

Berichtsstandard
Wohnbauförderung 2014
Zusammenfassung

Reporting System on Housing
Subsidy Schemes in Austria 2014
English Summary

Dezember 2014

Im Auftrag des Landes Wien,
Magistratsabteilung 50

Projekt: Berichtsstandard Wohnbauförderung 2014
Auftraggeber: Land Wien, Magistratsabteilung 50
Auftragnehmer: IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH,
 PF 2, 1020 Wien
Autoren: Wolfgang Amann, Alexis Mundt, Robert Wieser
Laufzeit: Februar bis Dezember 2014

So wie die „Berichtsstandards Wohnbauförderung“ früherer Jahrgänge macht sich auch der „Berichtsstandard Wohnbauförderung 2014“ zur Aufgabe, die Gebarung der Wohnbauförderung in Österreich in einem großen Zusammenhang des Wohnungsbaus und der Wohnungspolitik zu dokumentieren. Das Autorenteam setzt sich aus Wolfgang Amann, Alexis Mundt und Robert Wieser zusammen.

Der „Berichtsstandard Wohnbauförderung 2014“ gibt einen knappen und präzisen Überblick über die Förderungsaktivitäten aller Bundesländer und positioniert das Bundesland Wien im Ländervergleich. Bei den Wohnbauförderungsaktivitäten wird der aktuelle Stand von 2013 analysiert.

Der „Berichtsstandard Wohnbauförderung 2014“ folgt in seinem Aufbau früheren Jahrgängen, um eine Vergleichbarkeit optimal zu gewährleisten. Jedes Kapitel beinhaltet geeignete Benchmark-Berechnungen, die einen Vergleich der Bundesländer untereinander ermöglichen.

Kapitel 1 analysiert den weiteren Kontext, in den die Wohnbauförderung in Österreich eingebettet ist. Dies beinhaltet die Bevölkerungsentwicklung, die Wohnversorgung, eine aktuelle Bedarfsabschätzung, Wohnkosten, Wohnungsmarktpreise und die aktuellen Wohnungsmarkttrends. Nach wie vor besteht eine starke Dynamik am Wohnungsmarkt, die aufgrund der nach oben revidierten Bevölkerungsdynamik auch weiter anhalten wird. Wohnkosten kommen noch immer häufig als Inflationstreiber in die Schlagzeilen und eine weitere Auseinanderentwicklung der Mietkosten in den einzelnen Segmenten zeichnet sich ab.

Die Wohnungsproduktion und der Anteil der geförderten Wohnungen im Neubau sind Thema von Kapitel 2. Ein vitaler Wohnungsneubau wurde 2013 durch ein starkes Plus bei den Förderungszusicherungen im Geschoßwohnungsbau unterstützt. Dabei setzt auch die Wiener Wohnbauinitiative wichtige Impulse. Die Anzahl der Förderungszusicherungen der Bundesländer zeigte 2013 eine starke Zunahme. Dies wird in Kapitel 3 im Detail behandelt.

Kapitel 4 geht auf die Gebarung der Wohnbauförderung innerhalb der Bundesländerbudgets ein und analysiert die unterschiedlichen Ausgabenarten: Wohnungsneubau, Wohnbeihilfen, Sanierungen etc. Es wird auch auf die Budgetpläne der Länder hinsichtlich der Wohnbauförderung für 2014 und 2015 eingegangen. Als aktuelle Trends zeichnet sich ab, dass Sanierungsförderungen sinken und die politisch anvisierte Sanierungsquote weit verfehlt wird. Gleichzeitig haben die Länder die Ausgaben für Wohnbeihilfen durch Anspruchskürzungen und Einsparungen unter Kontrolle gebracht, allerdings teilweise auf Kosten der bedarfsorientierten Mindestsicherung, die in vielen Bundesländern stark steigt.

In Kapitel 5 wird ein übersichtliches Bild der Fördermodelle in den Bundesländern gegeben, wobei der Schwerpunkt nicht auf lückenlose Vollständigkeit gelegt werden kann, sondern auf eine übersichtliche

und sinnvolle Vergleichbarkeit von wichtigen Förderschienen und Parametern. Daher wird stark mit tabellarischen Darstellungen gearbeitet. Auffallend für das Jahr 2014 sind der neue Förderungsschwerpunkt „Senioren“ und die Umstellungen in einigen Bundesländern zu Förderungen, die vom niedrigen Kapitalmarktzinsniveau profitieren.

Kapitel 6 behandelt schwerpunktmäßig die umweltpolitischen Aspekte der Wohnungspolitik und die Lenkungseffekte der Wohnbauförderung in diesem Bereich. So wie in den Vorjahren hat das IIBW extra bei den Bundesländern erhoben, wie viele Bauten in Passivhausstandard erbaut und wie viele umfassende Sanierungen gefördert werden. 2013 kam es zu einem Schub an Förderungszusicherungen in Passivhaus-Standard, umfassende Sanierungen waren hingegen rückläufig.

Kapitel 7 stellt so wie in den Vorjahren ein aktuelles internationales Thema in den Mittelpunkt. Dadurch wird eine Verortung der Wiener Wohnbauförderung in einem größeren Kontext ermöglicht. Im „Berichtsstandard Wohnbauförderung 2014“ beschäftigt sich Kapitel 7 mit unterschiedlichen Strategien zur bedarfsorientierten Sicherung von ausreichendem Wohnungsneubau. Die Bereiche beinhalten Baulandpreise, Baukosten, Finanzierung und Wettbewerbsdichte. Vorangestellt ist eine Analyse der aktuellen österreichischen Situation im Wohnungsneubau. Ein Vergleich mit dem aktuellen Wohnungsbedarf zeigt, dass große regionale Angebotslücken bestehen. Vor allem Baulandpreise werden in Städten zu Hemmnissen des Wohnungsneubaus. Für die Beurteilung der Dynamik der Baulandpreise in Wien konnte projektbezogen auf die Kaufpreissammlung der MA 69 zurückgegriffen werden. Dabei zeigt sich, dass Geschossbauland im Vergleich zu Flachbauland eine geringere Dynamik im Zeitverlauf aufweist, wohl aufgrund geeigneter Politikinstrumente (Baulandpreisobergrenzen im geförderten Neubau, Wohnfonds Wien). Der internationale Vergleich zeigt, dass Österreich bei raumplanerischen Instrumenten nicht das ganze mittlerweile rechtlich mögliche Spektrum nutzt, um die Baulandverfügbarkeit zu erhöhen. Kapitel 7 zeigt hier unterschiedliche positive Erfahrungen und mögliche Strategie auf.

Der „Berichtsstandard Wohnbauförderung 2014“ führt das erfolgreiche Projekt der Vorjahre fort und ermöglicht eine Kontinuität der Dokumentation und Vergleichbarkeit zwischen den Bundesländern und, in gezielten Bereichen, international. Gleichzeitig bringt der Berichtsstandard 2014 neue Aspekte und Förderungsbereiche ein, die in Vorjahren nicht berücksichtigt wurden. Damit bietet der „IIBW-Berichtsstandard Wohnbauförderung“ auch 2014 eine Dichte an Informationen zu diesem Politikbereich, wie sie sonst nirgends verfügbar ist. Die Hauptergebnisse werden am Anfang der Studie übersichtlich zusammengefasst.