Bundesministerium
Arbeit, Soziales, Gesundheit
und Konsumentenschutz

Rahmenbedingungen und Handlungsoptionen für qualitätsvolles, dauerhaftes, leistbares und inklusives Wohnen

Wolfgang Amann und Alexis Mundt, IIBW

Inhalt

1 Einleitung 7

2 Rahmenbedingungen des Wohnens 9

2.1 Wohnkosten und Marktpreise 10

2.1.1 Wohnkosten von Mietern 10

2.1.2 Wohnkosten von Eigentümern 13

2.1.3 Entwicklung von Marktpreisen und -mieten 13

2.1.4 Betriebskosten 15

2.1.5 Regionale Unterschiede der Wohnkosten 17

2.2 Energiekosten 19

2.3 Treibende und dämpfende Kostenkomponenten 20

2.4 Einkommen und Wohnkostenbelastung 21

2.4.1 Einkommen 22

2.4.2 Wohnkostenbelastung 22

2.4.3 Objektive und subjektive Wohnkostenbelastung 24

2.5 Qualitäten des Wohnens 24

2.5.1 Wohnfläche 24

2.5.2 Ausstattung 25

2.5.3 Eingliederungsindikatoren Wohnen 25

2.6 Wohnungslosigkeit 26

2.7 Internationale Einordnung 27

3 Einflussfaktoren auf die Leistbarkeit 30

3.1 Problemfelder 30

3.2 Interventionsmöglichkeiten 32

3.2.1 Nachfrageseite 32

3.2.2 Angebotsseite 33

4 Politische Handlungsoptionen 35

4.1 Nachfragestabilisierung durch Anpassung der Subjektförderung 35

4.2 Angebotssteuerung durch Wohnbauförderung 36
4.3 Maßnahmen zur Steuerung des Grundstücksmarktes 37
4.4 Positionierung von Gemeindebau und Wohnungsgemeinnützigkeit 38
4.5 Wohnrechtsreform 38
4.6 Leistbare Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes 39
4.7 Sicherung der sozialen Integration 40
Tabellenverzeichnis 41
Abbildungsverzeichnis 41
Literaturverzeichnis 42

Executive Summary

Der vorliegende Bericht stellt die Leistbarkeit des Wohnens in Österreich in den Vordergrund, allerdings durchgängig im Kontext von Qualitätssicherung, Nachhaltigkeit und Inklusion. Er bedient sich aller einschlägig relevanter Daten, v.a. der Statistik Austria. Dabei wird versucht, unterschiedliche Sichtweisen auf soziale Aspekte des Wohnens, wie sie in aktueller Fachliteratur zum Ausdruck kommen, ausgewogen wiederzugeben.

Gängige Indikatoren zur Qualität des Wohnens im internationalen Vergleich zeigen überwiegend gute Werte. Die Wohnkostenbelastung ist für den Durchschnittshaushalt moderat. Die Median-Haushaltseinkommen sind im abgelaufenen Jahrzehnt auch bei ärmeren Haushalten real gestiegen, wenngleich nicht im Ausmaß der Mieten. Die wohnungsbezogenen sozialen Sicherungssysteme sind weitgehend armutsfest. Energiearmut ist wenig verbreitet. Mit Wohnungsgemeinnützigkeit, Wohnbauförderung und kommunalem Wohnbau steht ein robuster institutioneller Rahmen für leistbares Wohnen zur Verfügung. Die gute Performance wird mit öffentlichen Aufwendungen deutlich unter dem Niveau der meisten EU15-Staaten erreicht.

Schwächen bestehen allerdings bei der Wohnkostenentwicklung einzelner benachteiligter Haushaltsgruppen, die verbreitete Überbelastung v.a. von Mieterhaushalten, den zersplitterten Regelungen von Subjektförderungen und Beihilfen, der sehr starken Preisdynamik bei Bauland und in einzelnen Wohnungsmarktsegmenten, der exzessiven Zersiedelung und unzureichenden Instrumenten zur Eliminierung von Treibhausgasen im Wohnungsbestand.

Interventionsmöglichkeiten zur Verbesserung der Leistbarkeit stehen gleichermaßen auf der Nachfrage- wie auch der Angebotsseite zur Verfügung. Sieben besonders vielversprechende Handlungsoptionen werden gesondert beleuchtet. Große Potenziale bietet eine Neuausrichtung der Subjektförderung. Das bestehende Nebeneinander von Wohnbeihilfe, der Abdeckung von Wohnbedarf innerhalb der Sozialhilfe Neu (bedarfsorientierte Mindestsicherung) und weiterer Förderungen bewirkt erhebliche Ineffizienz. Durch eine Zusammenführung zu einem Instrument in den Sozialabteilungen der Länder könnte Nutzen gleichermaßen auf Seiten der begünstigten Haushalte und in volkswirtschaftlicher Hinsicht gestiftet werden.

Die Wohnbauförderung bietet umfangreiche Potenziale zur Steuerung des Wohnungsangebots. Der Neubau leistbarer Mietwohnungen sollte stabilisiert, besonders kostengünstige Angebote für einkommensschwache Haushalte ausgebaut, neue Wege der Eigentumsförderung mit preisdämpfender Wirkung auf den privaten Markt erprobt und wohnungspolitische Interventionen in strukturschwachen Regionen gezielter eingesetzt werden. Der geförderte Wohnbau hat sich zur Setzung von Benchmarks für neue Qualitäten im Wohnbau bewährt. Diese Funktion gilt es auszubauen.

Österreich ist erst seit einigen Jahren mit dem Trend massiv steigender Grundstückspreise konfrontiert. Alle Bundesländer erproben Instrumente zur Eindämmung der Marktdynamik. Hier empfiehlt sich, auch Anleihen an internationalen Modellen zu nehmen.

Zur Absicherung der guten Performance von gemeinnützigem und kommunalem Wohnbau sollte deren Positionierung geschärft werden. Dem bestehenden Trend der Konzentration sozial schwacher Haushalte im kommunalen Wohnbau sollte dadurch gegengesteuert werden, dass sich der gemeinnützige Wohnbau verstärkt unteren Einkommensschichten zuwendet, insbesondere in Wien. Es sollte geprüft werden, ob die starke Ausweitung freifinanzierter Aktivitäten gemeinnütziger Bauvereinigungen dem eigentlichen Zweck des Sektors entspricht.

Die Reform des Wohnrechts erweist sich als ein längst überfälliges aber politisch besonders schwer umsetzbares Vorhaben. Dabei besteht auch sozialpolitischer Reformstau. Im Vordergrund sollte freilich stehen, die unverzichtbare Modernisierung des Wohnrechts so zu gestalten, dass die verteilungspolitische Effizienz aufrechterhalten oder ausgeweitet wird.

Die unverzichtbare Dekarbonisierung des Wohnungsbestands, also die Reduktion von Treibhausgasen für Heizen und Warmwasser auf Null, ist eine Herausforderung gleichermaßen hinsichtlich der Finanzierung der Maßnahmen und der Leistbarkeit für die Bewohner. Es bedarf sektorspezifisch angepasster Maßnahmenpakete, die ordnungs- und zivilrechtliche Maßnahmen, Förderungen und Bewusstseinsbildung in geeigneter Form kombinieren.

Die gute internationale Performance des österreichischen wohnungspolitischen Systems basiert zu guten Teilen auf sozial integrierten Nachbarschaften. Besonderes Augenmerk sollte bestehenden Tendenzen der räumlichen Entmischung (Segregation) gewidmet werden.

1 Einleitung

Zeitgemäße Anforderungen an qualitätsvolles, dauerhaftes, leistbares und inklusives Wohnen können anhand der drei Säulen der Nachhaltigkeit bestimmt werden (vgl. Golubchikov/ Badyina, 2012):

- Wirtschaftliche Nachhaltigkeit betrifft die stabile Entwicklung von Wohnkosten, Marktpreisen, Energie- und Bewirtschaftungskosten, Leistbarkeit für breite Bevölkerungsschichten, die stabile Entwicklung der Wohnbauproduktion und ein robustes institutionelles Gefüge.
- Ökologische Nachhaltigkeit betrifft in erster Linie die Dekarbonisierung des Wohngebäudesektors, also die Verbannung fossiler Energieträger beim Heizen, nachhaltige Mobilität und den Schutz natürlicher Ressourcen, wie Grünland und Biodiversität, weiters die Vermeidung sommerlicher Überhitzung, Aspekte der Langlebigkeit von Bauten und Bauteilen sowie von vielfältigen Gesundheitsaspekten in Innenräumen und im Wohnumfeld. Es geht um die Lebenszyklusbeurteilung von Baukosten, kompakte Siedlungen, sanierungsfreundliche Neubauten und Suffizienz, also das Bemühen, insgesamt mit Weniger auszukommen, weniger Energie, weniger Materialeinsatz, weniger Wohnfläche.
- Soziale und kulturelle Nachhaltigkeit betrifft Verteilungsgerechtigkeit im Sinne einer fairen Allokation von Wohnungen, frauen- und genderbezogene Aspekte auf allen Ebenen, die sozial-aktive Entwicklung von Nachbarschaften, Mitbestimmungsformate, die Nähe von Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur, Konsumentenschutz, Kündigungsschutz, Qualität der gebauten Umgebung, Architektur, ansprechende Freiraumgestaltung als Ort, wo sich Zivilgesellschaft konstituiert und gesellschaftliche Inklusion stattfindet.

Qualitätsvolles, dauerhaftes, leistbares und inklusives Wohnen ist also eine vieldimensionale Herausforderung. Dementsprechend anspruchsvoll, aber gleichwohl unverzichtbar, ist die umfassende Optimierung der Systeme. Mit der vorliegenden Studie wird das Ziel verfolgt, in knapper Form die bestehende Performance von Wohnversorgung und Wohnungspolitik in Österreich darzustellen, Einflussfaktoren hinsichtlich definierter Ziele zu identifizieren und politische Handlungsoptionen zur weiteren wohnungspolitischen Entwicklung aufzuzeigen. Dabei steht das Thema Leistbarkeit im Vordergrund. Diese ist langfristig nur mittels eines integrierten Prozesses sicherzustellen, in dem neben Förderungssystemen und der Steuerung von Märkten auch Regionalentwicklung, Qualitätssicherung der Wohnversorgung, Inklusion und die unverzichtbare Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes Berücksichtigung finden.

Für die Ausarbeitung der Studie wurden aktuelle wohnrelevante Studien und einschlägig verfügbaren Daten herangezogen. Einen zentralen Stellenwert haben projektbezogen durchgeführte Sonderauswertungen durch die Statistik Austria zu EU-SILC (Statistics on Incomes and Living Conditions) und Mikrozensus. Bei der Statistik der Wohnbauförderung wird auf eigene Datenbestände des IIBW zurückgegriffen. Weitere Datenquellen sind kapitelbezogen beschrieben.

Der Bericht bemüht sich um eine gendergerechte Sprache, aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird dennoch an manchen Stellen die grammatikalisch männliche Form verwendet.

2 Rahmenbedingungen des Wohnens

Wohnen in Österreich zeigt im internationalen Vergleich einige Besonderheiten: So hat Österreich eine sehr geringe Eigentumsquote von 48% (Hauptwohnsitze), die in den vergangenen Jahrzehnten sogar noch leicht gesunken ist. Ausschlaggebend dafür ist das System von Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit mit seinem Fokus auf Miete und einer nur moderaten Inanspruchnahme der breit verfügbaren Kaufoption. 18% der Haushalte leben in privaten Mietwohnungen, 17% mit stark steigender Tendenz in gemeinnützigen und 7% in kommunalen Mietwohnungen. Die verbleibenden 9% sind unentgeltlich überlassene Wohnungen, Untermieten, Dienst- und Naturalwohnungen. Der Anteil an sozial gebundenen Wohnungen ist mit 24% im internationalen Vergleich außergewöhnlich hoch (Matznetter, 2002; Donner, 2011; Reinprecht, 2014; Housing Europe, 2017). Dies wird in der Literatur übereinstimmend als ausschlaggebend für die gute Performance der Wohnversorgung in Österreich erkannt. Auch ein erheblicher Teil der privaten Mietwohnungen unterliegt einer Preisregulierung (Richtwertsystem).

Einen zentralen Stellenwert für das wohnungswirtschaftliche System und seine Entwicklung hat die Wohnbauförderung. Ihre wichtigsten Schienen sind die Neubauförderung (großvolumig und Eigenheime), die Sanierungsförderung und Wohnbeihilfen (Czasny/Moser, 2000; Kunnert/Baumgartner, 2012; IIBW, 2018). Die Wohnbauförderung ist in einem Jahrzehnte dauernden Prozess aus der Kompetenz des Bundes in jene der Länder gewandert und macht den mit Abstand größten Teil der wohnungspolitischen Ausgaben des Staates aus. Im Gegensatz zu den meisten internationalen Vergleichsbeispielen fokussiert die Neubauförderung in der Form von *Objekt*förderungen auf angebotsseitige Maßnahmen (Wieser, 2011; Wieser/Mundt, 2014; Amann, 2019). Bis in die späten 2000er Jahre wurde der weit überwiegende Teil des Wohnungsneubaus mittels Förderung kofinanziert. Heute wird bei nur noch etwa 30% des Neubaus von Eigenheimen und bei unter 60% des Geschoßwohnbaus auf Wohnbauförderungsmittel zurückgegriffen. In Verbindung mit dem System der Wohnungsgemeinnützigkeit konnte in hoher Kontinuität ein sehr großer Bestand an sozial gebundenen Wohnungen aufgebaut werden.

Zahlreiche quantitative und qualitative Performance-Indikatoren belegen die hohe Qualität der Wohnversorgung in Österreich (z.B. Eurostat, 2018; Statistik Austria, 2019a). Der Wohnflächenkonsum, die Ausstattung und thermische Qualität der Wohnungen liegen deutlich über dem EU-Durchschnitt. Der Neubau boomt, auch im Bereich leistbarer Wohnungen. Der institutionelle Rahmen für leistbares Wohnen ist mit der Wohnungsgemeinnützigkeit und dem kommunalen Wohnbau robust aufgestellt und genießt breiten politischen Rückhalt. Die

Städte sind wenig segregiert, die technische und soziale Infrastruktur gut entwickelt. Die subjektive Wohnzufriedenheit ist ebenso hoch wie das Sicherheitsgefühl. Auf (ebenfalls überwiegend positive) Aspekte der Wohnkostenbelastung und Leistbarkeit wird an anderer Stelle detailliert eingegangen. Schwächen bei der Performance sind Leistbarkeitsprobleme von Neueinsteigern in den Wohnungsmarkt, der stark steigende Anteil befristeter Mietverträge, die massive Preisdynamik von Eigentum in den urbanen Zentren, eine geringe Sanierungsrate und die flächendeckend starke Zersiedelung (Kunnert/Baumgartner 2012; Harner u.a., 2015; Mundt/Amann, 2015; Kletzan-Slamanig/Köppl, 2016; Tockner, 2017; Mundt, 2018; Beer/Wagner, 2019). Dementsprechend beziehen sich die folgenden Ausführungen weniger auf mangelnde Wohnqualitäten, als auf das Thema Leistbarkeit, das im Mittelpunkt aktueller Debatten über Probleme der Wohnversorgung in Österreich steht.

2.1 Wohnkosten und Marktpreise

Bei der Beurteilung der Leistbarkeit des Wohnens ist sorgfältig zwischen *Bestandskosten*, also dem Wohnungsaufwand aller Haushalte, und *Marktpreisen*, also den Kosten bei neu bezogenen Wohnungen, zu unterscheiden. Für die Bestandskosten stehen die qualitativ hochwertigen Quellen der Statistik Austria, der Mikrozensus und EU-SILC zur Verfügung. Für die Marktpreise wird auf ein Bündel an Quellen aus amtlichen Statistiken, Internet-basierten, Grundbuch-basierten und empirischen Erhebungen zurückgegriffen.

2.1.1 Wohnkosten von Mietern

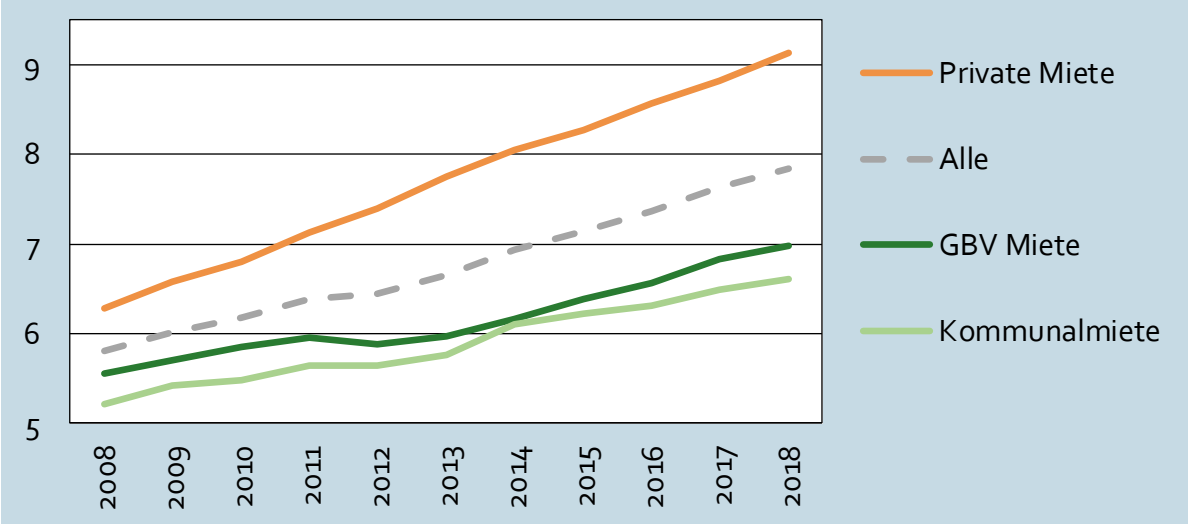
Mieter-Haushalte in Österreich zahlten 2018 ein durchschnittliches Entgelt, inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer, aber ohne Energie und Garage, von monatlich 7,8 €/m² bzw. € 518 pro Wohnung (Mikrozensus). Deutlich unter dem Durchschnitt lagen GBV- und kommunale Mietwohnungen mit 7,0 bzw. 6,6 €/m², deutlich darüber private Mietwohnungen mit 9,1 €/m². Die Preisdynamik unterscheidet sich stark (Abbildung 1). Zwischen 2008 und 2013 erlebte der private Bestand stark steigende Mieten um durchschnittlich 4,3% pro Jahr, in Wien sogar um 5,4%. Im kommunalen Sektor lag die Kostendynamik demgegenüber im Bereich der Inflationsrate von 2,0%, bei den Gemeinnützigen mit 1,4% deutlich darunter. Anders verhielt sich die Entwicklung in den fünf Jahren ab 2013. In dieser Periode stiegen die Wohnkosten weiter überproportional mit mehr als der doppelten Inflationsrate. Anders aber als in der Fünfjahresperiode zuvor lag die Preisdynamik in allen Bestandssektoren mit 2,8-3,3% eng beieinander. Die dargestellte Entwicklung bewirkte, dass der Kostenunterschied zwischen den Sektoren bis 2013 stark anstieg, seither aber stagniert. Insgesamt verteuerten sich private Bestandsmieten innerhalb des vergangenen Jahrzehnts um 45%, gemeinnützige und kommunale Mieten demgegenüber um nur 25 bzw. 27%, bei einer Gesamtteuerung von 19%.

Die Vergleichsdaten geben allerdings kein vollständiges Bild ab. Es ist darauf hinzuweisen, dass bei den GBV-Mieten die üblichen Einmalzahlungen bei Mietantritt in der Statistik 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 noch deutlich größer. Überdies enthalten die GBV-Mieten deutlich höhere laufende Beiträge zu Erhaltung und Verbesserung der Bauten.

Die Kostendynamik hat in den verschiedenen Bestandssektoren unterschiedliche Gründe. Im gemeinnützigen Sektor ist sie aus der regen Neubautätigkeit und Absenkmieten nach vollständiger Ausfinanzierung der Gebäude erklärlich, bei Kommunalwohnungen aus der generellen Umstellung auf Richtwertmieten bei Wiener Wohnen. Bei privaten Mietwohnungen erklären sich die stark gestiegenen Bestandsmieten aus der lebhaften Marktentwicklung vor allem in städtischen Lagen und der kürzer werdenden durchschnittlichen Vertragsdauer. Diese ist klar auf die zunehmende Verbreitung befristeter Verträge zurückzuführen. Befristet sind im gemeinnützigen bzw. kommunalen Bereich nur 6 bzw. 4% aller Verträge, bei privaten Mietwohnungen demgegenüber 46% mit weiter steigender Tendenz (MZ 2018, Statistik Austria, 2019b).

Die Dauer des Bestandsverhältnisses bzw. der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses hat großen Einfluss auf die Wohnkosten. Dies betrifft naturgemäß vor allem Bestandssegmente mit hoher Marktdynamik, d.h. den privaten Mietensektor. Aber auch in den sozial gebundenen Bestands-

Abbildung 1: Wohnungsaufwand Mieter nach Bestandssektoren



Anm.: Miete im Bestand inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer, €/m² pro Monat
Quelle: Statistik Austria – Mikrozensus, IIBW

sektoren leben Haushalte mit langer Vertragsdauer günstiger als Neueinsteiger. Das Muster wird bei Betrachtung der Nettomieten augenscheinlich, nachdem sich die Betriebskosten hinsichtlich der Vertragsdauer kaum unterscheiden. Bei durchschnittlichen Nettomieten von 5,8 €/m² (MZ 2018) liegen sie bei neu abgeschlossenen Verträgen bis zu 2 Jahren bei 7,1 €/m², bei Verträgen mit einer Dauer von über 30 Jahren demgegenüber mit 3,6 €/m² bei gerade der Hälfte.

Der Mietanstieg bei Bestandsverträgen unterliegt unterschiedlichen Regelungen, ist aber nach oben in den meisten Regimen mit der Inflationsrate begrenzt. Bei geförderten Wohnungen bewirken in manchen Fällen nicht-lineare Annuitätenverläufe überproportionale Kostensprünge. Im Gegenzug sind gemeinnützige Bauvereinigungen verpflichtet, die Miete nach Ausfinanzierung der Bauten stark abzusenken.

Neu bezogene Wohnungen sind im privaten Sektor wegen der Marktentwicklung deutlich teurer als unmittelbar benachbarte Wohnungen mit Altverträgen. Dies ist auch in preisregulierten privaten Mietwohnungsbeständen häufig der Fall. Wenngleich die Richtwerte im Gleichklang mit der Inflationsrate angehoben werden, hat eine Neuvermietung typischer Weise einen Preissprung zur Folge, einerseits wenn zuvor nach einem älteren bzw. günstigeren Preisregime vermietet worden ist, andererseits weil intransparente Zuschlagsregelungen Erhöhungen zulassen. Ein aussagekräftiger Befund ist, dass befristet vermietete Wohnungen entgegen der Intention des Gesetzgebers (25% Befristungsabschlag im Richtwert-Regime) durchschnittlich teurer als unbefristete sind (Statistik Austria, 2019a, S. 41).

Bei gemeinnützigen Wohnungen bewirkt eine Neuvermietung idR keine Mieterhöhung. Die Dauer des Mietverhältnisses ist hier insofern ausschlaggebend für die Miethöhe, als jüngere Mietverhältnisse wegen gestiegener Grund- und Baukosten teurer sind, vor allem aber, weil besonders günstige Altbauten viel seltener als andere wiedervermietet werden.

Die starke Abhängigkeit der Wohnkosten von der Dauer des Mietvertrags hat auch für die Bestandsmieter nicht nur positive Auswirkungen. Sie schafft massive Wechselbarrieren (Lock-in-Effekte). Das führt dazu, dass Wohnungen behalten werden, auch wenn sie hinsichtlich Lage oder Größe nicht mehr den Bedürfnissen entsprechen. Solche Allokationsdefizite haben Nachteile für den Einzelnen und auch volkswirtschaftlich. Sie wirken darüber hinaus selbstverstärkend. Auch auf politischer Ebene bestehen Lock-in-Effekte in diesem Bereich, indem Änderungen nur schwer umsetzbar sind, da trotz der klar erkennbaren Ineffizienzen und potenziellen Vorteilen für die einen, unweigerlich finanzielle Nachteile für die (möglicherweise wenigen) anderen entstehen.

Die eingeschränkte Verfügbarkeit von älteren günstigen Wohnungen trägt auch zu einer Insider-Outsider-Problematik bei. Diese besagt, dass bereits wohnversorgte Haushalte in weit

besseren Wohnkonditionen leben als neu auf den Markt tretende Nachfrager (Kadi, 2015; Gutheil-Knopp-Kirchwald/Kadi, 2017; Mundt, 2018). Bei einer insgesamt moderaten Wohnkostenbelastung der österreichischen Haushalte bestehen ausgeprägte Leistbarkeitsprobleme bei einzelnen Bevölkerungsgruppen (s. Kap. 2.4).

2.1.2 Wohnkosten von Eigentümern

Die Kosten, die bei Haus- oder Wohnungseigentum anfallen, haben den Charakter gleichermaßen von Konsumausgaben und Ansparung. In der Statistik (EU-SILC) werden deshalb Betriebskosten und Zinszahlungen als Konsumausgaben, die Kapitaltilgung aber als Investition klassifiziert. Das mag sachlich gerechtfertigt sein, verunmöglicht aber eine vergleichende Analyse der Wohnkostenbelastung mit Mieterhaushalten. Die – den niedrigen Kapitalmarktzinsen geschuldet – seit Jahren statistisch sinkenden Wohnkosten von Eigentümern widersprechen der sehr dynamischen Marktpreisentwicklung (s. Kap. 2.1.3). Im Mikrozensus werden mittlerweile keine Daten zur Wohnkostenbelastung von Eigentümern ausgewiesen. Erklärungsbedürftig ist auch die Berücksichtigung von Wohnungseigentum in der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung. Hier werden nämlich fiktive (imputierte) Mieten des Eigentümers an sich selbst zugrunde gelegt. Dies ist einer der Gründe für den in dieser Statistik ausgewiesenen Anstieg der Wohnkostenbelastung, während EU-SILC stagnierende Wohnkosten dokumentiert.

Unstrittig ist, dass Haushalte in ausfinanziertem Eigentum – das sind rund 60% der Eigentümer-Haushalte (Statistik Austria, 2019a, s. 43) – von stark unterdurchschnittlichen Wohnkosten profitieren. Dies betrifft häufig Personen im Dritten Lebensabschnitt und entschärft das Problem der Leistbarkeit in dieser Altersgruppe erheblich (IIBW, 2017). Der geringe Wohnaufwand in älteren Eigentumsbauten geht allerdings häufig mit unzureichenden Investitionen in Erhaltung und Verbesserung einher, sodass er gewissermaßen mit einer Deinvestition der eigenen Immobilie erkauft wird.

2.1.3 Entwicklung von Marktpreisen und -mieten

Amtliche Statistiken zur Wohnungsmarktentwicklung stehen erst seit wenigen Jahren zur Verfügung. Der Hauptzweck des EU-Hauspreis-Index der Statistik Austria ist die Früherkennung von volkswirtschaftlich destabilisierend wirkenden übermäßigen Preisentwicklungen am Immobilienmarkt, nachdem dieser 2007 Auslöser der Globalen Finanz- und Wirtschaftskrise gewesen war. Früher konnten lediglich Datenquellen wie der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich genutzt werden. Mittlerweile liefern darüber hinaus Daten auf Basis von Internet-Wohnungsbörsen und Grundbuchsabfragen qualitativ hochwertige Daten. Die

Datenlage zum Marktgeschehen hat sich also wesentlich verbessert, vor allem für Wohnungseigentum, während die Dokumentation von Marktmieten nach wie vor lückenhaft ist.

Die Preisentwicklung von Wohnungseigentum in Österreich ist seit einem Jahrzehnt durchgehend sehr dynamisch. Seit 2010, dem Beginn der Dokumentation des EU-Hauspreis-Index in Österreich, sind die Preise von Wohnungen und Häusern im Bundesdurchschnitt um jährlich 5,7% gestiegen, insgesamt bis 2018 um nicht weniger als 56%. Während in Österreich diese starke Dynamik bald nach der Globalen Finanzkrise 2008 einsetzte und seither auf konstant hohem Niveau verharrt, hatten die meisten europäischen Länder bis etwa 2015 stagnierende oder rückläufige Preise. Erst seit damals boomen die Immobilienpreise in fast ganz Europa. In Ungarn, Tschechien, Slowenien und vielen nordeuropäischen Ländern liegt die Preisdynamik heute weit über jener Österreichs. Vor wenigen Jahren, als die heimische Preisdynamik im europäischen Spitzenfeld lag, wurden Bedenken hinsichtlich einer möglichen Blasenbildung geäußert, aber schließlich entkräftet (Schneider, 2014; BMF, 2016; Mundt/Springler, 2016). Gegen spekulative Fehlentwicklungen sprechen v.a. die vergleichsweise geringe Eigentumsquote und der immer noch hohe Anteil an Eigenmittelfinanzierung. Aufgrund des heute historisch niedrigen Niveaus von Kapitalmarktzinsen ist der Anteil der Haushaltseinkommen für Zinszahlungen sogar rückläufig (OeNB, 2018, S. 14). Regional und sektoral bestehen starke Unterschiede. In den urbanen Zentren und insbesondere in Wien war die Preisdynamik weit überdurchschnittlich, während viele semi-urbane und ländliche Regionen immer noch stagnierende Eigentumspreise haben. Neu errichtete Eigentumswohnungen sind zwar wesentlich teurer, zeigen aber im langfristigen Trend eine deutlich geringere Dynamik als gebrauchte (OeNB, 2018).

Die Zahl an Markttransaktionen von Eigentumswohnungen steigt trotz (oder wegen) der Preisdynamik seit Jahren stark an. Wurden Anfang der 2010er Jahre noch jährlich weniger als 30.000 Eigentumswohnungen verkauft, waren es zuletzt über 50.000 (2018; ReMax ImmoSpiegel auf Basis von Grundbuchseinträgen). In dieser Entwicklung spiegelt sich der gestiegene Stellenwert von Wohnungseigentum als Veranlagungsalternative für Privathaushalte. Sie erklärt auch die anhaltende Preisdynamik.

Für die Beobachtung der Marktmieten stehen leider nur Quellen von mäßiger Datenqualität zur Verfügung, bei den kommerziellen Mieten der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich. Gemäß dieser Quelle sind die österreichweiten Marktmieten im Zehnjahresdurchschnitt um nicht mehr als 2,4% pro Jahr bzw. insgesamt um 26% angestiegen und lagen 2017 bei 7,9 €/m² (netto, inkl. Betriebskosten und Steuer waren das ca. 10,7 €/m²). Etwas stärker waren die Zuwächse demnach in Wien mit 3,0% im Zehnjahresdurchschnitt sowie in den westlichen Bundesländern, in allen anderen Bundesländern demgegenüber im Bereich der Inflationsrate. Im Bundesländervergleich liegen die Marktmieten in den westlichen Bundesländern und in Wien

etwa 20% über dem Bundesdurchschnitt, in den anderen Ländern um 10-20% darunter. Für 2018 wurde der Immobilienpreisspiegel auf eine neue Systematik mit weit stärker differenzierten Preisinformationen umgestellt und es wird darauf verzichtet, Durchschnittswerte und deren Dynamik anzugeben. Der ungewichtete Mittelwert der einzelnen Kategorien liegt sehr deutlich über dem Vorjahreswert. Zusammen mit dem gesicherten Befund, dass die Bestandsmieten in diesem Sektor innerhalb von 10 Jahren um nicht weniger als 45% angestiegen sind (s. Kap. 2.1.1) und Mietwohnungen mit der Länge der Vertragsdauer deutlich günstiger werden ergibt sich die Schlussfolgerung, dass diese Datenquelle die Preisdynamik der vergangenen Jahre systematisch stark unterschätzt hat. Das ist bedauerlich, da keine Alternative verfügbar ist.

Auch hinsichtlich der Neuvermietung von gemeinnützigen und kommunalen Mietwohnungen stehen kaum statistischen Zahlen zur Verfügung. Im kommunalen Sektor dominiert Wien, wo bei Neuvermietungen seit mehreren Jahren der Richtwert ohne Zu- und Abschläge veranschlagt wird (2018: 5,58 €/m² netto, inkl. Betriebskosten und Steuer sind das ca. 8,9 €/m²). Im gemeinnützigen bzw. geförderten Mietwohnungssektor liegen die Kostenmieten neu vergebener älterer Wohnungen nur unwesentlich unter jenen von Neubauten. Deutlich günstiger sind wiedervermietete Wohnungen in ausfinanzierten Gebäuden (Bauer, 2019).

In den 1990er und 2000er Jahren wurde die Wohnungsnachfrage vor allem durch sinkende Haushaltsgrößen, seit den frühen 2010er Jahren auch durch die Nettomigration aus dem Ausland getrieben (Klien, 2016; Schneider, 2019). Der demographische Druck hat sich nach einem Rückgang der Zuwanderung mittlerweile beruhigt. Wuchs die Bevölkerungszahl in jüngerer Vergangenheit um bis zu 110.000 Menschen pro Jahr an (2016), waren es 2018 nur noch 49.000. Die Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen für die kommenden Jahre wurden entsprechend nach unten revidiert. Weiters wurde und wird die Nachfrage nach Wohnungseigentum durch die anhaltend niedrigen Kapitalmarktzinsen getragen. Angebotsseitig löste diese Entwicklung einen Bauboom mit einem Höhepunkt der Baubewilligungszahlen 2017 mit über 80.000 baubewilligten Wohnungen aus. Mit zeitlicher Verzögerung kommt die steigende Zahl an Neubauten am Wohnungsmarkt an. Angesichts der sich beruhigenden Nachfrage und eines steigenden Angebots steht aus heutiger Sicht ein Abbau des Nachfrageüberhangs und eine Beruhigung der Preisdynamik bevor.

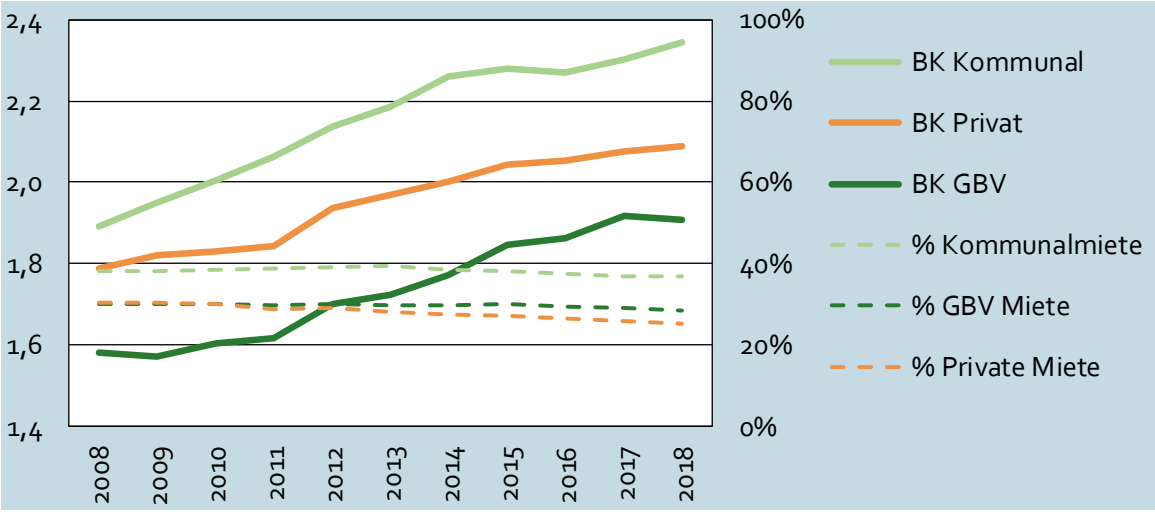
2.1.4 Betriebskosten

Die Wohnungsbetriebskosten bestehen im Wesentlichen aus Aufwendungen für Reinigung und Strom in allgemeinen Teilen der Gebäude, Aufzüge, Wasser, Abwasser, Verwaltungskosten, Müllentsorgung, gebäudebezogene Versicherungen und öffentliche Abgaben (Grundsteuer). Die Betriebskosten machen im Durchschnitt aller Hauptmietwohnungen in Österreich 2,1 €/m² pro Monat aus (2018, Mikrozensus, s. Abbildung 2). Das ist etwas mehr als ein

Viertel des Wohnungsaufwands (s. Abbildung 1, S. 11). Unter Hinzurechnung der Umsatzsteuer von 10% auf Miete und Betriebskosten sowie des Energieaufwands für Heizung und Warmwasser resultieren durchschnittliche Wohnnebenkosten von rund 45%. Man spricht also zurecht von einer „zweiten Miete". Die sektoralen und regionalen Unterschiede sind groß. Betriebskosten in kommunalen Mietwohnungen sind mit durchschnittlich 2,3 €/m² deutlich höher als im gemeinnützigen bzw. privaten Mietensektor mit 1,9 bzw. 2,1 €/m². Seitens Wiener Wohnen wird berichtet, dass ein Hauptgrund für die hohen Betriebskosten die umfangreichen Grünanlagen sind, deren Betreuung von den Mietern zu tragen ist. Die höchsten Betriebskosten im Bundesländervergleich werden in Wien verrechnet. Mit über 2,3 €/m² liegen sie um rund 60% über jenen im Burgenland. Die Kostendynamik der Betriebskosten war im vergangenen Jahrzehnt vor allem bei privaten Mietwohnungen geringer als die des Wohnungsaufwands. Das führte dazu, dass ihr Anteil an der Bruttomiete in diesem Sektor von 31 auf 25% sank. Bei kommunalen und gemeinnützigen Mieten kam es demgegenüber nur zu marginalen Änderungen des Anteils (Abbildung 2).

Aufwendungen für Erhaltung und Verbesserung sind nicht Teil der Betriebskosten, sondern werden gesondert verrechnet. Das innovativste Regime ist der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) im gemeinnützigen Bereich mit 0,5 bis 2,0 €/m² pro Monat in Abhängigkeit vom Alter des Gebäudes. Diese Größenordnung erscheint angemessen, um den dauerhaften Werterhalt der Gebäude sicherzustellen. Der EVB wird als Teil des Mietentgelts von den Bewohnern eingehoben. Im Wohnungseigentum ist eine „angemessene Rücklage" für Instandhaltung und Verbesserung ohne betragliche Festlegung vorgesehen. Es werden

Abbildung 2: Betriebskosten pro Quadratmeter, Anteil an Bruttomieten



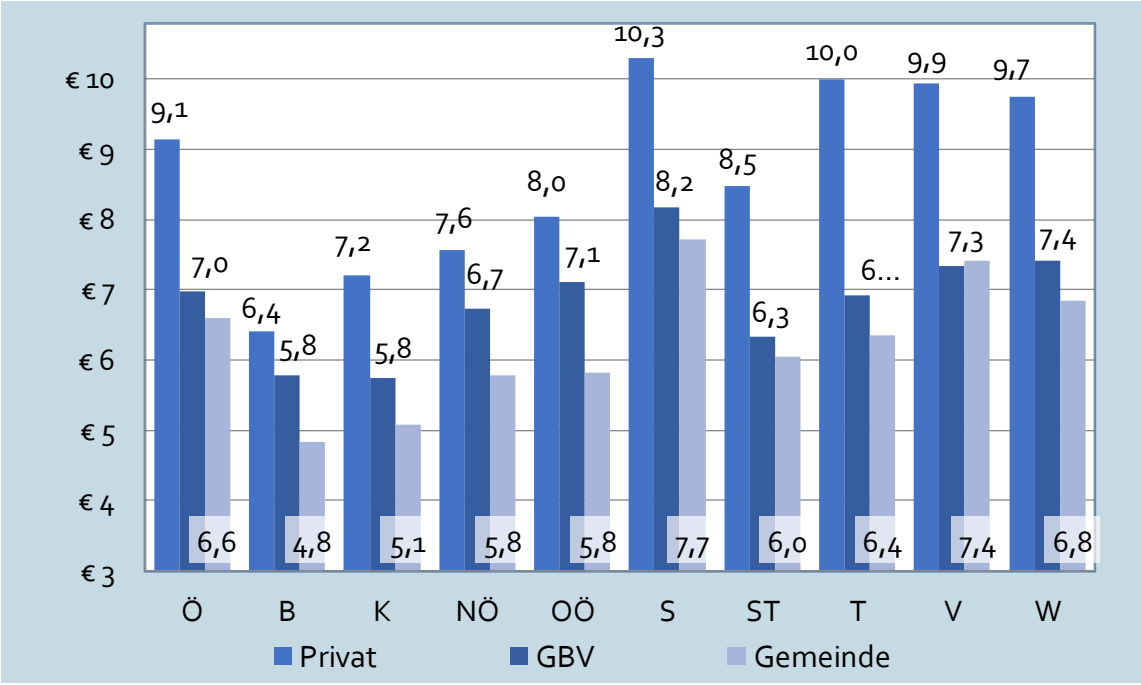
Anm.: Betriebskosten in €/m² Nutzfläche (linke Skala) bzw. Anteil an der Miete (brutto, kalt, rechte Skala).
Quelle: Statistik Austria – Mikrozensus, IIBW

typischer Weise 0,5 €/m² pro Monat von den Eigentümern eingehoben, bei gemeinnützig verwalteten Eigentumswohnungen (Kaufoptionswohnungen) auch mehr. Bei privaten Mietwohnungen erfüllt die Mietzinsreserve denselben Zweck. Sie ist vom Eigentümer aus dem Hauptmietzins zu bezahlen und kann bei preisregulierten Wohnungen nicht auf die Mieter überwälzt werden.

2.1.5 Regionale Unterschiede der Wohnkosten

Die Wohnkosten sind regional stark differenziert, allerdings unterschiedlich nach Rechtsform und Bestandssegmenten. Weitgehend kohärent sind gemeinnützige Mieten, wo nur das Burgenland und Kärnten deutlich unter und Salzburg deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 7,0 €/m² liegen (Abbildung 3). Beim großen kommunalen Sektor in Wien, wie auch bei den kleinen in den Bundesländern, liegen die Mieten geringfügig unter jenen der Gemeinnützigen. Einzig in Kärnten, Niederösterreich und Oberösterreich differieren die beiden Sektoren stärker. Demgegenüber streuen die privaten Mietwohnungen breit, mit unter 8,0 €/m² im Burgenland, in Kärnten und Niederösterreich, aber um 10 €/m² in den westlichen Bundesländern und Wien. Es besteht ein klarer Zusammenhang zwischen der Größe der Sozialwohnungssektoren und dem Kostengefälle zwischen kommerziell und sozial. In Bundesländern mit großen GBV-Wohnungsbeständen, etwa Ober- und Niederösterreich, passt sich der private Markt

Abbildung 3: Regionale Unterschiede der Bestandskosten von Mietwohnungen 2018



Anm.: Brutto kalt = inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer, aber ohne Energie.

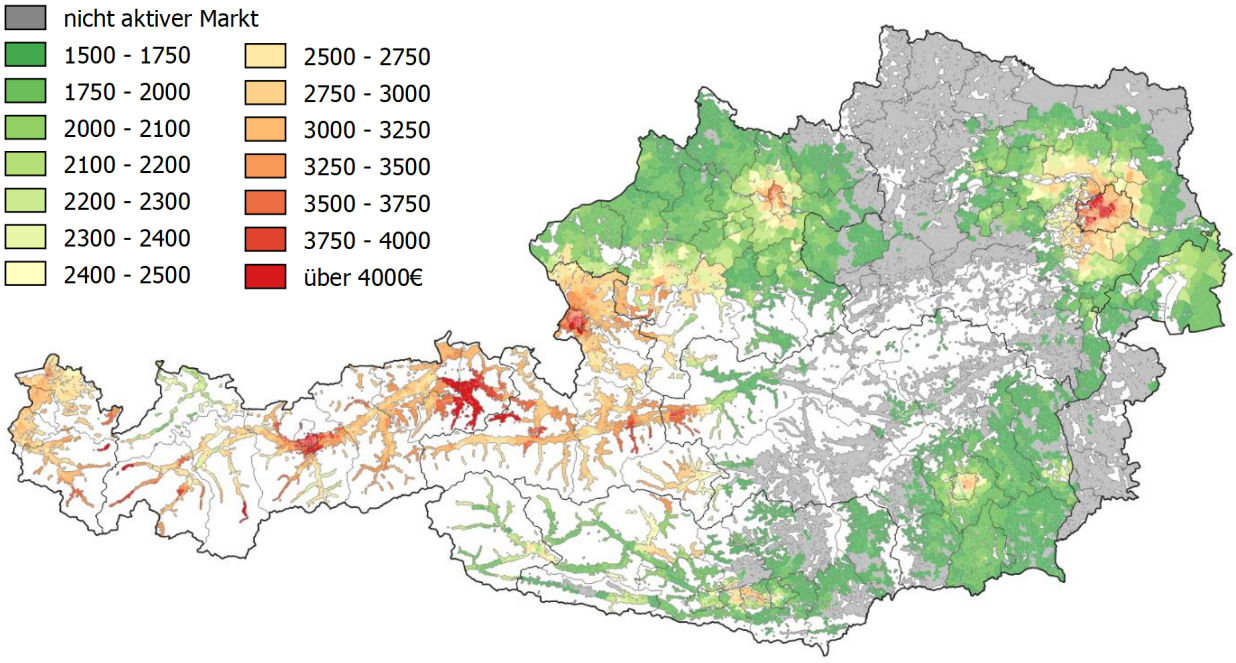
Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus Sonderauswertung, IIBW.

offensichtlich stärker an das Preisniveau im gemeinnützigen Wohnbau an als in Ländern mit kleineren Sozialwohnungsbeständen, etwa in Westösterreich.

Neben Spezifika der Großregionen (West-Ost-Gefälle) wirkt sich die Siedlungsstruktur auf Wohnkosten und Marktmieten aus. Die Unterschiede der Bestandsmieten zwischen Dörfern, Klein - und Mittelstädten sind von vergleichsweise geringer Relevanz, demgegenüber schlagen sie in den großen Landeshauptstädten und sonstigen stark urbanisierten Regionen nach oben aus. In solchen Nachfragepolen bestehen entwickelte Mietenmärkte mit umfangreichen auch privaten Angeboten. In kleineren Städten und Ortschaften orientiert sich das (auch private) Mietenniveau demgegenüber an der Untergrenze des geförderten Mietwohnbaus.

Das Muster ist bei Eigentumswohnungen ein ähnliches, wenngleich sich die Preisstruktur in den letzten Jahren deutlich ausdifferenziert hat. Dies lässt sich an einer aktuellen kleinräumigen Analyse von Angebotspreisen zeigen (Abbildung 4). In weiten Teilen Österreichs, in fast allen kleineren Ortschaften und Städten (außerhalb touristischer Regionen) erreicht der Verkehrswert von Eigentumswohnungen kaum den Sachwert. Dies eröffnet kaum Betätigungsfelder für gewerbliche Bauträger. In den Landeshauptstädten und anderen Verdichtungsräumen haben sich im Gegensatz dazu sehr lebhafte Märkte etabliert. Die Unterschiede der Preisniveaus haben je nach Zentralität stark zugenommen und dürften weiter zulegen.

Abbildung 4: Wohnungspreise in Österreich



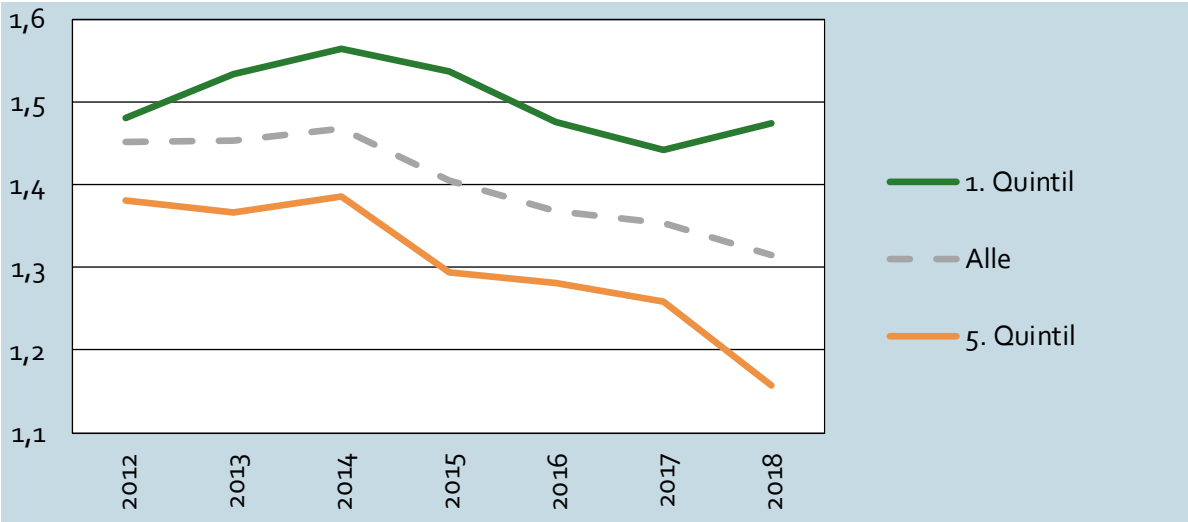
Quelle: Data Science Service GmbH "Immazing"

2.2 Energiekosten

Die Energiekosten von Haushalten für Heizung und Warmwasser sind in EU-SILC gut dokumentiert. Demnach haben die österreichischen Haushalte durchschnittliche Energiekosten von monatlich € 133 (2018). Diese sind naturgemäß in Eigenheimen mit über € 180 deutlich höher als in Geschoßwohnungen, wo sie in einem engen Band bei etwa € 100 pro Monat liegen. Angesichts unterschiedlicher durchschnittlicher Wohnungsgrößen heißt das, dass die Energiekosten pro Quadratmeter in Gemeindebauten deutlich höher sind als etwa in Eigentumswohnungen (1,5 zu 1,1 €/m²; Statistik Austria 2019a), was auf einen verteilungspolitisch regressiven Effekt schließen lässt.

Dieser Befund wird durch eine projektbezogen durchgeführte EU-SILC Sonderauswertung zu Energiekosten und Einkommen bestätigt (Abbildung 5). Der Rückgang der Weltmarktpreise für fossile Energieträger zwischen 2012 und 2016 um über 50% wirkte sich zeitverzögert auf die Haushaltsausgaben für Energie mit einem moderaten Minus von etwa 10% aus (mittlerweile hat der Ölpreis wieder stark angezogen). Von den sinkenden Energiekosten profitierten obere Einkommensschichten allerdings weit mehr als untere. Die einkommensstärksten 20% aller Haushalte (5. Quintil) hatte 2012 Energieausgaben von 1,4 €/m², die sich seither auf unter 1,2 €/m² reduziert haben (-16%). Die einkommensschwächsten 20% aller Haushalte (1. Quintil) musste demgegenüber schon 2012 mit 1,5 €/m² mehr bezahlen; Überdies sind für diese Gruppe die Energiekosten praktisch unverändert geblieben. Diese Schieflage erklärt sich v.a.

Abbildung 5: Energiekosten pro Quadratmeter Wohnnutzfläche nach Einkommensquintilen



Anm.: Energiekosten in €/m² Wohnnutzfläche; Einkommensquintile Haushalte
Quelle: Statistik Austria – EU-SILC, IIBW

aus der unterschiedlichen mittleren Wohnungsgröße der beiden Gruppen und dem Umstand, dass die Energiekosten nur teilweise mit der Wohnungsgröße korrelieren. Dies liegt etwa an höheren Belagsdichten einkommensschwächerer Haushalte, einem schlechteren thermischen Zustand der Bauten, am unterschiedlichen Einsatz von (tendenziell teureren) energieeffizienten Haushaltsgeräten, aber auch an Verrechnungsmodellen der Fernwärme mit hohen Grundgebühren und geringen leistungsabhängigen Kosten. Der Unterschied von 30 €/m² pro Monat mag im Vergleich zu den Bruttowohnkosten wenig bedeutsam erscheinen. Er zeigt aber dennoch klar die geringe soziale Treffsicherheit von Tarifmodellen der Energiedienstleister.

Nachdem sich Energiekosten von Haushalten am Weltmarktpreis fossiler Energieträger orientieren, die Einkommen aber international stark divergieren, ist Energiearmut in Österreich als Hocheinkommensland ein vergleichsweise moderates Problem. Untersuchungen zu Energiearmut in Österreich (Statistik Austria, 2019) definieren die betroffenen Haushalte als armutsgefährdet, d.h. mit weniger als 60% des Median-Einkommens, mit gleichzeitig überdurchschnittlichen Energiekosten. Davon sind österreichweit 3,1% der Haushalte betroffen. Ihre Energiekosten liegen bei rund 20% des verfügbaren Einkommens, verglichen mit nur 4,2% in der Gesamtbevölkerung.

2.3 Treibende und dämpfende Kostenkomponenten

Die starke Preisdynamik von neu errichteten Wohnungen ist überwiegend auf stark gestiegene Grundstücks- und gleichfalls über der Inflationsrate gestiegene Baukosten zurückzuführen. Dämpfend wirken demgegenüber die historisch niedrigen Finanzierungskosten. Der Wirkungszusammenhang ist aber auch umgekehrt erklärlich. Die niedrigen Kapitalmarktzinsen erhöhen die Zahlungsfähigkeit von Wohnungskunden. Gleichzeitig motivieren sie zu einer Verlagerung von Sparprodukten hin zu Immobilien. Dadurch steigen die Nachfrage und damit die Preise. Der niedrige Kapitalmarktzinssatz ist also mitverantwortlich für die stark gestiegenen Kosten. Die gestiegenen Marktpreise für Wohnimmobilien befruchten die Preisentwicklung von Bauland und Bauleistungen und erhöhen die Marge der Bauträger. Für den Wohnungskäufer ist die Preisspirale so lange verkraftbar, wie sich sinkende Zinsen und steigende Preise die Waage halten. Ähnlich verhält es sich für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft. Solange das Risiko wieder steigender Zinsen überschaubar ist, sind trotz gestiegener Grundstücks- und Baukosten leistbare Wohnungen realisierbar. Daraus resultieren völlig neue Aufgaben für die Wohnbauförderung.

Die Grundstückspreise sind nicht überall gestiegen, in vielen Ballungsräumen aber stark überproportional. Die Statistik Austria stellt seit 2015 diesbezügliche Daten zur Verfügung. Innerhalb von nur drei Jahren bis 2018 lagen die Preissteigerungen in einzelnen Wiener Bezirken

bei über 60%, in attraktiven Lagen im Niederösterreichischen Umland bei über 50%, in vielen sonstigen städtischen Regionen bei über 40% (Statistik Austria).

Die Baupreise entwickelten sich zwischen Mitte der 2000er Jahre und 2016 weitgehend parallel zur Gesamtteuerung. Seither steigen sie mit jährlich 3-4% deutlich darüber. Treiber der Baukosten werden vielerorts identifiziert: bei überbordenden baulichen Standards, exzessiven baurechtlichen Regelungen und Normen, bei effektiveren Anti-Dumping-Regelungen und nicht zuletzt bei Anforderungen des Klimaschutzes. Gerade aber der jüngste Kostenschub verdeutlicht, dass die Marktbedingungen einen besonders starken Einfluss ausüben. Ein Neubauboom erhöht die Baukosten. Produktivitätszuwächse der Bauwirtschaft haben in der Vergangenheit immer wieder bewirkt, dass steigende Qualitäten nicht eins zu eins in steigende Kosten münden. Auch zeigt der Vergleich der Baukosten zwischen geförderten und frei finanzierten Geschoßwohnungen die stark kostendämpfende Wirkung von Maßnahmen der Wohnbauförderung der Länder. Angesichts dessen besteht die Erwartung, dass Klimaneutralität im Wohnungsbestand zu moderaten Kosten für die Nutzer und die öffentliche Hand erreichbar sein wird. Voraussetzung dafür sind innovative Maßnahmenbündel aus Förderungen, wohn- und steuerrechtlichen Reformen, Bewusstseinsbildung und Forschung (IIBW, 2019).

2.4 Einkommen und Wohnkostenbelastung

Der Anteil des verfügbaren Haushaltseinkommens, der für Wohnen und Haushaltsenergie aufgebracht werden muss, ist ein zentraler Indikator zur Beurteilung der Leistbarkeit des Wohnens und der Effektivität wohnungspolitischer Maßnahmen (vgl. Kunnert, 2016). EU-SILC bietet diesbezüglich gute statistische Grundlagen. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich überwiegend auf Median-Haushaltseinkommen. Die ansonsten häufig verwendeten äquivalisierten Einkommen wurden nicht herangezogen, da sie, insbesondere hinsichtlich absoluter Werte, irreführende Einkommensniveaus wiedergeben. Die Haushaltsbetrachtung führt dazu, dass Mehrpersonenhaushalte einschließlich Alleinerziehenden in den unteren Einkommensgruppen in geringerer Zahl vertreten sind, Single-Haushalte demgegenüber häufiger. Bei der Wohnkostenbelastung der untersuchten Gruppen wurde demgegenüber auf äquivalisierte Werte zurückgegriffen.

Bei der Beurteilung der Situation einkommensschwacher Haushalte werden die Werte des untersten Einkommensquintils herangezogen. Es wird die Ansicht vertreten, dass dies bessere armutspolitische Aussagen zulässt als die sonst häufig verwendeten Auswertungen von Haushalten mit Einkommen unter 60% des Medianeinkommens (Armutsgefährdungsschwelle).

2.4.1 Einkommen

Der mittlere österreichische Haushalt hatte 2018 ein verfügbares Netto-Jahreseinkommen von € 36.300 (Median, inkl. Transferleistungen). Den einkommensschwächsten 20% der Bevölkerung standen demgegenüber nur € 15.600 zur Verfügung. Während des abgelaufenen Jahrzehnts legten die durchschnittlichen Einkommen um nominell 27% bzw. 2,4% pro Jahr zu. Nach Berücksichtigung der Inflationsrate sind das immer noch real 8 Prozentpunkte bzw. 0,7% pro Jahr (Abbildung 6). Eine unterdurchschnittliche, wenngleich immer noch real positive Einkommensentwicklung zeigen das zweite und das fünfte Quintil, während sich die anderen Gruppen ähnlich dem Gesamtdurchschnitt entwickelten.

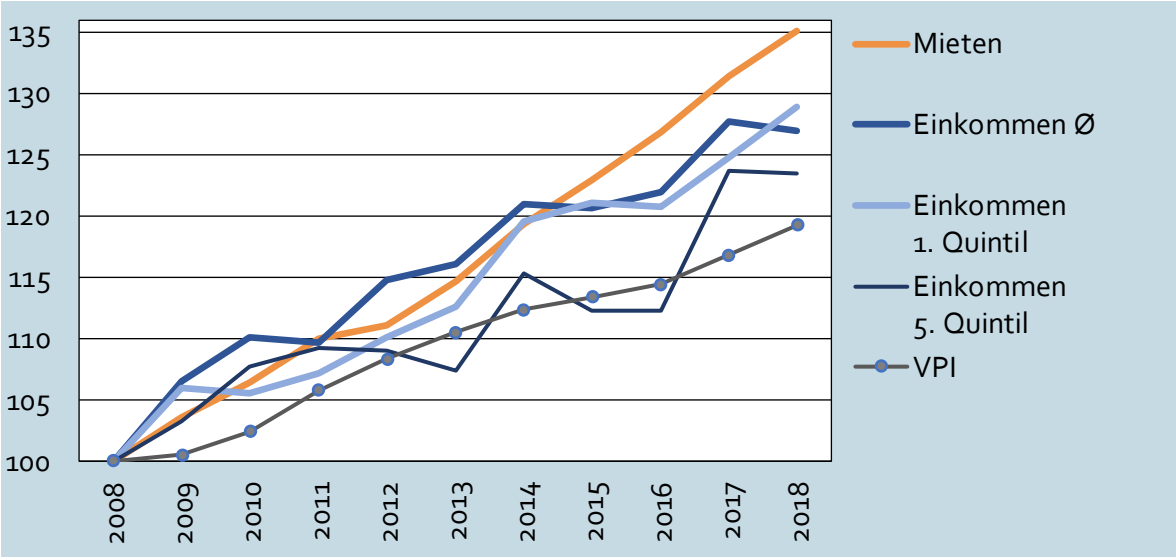
Im Zuge einer projektbezogen durchgeführten EU-SILC-Sonderauswertung wurde die Einkommens- und Wohnkostensituation spezifischer Haushaltsgruppen analysiert, insbesondere solcher mit überproportionaler Armutsgefährdung. Seniorenhaushalte (60+) konnten im Zehnjahresabstand ihre Einkommen um nicht weniger als 45% verbessern (2018: € 30.800), junge Haushalte (Auskunftsperson unter 30 Jahre) demgegenüber um nur 18% und damit unter der Inflationsrate (2018: € 26.600). Die Einkommen von Alleinerziehenden, Singles und Haushalten mit Ausgleichszulagenbezug (2018: € 27.700/22.100/17.900) stiegen knapp unter-, die von Mehrkinderfamilien deutlich überdurchschnittlich (2018: € 53.800).

2.4.2 Wohnkostenbelastung

Mieten und Marktpreise stiegen im abgelaufenen Jahrzehnt deutlich stärker als die Einkommen, wobei die Entkoppelung von den Einkommen erst 2014 einsetzte. Bis dahin ging die Entwicklung weitgehend parallel, danach stiegen die Bestandsmieten mit jährlich 3,5% fast doppelt so schnell wie die Einkommen (Abbildung 6).

Diese Entwicklung bewirkt, dass die meisten Bevölkerungsgruppen in Miete heute einen höheren Anteil ihres verfügbaren Haushaltseinkommens für Wohnen aufzuwenden haben als vor 10 Jahren. Untere Einkommensgruppen, wie Ausgleichszulagenbezieher oder Alleinerziehende sind deutlich überproportional betroffen. Bei ersteren stieg die durchschnittliche Wohnkostenbelastung von unter 33 auf über 36%, bei zweiteren von 31% auf fast 34% (Anteil der äquivalisierten Wohnkosten am Äquivalenzeinkommen). Mietende Senioren hatten vor 10 Jahren eine überdurchschnittliche, heute demgegenüber eine unterdurchschnittliche Wohnkostenbelastung. In einer ganz anderen Dimension leben Eigentümerhaushalte. Nur diejenigen ohne Kreditbelastung betrachtet (was immer noch die Mehrzahl ist), sank die Einkommensbelastung von 13% auf 11% (EU-SILC). Junge Haushalte, die sich mit viel Fremdfinanzierung Eigentum zugelegt haben, sind freilich mitunter ebenfalls mit übermäßigen Belastungen konfrontiert.

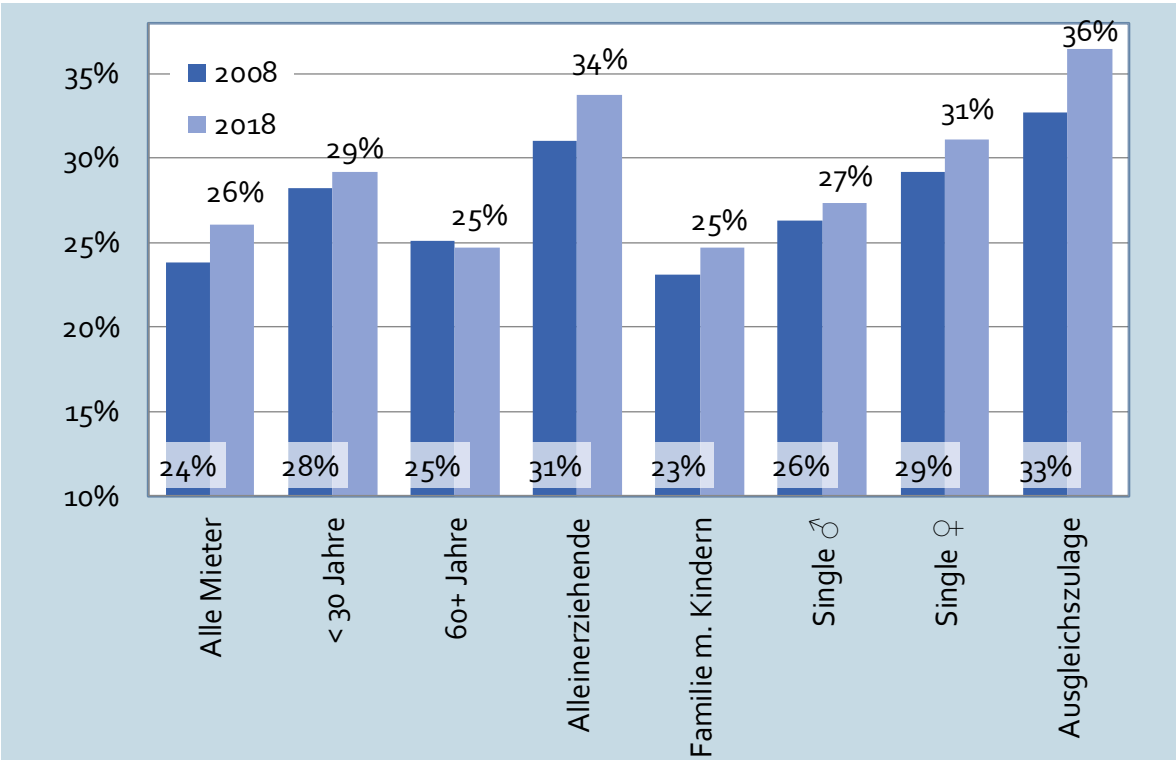
Abbildung 6: Entwicklung von Einkommen und Bestandsmieten (Index 2008=100)



Anm.: Bestandsmieten: alle Hauptmieten, brutto, kalt, /m²; Einkommen: Haushaltseinkommen Median bzw. unterste 20% (Quintil);

Quelle: Statistik Austria, IIBW.

Abbildung 7: Wohnkostenbelastung ausgewählter Haushaltstypen in Miete 2008-2018



Anm.: Anteil der äquivalisierten Wohnkosten (brutto, kalt) am Äquivalenzeinkommen; Haushalte nach Alter: Alter der Auskunftsperson; AusgleichszulagenbezieherInnen sind jene mit sehr niedrigen Pensionen.

Quelle: Statistik Austria, IIBW.

Die Wohnkosten-Überbelastung ist auf europäischer Ebene so definiert, dass mehr als 40% des verfügbaren Haushaltseinkommen für Wohnen aufgebracht werden muss. Diese Marke wird bei Mietern zu Marktbedingungen von knapp 15% überschritten (mit sinkender Tendenz), bei Mietern in Sektoren mit ermäßigten Mieten von knapp 8% und von Eigentümer-Haushalten von 2-3%, und zwar gleichermaßen von solchen mit und ohne Hypothekarfinanzierungen (Eurostat).

2.4.3 Objektive und subjektive Wohnkostenbelastung

Vor zehn Jahren gaben 15% der Haushalte an, ihre Wohnkosten als starke finanzielle Belastung zu empfinden. 2018 waren es demgegenüber nur noch 11%. Die objektive und die subjektiv empfundene Belastung gehen dabei nur teilweise in dieselbe Richtung. Denn nur knapp 30% der Haushalte mit einer objektiven Überbelastung durch Wohnkosten (>40% des verfügbaren Einkommens) empfinden diese subjektiv als solche. Demgegenüber gibt fast jeder Zehnte mit Wohnkosten unter der 40%-Marke an, finanziell stark gefordert zu sein (EU-SILC). Offenbar ist die subjektiv empfundene Belastung auch von anderen Faktoren als nur der tatsächlichen Wohnkostenbelastung abhängig.

2.5 Qualitäten des Wohnens

2.5.1 Wohnfläche

Die Beurteilung der Leistbarkeit von Wohnungen bedarf neben einer Analyse von Kosten und ihrem Verhältnis zum Einkommen auch einer Bewertung der Qualitätsentwicklung des Produkts (hedonische Bewertung). Tatsächlich wachsen die durchschnittliche Wohnungsgröße und der Wohnflächenkonsum pro Person weiterhin an und erreichen mittlerweile über 100m² bzw. über 45m² (Mikrozensus 2018). Die Dynamik der Zunahme hat sich allerdings weitgehend beruhigt. Von den 1970er Jahren bis zur Jahrtausendwende nahm die durchschnittliche Wohnfläche pro Person um annähernd 20% pro Jahrzehnt zu. In den 2000er Jahren waren es dann nur noch 10%. Im laufenden Jahrzehnt dürfte es deutlich weniger werde. Im Sinne des Ressourcenverbrauchs ist diese Verlangsamung durchaus zu begrüßen. Die durchschnittlichen Wohnungsgrößen wuchsen weniger stark an, da beim Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch zusätzlich die Verkleinerung der Haushaltsgröße durchschlägt. Eigenheime haben heute eine Durchschnittsgröße von fast 142m², das sind um fast 8m² mehr als vor 10 Jahren. Eine derart starke Zunahme der Durchschnittsgröße ist nur erklärlich, wenn neu errichtete Eigenheime exorbitant größer geworden sind. Bis vor einigen Jahren bewirkten Flächenlimits in der Wohnbauförderung der meisten Länder von 130m² eine gewisse Nivellierung der Gebäudegrößen. Das entspricht offenbar nicht mehr dem heutigen Zeitgeist. 180m² sind heute eher die Regel

als die Ausnahme. Getragen wird diese Entwicklung von der durchschnittlich sehr guten Einkommensentwicklung im ländlichen und semi-urbanen Raum. Angesichts der aufkommenden Debatte um Suffizienz im Wohnbau wird erwartet, dass diese Dynamik zeitnah abebben wird. Eine gegenläufige Entwicklung zeigt der Geschoßwohnbau. Im gemeinnützigen Wohnbau sind seit mehreren Jahren leicht rückläufige Wohnungsgrößen beobachtbar. Bei Eigentumswohnungen und kommerziellen Mietwohnungen geht der Trend zu kleinen Vorsorgewohnungen und Mikroapartments, ausgerichtet auf neue sehr mobile Nachfragergruppen.

Die Entwicklung des Wohnflächenkonsums differiert zwischen unterschiedlichen Haushaltstypen stark. Während dem untersten Einkommensquintil und Alleinerziehenden heute weniger Wohnfläche als vor 10 Jahren zur Verfügung stehen, hat der Wohnflächenkonsum im 4. und 5. Quintil und auch generell bei SeniorInnen um über 10% zugelegt (EU-SILC). Dies ist vorrangig auf die beschriebene Entwicklung bei Eigenheimen zurückzuführen.

2.5.2 Ausstattung

Hinsichtlich der Wohnungsausstattung stehen nur wenig zufriedenstellende Statistiken zur Verfügung. Die wohnrechtlichen Ausstattungskategorien A bis D spiegeln die Realitäten am Markt kaum mehr wider, nachdem mittlerweile 94% der Hauptwohnsitzwohnungen die Kategorie A aufweisen (Zentralheizung, WC und Bad im Wohnungsverband). Andere Merkmale wie wohnungsbezogene Freiräume, Raumhöhen, Küche oder der thermische Standard sind dabei nicht abgebildet. Bei letzterem konnten im Wohnungsneubau seit den 1980er Jahren massive Fortschritte erzielt werden. Die heute üblichen Niedrigstenergiehäuser haben einen Heizwärmebedarf von nur noch einem Zehntel der Bauten von damals.

2.5.3 Eingliederungsindikatoren Wohnen

Die Europa-2020-Strategie der EU (Beschlussfassung des Rats am 3.6.2010) beinhaltet u.a. mehrere sozialpolitische Ziele mit Bezug zum Wohnen. Zu deren Überprüfung berechnet die Statistik Austria Indikatoren zur sozialen Eingliederung auf Basis von EU-SILC. Im Laufe des vergangenen Jahrzehnts haben sich in Österreich mehrere Indikatoren signifikant verbessert, insbesondere „schlechter Wohnstandard" (gegenüber 2008 mit 3,7% waren 2018 nur noch 2,2% der Bevölkerung davon betroffen), „Belastung durch die Wohnumgebung" (von 9 auf 8%) und „Überbelag" (von 7 auf 6%). Verschlechtert hat sich der Indikator „Wohnkostenüberbelastung", das sind Haushalte, die mehr als 40% ihres verfügbaren Einkommens für Wohnen und Haushaltsenergie aufzubringen haben (von 6 auf 7%). Einzelne der Werte hängen in hohem Maße vom Einkommen ab. So ist das unterste Einkommensfünftel mehr als vier Mal so häufig von „Wohnkostenüberbelastung" (28%) und zweieinhalb Mal so oft von „Überbelag" (16%) betroffen als der Durchschnitt. Allerdings konnten bei dieser Gruppe auch besonders

große Fortschritte bei qualitativen Aspekten erzielt werden. Der „Überbelag" hat sich innerhalb von zehn Jahren um 4 Prozentpunkte reduziert. Der „schlechte Wohnstandard" und die „Belastung durch die Wohnumgebung" konnten mehr oder weniger auf das Niveau der Durchschnittsbevölkerung verbessert werden (von 7 auf 3% bzw. von 11 auf 8%). Einzig bei der „Wohnkostenüberbelastung" ist eine Verschlechterung um 4 Prozentpunkte zu verzeichnen (EU-SILC Sonderauswertung).

2.6 Wohnungslosigkeit

2017 wurden österreichweit 21.600 wohnungslose Menschen registriert. Das ist mehr als vor zehn Jahren. Ihre Zahl erreichte 2013 einen Höhepunkt und sinkt seither leicht. Allerdings sind Flüchtlingsheime und viele kurzzeitig von Wohnungslosigkeit betroffene Menschen in dieser Statistik nicht enthalten. Wohnungslosigkeit ist für die meisten Betroffenen ein Durchgangsstadium. Besonders gefährdet sind Personen, bei denen sich mehrere Problemebenen überlagern, etwa prekäre Wohnverhältnisse, häusliche Gewalt, drohende Wohnungskündigung, Arbeitslosigkeit, Alkoholismus und Drogenabhängigkeit, schwache soziale Netzwerke, sowie Haftentlassene und Menschen, die aus Betreuungseinrichtungen, z.B. medizinischen Einrichtungen oder der Grundversorgung für Asylberechtigte, entlassen werden. Die genannten Zahlen beinhalten annähernd zwei Drittel Neuzugänge. Einer ähnlich großen Zahl von Betroffenen gelang es im selben Zeitraum, wieder eine Unterkunft zu finden. Für etwa 9.000 Betroffene stehen Betreuungseinrichtungen zur Verfügung (BMASK 2018b, Schoibl 2013).

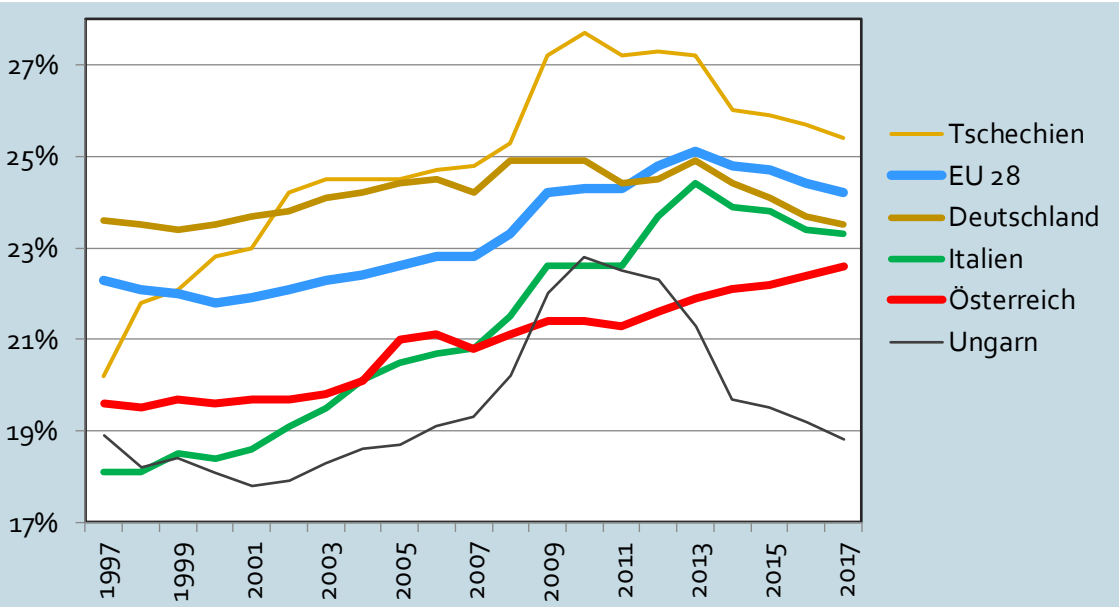
Es wurden in den vergangenen Jahren umfangreiche Dienstleistungen zur Bekämpfung von Wohnungslosigkeit aufgebaut. In der Mehrzahl der Bundesländer bestehen mittlerweile Einrichtungen zur Vorbeugung von Delogierungen. Eine Schlüsselrolle bei der Wohnversorgung wohnungsloser Haushalte spielt der kommunale und gemeinnützige Wohnbau, häufig in Verbindung mit sozialer Betreuung. Vielversprechend ist der „Housing First"-Ansatz. Darunter versteht man die Vorgangsweise, in Umkehrung der früheren Praxis betroffenen Haushalten zuerst eine Wohnung zur Verfügung zu stellen und erst parallel dazu die soziale Wiederintegration zu betreiben. Wenngleich sich die Datenlage verbessert hat, bestehen erhebliche Lücken. Eine Schlüsselrolle spielt die BAWO, der österreichische Dachverband der Wohnungslosenhilfe. Sie urgiert weiterhin große Defizite bei der Wohnungslosenhilfe der Länder (Schoibl 2013).

2.7 Internationale Einordnung

Der Vergleich der wohnungspolitischen Effizienz zwischen Ländern ist problematisch, v.a. weil für viele wesentliche Aspekte keine konsistenten Vergleichsdaten verfügbar sind und sich die Politikziele unterscheiden. Einige Kennzahlen sind dennoch aufschlussreich:

- Die Wohnkostenbelastung der Haushalte (EU-SILC) liegt in Österreich bei durchschnittlich konstant 18% und damit um über drei Prozentpunkte unter dem EU-Durchschnitt, wie auch deutlich unter den Werten der meisten Nachbarländer. Bei zahlreichen anderen EU-SILC-Kennzahlen ist Österreich gleichfalls in der Gruppe der Besten, etwa bei der Wohnkosten-Überbelastung, bei den meisten der oben dargestellten Eingliederungsindikatoren und bei subjektiven Wahrnehmungen von Wohnqualität und Leistbarkeit.
- Der zweite gebräuchliche Indikator zur Wohnkostenbelastung ist der Anteil des privaten Konsums, der für Wohnen aufgewendet wird (nach COICOP). Diese Zahl reflektiert auf den volkswirtschaftlichen Stellenwert des Wohnens und weniger auf die Ausgaben des individuellen Haushalts. Sie beinhaltet so unterschiedliche Elemente wie Mieten, Kosten für Instandhaltung, Betriebskosten und Energie, aber auch sog. imputierte Mieten, das sind fiktive Zahlungen, die ein Wohnungseigentümer an sich selbst zahlt, um Konsumausgaben für Eigentum darstellen zu können. Die Kennzahl steigt typischer Weise in reifen Volkswirtschaften langfristig an, nicht so sehr wegen der Dynamik am Wohnungsmarkt, sondern weil andere Konsumkomponenten mit steigendem Wohlstand an Bedeutung

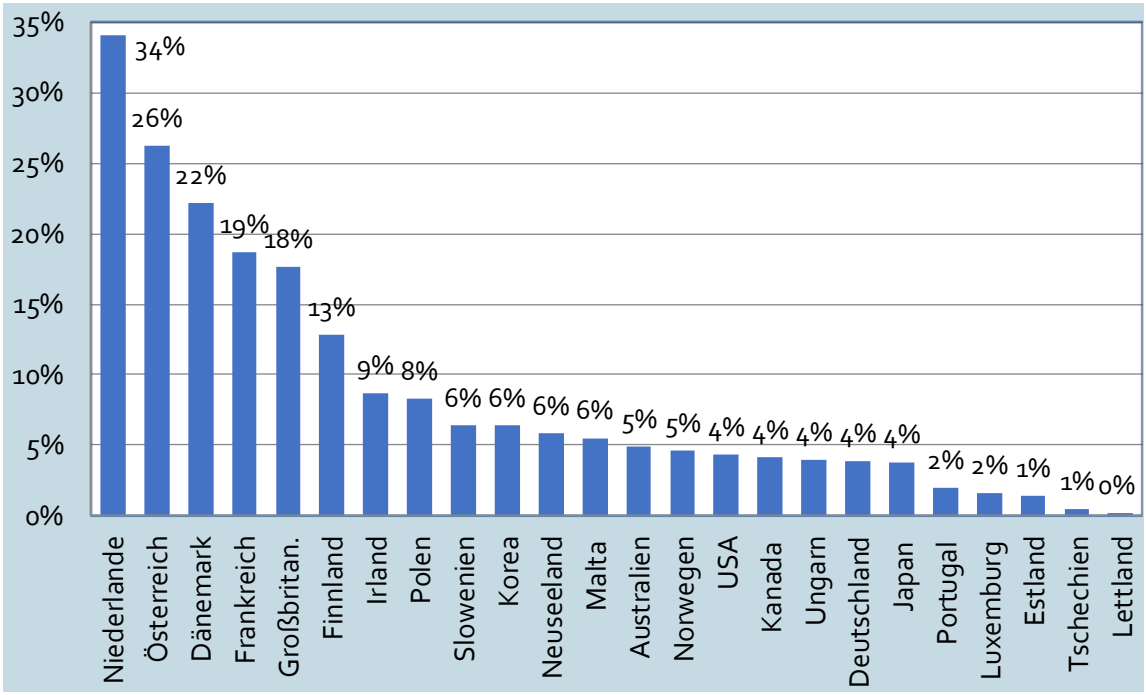
Abbildung 8: Anteil Wohnkosten am privaten Konsum



Quelle: Eurostat, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (VGR) nach COICOP.

- verlieren. Im Zehnjahresabstand hat im EU-Durchschnitt die COICOP-Gruppe „Wohnen" um 1,9 Prozentpunkte zugelegt (in Österreich 3), während die Bereiche „Bekleidung", „Instandhaltung", „Verkehr", „Medien", „Freizeit und Kultur" rückläufig waren. Abbildung 8 zeigt die Entwicklung der vergangen zwanzig Jahre im Vergleich mit ausgewählten EU-Ländern. Österreich liegt auch bei diesem Indikator deutlich unter dem EU-Durchschnitt. Allerdings steigt der österreichische Wert kontinuierlich an, während in vielen EU-Ländern um 2013 eine Trendwende einsetzte. Als Erklärung werden stark rückläufigen Neubauzahlen, vielfach rückläufigen Marktpreise und sinkenden Energiekosten gesehen. Im Gegensatz dazu erlebt Österreich seit 2008 einen markanten Wohnbauboom und stark steigende Preise, die sich über „imputierte Mieten" entsprechend auf die volkswirtschaftliche Gesamtrechnung auswirken. Lag der österreichische Wert in der Vergangenheit um bis zu drei Prozentpunkte unter dem EU-Durchschnitt, hat sich der Abstand mit 22,6% mittlerweile halbiert.
- Österreich hat einen der weltweit höchsten Anteile an sozial gebundenen Mietwohnungen. Gemäß OECD-Daten von 2015 sind es 26% des Bestands, übertroffen nur von den Niederlanden (Abbildung 9).
- Der öffentliche Aufwand für wohnungspolitische Maßnahmen ist aufgrund der Vielfalt an Instrumenten schwer zu ermitteln. Staatenübergreifende Statistiken fehlen deshalb. Es

Abbildung 9: Anteil der sozialen Wohnungssektoren am Bestand



Quelle: OECD, Daten von 2015.

ist allerdings belegbar, dass die 0,5% des Brutto-Inlandsprodukts, die Österreich zuletzt für alle wohnungspolitischen Maßnahmen ausgab, zu den niedrigsten Werten im EU15-Vergleich zählen (Wieser/Mundt, 2014). Österreich erreicht also eine vergleichsweise sehr gute Performance zu vergleichsweise moderaten Kosten. Hauptgründe sind der langfristige Fokus auf angebotsseitige Maßnahmen (Objektförderung) und die Kontinuität der Instrumente über viele Jahrzehnte, was nur angesichts eines breiten gesellschaftlichen Konsenses in dieser Frage möglich ist (Kunnert/Baumgartner, 2012).

3 Einflussfaktoren auf die Leistbarkeit

Probleme der Leistbarkeit haben ihre Ursachen gleichermaßen auf der Nachfrage- wie auf der Angebotsseite. Auf der Nachfrageseite steht eine unzureichende Entwicklung der Einkommen im Vordergrund. Die Ausweitung der Nachfrage wird zudem von der sinkenden Haushaltsgröße und der positiven Nettomigration aus dem Ausland getrieben (Gutheil-Knopp-Kirchwald/Kadi, 2017; Schneider, 2019). Aber auch Informationsdefizite und Marktzugangshemmnisse bewirken Benachteiligungen bei der Wohnversorgung. Auf der Angebotsseite ergeben sich Leistbarkeitsprobleme vor allem daraus, dass die angebotenen Wohnungen in Anzahl oder Kostenstruktur nicht zur gegebenen Nachfrage passen. Dadurch können sich Preisdynamiken ausweiten und so das Leistbarkeitsproblem verschärfen. Es ist sinnvoll die unterschiedlichen Bestandssegmente des Wohnungsmarktes systematisch zu betrachten, um die Auslöser der Problemlagen sichtbar zu machen.

3.1 Problemfelder

Bei den folgenden Konstellationen zeigen sich besonders ausgeprägte Leistbarkeitsprobleme bzw. langfristige dahingehende Risiken:

a) Alle Rechtsformen:

- Bei Haushalten mit hoher Wohnkostenbelastung – das ist ein großer Teil der Mieterhaushalte und viele Haushalte mit neu erworbenem Eigentum – können Einkommenseinbußen durch Pensionierung, Job-Verlust, Trennung oder Krankheit zu problematischen Situationen führen (Kunnert, 2016; Beer/Wagner, 2019). Wohnbeihilfen und andere Subjektförderungen helfen zwar, erreichen aber nicht alle Haushalte ausreichend.
- Für alle Rechtsformen, insbesondere aber für Mietwohnungen spitzt sich das Insider-Outsider-Problem zu: Während Bestandsmieter von günstigen langfristigen Verträgen und Eigentümer ohne offene Kredite von Preisdynamiken profitieren, sehen sich Markteintretende mit einem verknappten teuren Angebot und zunehmend befristeten Verträgen konfrontiert (Tockner, 2017; BAWO, 2017; Mundt, 2018). Dies betrifft vor allem Junghaushalte und Zuwandernde und schränkt die Mobilität von Haushalten ein.
- Die zunehmende Kommodifizierung („zur Ware werden") des Wohnens (Kadi, 2015; Gutheil-Knopp-Kirchwald/Kadi, 2017) bewirkt, dass bei Marktungleichgewichten die Preise übermäßig anziehen können. Demgegenüber reagieren (geförderte) Kostenmieten nur geringfügig auf Nachfrageänderungen und können auftretende Marktungleichgewichte dämpfen.

- Auf lange Sicht bedeuten der in Österreich extrem hohe Landverbrauch, die dadurch ausgelöste Versiegelung der Böden, die Verstädterung ländlicher Räume und der durch die extensive Landnutzung ausgelöste motorisierte Individualverkehr hohe Risiken für die Leistbarkeit (Kletzan-Slamanig/Köppl, 2016).
- Die unvermeidliche Dekarbonisierung des Wohnungsbestands (thermische Sanierungen) bringt große Herausforderungen der Kostentragung mit sich (IIBW, 2019).
- Verteilungspolitisch regressive Tarifmodelle für Energie belasten untere Einkommensschichten überproportional (Statistik Austria, 2019c).
- Im Neubau sind es vor allem die stark gestiegenen Bodenpreise die noch stärker als die Baukosten preisbestimmend sind (Amann u.a., 2010). Dies betrifft freifinanzierte und gemeinnützige Neubautätigkeit in gleichem Maße.

b) Eigentumswohnungen:

- Wohnungseigentum ist in urbanen Zentren für viele, v.a. für junge Haushalte finanziell außer Reichweite geraten. Gefördertes Eigentum hat österreichweit stark an Stellenwert verloren (IIBW, 2017).
- Die zunehmende Kreditfinanzierung von Eigentum kann bei wieder steigenden Zinsen zu übermäßigen Belastungen der Haushalte führen (Mundt/Springler, 2018).

c) Gemeinnützig errichtete Wohnungen:

- Die aktuelle Neuregelung in § 8 Abs. 4 bis 6 WGG zur Bevorzugung österreichischer Staatsbürger und Gleichgestellter bei der Wohnungsvergabe kann zu Härten für Drittstaatsangehörige führen, v.a. angesichts ebenfalls bevorstehender Einschnitte bei der Sozialhilfe neu (Bedarfsorientierte Mindestsicherung).
- Der vermehrte freifinanzierte Wohnbau durch gemeinnützige Bauvereinigungen trägt nur eingeschränkt zu deren Unternehmenszweck bei, leistbaren Wohnbau für untere und mittlere Einkommensschichten zu schaffen.

d) Kommunale Mietwohnungen:

- Der sinkende Stellenwert anderer Bestandssektoren für die Wohnversorgung unterer Einkommensschichten verschärft die Situation im kommunalen Wohnbau mit langfristig möglicherweise problematischen Auswirkungen (Mundt, 2018; WIFO, 2019, S. 117).
- Wohnungsvergaben richten sich meist nach angemessenen Wohnungsgrößen und berücksichtigen nicht ausreichend die Leistbarkeit, was zu häufigen Mietausfällen und Delogierungen führt.

e) Private Mietwohnungen:

- Die zunehmende Verbreitung befristeter Mietverträge kann zu prekären Wohnverhältnissen und übermäßigen Wohnkosten führen. Häufig sind Wiedervermietungen mit

Preissprüngen verbunden, was als unfaire Marktasymmetrie zu Überbelastung führen kann (Tockner, 2017).

- Neu errichtete freifinanzierte Mietwohnungen und Vorsorgewohnungen haben großteils sehr hohe Quadratmetermieten. Die Vermarktung richtet sich häufig an Haushalte mit kurzem Planungshorizont, schlechtem Informationsstand oder sonstigen Marktzugangsbarrieren, was deren oft ohnehin angespannte wirtschaftliche Verhältnisse weiter verschärft.
- Der Trend zu Eigentumswohnungen als Anlageprodukt geht häufig mit Leerständen einher. Solcherart ungenutzte Wohnungen tragen zur Verknappung am Markt bei (Amann/Mundt, 2018).
- Die Datenlage zur Marktentwicklung ist unzureichend (s. Kap. 2.1.3).

3.2 Interventionsmöglichkeiten

3.2.1 Nachfrageseite

Nachfrageseitig haben steigende Einkommen natürlich den stärksten positiven Effekt auf die Leistbarkeit des Wohnens. Hinsichtlich der Einkommen wurde in Kapitel 2.4.1 (S. 22) gezeigt, dass sie im abgelaufenen Jahrzehnt bei allen Quintilen real zugenommen haben, am schwächsten allerdings im 2. Quintil, das sind Haushalte mit Monatseinkommen zwischen € 1.100 und 2.000 (Jahres-1/14). Besonders hinzuweisen ist auf die real sinkenden Einkommen von jungen Haushalten. Informationsdefizite betreffen die Inanspruchnahme subjektbezogener Förderungen (s. Mundt/ Amann, 2015), aber auch Marktkenntnis und Vertriebskanäle von Wohnungen.

Wohnungspolitisch stehen zur Beeinflussung der Nachfrageseite umfangreiche Subjektförderungen und residuale Sicherungssysteme (Bedarfsorientierte Mindestsicherung bzw. Sozialhilfe neu) zur Verfügung. Insgesamt zeichnet sich das österreichische wohnungspolitische System mit überwiegender Objekt- und ergänzender Subjektförderung durch hohe Effektivität aus. Allerdings bestehen deutlich erkennbare Schwächen, allen voran die Unterschiedlichkeit der Regelungen (die mit der Sozialhilfe neu nur geringfügig reduziert wird) und die mangelhafte Abstimmung zwischen der Wohnbeihilfe (in der Kompetenz der Wohnbauressorts der Länder), der Sozialhilfe (in der Kompetenz der Sozialressorts der Länder) und anderen Subjektförderungen (WIFO, 2019, S. 114). Die Wohnbeihilfen unterscheiden sich länderweise hinsichtlich des Rechtsanspruchs, der Verfahrensabläufe, des begünstigten Personenkreises, der Ansprüche von Drittstaatsangehörigen, der Zugänglichkeit für Studierende, den im Rahmen des Einkommens erfassten Komponenten und der Vorschreibung eines Mindesteinkommens. Die Definitionen des zumutbaren und anrechenbaren Wohnungsaufwands unterscheiden sich ebenso stark wie die Einkommensgrenzen, die Berücksichtigung von Vermögen und wohnungsbezogene Voraussetzungen für die Beihilfengewährung. Die Abdeckung von

Wohnbedarf im Rahmen der Sozialhilfe und deren Abstimmung mit den Leistungen der Wohnbeihilfe ist ähnlich komplex (Mundt/Amann, 2015).

Nachfrageseitige Förderungen zur Stärkung der Zahlungsfähigkeit beim Wohnen spielen eine im internationalen Vergleich nur moderate Rolle und stehen weit hinter objektbezogenen Förderungen zurück. Nur etwas über 4% aller Haushalte beziehen Wohnbeihilfe. Die durchschnittliche Wohnbeihilfe pro Haushalt und Monat reicht von etwa € 110 im Burgenland bis rund € 240 in Vorarlberg und Salzburg (IIBW, 2018, S. 23). Sie spielt für beziehende Haushalte eine wichtige Rolle zur Reduktion der Wohnkostenbelastung. Aktuelle Analysen zeigen, dass Wohnbeihilfen im untersten Einkommensdrittel durchschnittlich etwas über 10% der Haushaltseinkommen ausmachen, im mittleren Einkommensdrittel sind es demgegenüber unter 4%; Im obersten Einkommensdrittel spielen Wohnbeihilfen keine Rolle (WIFO, 2019). Damit wirken Wohnbeihilfen treffsicher zugunsten von einkommensschwachen Haushalten und entfalten dort eine wichtige einkommensstützende Funktion.

3.2.2 Angebotsseite

Tabelle 1 zeigt überblicksmäßig die vielfältigen Möglichkeiten auf der Angebotsseite, die Leistbarkeit des Wohnens zu beeinflussen. Bei der Ermittlung der Ursachen macht es Sinn, nach Bestandssektoren zu unterscheiden. Daraus ergeben sich entsprechend vielfältige Interventionsmöglichkeiten (vgl. auch Kunnert/Baumgartner, 2012; BAWO, 2017). Die aus Sicht der Autoren vielversprechendsten sind im nachfolgenden Kapitel „Politische Handlungsoptionen" näher ausgeführt.

Tabelle 1: Stellschrauben zur Beeinflussung der Wohnkosten: Angebotsseite

Wohnungs-marktsegment	Neubau	Bestand (Wechsel)	Aufrechte Nutzung
Private Mietwohnungen	+ Preisgestaltung fast ausschließlich marktbestimmt + Leistbarkeit durch kleinteilige Grundrisse, Mikroapartments	→Durchsetzbarkeit bestehender und ggf. verschärfter Preisbildungsvorschriften →Offene Frage, ob ein neues Preisbildungsregime insgesamt mehr Nutzen (Angebotsausweitung, Wettbewerb) oder mehr Schaden (Preisschub in einzelnen Segmenten) bewirken würde →Gesetzliche Gestaltung von Eintrittsrechten (Mietanpassungen)	+ Allgemeine Wohnbeihilfe, Mindestsicherung, vereinzelt Maßnahmen gegen Energiearmut + Preisanpassung gesetzlich oder vertraglich fixiert (meist max. Inflationsanpassung) →Eindämmung der Befristungen
GBV-Mietwohnungen	+ Grundkosten: raumordnungsrechtliche Vorgaben (Vorbe-	+ Kurze Leerstände →Allokation: günstige Wohnungen prioritär für einkommensschwache Haushalte	+ Wohnbeihilfe, Mindestsicherung, vereinzelt Maßnahmen gegen Energiearmut

Wohnungs-marktsegment	Neubau	Bestand (Wechsel)	Aufrechte Nutzung
	haltsflächen, Preislimits für geförderten Wohnbau), Baurechte + Baukosten: Marktmacht, Förderungsbestimmungen, Skaleneffekte + Finanzierung: Wohnbauförderung, Nutzung des niedrigen Kapitalmarktniveaus, neue Instrumente →Baukosten: Adaption Baubestimmungen, reduzierte Standards	→Umgang mit Erhaltung/Verbesserung → Abgang von strenger Kostenmiete, Quersubventionierung	+ Glättung von Annuitätensprüngen durch Eigenmitteleinsatz →Gesetzliche Gestaltung der WGG-Grundmiete
Private geförderte Mietwohnungen	+ Wie GBV-Mietwohnung	+ Wie GBV-Mietwohnung →Dauer der Mietpreisbindung →Zulässigkeit von befristeten Verträgen →Verwertungsbeschränkungen	+ Wohnbeihilfe, Mindestsicherung, vereinzelt Maßnahmen gegen Energiearmut →Zulässigkeit von Preisanpassungen nach Förderungsende
Gemeindewohnungen	+ Sozial gebundener Neubau v.a. durch GBV + Gemeindebau NEU + Gemeindeeigene Grundstücke und/oder Baurecht	+ Kurze Leerstände, effektive/ transparente Vergabe →Nachfrageadäquate Preisgestaltung, z.B. Quersubventionierung besonders günstiger durch höherwertige Wohnungen (z.B. Lage) →Wahlmöglichkeit statt Zuteilung	+ Anpassung der Mieten + Wohnbeihilfe, Mindestsicherung, vereinzelt Maßnahmen gegen Energiearmut
Eigentums-wohnungen	→Neue Förderungsmodelle für Angebote unter Marktniveau →Maßnahmen zur Dämpfung der Grundkosten →Maßnahmen gegen investiven Wohnbau	+ Verwertungsbeschränkungen bei Kaufoptionswohnungen →Verwertungsbeschränkungen für Wohnungen mit schlechtem thermischem Standard	+ Mindestsicherung, vereinzelt Maßnahmen gegen Energiearmut + In einzelnen Ländern Wohnbeihilfe
Eigenheime	+ Anreize für verdichtete Bauweisen + Bodenpolitische Maßnahmen →Suffizienz (Anreize für kompaktere Bauweisen) über Bebauungsbestimmungen oder Wohnbauförderung	→Angebote für Bewohner mit zu großen Eigenheimen: z.B. Betreutes Wohnen →Förderungsmodelle, die beim Rechtsübergang ansetzen	+ Mindestsicherung, Maßnahmen gegen Energiearmut + In einzelnen Ländern Wohnbeihilfe + Förderungsmaßnahmen für thermische Sanierungen

Anm.: „+" … heute praktizierte Maßnahmen; „→" … mögliche Innovationen

Quelle: IIBW

4 Politische Handlungsoptionen

Die nachfolgend dargestellten Handlungsoptionen setzen bei den dargestellten Schwächen des wohnungspolitischen Systems an, dienen aber auch dem Zweck, vorhandene Stärken abzusichern. Wiederum geht es darum, Aspekte der Leistbarkeit mit solchen der Qualitätssicherung, Nachhaltigkeit und Inklusion zu verbinden. Es wird also nicht nur darauf abgezielt, bestehende Angebote zu verbilligen, sondern unvermeidlichen Anpassungsbedarf so zu gestalten, dass die Leistbarkeit gewährleistet bleibt. Eine besondere Herausforderung bei der Bewertung der Handlungsoptionen ist die Schwierigkeit, deren Auswirkungen in all ihrer Komplexität, einschließlich nicht intendierter Effekte, abzuschätzen. Die Wohnbauförderung wird zweifellos ein Schlüsselinstrument zur Umsetzung der Handlungsoptionen bleiben. Als Querschnittsmaterie ist ihr kein eigenes Kapitel zugewiesen. Die politische Zuständigkeit für die Maßnahmen variiert, liegt aber gleichermaßen in Länder- und Bundeskompetenz, teilweise auch bei den Gemeinden.

4.1 Nachfragestabilisierung durch Anpassung der Subjektförderung

Die effektivste nachfrageseitige Maßnahme zur Sicherstellung von leistbarem Wohnen – steigende Realeinkommen – steht außerhalb direkter wohnungspolitischer Beeinflussbarkeit. Gestaltbar ist allerdings das System von Subjektförderungen. Die Folgen der in Abschnitt 3.2.1 dargestellten Zersplitterung der wohnungsbezogenen Beihilfen (v.a. Wohnbeihilfe und Abdeckung von Wohnbedarf in der Sozialhilfe neu bzw. BMS) sind nicht nur Intransparenz und Ungleichbehandlung von Haushalten dies- und jenseits von Landesgrenzen. Besonders schwerwiegend erscheint die Überforderung jener Haushalte, denen eigentlich geholfen werden sollte. Nicht selten verfügen bedürftige Haushalte über nur eingeschränkte Kapazitäten (materielle, immaterielle Ressourcen, Sozialkapital, Belastbarkeit etc.). Wenn solche Förderungen über das Ziel hinausgehen sollen, menschenwürdiges Wohnen zu sichern, und sie darüber hinaus bezwecken, möglichst viele Menschen zu ermächtigen, ihr Leben aus eigener Kraft zu bewältigen, sollten die Unterstützungen einfach gestaltet sowie rasch und unbürokratisch zu erlangen sein. Schritte in die richtige Richtung wurden beispielsweise in der Steiermark gesetzt, indem die beiden Systeme Wohnbeihilfe und Sozialhilfe im Sozialressort zusammengeführt wurden. Ähnliche Vorhaben sind in mehreren anderen Bundesländern in Vorbereitung.

Bei der Neugestaltung von wohnungsbezogenen Subjektförderungen sollten folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Einfache Inanspruchnahme und Abwicklung

- Rasche Anpassung an geänderte Lebensumstände
- Vermeidung negativer Arbeitsanreize (Einschleifregelungen)
- Bundeseinheitliche Rahmenbedingungen (Begriffsbestimmungen, Verfahren, Anspruchsberechtigung, Berücksichtigung von Vermögen, Sanktionen etc.) aber länderweise differenzierte Ausgestaltung
- Zusammenführung von Wohnbeihilfe, Abdeckung von Wohnbedarf in der Sozialhilfe/ BMS, Mietenbeihilfe etc. in einem Instrument in der Verantwortung der Sozialressorts
- Missbrauchsresistenz
- Vermeidung von verteuernden Markteffekten

Ergänzend sollten folgende Maßnahmen implementiert werden:

- Einführung einfacher Maßnahmen zur sozialen Staffelung von Energietarifen (z.B. progressiv nach Verbrauch)
- Betreuung gefährdeter Haushalte durch Sozialdienstleister, Delogierungsprävention

4.2 Angebotssteuerung durch Wohnbauförderung

Mit der Wohnbauförderung verfügt Österreich über ein im internationalen Vergleich besonders leistungsfähiges Instrument zur Steuerung des Wohnungsangebots. Hinsichtlich der Angebotselastizität des privaten Wohnbaus wurde Österreich von der OECD in der Vergangenheit ein nur mäßiges Zeugnis ausgestellt (OECD, 2011). Der aktuelle Bauboom deutet im Gegensatz dazu auf eine hohe Preiselastizität der Wohnungsproduktion hin.

Angesichts der angebotsseitigen Potenziale der Wohnbauförderung ergeben sich u.a. folgende politischen Handlungsoptionen:

- Der leistbare geförderte Mehrwohnungsbau hat sich als wirksames Regulativ zur Entwicklung der Marktmieten v.a. in urbanen Lagen erwiesen. Es gilt sicherzustellen, die bisherigen Volumina aufrecht zu erhalten oder auszubauen. Damit kann nicht nur mit diesen Angeboten direkt auf bestehende Nachfrage reagiert werden. Vielmehr erstreckt sich die Wirkung auch auf den privaten Mietenmarkt durch die erzielte Dämpfung der Mieten. Diese Steuerungsfunktion ist von besonderer Bedeutung angesichts des absehbaren Abschwungs im Neubau.
- Zur Verbesserung der Lebenssituation besonders einkommensschwacher Haushalte und der Entlastung der kommunalen Wohnungsbestände sollten im gemeinnützigen großvolumigen Wohnbau besonders günstige Angebote entwickelt werden. Ansatzpunkte sind Kleinwohnungen, gebäudebezogene Querfinanzierung und die stärker zielgruppenorientierte Vergabe von ausfinanzierten besonders günstigen Wohnungen.

- Ähnlich dem Mietwohnungsmarkt könnte auch bei Eigentumswohnungen durch gezielte Maßnahmen der Wohnbauförderung die Marktpreisdynamik gedämpft werden. Voraussetzung dafür ist ein substanzielles Volumen solcher Wohnungen und ein Preisniveau in Abhängigkeit von lokalen Marktpreisen (z.B. ca. 20% unter dem ortsüblichen Verkehrswert).
- Die Wohnbauförderung wird schon heute zur Erreichung regionalpolitischer Ziele eingesetzt, indem Wohnungsangebote in strukturschwachen Regionen geschaffen werden, die allenthalben über den tatsächlichen Bedarf hinausgehen. Die Performance des ländlichen Raums in Österreich spricht für die Richtigkeit der Strategie. Allerdings bringen wachsende Leerstände auch vielfältige Nachteile mit sich, die es gelten sollte, mit entsprechenden Anpassungen hintan zu halten.
- In den vergangenen Jahren hat der geförderte großvolumigen Neubau regelmäßig Benchmarks hinsichtlich baulicher Qualitäten, ökologischer und thermischer Standards sowie Leistbarkeit gesetzt, die mit zeitlicher Verzögerung auch auf den freifinanzierten Markt ausgestrahlt haben. Diese Funktion gilt es auszubauen.

4.3 Maßnahmen zur Steuerung des Grundstücksmarktes

Der zuletzt stärkste Kostentreiber im Wohnbau war die Preisdynamik von Bauland. Internationale und österreichische Beispiele zeigen, dass Fehlentwicklungen in diesem Bereich gegengesteuert werden können, ohne die grundsätzliche Funktionsweise des Marktes außer Kraft zu setzen. Vergleichsweise einfach implementierbar sind Maßnahmen im Zuge von Neuwidmungen in Bauland, z.B. Vertragsraumordnung, Vorbehaltsflächen für geförderten Wohnbau, Mindestanteile von gefördertem Wohnbau mit Preislimits oder die Abschöpfung der Wertsteigerungen des Bodens durch städtebauliche Verträge. Ein international vorbildliches Modell nennt sich *Inclusionary Zoning*. Dabei werden über das Widmungsverfahren unterschiedliche Rechtsformen, unterschiedliche Preisniveaus von sozial über leistbar bis marktbestimmt, umfangreiche soziale und Verkehrsinfrastruktur etc. innerhalb eines Entwicklungsgebiets harmonisch kombiniert. Österreich hat diesbezüglich einige Vorzeigeprojekte zu bieten. Ihre Skalierung in den Regelstädte- und -wohnbau sollte angestrebt werden.

Schwieriger ist die Zähmung der Preisdynamik von Bauland bei bestehenden Widmungen. Frühere Fehlentwicklungen haben zur Folge, dass in einzelnen Regionen Österreichs weit über 30% des gewidmeten Baulands ungenutzt ist. Hier anzusetzen ist ungleich schwieriger, da dabei der verfassungsrechtliche Schutz des Eigentums berührt wird. Entschlossenes politisches Handeln vor allem im Bereich der Gemeinden bietet jedoch auch hier Ansätze.

4.4 Positionierung von Gemeindebau und Wohnungsgemeinnützigkeit

Das österreichische Modell des gemeinnützigen Wohnbaus in Verbindung mit der Wohnbauförderung ist eindeutig ein internationales Vorzeigemodell. Gerade deshalb erscheint es notwendig, dessen Profil weiter zu schärfen und Risiken der Fehlentwicklung hintan zu halten. Ähnliches gilt für den kommunalen Wohnbau vor allem in Wien.

Trotz oder gerade wegen der guten Performance besteht Handlungsbedarf:

- Die Konzentration sozial gefährdeter Haushalte im kommunalen Wohnbau droht in Schieflage zu geraten. Gerade in Wien erscheint es dringend nötig, dass sich der gemeinnützige Wohnbau stärker auch den untersten Einkommensgruppen hin öffnet. Ein geeigneter Ansatzpunkt ist die Wiedervermietung von ausfinanzierten und damit besonders günstigen Wohnungen an besonders bedürftige Haushalte. Ein anderer Ansatzpunkt ist die Stundung der häufig sehr hohen Eigenmittel für solche Haushalte.
- Der geförderte Neubau sollte stärker auf besonders einkommensschwache Haushalte ausgerichtet werden. Gemeint sind – eingestreut in Regelwohnbauten – besonders kleine bzw. kleinteilige Wohnungen mit besonders geringen Eigenmitteln für die untersten Einkommensschichten, verbunden mit entsprechenden Zuordnungsmechanismen und ggf. befristeten Verträgen.
- Der zuletzt stark ausgeweitete Neubau ungeförderter Wohnungen durch gemeinnützige Bauvereinigungen oder deren gewerbliche Töchter entspricht nur eingeschränkt dem Unternehmenszweck des Sektors und sollte kritisch überprüft werden.

4.5 Wohnrechtsreform

Das Wohnrecht (MRG, WEG, WGG, angelagerte Rechtsvorschriften) ist mit einem wachsenden Reformstau konfrontiert. Hauptthemen sind die Aufrechterhaltung leistbarer Angebote, die Absicherung bisher gut funktionierender Mechanismen, die Absicherung von bestehendem Sozialkapital und die unvermeidliche Dekarbonisierung des Wohnungsbestands. Viele Themen sind strittig, allen voran das Preisrecht bei privaten Mietwohnungen. Hier stehen sich ideologisch schwer vereinbare Positionen gegenüber. Die eine Seite argumentiert mit möglichst weitreichender Regulierung von Mieten zur Erreichung von Leistbarkeit für möglichst viele, die andere Seite mit der Nutzung von Marktkräften aufgrund ihrer Funktionstauglichkeit bei Preisbildung und Allokation. Bei mehreren Aspekten ist eine Annäherung der Positionen erkennbar, etwa darin, dass die bisher angewandten Stichtagsregeln für die Anwendung unterschiedlicher Preisregime kaum sachgerecht sind. Als unsachgemäß wird z.B. mittlerweile auch weitgehend anerkannt, dass top-sanierte Altbauten in bester Lage dem Richtwertgesetz

unterliegen, während baulich viel schlechtere Bauten aus den 1960er Jahren angemessen vermietet werden können. Das Überhandnehmen befristeter Mietverträge wird gleichfalls weitgehend als Fehlentwicklung eingestuft. Anzuerkennen ist wohl auch, dass Preisregulierungen nicht gänzlich losgelöst von Marktmechanismen funktionieren können. Wenn Rechtstaatlichkeit angestrebt wird, müssen rechtliche Regelungen lebensnah sein. Überschießende Beschränkungen der Verfügungsmacht über Eigentum neigen dazu, rechtstaatlich bedenkliche Ausweichreaktionen auszulösen.

Es ist denkbar, dass andere dringende Themen einer großen Wohnrechtsreform leichter als das MRG-Preisrecht umzusetzen sind, insbesondere Maßnahmen zur Dekarbonisierung des Wohnungsbestands. Es erscheint wünschenswert, dass der vielfältige Reformbedarf im Wohnrecht nicht durch ggf. unüberbrückbare Gegensätze beim MRG-Preisrecht dauerhaft blockiert werden (s. Forum Wohn-Bau-Politik 2019).

4.6 Leistbare Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes

Die Erreichung der Ziele des Paris-Abkommens zur Beschränkung der globalen Erwärmung setzt voraus, dass die Treibhausgasemissionen von Gebäuden innerhalb einer Generation auf Null reduziert werden (Dekarbonisierung). Dies kann durch Reduktion des Energiebedarfs für Heizen und Warmwasser, durch Umstellung der Energieträger auf erneuerbare Quellen und durch regenerative Energieerzeugung vor Ort, v.a. Photovoltaik, erreicht werden. Wesentlich ist aber auch, angelagerte Bereiche zu berücksichtigen, insbesondere den Verbrauch von Bauland und die motorisierte Mobilität.

Emissionsneutrale Gebäude sind im Neubau leichter umsetzbar als in der Sanierung. Hier stehen schon heute annähernd ausreichende technische Lösungen und Finanzierungsmodelle zur Verfügung: Passivhausstandard, hocheffiziente Energieerzeugungs- und -verteilungssysteme, wirtschaftliche regenerative Energieträger, Konzepte für kompaktes Bauen. Die Wohnbauförderung bietet Finanzierungsmodelle, die mit moderatem öffentlichem Aufwand leistbare Nutzerkosten gewährleisten. Handlungsbedarf besteht seitens der Wohnbauförderung darin, den gesamten Neubau im Rahmen dieser Modelle umzusetzen. Schwieriger wird es, den freifinanzierten Wohnbau auf dieselben Standards zu heben. Hier greifen die technischen Bauvorschriften (OIB-Richtlinien) mit laufenden Verschärfungen der Anforderungen. Zusätzlich sollte die Raumordnung mit der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung in den Dienst der Dekarbonisierung gestellt werden.

Eine sehr viel größere Herausforderung ist die Dekarbonisierung bestehender Gebäude. Aus derzeitiger Sicht ist klar, dass dieses Ziel nur mit sektorspezifisch differenzierten Bündeln von

Maßnahmen erreichbar ist. Die Wohnbauförderung kann in allen Bereichen greifen. Steuerrechtliche Maßnahmen dürften im privaten Mietensektor besonders effektiv sein. Wohnrechtliche Regelungen müssen jeweils differenziert in den entsprechenden Rechtsregimen (Mietrechts-, Wohnungseigentums-, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) implementiert werden. Weiters müssen das Baurecht, die Raumordnung und gemeinderechtliche Regelungen zielgerichtet angepasst werden (IIBW, 2019). Innovation ist nicht nur hinsichtlich technischer Lösungen gefragt, sondern sollte auf die Herausforderung gelenkt werden, klimaneutrale Sanierungen zu geringst möglichen Kosten umzusetzen. Die Einsparung von Heizkosten reicht im Normalfall nicht aus, die Investition zu finanzieren. Hier sind ergänzende Maßnahmen unverzichtbar, etwa erweiterte Wohnbeihilfen, Steuerermäßigungen oder innovative Finanzierungsmodelle. Das Bewusstsein ist zu schärfen, dass solche Sanierungen Wohnwert und Komfort einer Wohnung erhöhen und damit moderat höhere Kosten rechtfertigen. Bewusstseinsbildung ist eine Begleitmaßnahme von kaum zu unterschätzendem Stellenwert.

4.7 Sicherung der sozialen Integration

Zu den überzeugendsten Indikatoren hinsichtlich der Performance des österreichischen wohnungspolitischen Systems zählen jene bezüglich sozial integrierter Nachbarschaften. Die hiesigen Städte und Ortschaften sind sozial durchmischt, gesellschaftlich integriert, weitgehend sicher und bieten hohe Lebensqualität für fast Alle.

Dies abzusichern erfordert entschlossenes Handeln:

- Bestehenden Tendenzen der räumlichen Entmischung (Segregation) ist entgegenzuwirken. Leistbares und soziales Wohnen sollte in allen Lagen umsetzbar sein.
- Dem bestehenden Trend der Konzentration einkommensschwacher Haushalte in einzelnen Bestandssegmenten ist entgegenzuwirken.
- Im ländlichen Raum kommt der Stärkung der Ortszentren besondere Bedeutung zu. Die Rückkehr der Bewohner ins Zentrum, etwa durch Betreutes Wohnen oder gemeinnützigen großvolumigen Neubau, führt zu Belebung, Integration, gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Entwicklung.
- Die Verbesserung der Lebensbedingungen einkommensschwacher Haushalte durch entsprechende Wohnangebote führt zu ihrer besseren Teilhabe an gesellschaftlichen Prozessen. Maßnahmen der Inklusion beim Wohnen erleichtern nicht nur dem einzelnen Haushalt, auf eigenen Beinen zu stehen, sondern wirken auch gegen Tendenzen der Radikalisierung.

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Stellschrauben zur Beeinflussung der Wohnkosten: Angebotsseite 33

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Wohnungsaufwand Mieter nach Bestandssektoren 11
Abbildung 2: Betriebskosten pro Quadratmeter, Anteil an Bruttomieten 16
Abbildung 3: Regionale Unterschiede der Bestandskosten von Mietwohnungen 2018 17
Abbildung 4: Wohnungspreise in Österreich 18
Abbildung 5: Energiekosten pro Quadratmeter Wohnnutzfläche nach Einkommensquintilen 19
Abbildung 6: Entwicklung von Einkommen und Bestandsmieten (Index 2008=100) 23
Abbildung 7: Wohnkostenbelastung ausgewählter Haushaltstypen in Miete 2008-2018 23
Abbildung 8: Anteil Wohnkosten am privaten Konsum 27
Abbildung 9: Anteil der sozialen Wohnungssektoren am Bestand 28

Literaturverzeichnis

Amann, Wolfgang: Strukturwandel in der österreichischen Wohnbauförderung. In: GBV (Hg): Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht – Wirtschaft – Gesellschaft. Festschrift für Karl Wurm. Wien: LexisNexis 2019.

Amann, Wolfgang/Mundt, Alexis/Lugger, Klaus: Wohnkostenstatistik in Österreich – Methodik, Ergebnisse, Interpretation. Studie im Auftrag der Arge Eigenheim. Wien: IIBW 2010.

Amann, Wolfgang/Mundt, Alexis: Investiver Wohnungsleerstand. Studie im Auftrag der Vorarlberger Landesregierung. Wien: IIBW 2018.

Bauer, Eva: Mieten bei den Gemeinnützigen – Ursachen für Unterschiede und Veränderungen. GBV-Newsletter 11.2.2019. Online: https://www.gbv-aktuell.at/news/300-mieten-bei-den-gemeinnuetzigen-ursachen-fuer-unterschiede-und-veraenderungen [13.2.2019].

BAWO: Wohnen für Alle. Positionspaper der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe. Wien: BAWO 2017.

Beer, Christian/Wagner, Karin: Die Wohnausgaben der österreichischen Haushalte im Jahr 2017 – einige Erhebungsergebnisse. In: Konjunktur aktuell, Vol. März 2019, S. 47-50.

BMASK: Sozialbericht. Sozialpolitische Entwicklungen und Maßnahmen 2015-2016. Sozialpolitische Analysen. Wien: BMASK 2017.

BMF: Views of the Austrian authorities on the Warning of the ESRB on medium term vulnerabilities in the residential real estate sector of Austria. Wien: BMF 2016.

Czasny, Karl/Moser, Peter: Einsatz und Gesamtwirkung der Wohnbauförderungsmittel. Frankfurt/Main: Böhler 2000.

Donner, Christian: Rental Housing in Europe. Vienna: Donner Eigenverlag 2011.

Eurostat: Housing statistics. Online: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics [23.3.2018]

Forum Wohn-Bau-Politik: Arena Analyse. Wege zu einem neuen Wohnrecht. Ergebnisse der Expert*innen-Diskussion zum Wohnrechtskonvent. Wien: Kovar & Partner GmbH, 2019.

Golubchikov, Oleg/Badyina, Anna: *Sustainable housing for sustainable cities. A policy framework for developing countries*. Nairobi, Kenia: UN-HABITAT 2012.

Gutheil-Knopp-Kirchwald, Gerlinde/Kadi, Justin: Housing policies and spatial inequality. Recent insights from Vienna and Amsterdam. In: M. Getzner, D. van der Linde, B. Unger (Hg.) Public or Private Goods? Cheltenham, UK: Edward Elgar Publishing 2017.

Harner, Roswitha/Hammer, Elisabeth/Reiter, Markus: Leistbares Wohnen für armutsgefährdete Menschen – dringend gesucht. In: Der Mieter. Fachzeitschrift der Mietervereinigung Österreichs, 2015 Heft 1, März 2015, 4-8.

Housing Europe (Hg.): The state of Housing in the EU 2017. A Housing Europe Review, Brüssel: Housing Europe 2017.

IIBW: Eigentum schaffen! Rahmenbedingungen für einen neuen Förderungsschwerpunkt. Studie gefördert durch die NÖ Wohnbauforschung, F-2263. Wien: IIBW 2017.

IIBW: Wohnbauförderung in Österreich 2017. Wien: IIBW 2018.

IIBW: Maßnahmenpaket „Dekarbonisierung des Wohnungssektors". Expertise im Rahmen der Projekte SEFIPA und „PV-Eigenverbrauch in Mehrparteienhäusern", Energy Changes GmbH, ÖGUT. Wien: IIBW 2019.

Kadi, Justin: Recommodifying Housing in Formerly "Red" Vienna? Housing, Theory and Society, 2015, 32 (3), 247-265.

Kletzan-Slamanig, Daniela/Köppl, Angela: Subventionen und Steuern mit Umweltrelevanz in den Bereichen Energie und Verkehr, Wien: WIFO 2016.

Klien, Michael: Österreich 2025: Perspektiven einer regional differenzierten Wohnungs- und Verkehrspolitik vor dem Hintergrund des demographischen Wandels in Österreich. Wien: WIFO 2016.

Kunnert, Andrea: Leistbarkeit von Wohnen in Österreich. Operationalisierung und demographische Komponenten. Wien: WIFO 2016.

Kunnert, Andrea/Baumgartner, Josef: Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik. Wissenschaftliche Assistenz: Ursula Glauninger, Michael Weingärtler. Studie im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien. Wien: WIFO 2012.

Matznetter, Walter: Social housing policy in a conservative welfare state: Austria as an example. Urban Studies, 2002, Vol. 39 (2), 265–82.

Mundt, Alexis/Springler, Elisabeth: Milestones in Housing Finance in Austria over the Last 25 Years. In: Lunde, Jens/Whitehead, Christine (Hg.): Milestones in European Housing Finance. Oxford: Wiley-Blackwell 2016, S. 55-73.

Mundt, Alexis: Privileged but Challenged: The State of Social Housing in Austria in 2018. Critical Housing Analysis, 2018, Vol. 5 (1), S. 12–25.

Mundt, Alexis/Amann, Wolfgang: 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 2015.

OECD: Economic Policy Reforms 2011: Going for Growth, Chapter 4: Housing and the Economy: Policies for Renovation. Paris: OECD 2011.

OECD: Affordable Housing Database. Online: http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database.htm [7.11.2018]

OeNB: Immobilien aktuell – Österreich. Die Immobilienmarktanalyse der OeNB. Wien: OeNB 2018. Online: https://www.oenb.at/Publikationen/Volkswirtschaft/immobilien-aktuell.html

Reinprecht, Christoph: Social Housing in Austria. In: Scanlon, Kathleen/Whitehead, Christine/Fernández Arrigoitia, Melissa (Hg.): Social Housing in Europe, Oxford: Wiley Blackwell 2014, S.61-73.

Schneider, Martin: Ein Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien für Wien und Gesamtösterreich. Wien: OeNB 2014.

Schneider, Martin: Nachfrage und Angebot am österreichischen Wohnimmobilienmarkt. Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (ed.): Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht – Wirtschaft – Gesellschaft. Festschrift Karl Wurm. Wien: LexisNexis, 215-236, 2019.

Schoibl, Heinz: Wohnungsnot und Wohnungslosigkeit. Update des Datenüberblicks. Wien: BMASK 2013.

Statistik Austria: Immobilien-Durchschnittspreise. Online: https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/immobilien_durchschnittspreise/index.html [30.10.2018].

Statistik Austria: Eingliederungsindikatoren 2017. Kennzahlen für soziale Inklusion in Österreich. Wien: Statistik Austria 2018b.

Statistik Austria: Wohnen 2018. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, Wien: Statistik Austria 2019a.

Statistik Austria: Wohnen 2018. Mikrozensus-Wohnungserhebung und EU-SILC. Tabellenband, Wien: Statistik Austria 2019b.

Statistik Austria: Energiearmut in Österreich. Haushaltsenergie und Einkommen 2016. Wien: Statistik Austria 2019c.

Tockner, Lukas: Wohnungsmieten und Wohnungspreise in Wien 2015, Wien: AK 2017.

Wieser, Robert: Stabilisierende und destabilisierende Faktoren auf den Wohnungsmärkten der EU-14. Studie im Auftrag des GBV. Wien: GBV 2011.

Wieser, Robert/Mundt, Alexis: 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, 2014, Vol. 7 (3), S. 248-69.

WIFO (Hg.): Umverteilung durch den Staat in Österreich 2015. Wien: WIFO 2019.

Impressum

Medieninhaber, Verleger und Herausgeber:
Bundeskanzleramt für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Konsumentenschutz, Stubenring 1, 1010 Wien
Autorinnen und Autoren: Amann, Wolfgang und Mundt, Alexis
Gesamtumsetzung:
Fotonachweis:
Druck:
Wien, 2019. Stand: 29. September 2019

Copyright und Haftung:
Auszugsweiser Abdruck ist nur mit Quellenangabe gestattet, alle sonstigen Rechte sind ohne schriftliche Zustimmung des Medieninhabers unzulässig.
Es wird darauf verwiesen, dass alle Angaben in dieser Publikation trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr erfolgen und eine Haftung des Bundeskanzleramtes und der Autorin/des Autors ausgeschlossen ist. Rechtausführungen stellen die unverbindliche Meinung der Autorin/des Autors dar und können der Rechtsprechung der unabhängigen Gerichte keinesfalls vorgreifen.

Rückmeldungen: Ihre Überlegungen zu vorliegender Publikation übermitteln Sie bitte an forschung@sozialministerium.at.

Bundesministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Konsumentenschutz
Stubenring 1, 1010 Wien
+43 1 711 00-0
forschung@sozialministerium.at
sozialministerium.at