.9.2018.
- Ing. Mag. Dr. Karin Zauner-Lohmeyer, Soziales Management, Wiener Wohnen Kundenservice GmbH, 15.11.2018
- Dip.-Ing.in Eva Kail, Obersenatsrätin, Magistratsdirektion Geschäftsbereich Bauten und Technik, 7.12.2018

7.3 LITERATUR

- Aigner, A. (2018): Housing entry pathways of refugees in Vienna, a city of social housing. In: Housing Studies, S. 1–25. DOI: 10.1080/02673037.2018.1485882.
- Amann, W. & Lugger, K. (2016): Österreichisches Wohnhandbuch 2016 (Innsbruck: Studienverlag).
- Amann, W. & Mundt, A. (2018): Investiver Wohnungsleerstand. a) Statistische Erfassung b) Erhebung der Motivationslage von Wohnungseigentümern für eine Marktzuführung. Studie im Auftrag des Landes Vorarlberg. Wien: IIBW.
- Amann, W., Mundt, A. (2017): Bewertung des Salzburger Modells der Wohnbauförderung (Wien: IIBW, im Auftrag der Arbeiterkammer Salzburg).
- Amann, W., Mundt, A., Wieser, R. (2014): Berichtsstandard Wohnbauförderung 2014 (Wien, IIBW, im Auftrag des Landes Wien).
- Amann, W.; Mundt, A.; Jurasszovich, S. (2017): Berichtsstandard Wohnbauförderung 2017 (Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Wien, Magistratsabteilung 50).
- Baumann, Dorothee; Steffen Gabriele; Turan, Murat; Weeber Rotraut (2010): Wohnen 50 plus: Neue Qualitäten - Anforderungen - Fakten – Beispiele. Tübingen-Berlin: Wasmuth Verlag
- Becker, R. (2009): Frauenwohnprojekte – keine Utopie! Ein Leitfaden zur Entwicklung autonomer Frauen(wohn)räume mit einer Dokumentation realisierter Projekte in Deutschland. (=Studien Netzwerk Frauenforschung NRW Nr. 3). Mitarbeit und Gestaltung Eveline Linke. Dortmund: Technische Universität Dortmund.
- Bergmann, N.; Gubitzer, L.; Klatzer, E.; Klawatsch-Treitl, E. & Neumayr, M. (2004): Gender Budgeting. Handbuch zur Umsetzung geschlechtergerechter Budgetgestaltung. Wien: Beigewum.
- BMLFUW & Kommunalkredit Public Consulting (Hg.) (2011): Umweltförderungen des Bundes 2010, Wien: Lebensministerium.
- BMLFUW & Kommunalkredit Public Consulting (Hg.) (2012): Umweltförderungen des Bundes 2011, Wien: Lebensministerium.
- BMLFUW (= Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft) (2014): Maßnahmen im Gebäudesektor 2013. Bericht des Bundes und der Länder nach Art. 15a B-VG Vereinbarung (BGBl. II Nr. 251/2009), Wien: BMLFUW.
- BMLFUW (= Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft) (2014): Maßnahmen im Gebäudesektor 2012. Bericht des Bundes und der Länder nach Art. 15a B-VG Vereinbarung (BGBl. II Nr. 251/2009), Wien: BMLFUW.
- BMLFUW (= Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft) (2015): Maßnahmen im Gebäudesektor 2014. Bericht des Bundes und der Länder nach Art. 15a B-VG Vereinbarung (BGBl. II Nr. 251/2009), Wien: BMLFUW.
- BMLFUW (= Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft) (2016): Maßnahmen im Gebäudesektor 2015. Bericht des Bundes und der Länder nach Art. 15a B-VG Vereinbarung (BGBl. II Nr. 251/2009), Wien: BMLFUW.

- BMNT (= Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Entwicklung) (2017): Maßnahmen im Gebäudesektor 2016. Bericht des Bundes und der Länder nach Art. 15a B-VG Vereinbarung (BGBl. II Nr. 251/2009), Wien: BMNT.
- Davis, Cathy (2001): Gender and housing. In: Malcolm Harrison und Cathy Davis (Hg.): Housing, social policy and difference. Bristol: Bristol University Press, S. 167–190.
- Deng, Wen Jing; Hoekstra, Joris S. C. M.; Elsinga, Marja G. (2018): Why women own less housing assets in China? The role of intergenerational transfers. In: J Hous and the Built Environ 17 (4), S. 319. DOI: 10.1007/s10901-018-9619-0.
- Diesenreiter, C. (2015): Freiräume in selbstbestimmten Frauenwohnprojekten. Vergleichende Analyse von Frauenwohnprojekten in Wien und Berlin und deren Beitrag zu aktuellen Planungsdebatten zur Förderung einer gendersensiblen und partizipativen Freiraumplanung im Wohnbau.
- Durrett, C. (2009): The Senior Cohousing Handbook. A Community Approach to Independent Living. Gabriola Island, Canada: New Society Publishers.
- European Commission (2018): 2018 Report on equality between women and men in the EU.
- Feuerstein, C. (2008): Altern im Stadtquartier. Formen und Räume im Wandel. Wien: Passagen Verlag
- Feuerstein, C. (2014): Miteinander leben. Integration altersgerechter Wohnformen im geförderten Wohnungsbau in Wien. Forschungsprojekt im Auftrag der Stadt Wien. Wien: MA50.
- Gruber, E.; Gutmann, R.; Huber, M.; Oberhuemer, L. (2018): Leistbaren Wohnraum schaffen – Stadt weiter bauen. Studie des wohnbund:consult im Auftrag der Arbeiterkammer Wien. Wien: AK Wien.
- Gutmann, R. & Reppé, S. (2008): Wohngruppen für Fortgeschrittene. Generation 55+. Bericht über Moderation und sozialwissenschaftliche Begleitung des Pilotprojekts Steinbruchstraße 8. Studie im Auftrag des Landes Wien. Wien: MA 50.
- Haidinger, Bettina; Knittler, Käthe (2014): Feministische Ökonomie. Intro. Eine Einführung. Wien: Mandelbaum (Intro).
- Hans, A. (2008): Kollektives Kochen. Die Neupositionierung des Haushaltes am Beispiel von Gemeinschaftswohnprojekten als Möglichkeit der Gleichberechtigung von Frauen und Männern. Diplomarbeit Technische Universität Wien. Wien: TU.
- Harner, R.; Hammer, E.; Reiter, M. (2015): Leistbares Wohnen für armutsgefährdete Menschen – dringend gesucht. In: Der Mieter. Fachzeitschrift der Mietervereinigung Österreichs, Heft 1, März 2015, 4-8.
- Housing Europe (eds.), 2017. The state of Housing in the EU 2017. A Housing Europe Review. Brussels: Housing Europe.
- id22: Institute for Creative Sustainability (Hg.) (2012): CoHousing Cultures. Handbuch für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen (Berlin: Jovis).
- IFES (=Institut für empirische Sozialforschung GmbH) (2013): Sozialwissenschaftliche Grundlagenstudie II. Wien 2013. Wohnen. Tabellenband. Studie erstellt für die Universität Wien – Institut für Soziologie. Wien: IFES.
- IIBW (2013): Gemeinnütziges Wohnen im Alter. Volkswirtschaftliche Analyse unterschiedlicher Wohn- und Betreuungsformen. Machbarkeitsanalyse eines Bundes-Sanierungsschecks für seniorenbezogene Maßnahmen, Wien: IIBW, im Auftrag der Salzburg Wohnbau und des Bundesministeriums für Wirtschaft, Familie und Jugend.
- Kaernten.orf.at (31.10.2017): Neue Wohnbauförderung mit weniger Auflagen. Online: <https://kaernten.orf.at/news/stories/2875323/> [21.11.2018].
- Kemeny, J. (1995): From Public Housing to the Social Market, Rental Policy Strategies in Comparative Perspective (London: Routledge).
- Kemeny, J., Kersloot, J. & Thalmann, P. (2005) Non-profit Housing Influencing, Leading and Dominating the Unitary Rental Market: Three Case Studies. In: Housing Studies 20 (6), S. 855-872.
- Kennett, Patricia; Chan, Kam Wah (Hg.) (2011): Women and housing. An international analysis. London: Routledge (Housing and society series).
- Kletzan-Slamanig, D. & Köppl, A. (2016): Subventionen und Steuern mit Umweltrelevanz in den Bereichen Energie und Verkehr (Wien: WIFO).

- Kleven, H.; Landais, C.; Posch, J.; Steinhäuser, A. & Zweimüller, J. (2019): Child Penalties Across Countries: Evidence and Explanations. Centre for Economic Policy Research Discussion Paper #13474.
- Land Steiermark (2017): Förderungsbericht 2016. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 1 (Graz: Land Steiermark).
- Land Steiermark (2018): Förderungsbericht 2017. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 1 (Graz: Land Steiermark).
- MA18 (=Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung, Stadt Wien) (Hg.) (2013): Handbuch Gender Mainstreaming in der Stadtplanung und Stadtentwicklung (= Werkstattbericht Nr. 130). Wien: MA18.
- MA57 (=Magistratsabteilung 57 Frauenabteilung der Stadt Wien) (Hg.) (2017): Wiener Gleichstellungsmonitor 2016, Wien: MA57
- Mahdavi, A.; Brandl, F.; Kiesel, K. & Heilmann, G. (2012): Neues Wohnen im Alter – ökologisch, gemeinschaftsorientiert und finanzierbar. Eco-com.60+. Bericht aus Energie- und Umweltforschung 6/2012. Wien: bmvit.
- Mayrhuber, C.; Neumayr, M.; Schratzenstaller, M.; Buchinger, B. & Gschwandtner, U. (2006): Gender-Budget-Analyse für Oberösterreich. Studie im Auftrag der Oberösterreichischen Landesregierung. Wien: Wifo & Solution.
- Mayrhuber, C.; Schratzenstaller, M.; Buchinger, B.; Gschwandtner, U. & Neumayr, M. (2007): Gender-Budget-Analysen: Methodische und konzeptionelle Grundlagen. Wifo Monatsberichte 1/2007, S. 47-54
- Meyer, Sibylle; Schulze, Eva (2010): Smart Home für ältere Menschen. Handbuch für die Praxis. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag
- Moser, P. & Bständig, G. (2009): Senioren Single Haushalte in Wien. Wieder alleine wohnen – schrumpfende Haushalte im späten Leben. Studie im Auftrag des Landes Wien. Wien: SRZ.
- Mundt, A. & Amann, W. (2015): Leistbares Wohnen – Bestandsaufnahme von monetären Leistungen für untere Einkommensgruppen zur Deckung des Wohnbedarfs. Studie im Auftrag des bmask – Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz (Wien: IIBW).
- Mundt, A. & Amann, W. (2018): "Wiener Wohnbauinitiative": a new financing vehicle for affordable housing in Vienna, Austria. In Gerard van Bortel, Vincent Gruis, Joost Nieuwenhuijzen, Ben Pluijmers (Eds.): Affordable Housing Governance and Finance. Innovations, Partnerships and Comparative Perspectives. Milton: Routledge, S. 187–208.
- Mundt, A., 2018. Privileged but Challenged: The State of Social Housing in Austria in 2018. Critical Housing Analysis, 5 (1), 12–25.
- OECD (2018): Affordable Housing Database. Internetressource: <http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database.htm>
- ÖGUT-Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik; Österreichisches Ökologie-Institut & Schäber & Pöll GmbH. Bauphysik und Forschung (Hg.) (2015): Living_gender Planungshandbuch. Projekt gefördert vom bmvit und FFG im Rahmen des Programms FEMtech. Wien: FFG. Siehe auch Online: www.livinggender.at [11.9.2018].
- Österreichische Klima- und Energiestrategie. #mission 2030 (Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus, 2018).
- Riß, S. (2016): „Frauengerechte“ Modellwohnprojekte der 1990er Jahre. Die versuchte Einflussnahme von Frauen als Auftraggeberinnen auf den österreichischen geförderten Wohnbau. Unveröffentlichte Dissertation, Fakultät für Architektur und Raumplanung Technische Universität Wien. Wien: TU Wien.
- Salzburg.orf.at (21.11.2018): Wohnbauförderung: Ende des Wettlaufs. Online: <https://salzburg.orf.at/news/stories/2948542/> [21.11.2018].
- Schneebaum, Alyssa; Rehm, Miriam; Mader, Katharina; Hollan, Katarina (2018): The Gender Wealth Gap Across European Countries. In: Review of Income and Wealth 64 (2), S. 295–331. DOI: 10.1111/roiw.12281.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (2013): Gender Mainstreaming in der Stadtentwicklung. Berliner Handbuch. Berlin: Senatsentwicklung für Stadtentwicklung.

- Stadtbaudirektion (=Magistratsdirektion – Geschäftsbereich Bauten und Technik, Stadtbaudirektion) (2018): Alltags- und Frauengerechtes Planen und Bauen. Online: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/alltagundfrauen/index.html> [11.10.2018]
- Statistik Austria (2018): Wohnen 2017. Mikrozensus-Wohnungserhebung und EU-SILC (Wien: Statistik Austria).
- Statistik Austria (2018a): Wohnen 2017. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik (Wien: Statistik Austria).
- Statistik Austria (2018b): Wohnen 2017. Mikrozensus-Wohnungserhebung und EU-SILC. Tabellenband (Wien: Statistik Austria).
- Statistik Austria (2018c): Immobilien-Durchschnittspreise. Online: https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/immobilien_durchschnittspreise/index.html [30.10.2018] (Wien: Statistik Austria).
- Statistik Austria (2018d): Mindestsicherung 2017: insgesamt 307.853 unterstützte Personen, 0,1% mehr als im Vorjahr. Pressemitteilung: 11.853-164/18 (Wien: Statistik Austria).
- Steiermark.orf.at (20.9.2018): Land regelt Häuslbauerförderung neu. Online: <https://steiermark.orf.at/news/stories/2937046/> [21.11.2018].
- Tockner, L. (2017): Wohnungsmieten und Wohnungspreise in Wien 2015 (Wien: AK).
- Umweltbundesamt (2018): Flächeninanspruchnahme 2017. Online: http://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/umweltthemen/raumplanung/Pdfs/Flaecheninanspr_2017.pdf [29.11.2018].
- Umweltbundesamt (Hg.) (2008 / 2009 / 2010 / 2011 / 2012 / 2013 / 2014 / 2015 / 2016 / 2017): Klimaschutzbericht 2008 / 2009 / 2010 / 2011 / 2012 / 2013 / 2014 / 2015 / 2016 / 2017, Wien: Umweltbundesamt.
- Verein [ro*sa] (2018): Frauenwohnprojekte. Online: www.frauenwohnprojekte.info [3.12.2018].
- Wagner, K. (2012): Wie ist das Immobilieneigentum zwischen Verheirateten aufgeteilt? In: Statistiken - Daten und Analysen Q3/12, S. 71–89.
- Whitehead, C., 2017. Social Housing Models: Past and Future. *Critical Housing Analysis*, 4 (1).
- Wiener Wohnberatung (2018): Wiener Wohnticket. Allgemeines. Online: <https://www.wohnberatung-wien.at/wiener-wohn-ticket/allgemeines/> [16.10.2018]
- Wiener Wohnen (=Stadt Wien – Wiener Wohnen) (2016): Der Wiener Gemeindebau. Geschichte, Daten, Fakten. Wien: Wiener Wohnen.
- Wiener Wohnen (=Stadt Wien – Wiener Wohnen) (2018): Wiener Wohnbau. Jahresbericht 2017. Wien: Stadt Wien, Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung.
- 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.
- Wilson, E. (1993): Begegnung mit der Sphinx: Stadtleben, Chaos und Frauen. Basel, Berlin, Boston: Birkhäuser.
- World Economic Forum (Hg.) (2018): Global Gender Gap Report 2018. Genf: World Economic Forum. Online: <http://reports.weforum.org/global-gender-gap-report-2018/> [18.12.2018].