

Benchmarking Nachhaltigkeit in der Wohnbauförderung der Bundesländer

A. Oberhuber, W. Amann et al.

Impressum:

Eigentümer, Herausgeber und Medieninhaber:
Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie
Radetzkystraße 2, 1030 Wien

Verantwortung und Koordination:
Abteilung für Energie- und Umwelttechnologien
Leiter: DI Michael Paula

Liste sowie Bestellmöglichkeit aller Berichte dieser Reihe unter <http://www.nachhaltigwirtschaften.at/>
oder unter:

Projektfabrik Waldhör
Nedergasse 23, 1190 Wien
Email: versand@projektfabrik.at

Benchmarking Nachhaltigkeit in der Wohnbauförderung der Bundesländer

Mag. Andreas Oberhuber
Dr. Wolfgang Amann
DI Sandra Bauernfeind

Projektpartner:
Mag. Michael Cerveny
Univ.-Prof. Dr. Edwin Deutsch
Mag. Nadejda Komendantova-Amann

Wien, Februar 2005

Ein Projektbericht im Rahmen der Programmlinie



Impulsprogramm Nachhaltig Wirtschaften

Im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie

HAUPTERGEBNISSE

- ➔ Die Wohnbauförderung hat in Österreich einen dominanten Einfluss auf Wohnungsproduktion und Sanierung. Rund 80 Prozent des Wohnungsneubaus wird aus Mitteln der Wohnbauförderung der Länder kofinanziert. Dennoch liegen die öffentlichen Ausgaben für den Wohnbau nicht über Vergleichswerten anderer Industrieländer. Durch das starke Engagement der öffentlichen Hand ist die Wohnbauförderung ein erstrangiges Instrument der Umsetzung von Politikzielen. Dies betrifft auch Nachhaltigkeitsziele. In der vorliegenden Studie werden erstmals in dieser Detailliertheit die nachhaltigkeitsbezogenen Wirkungen der Wohnbauförderung untersucht und dokumentiert. Es erweist sich, dass die Wohnbauförderung nicht nur hinsichtlich ökologischer Nachhaltigkeit zu den wichtigsten Umsetzungsinstrumenten zählt (Kyoto-Ziele), sondern auch hinsichtlich sozialer und wirtschaftlicher Nachhaltigkeit große Potenziale aufweist.
- ➔ Unter Anwendung des Instrumentariums des Benchmarking wird in der vorliegenden Studie umfangreiches Material zur Wirkungsweise der Wohnbauförderung und deren vergleichenden Bewertung bereit gestellt. Es mag als Anhaltspunkt für die Förderungsstellen der Länder zur weiteren Optimierung der Instrumente dienen.
- ➔ Die Studie ist gleichermaßen als durchgehend strukturierte Expertise und als Nachschlagewerk aufgebaut. Um die Vielfalt anschaulich zu machen, wird stark auf das Instrument der Tabelle gesetzt. Trotz nicht ganz einfacher Lesbarkeit ermöglicht sie dem sachkundigen Leser den raschest möglichen Überblick (z.B. ab Tabelle 15, S 67). Zur guten Handhabbarkeit des umfangreichen Materials und zur Vermeidung von Redundanzen sind zahlreiche Querverweise gesetzt.
- ➔ Seit Verländerung der Wohnbauförderung Ende der achtziger Jahre hat Vielfalt und Komplexität der länderweisen Förderungs- und Finanzierungsmodelle stark zugenommen, was die vergleichende Bewertung nicht eben vereinfacht. Die Entwicklung der vergangenen fünfzehn Jahre zeigt aber auch, dass die Länder in einen konstruktiver Wettbewerb hinsichtlich der Effizienz ihrer Förderungsinstrumente gemäß durchaus unterschiedener politischer Zielsetzungen getreten sind. Die konzentrierte Darstellung der Förderungsmodelle in ihrer Unterschiedlichkeit stellt damit keine geringe Herausforderung dar (Tabelle 15 bis Tabelle 24, ab S 67).
- ➔ Die Definition von „Nachhaltigkeit“ wird durch die Vielfalt ihrer Bedeutungen erschwert. Ein Zugang bietet die Entwicklung der Konzeption von Nachhaltigkeit auf Ebene internationaler Organisationen, wie in Kapitel 1.2 dargestellt (S 11 ff.). Nach der, Ende der achtziger Jahre von der „Brundtland-Kommission“ geprägten, heute gängigen Kurzformel bezeichnet Nachhaltigkeit „eine Entwicklung, welche den Bedürfnissen der heutigen Generation entspricht, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen.“ Auch wohnungspolitische Aspekte finden breiten Raum im Rahmen internationaler Abkommen zu nachhaltiger Entwicklung (S 17).

ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT IN DER WOHNBAUFÖRDERUNG

- ➔ Die österreichische Wohnbauförderung zeichnet sich durch eine Vielfalt ökologischer Förderungsmaßnahmen aus. In sämtlichen Bundesländern wurden Förderungs- und Finanzierungs-

modelle zur Erreichung bestimmter ökologischer Gebäudestandards im Neubau- und zunehmend Sanierungsbereich geschaffen, schwerpunktmäßig vor allem in den Bereichen der energetischen Gebäudequalität, Haustechnik sowie Alternativenergie (Kapitel 2.1, S 28 ff., Tabelle 3, Tabelle 4, detaillierte länderweise Darstellung ab S 33). Die Anfang 2005 zwischen Bund und Ländern geschlossene Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG zu gemeinsamen Qualitätsstandards der Wohnbauförderung zum Zweck der Verringerung von Treibhausgasemissionen ist somit als Nachvollzug bereits weitgehend implementierter Förderungsinstrumente aufzufassen.

- An Methoden zur Erreichung hoher energetischer Gebäudestandards in Neubau und Sanierung sind reine Anreizmodelle (Zusatzförderungen) von teilweise sehr komplexen Mischsystemen (zwingende Mindeststandards sowie Zusatzförderungen) zu unterscheiden. Im Eigenheim- und Mehrwohnungsbau überwiegen Mischsysteme. Für den großvolumigen Neubaubereich sind vor allem in Hinsicht auf deren Komplexität und ökologische Effizienz das Vorarlberger Modell des ökologischen Wohnbaus (Kapitel 3.2, S 108) sowie das Niederösterreichische System der Wohnbaufinanzierung (Kapitel 3.3, S 112) hervorzuheben. Einen eigenen, durchaus effizienten Weg beschreitet Wien durch die Etablierung von Bauträgerwettbewerben und eines Grundstückbeirats (Kapitel 3.1, S 102). Alle drei Modelle sind als Best-Practise-Modelle detailliert beschrieben, ergänzt um das Förderungsmodell „Dorferneuerung“ des Burgenlandes, das hinsichtlich des Strukturerhalts im ländlichen Raum Vorbildcharakter hat (Kapitel 3.4, S 119).
- Im (groß- und kleinvolumigen) Sanierungsbereich wurde in fast allen Bundesländern der Einstieg in energiekenzahlabhängige Förderungsdifferenzierungen, die Entwicklung von Modellen zur Förderung klimaschonender Haustechnikmaßnahmen sowie des Einsatzes ökologischer Baustoffe vollzogen, allerdings auf Basis stark unterschiedlicher Modelle. Ergebnis einer Untersuchung der E.V.A. (S 122 ff.) ist, dass es erhebliche Unterschiede zwischen den Ländern hinsichtlich des Ausmaßes der Förderung für klimaschonende Sanierungsmaßnahmen gibt. Am Beispiel eines realen Sanierungsfalls wurde mit Hilfe der dynamischen Investitionsrechnungen – sie ermöglicht den Vergleich unterschiedlicher finanzmathematischer Förderarten (Annuitäten-, Einmalzuschüsse etc.) – gezeigt, dass bei der Verbesserung des Wärmeschutzes großvolumiger Wohnbauten die Sanierungsförderung in einer Bandbreite von mehr als 20 Prozentpunkten zwischen den Bundesländern schwankt. Wird nach Sanierung eine sehr „gute“ Energiekennzahl erreicht, so betrug der Förderanteil Anfang 2004 in den meisten Bundesländern rund 30 bis 35 % der Gesamtsanierungskosten – mit Ausreißern in Höhe von knapp 20 % (Steiermark) und über 45 % (Wien). Bei „schlechteren“ Sanierungen können in den meisten Bundesländern Förderanteile zwischen 10 und 20 Prozent erreicht werden. Insofern gibt die Förderung einen starken finanziellen Anreiz für weitergehendere Sanierungen, die zu einem niedrigeren Energiebedarf nach der Sanierung führen. Noch stärker als im Bereich der Hüllensanierung variiert die Förderhöhe zwischen den Ländern für bestimmte klimaschonende Haustechnikmaßnahmen (Biomasseheizungen, Fernwärmeanschluss, Solaranlagen, Wärmepumpen, Niedertemperaturheizsystem, kontrollierte Wohnraumlüftung etc.). Aus Sicht der effizienten Energienutzung bzw. des Klimaschutzes muss empfohlen werden, den in immer mehr Bundesländern eingeschlagenen Weg im Bereich Althausanierungsförderung fortzusetzen. So sollten v. a. die Anreize für umfassende Sanierungen, bei denen bestmöglicher Wärmeschutz und eine darauf abgestimmte Haustechnik möglichst auf Basis der klimafreundlichsten Energieträger umgesetzt wird, durch noch mehr abgestufte Förderungsdifferenzierung verstärkt werden.

- Seit Ende der neunziger Jahre ist ein zügiger Anstieg von Niedrigenergiehäusern unter den Fertigstellungen erkennbar. So erhöhte sich in Oberösterreich der Anteil zugesicherter Eigenheime mit Niedrigenergiehaus-Qualität an der Gesamtzahl der zugesicherten Eigenheime innerhalb von nur drei Jahren von 8% (2000) auf 43% (2003). Der Anteil zugesicherter Wohnungen mit Niedrigenergiehaus-Qualität im Neubaubereich betrug 2003 in Oberösterreich 48%, in Tirol ca. 40% und in Vorarlberg etwa 84% (siehe Kapitel 5.7.1, S 175). Eine klare Quantifizierung, vor allem hinsichtlich des spezifischen Förderungseinsatzes, scheidet an der derzeit unbefriedigenden Datenlage (siehe auch S 31). Anzustreben wäre eine entsprechend höhere Transparenz bzw. Dokumentation seitens der Förderungsstellen, was im Rahmen der erwähnten 15a-Vereinbarung vorgesehen ist.
- In der seitens der Energieverwertungsagentur durchgeführten Teilstudie „Vergleich von rechnerischem Heizwärmebedarf und tatsächlichem Heizwärmeverbrauch in geförderten Wohnungsneubauten“ (Kapitel 7, S 204 ff.) zeigt sich das gute Funktionieren der seitens mittlerweile aller Bundesländer angewandten Förderungsbemessung an einer Energiekennzahl (zumeist Heizwärmebedarf HWB). Bei zwei Drittel aller mit Hilfe von Fragbogenerhebungen und teilweise vor-Ort-Untersuchungen ausgewerteten 79 großvolumigen Gebäude, die allerdings zu 90 % auf nur zwei Wohnbauträger entfallen, unterschreitet der gemessene bzw. ermittelte Heizwärmeverbrauch den vor Baubeginn errechneten bzw. prognostizierten Heizwärmebedarf. Nur in 18 Prozent kommt es zu Überschreitungen von mehr als 15 Prozent. Es ist somit der Schluss zulässig, dass – zumindest vorläufig – keine Systemreform der Wohnbauförderung hinsichtlich der Gebäudehüllen-relevanten Energiekriterien notwendig ist.

ÖKONOMISCHE NACHHALTIGKEIT IN DER WOHNBAUFÖRDERUNG

- Die Wohnbauförderung erlebte 2000/2001 erhebliche Verwerfungen aufgrund ihrer Inanspruchnahme für die Erreichung der Maastricht-Kriterien und den umfangreichen Verkauf von Darlehensforderungen. Mittlerweile entwickeln sich Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung wieder weitgehend kontinuierlich (Kapitel 2.2.1, S 54). Im zehnjährigen Vergleich sind Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung nominell annähernd konstant, das heißt real rückläufig. Daraus ergibt sich ein Rückgang des Anteils der Wohnbauförderung am Brutto-Inlandsprodukt von 1,3% (1997) auf 1,0% (2004).
- Zahlreiche Bundesländer haben Erlöse aus Forderungsverkäufen zweckfremd verwendet. In den Jahren 2000 bis 2002 sind insgesamt 6 Milliarden Euro aus dem zuvor geschlossenen System der Wohnbauförderung abgeflossen (Kapitel 2.2.3, S 57). Der Abfluss durch Forderungsverkäufe und nicht zweckgebundene Darlehensrückflüsse hat sich 2003 stark auf ca. 140 Mio. Euro verringert.
- Die Baukosten im Mietwohnungsbereich stagnieren seit Mitte der neunziger Jahre und haben sich damit von der Kostenentwicklung in der Bauwirtschaft abgekoppelt (Kapitel 2.2.4, S 60). Dies wird zu einem guten Teil auf die Wirksamkeit der Wohnbauförderung zurück geführt. Nach der Verländerung wurden effektive Anreize zur Ausübung der Marktmacht der Bauträger und Dämpfung der Baukosten gesetzt (Tabelle 13, S 62).

- ➔ Dies führte zu anhaltend günstigen Mieten im geförderten Mehrgeschoßwohnbau (Kapitel 2.3, S 83). Die Anfangsannuitäten liegen in allen Bundesländern zwischen 2 und 4 €/m². In den meisten Bundesländern wird diese Bandbreite (real) auf Finanzierungsdauer nicht oder nicht wesentlich überschritten. Die Förderungsmodelle der Länder entwickeln sich sukzessive zu dualen Systemen. Über die Objektförderung werden Mieten in einem für den Mittelstand erschwinglichen Maß ermöglicht. Für einkommensschwächere Haushalte setzt die Wohnbeihilfe ein. Diese ist von 1995 bis 2003 von 5% auf 8% der Förderungsausgaben gestiegen.
- ➔ Die Kennzahlen-Sammlung ab S 154 gibt detaillierten Aufschluss über alle für Wohnbau und Wohnbauförderung relevanten Bereiche. Im Abschnitt „Demographie“ (5.3, S 156) wird auf Bevölkerungsstand, Prognose und die Entwicklung unterschiedlicher Haushaltstypen eingegangen; im Abschnitt „Bauproduktion“ (5.4, S 159) auf Förderungszusicherungen, Bewilligungen und Fertigstellungen; im Abschnitt „Struktur der Förderungsausgaben“ (5.5, S 164) auf Art und Anteile unterschiedlicher Förderungsschienen; im Abschnitt „Baukosten und Finanzierung“ (5.6, S 172) auf den Eigenmitteleinsatz der Bauträger und sonstige Finanzierungsbestandteile; im Abschnitt „Sonstige Benchmarks“ (5.7, S 175) schließlich auf spezifisch ökologische Kennzahlen wie die Entwicklung des Niedrigenergiehaus-Standards und Energieträger im Wohnungsbestand.
- ➔ Der Anteil geförderter Wohnungen an der Summe der baubewilligten Wohnungen („Förderungsdurchsatz“) liegt österreichweit bei über 80% und belegt die Bedeutung der Wohnbauförderung bei der quantitativen und qualitativen Steuerung der Wohnungsproduktion (siehe Tabelle 70 und Tabelle 71, ab S 159). Der Anteil von Förderungszusicherungen an baubewilligten Wohnungen ist zwischen 1991 und 2002 bei Eigenheimen um fast 10 Prozentpunkte gesunken, bei Geschosswohnungen sogar leicht gestiegen.
- ➔ Der Anteil zugesicherter Förderungen für die Neuerrichtung von Eigenheimen am gesamten zugesicherten Förderungsmaß liegt zwischen 3,4 Prozent (Wien) und 43 Prozent (Burgenland). Im großvolumigen Neubau liegt dieser Anteil zwischen rund 16,4 Prozent (Burgenland) und 76 Prozent (Tirol). Der Anteil zugesicherter Förderungsbeträge für großvolumige Sanierungen ist seit 1991 tendenziell gestiegen, vor allem in Wien von 13,4 auf 50 Prozent (2002, siehe Tabelle 78, S 165, Tabelle 79, S 166 sowie Tabelle 81, S 168).
- ➔ Im Neubaubereich überwiegen weiterhin Förderungen in Form von Landesdarlehen. Der Anteil von laufenden Zuschüssen (vor allem Annuitätenzuschüssen) im Neubaubereich hat sich seit Mitte der neunziger Jahre in zahlreichen Bundesländern erhöht. Ab 2001 sind sie rückläufig, da insbesondere die nicht rückzahlbaren Zuschüsse verschuldenswirksam gemäß Maastricht-Kriterien sind. Im Sanierungsbereich wird weiterhin überwiegend durch Gewährung von laufenden Zuschüssen gefördert (siehe Tabelle 82, S 169, Tabelle 83, S 170, Tabelle 84, S 170 und Tabelle 85, S 171).
- ➔ Der gestiegene Anteil an Förderungen in Form von laufenden Zuschüssen und damit entsprechend langfristigen Zahlungsverpflichtungen der Länder könnte in Verbindung mit einem Minus an Darlehensrückflüssen aufgrund teilweise massiver Darlehensverkäufe sowie einer realen Reduktion der Förderungsmittel aufgrund der Deckelung der Wohnbauförderungszweckzuschüsse bei nominell gleich bleibenden 1,78 Milliarden Euro zu einer Einengung der finanziellen Spielräume der Länder hinsichtlich der Neuvergabe von Förderungen führen.

- Die modellmäßige Durchrechnung der Mietwohnungsförderung aller Bundesländer (Kapitel 6, S 180) bringt erstaunliche Gemeinsamkeiten und Unterschiede zum Vorschein. Die Finanzierung erfolgt in einzelnen Bundesländern überwiegend über Landesdarlehen (K, W), in anderen dominieren mit rückzahlbaren (ST) oder verlorenen (B) Zuschüssen gestützte Hypothekendarlehen oder Mischsysteme (NÖ, S, T, V). Der Eigenmitteleinsatz seitens der Bauträger bzw. der Bewohner variiert beträchtlich; Ein verpflichtender Eigenmitteleinsatz der Bauträger besteht im Burgenland, in Oberösterreich, Vorarlberg und Wien. Die Mieter müssen sich in den meisten Ländern an den Grundkosten beteiligen, darüber hinaus in Oberösterreich und dem Burgenland in moderatem, in Wien in erheblichem Ausmaß an den Baukosten. Die Laufzeiten der Gesamtfinanzierung variieren (nach heutigen Rahmenbedingungen) zwischen 33 Jahren im Burgenland und 43 Jahren in Kärnten und Vorarlberg. Die Anfangsannuitäten liegen überall zwischen 2 und 4 €/m², steigen aber in den Ländern in ganz unterschiedlichem Ausmaß. Die Finanzierungskosten auf Finanzierungsdauer betragen 31% bis 57% der Baukosten bei einem ungewichteten Mittelwert von 45%, wobei niedrigere Werte v.a. durch hohe Förderdarlehen, kürzere Laufzeiten und Eigenmitteleinsatz erzielt werden. Die Gesamtkosten, d.h. Bau- und Finanzierungskosten, werden zu mehr als zwei Drittel vom Bewohner und nur zu weniger als einem Drittel vom Förderungsgeber bezahlt. Das heißt, dass der Bewohner auf Finanzierungsdauer deflationiert im Durchschnitt etwas mehr als die Baukosten bezahlt, während der Förderungsgeber vereinfachend gesprochen für die Finanzierungskosten aufkommt. Ende der neunziger Jahre war das Verhältnis noch annähernd ausgeglichen, damals allerdings vor dem Hintergrund deutlich höherer Kapitalmarktzinsen.
- Aus den genannten Kennzahlen wurden Effizienzkennzahlen ermittelt (Kapitel 6.4, S 201), die eine vergleichende Einschätzung der Förderungsmodelle der Bundesländer erlauben. Berücksichtigt wurden die Gesamtkosten für den Förderungsgeber bzw. Bewohner (auf Finanzierungsdauer deflationiert) sowie die Liquiditätsbelastung für den Förderungsgeber bzw. Anfangsannuität und Einmalzahlungen für den Bewohner. Demnach erweisen sich die Mietwohnungsmodelle in Vorarlberg und Kärnten als besonders bewohnerfreundlich, während die Förderungsgeber im Burgenland, in Wien und der Steiermark besonders günstig aussteigen. In der Zusammenschau der Kennzahlen liegen heute angesichts niedriger Kapitalmarktzinsen Modelle voran, die überwiegend auf Zinsen- bzw. Annuitätzuschüsse setzen.
- In Kapitel 9, „Regionalwirtschaftlichen Wirkungsanalyse der Wohnbauförderung“ (S 258) untersucht Univ.-Prof. Edwin Deutsch die Wechselwirkungen von Bautätigkeit, Wohnsitzwahl und Erwerbsquote. Es stellt sich heraus, dass die Wohnsitzwahl in hohem Ausmaß von der Verfügbarkeit lokaler Arbeitsplätze gesteuert wird. Gemäß Modellberechnung generiert die österreichische Wirtschaft bei konstanter Bevölkerung und Beschäftigung ca. 35.000 Wohnungsfertigstellungen pro Jahr. Demographisches Wachstum, räumliche Mobilität samt Suburbanisierung, wirtschaftliche Dynamik und Qualitätsverbesserung des Wohnens generieren ein darüber hinaus gehendes Bauvolumen. Das derzeitige Produktionsniveau im Wohnbau entspricht exakt dem gehemmten Wirtschaftswachstum und der stagnierenden Beschäftigungslage. In regionalwirtschaftlicher Hinsicht kann die Wohnbauförderung zwar die Abwanderung aus benachteiligten Zonen nicht stoppen. Sie kann aber lenkend wirken, indem nicht nur eine soziale Polarisation abgewendet wird, sondern auch bestimmte raumordnerische

Ziele erreicht werden. Ein Einsatz von Wohnbauförderungsmittel in Maßnahmen zur Erhöhung der Beschäftigungsquote würde sich mittelfristig positiv auf die Bauwirtschaft auswirken.

SOZIALE NACHHALTIGKEIT IN DER WOHNBAUFÖRDERUNG

- Dem Thema ist ein eigenes Kapitel gewidmet (226 ff.). Hinzuweisen ist aber auch auf die in Kapitel 2.4 (S 84 ff.) dargestellten sozialpolitischen Schwerpunkte der Wohnbauförderung. Die Förderungsmodelle aller Bundesländer beinhalten umfangreiche sozialpolitische Maßnahmen, sei es hinsichtlich des bedarfsgerechten Angebots leistbarer Wohnungen, der Steuerung von einkommensbezogenen Zugangsbeschränkungen, der Allokation von Wohnungen, der Gestaltung der Wohnbeihilfe, integrativer und meritokratische Aspekte. Die soziale Nachhaltigkeit des Systems ist insbesondere an den Ergebnissen ersichtlich. Es zeichnet sich durch hohe Ausstattungsqualität des Bestands, eine im europäischen Vergleich moderate Wohnkostenbelastung, hohe Wohnzufriedenheit und hohe soziale Qualität der Wohnumgebung aus. All diese Qualitäten kommen in flacher Verteilung allen Bevölkerungsgruppen zugute (S 95 ff.).
- Der Anteil von Kategorie A-Wohnungen beträgt im Bestand rund 88 Prozent, im Neubaubereich 100 Prozent. Der Anteil von Wohnungen der Kategorien B bis D konnte zwischen 1994 und 2002 von 25 auf 12 Prozent mehr als halbiert werden. Die Mietwohnungsförderung aller Bundesländer zeigt geringe Anfangsmieten von 2,- bis 4,- Euro pro m² und flache Verläufe (siehe Grafik 25, S 84 und Kapitel 6, S 180). Darüber hinaus verfügen alle Bundesländer über stark differenzierte Instrumente der Subjektförderung, mittels derer individuelle Erschwernisse weitestgehend berücksichtigbar sind.
- Das von Univ.-Prof. Edwin Deutsch verantwortete Kapitel 8 (S 226 ff.) befasst sich mit sozialer Nachhaltigkeit, definiert als Chancengleichheit des Zugangs zum Wohnen in aufeinanderfolgenden Generationen. Die Chancengleichheit wird durch regressiv Effekte gefährdet, die dann auftreten, wenn Haushalte ihren Wohnbedarf auf dem freien Markt bestreiten könnten, ohne dass das Niveau der Wohnversorgung dadurch absinkt. Das Vorhandensein regressiver Effekte wurde der österreichischen Wohnbauförderung vielfach zur Last gelegt. Ein Bewertungsansatz, der nicht der Gefahr von Vergrößerungen unterliegt, muss bei den Förderungszielen, Einkommensdynamiken und Jahrgangskohorten ansetzen. Die Ergebnisse der vorliegenden Studie weisen darauf hin, dass die Jahrgangskohorten der heute Fünfzig- bis Siebzigjährigen eine Hauptmasse der Förderungsrenten abgeschöpft hat. Nunmehr steht die Wohnbauförderung vor der Herausforderung, dass schon die nachfolgenden Kohorten keineswegs gleich begünstigt erscheinen.

Die Wohnbauförderung hat sich innerhalb des Zeitraums von 1989 bis 2001 zusammen mit der gesamtwirtschaftlichen Lage vielfach gewandelt. Sei es durch den intendierten Übergang zu einem Mischsystem von Objekt- und Subjektförderung, sei es durch wachsende Einkommensunsicherheit auf dem Arbeitsmarkt herbeigeführt, ist der Wohnbelag in Eigentum und Miete hinsichtlich der Einkommenshöhe heute "durchmischer" als früher.

Unbeschadet der im Mittel stabilen Einkommenshierarchie in Eigentum und Miete sind die Einkommensunsicherheiten auf individueller Ebene stark gestiegen, die traditionellen Zuord-

nungen zu sozialen Schichten haben an Aussagekraft hinsichtlich der erwartbaren Wohlfahrt im Lebenszyklus eingebüßt.

Unter den Junghaushalten bis 33 Jahre ist eine Polarisierung feststellbar: Anteilsmäßig wurden die niedrigen Einkommen bis €1.250 netto monatlich sowie die höheren Einkommen ab €2.500 deutlich zahlreicher, die mittleren Einkommen entsprechend weniger. Kurz gesagt, gibt es unter den Jungen heute mehr Ärmere und mehr Reiche, aber weniger Mittelverdiener.

Aus den Mikrozinsen kann der Median der Mietkostenbelastung der Junghaushalte verfolgt werden. Dieser ist von rund 12% im Jahr 1989 auf 18% im Jahre 2001 gestiegen, mit steigendem Trend bis zur Gegenwart. Heute sind 20% der Junghaushalte einer Belastung von 30% und mehr ausgesetzt.

Aus den Zutrittswahrscheinlichkeiten in unterschiedliche Wohnformen kann geschlossen werden, dass der Eigentumserwerb potentiell regressiv ist, der Sozialmietsektor hat hingegen an Treffsicherheit zugelegt. Der Wohnbelag im Sozialmietsektor hat sich über den Zeitraum 1989 bis 2001 deutlich zu jüngeren Haushalten und niedrigeren Einkommen hin verschoben.

Rurale Mieter sind in jeder Hinsicht eine Problemgruppe, die einer verstärkten Förderung bedürfen. Dies betrifft u.a. die Alleinerzieherinnen. Da die Einkommen relativ niedrig sind, fallen viele rurale Mieter bei hohen Mietkostenbelastungen unter die Armutsgrenze.

Urbane Eigentümer liegen hingegen an der Spitze der Einkommensdynamik, was in diesem Segment den weiteren Ausbau einkommensgebundener Förderungsschemata empfiehlt.

Unter den urbanen jüngeren Haushalten von 20 bis 45 sind es heute die bestverdienenden Haushalte, welche die Mietwohnungen bevorzugen. Der Wunsch nach räumlicher und beruflicher Mobilität spielt hier zweifellos mit.

Bei den ruralen Eigentumswohnungen ging die größte Dynamik von den unteren Einkommen aus. Hier ist nicht unterscheidbar, ob dieser Effekt der Wohnbauförderung zuzuschreiben ist, oder ob Vermögenstransfers innerhalb der Familie den größeren Nachfrageeffekt bewirken.

Derzeit kann die Obergrenze des altersmäßig erreichbaren Eigentumsanteils österreichweit mit etwa 63% angesetzt werden.

Wegen der lückenhaften statistischen Informationen, welche Haushalte in welcher Höhe in den Genuss der Fördermittel kamen, und welche Haushalte von Erbschaften und familiären Zuwendungen profitierten, ist eine umfassende Analyse der regressiven Effekte derzeit nicht machbar. Die vorliegende Studie zeigt allerdings, dass der Wohnbauförderung angesichts der Unsicherheiten des Erwerbslebens weiterhin eine wesentliche Rolle in der nachhaltigen Sicherung der Wohlfahrt zukommt.

INHALT

1	GRUNDLAGEN	10
	1.1 Grundlagen der Benchmark-Analyse	10
	1.2 Nachhaltigkeit im internationalen Kontext	11
	1.3 Sondereffekte der Wohnbauförderung	21
2	NACHHALTIGKEITSBEZOGENE FÖRDERUNGSMÄßNAHMEN DER LÄNDER IN NEUBAU UND SANIERUNG	28
	2.1 Ökologie	28
	2.2 Ökonomie – aus Förderersicht	54
	2.3 Ökonomie - aus Bewohnersicht	83
	2.4 Soziales	84
3	BEST PRACTISE FÖRDERUNGSMODELLE	102
	3.1 Wiener Grundstücksbeirat und Bauträgerwettbewerbe	102
	3.2 Vorarlberger Konzept des Ökologischen Wohnbaus	108
	3.3 Wohnungsfinanzierung durch Objekt- und Subjektförderung in Niederösterreich	112
	3.4 Dorferneuerung im Burgenland	119
4	BENCHMARKING DER FÖRDERHÖHEN BEI UNTERSCHIEDLICH „GUTEN“ SANIERUNGEN	122
	4.1 Ergebnisse der Untersuchung	124
	4.2 Empfehlungen für die Althausanierungsförderung	132
	4.3 Details zur Erfassung der Sanierungsvarianten am Modellobjekt	135
	4.4 Details zum Heizkesseltausch im Modellobjekt	142
	4.5 Details zur Bundesländer-Vergleichsmethode	143
	4.6 Details zu den Förderschienen	148
5	BENCHMARKS ZU WOHNBAUFÖRDERUNG, WOHNUNGSNEUBAU UND SANIERUNG	154
	5.1 Methodik	154
	5.2 Definition Benchmarks	155
	5.3 Demographische Kenndaten	156
	5.4 Wohnungsproduktion	159
	5.5 Struktur der Förderausgaben	164
	5.6 Baukosten und Finanzierung	172
	5.7 Sonstige Benchmarks	175
6	ÖKONOMISCHE MODELLBERECHNUNG EINER MIETWOHNUNG (MEHRGESCHOSSIGER NEUBAU)	180
	6.1 Rahmenbedingungen der Modellberechnungen allgemein	180
	6.2 Baukosten und Finanzierung	181
	6.3 Ergebnisse der Modellberechnungen	183
	6.4 Effizienzkennzahlen	201
7	VERGLEICH VON RECHNERISCHEM HEIZWÄRMEBEDARF UND TATSÄHLICHEM HEIZWÄRMEVERBRAUCH IN GEFÖRDERTEN WOHNUNGSNEUBAUTEN	204
	7.1 Für den Wärmeschutz großvolumiger Wohnungsneubauten relevante Wohnbauförderungsbestimmungen	205
	7.2 Befragung der Wohnbauträger	207
	7.3 Datenevaluierung	211
	7.4 Berechnungsergebnisse	219
	7.5 Schlussfolgerungen und Empfehlungen	222
	7.6 Übersicht der Berechnungsergebnisse	224

8	SOZIALE NACHHALTIGKEIT DER WOHNBAUFÖRDERUNG	226
	8.1 Überblick	226
	8.2 Einkommensverteilung und Lebensstil	233
	8.3 Einkommensverteilung, Kohäsion und Polarisierung	241
	8.4 Alterskohorten und Wohnzugang	251
9	REGIONALWIRTSCHAFTLICHE WIRKUNGSANALYSE DER WOHNBAUFÖRDERUNG	258
	9.1 Daten	260
	9.2 Wachstum und Trend	262
	9.3 Wohnbautätigkeit und lokale Wirtschaftskraft	266
	9.4 Wohnsitzwahl	269
	9.5 Erwerbsbeteiligung	273
10	ANHANG	276
	10.1 Tabellenanhang zu Kapitel 5	276
	10.2 Tabellenanhang zu Kapitel 8	284
	10.3 Tabellenanhang zu Kapitel 9	322
	10.4 Literatur	336
	10.5 Grafik- und Tabellenverzeichnis	341

1 GRUNDLAGEN

1.1 GRUNDLAGEN DER BENCHMARK-ANALYSE

Die Begriffe „Benchmark“ und „Benchmarking“ wurden im Laufe der 19achtziger Jahre vorwiegend im Bereich der Managementpraxis und -theorie entwickelt. Die Anwendung entsprechender Methoden und Modelle erfreut sich seitdem nicht nur im privaten Unternehmensumfeld größter Beliebtheit.

Die Begriffe sind zu differenzieren. Während der Begriff „Benchmark“ aus dem Bereich der Landvermessung (Fixpunkte bei Höhen- und Richtungsvergleichen) stammt und somit im übertragenen Sinne für unverrückbare Maßstäbe und Normen steht, drückt sich im Begriff „Benchmarking“ ein laufender, kontinuierlicher Vergleichs- und Lernprozess mit dem Ziel einer direkten Steuerungswirkung aus. Gemeinhin erklärtes Ziel jedes Benchmarking ist zumindest die Verbesserung von Produkten, Dienstleistungen, Verfahrensabläufen, Strukturen oder auch von ganzen Systemen durch eine Analyse bestimmter Bereiche unter ausgewählten Aspekten sowie Orientierung an eruierten „best practises“ und somit Vorbildern im beobachteten System.

Benchmarking im weiteren Sinne beginnt bei der Kenntnis der Vergleichsobjekte bzw. einzelnen Referenzeinheiten und des Vergleichszwecks. Bei der Auswahl der Vergleichsobjekte ist zwischen dem Einsatz von internen oder externen sowie branchengleichen oder branchenfremden Einheiten bzw. Prozessen zu unterscheiden. Der Vergleichsvorgang selbst erfordert die Erarbeitung von Indikatoren zur quantitativen (statistische Daten) und/oder qualitativen (Beschreibungen, Prozesse) Darstellung der zu vergleichenden Objekte und zusätzlich die Entscheidung zur kooperativen bzw. kompetitiven Methode des Benchmarking sowie zum Kosten- oder Prozessbenchmarking.

Bereits die Auswahl geeigneter Indikatoren bereitet gewöhnlich Schwierigkeiten. Als Kriterien für gute Indikatoren werden vielfach genannt: Entscheidungsrelevanz, Einfachheit, Zuverlässigkeit, Wirkungskraft, einfache Verfügbarkeit von Daten oder auch hohe Informationsdichte. Kooperatives Benchmarking bedeutet die Zusammenarbeit unterschiedlicher Einrichtungen auf gleichberechtigter Basis in der Absicht eines künftigen Daten- und Informationsaustauschs, kompetitives Benchmarking den Vergleich mit einer anderen, am Vergleichsverfahren selbst nicht unmittelbar beteiligten Einrichtung zum Zwecke der Selbststeuerung und Optimierung.

Während im Rahmen eines Kostenbenchmarking ausschließlich Datenmaterial gegenübergestellt wird, werden im Prozessbenchmarking Daten mit qualitativen Beschreibungen ergänzt. Es zeigt sich, dass sich durch die Selektion und Kombination der einzelnen Vergleichsobjekte bzw. deren Abbildung (externe/interne; brancheninterne/branchenfremde; quantitativ/qualitativ) sowie des verfolgten Vergleichsziels (kooperativ/kompetitiv) bereits 16 Methoden des Benchmarking beschreiben lassen und damit das Erfordernis einer exakten Abwägung der jeweiligen Vor- und Nachteile unter Berücksichtigung des angestrebten Gesamtziels.

Das Benchmarking im engeren Sinne bezieht sich auf Daten- und Informationssammlung sowie –revision, das Vergleichsverfahren selbst und schließlich die Feststellung bestehender Mängel und deren Ursachen sowie Bestimmung von Verbesserungsmaßnahmen.

Das im Projektzusammenhang durchgeführte Benchmarking stellt nun freilich ein externes dar. Die zu dessen Durchführung verwendeten statistischen Daten und Informationen stammen einerseits aus dem Datenbestand der Statistik Austria (Gebäude-/Wohnungszählungen, Baubewilligungszahlen), einer projektbezogen durchgeführten Aufbereitung der Mikrozensus 1989 bis 2001 sowie den Berichten der Förderungsstellen der Länder an das Finanzministerium zu deren Förderungsgebarung. Auf allgemeine Ursachen bestehender Unsicherheiten in der Datenlage wird weiter unten in Kapitel 5.1, S 154 der Studie aufmerksam gemacht. Auf konkrete Unklarheiten oder Datenmängel wird gegebenenfalls hingewiesen.

Die herangezogenen Vergleichsobjekte sind zudem branchengleich. Die in Kapitel 5.2, S 155 näher dargestellten Indikatoren beziehen sich jeweils auf in sämtlichen Bundesländern in gleicher Weise erreichbare Effekte in bestimmten, durchaus förderungsspezifischen Bereichen.

Wesentlich ist die Erkenntnis, dass ein rein quantitatives Benchmarking (Kostenbenchmarking) kaum zu vernünftigen Ergebnissen führen würde¹. Schließlich ist hinsichtlich des beabsichtigten Zwecks des durchgeführten Vergleichsverfahrens dessen eher kooperativer als kompetitiver Charakter zu betonen. Im Vordergrund steht überwiegend die Ermöglichung bzw. Initiierung von Prozessen der Selbstbeobachtung und Selbststeuerung, Schaffung von Information, eine (so weit möglich) Analyse von Systemstärken und -schwächen und vor allem eine weitere Entdeckung von Verbesserungspotenzialen durch Schaffung einer konstruktiven Wettbewerbssituation (jeder Beobachter ist zugleich Beobachteter).

1.2 NACHHALTIGKEIT IM INTERNATIONALEN KONTEXT

1.2.1 ENTSTEHUNG DES NACHHALTIGKEITS-BEGRIFFS

Ideen für Nachhaltigkeitskonzepte wurden wesentlich früher entwickelt als es die allseits bekannte Konferenz von Rio de Janeiro 1992 bisweilen vermuten lässt. Der Gedanke, eine Entwicklung auf die Bedürfnisse zukünftiger Generationen auszurichten, wurde vom englischen Nationalökonom und Sozialphilosophen Robert Malthus (1766–1834) formuliert, der gegen Ende des achtzehnten Jahrhunderts seine Bevölkerungstheorie erdachte.²

Schon zuvor beschäftigte sich der Berghauptmann Hans Carl von Carlowitz (1645–1714) in seinem Werk „Sylvicultura Oeconomica, oder hausswirthliche Anweisung zur wilden Baum-Zucht“ mit dem Prinzip Nachhaltigkeit, indem er vorschlug, einen Wald (hinsichtlich der Holznutzung)

¹ Das lässt sich schon an einem einfachen Beispiel demonstrieren: Bei einem reinen Zahlenvergleich der Förderausgaben für ökologische Maßnahmen im Neubaubereich in Vorarlberg (unter dem Titel Vorarlberger Energiesparhaus) von zB. 1997 bis 2003 wäre ein dann zweifellos verblüffter Leser zur Annahme verleitet, dass die Ausgaben von durchschnittlich Euro 4,14 Millionen (in den Jahren 1997 bis 2001) auf Euro 56,1 Millionen (2002) und sogar Euro 74,4 Millionen (2003) gestiegen wären. Um auch nur innerhalb eines Bundeslandes einigermaßen sinnvolle Ergebnisse zu erzielen bedarf es der Einbeziehung von Beschreibungen (qualitativer Daten), hier der Kenntnis vom Vorarlberger Modell des ökologischen Wohnbaus seit 2002 (siehe Kapitel 3.2, S 108).

² Thomas Robert Malthus, Essay on the Principle of Population, 1798. Malthus sah Überbevölkerung als Problem einer sich entwickelnden Ökonomie und Gesellschaft. Er nahm an, dass die biologische Fähigkeit des Menschen zur Reproduktion seine physischen Fähigkeiten zur Vermehrung von Nahrungsmitteln derart übertrifft, dass hohe Geburtenraten alle Anstrengungen zur Behebung sozialer Missstände wieder vereiteln würden.

nachhaltig zu bewirtschaften: in einem bestimmten Zeitraum, üblicherweise einer Dekade, sollte nicht mehr Holz eingeschlagen werden als im gleichen Zeitraum nachwächst.

Etwas später erkannte der russische Wissenschaftler Vladimir Vernadsky (1863–1945) die Gefährdung der Natur als zentrales Problem der Menschheit. In seinen Werken formulierte er die Idee einer Sphäre des menschlichen Verstands, die „Noosphäre“, ein System, das große Ähnlichkeit mit dem heutigen Verständnis von Nachhaltigkeit aufweist, nämlich die philosophische Konzeption, dass nur eine vorausschauende, planvolle Behandlung der Natur die Zukunft der menschlichen Gesellschaft dauerhaft sichern kann¹.

Auf anstehende Probleme eines zu hohen Ressourcenverbrauchs wurde in den fünfziger und sechziger Jahren des 20. Jahrhunderts durch frühe Arbeiten des Club of Rome und seines ersten Präsidenten, des Italieners Aurelio Peccei, aufmerksam gemacht. Sie beeindruckten sowohl Fachkreise als auch die Öffentlichkeit. Peccei betonte, dass der individuelle Wunsch einer permanenten Konsumsteigerung das Potenzial zur Entstehung einer brisanten Eigendynamik und damit Gefährdung der Zukunft der gesamten Menschheit in sich birgt. Seine Gedanken publizierte er zwanzig Jahre später in seinem Werk „One Hundred Pages for the Future“²

Auch Robert Jungk, der österreichische Wissenschaftler und Futurologe, beschäftigte sich sehr früh mit dem Thema „Nachhaltige Entwicklung“. Sein Werk „Die Zukunft hat schon begonnen“ wurde in zahlreiche Sprachen übersetzt.³

Seine aktuelle Bedeutung erlangte der Nachhaltigkeitsbegriff in den siebziger und achtziger Jahren des 20. Jahrhunderts, als eine Reihe von Studien und Aufsätzen zu diesem Thema publiziert wurde. Großen Einfluss hatte die Publikation des Club of Rome „The Limits of Growth“, in der auf Basis mathematischer Modellrechnungen bewiesen wurde, dass das gegenwärtige Niveau des Konsums von Ressourcen und des Bevölkerungswachstums zum Kollaps führen wird.⁴ Alle diese Publikationen lenkten die öffentliche Aufmerksamkeit auf Probleme der Erschöpfung der Bodenschätze, der Umweltverschmutzung und der gegenseitigen Bedingtheit von wirtschaftlicher Entwicklung und Ökologie. Wenngleich dieser ökologische Pessimismus kennzeichnend für diese Zeit war, wurden noch weitere Ansichten über die zukünftige Entwicklung der Erde publiziert. Der amerikanische Futurologe Herman Kahn erarbeitete ein Konzept, welches unter dem Namen „technologische Prognostik“ bekannt wurde. In seinen Werken, die man auch „technologischen Optimismus“ nennen kann, entwickelte er eine Idee, wonach aufgrund des wissenschaftlich-technischen Fortschritts unsere Gesellschaft in eine Phase der Postindustrialisierung eintreten würde. Dank der Entwicklung der Technologien und vor allem der „Cleaner Production“- Technologien würden alle Probleme des Bevölkerungswachstums und der Erschöpfung von Bodenschätze zu lösen sein. Die Länder würden verschieden lange für die Transformation

¹ "Vernadsky discerned a new incipient phase in biospheric evolution - the noosphere, or sphere of intelligence, wherein humanity could employ its evolutionary gifts as a creative collaborative agent of evolution - and where the widening conflict between technosphere and biosphere could be transformed into synergy." (J. Allen, M. Nelson).

² Peccei A., One Hundred Pages for the Future, NY, 1981.

³ Jungk R. Die Zukunft hat schon begonnen. W., 1952.

⁴ Martino J. Technological Forecasting for Decisionmaking. NY Elsevier Publ., 1972.

brauchen, einige zehn Jahren, andere noch länger.¹ Der amerikanische Wissenschaftler Alvin Toffler forderte in seinem Werk „Future Shock“, aktuellen negativen Tendenzen bereits heute entgegenzuwirken, um deren Akkumulation in der Zukunft zu vermeiden.²

In den siebziger Jahren wurde Nachhaltigkeit auch für den Bereich der Wohnungspolitik definiert. Die erste Definition finden wir in der „Vancouver Declaration on Human Settlements“. Allerdings bezieht sie sich ausschließlich auf die ökologische Säule der Nachhaltigkeit.³

In vielen Ländern wird Nachhaltigkeit bis heute nur hinsichtlich ihrer ökologischen Säule betrachtet. In einer Studie von Ralph Luken und Nadejda Komendantova-Amann über achtzehn Entwicklungsländer und Länder mit Ökonomien im Wandel⁴ wurde gezeigt, dass im Zeitraum zwischen 1990 und 2000 Strategien nachhaltiger Entwicklung in den meisten dieser Länder von den Ministerien für Umwelt entwickelt, umgesetzt und kontrolliert wurden. Eine Expertenbefragung im Rahmen dieser Studie zeigte, dass gleichzeitig in vielen dieser Länder die Umweltministerien nur einen geringen Stellenwert innerhalb des Staatswesens einnehmen.⁵

In den achtziger Jahren wurde die wirtschaftliche und soziale Säule der Nachhaltigkeit in den Vordergrund gerückt. In den Diskussionen dieser Zeit standen zwei Themen im Mittelpunkt des Interesses: die Bekämpfung von Armut sowie die Erkenntnis, dass eine nachhaltige Entwicklung ohne gleichzeitige Berücksichtigung sozialer, ökologischer und ökonomischer Aspekte nicht möglich ist.⁶

Eine große Verbreitung erfuhr der Begriff „nachhaltige Entwicklung“ mit dem 1987 publizierten Bericht der „Brundtland-Kommission“, der internationalen UN-Kommission für Umwelt und Entwicklung unter dem Titel „Unsere gemeinsame Zukunft“. Der Begriff beschreibt das Verhältnis zwischen Mensch und Umwelt. In dieser Allgemeinheit ist er bis heute die häufigste Definition für Nachhaltigkeit:

„Development that meets the needs of the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs.“

¹ Kahn H. Thinking about the 70s and 80s, NY, 1972.

² Toffler A. Future Shock. NY, 1970.

³ „Promoting changes in unsustainable production and consumption patterns, particularly in industrialized countries, population policies and settlements structures that are more sustainable, reduce environmental stress, promote the efficient and rational use of natural resources – including water, air, biodiversity, forests, energy sources and land – and meet basic needs, thereby providing a healthy living and working environment for all and reducing the ecological footprint of human settlements.“, Vancouver Declaration on Human Settlements, paragraph 43.

⁴ Bolivia, Cameroon, Chile, China, Colombia, Cote d’Ivoire, Czech Republic, Egypt, Ethiopia, Indonesia, Nigeria, Pakistan, Philippines, Sudan, Tunisia, Turkey, Vietnam, Zimbabwe.

⁵ Luken, Ralph, Komendantova-Amann, Nadejda, Eighteen Developing and Transition Economies and Sustainable Development: An Outcome Assessment for the Period 1990-2000. Handbook on Sustainable Development Policy and Administration. Marcel Dekker, New York, 2004.

⁶ „For development to be sustainable, it must take account of social and ecological factors, as well as economic ones; of the living and non-living resource base; and of the long term as well as the short term advantages and disadvantages of alternative action“, Common Framework Conservation Strategy im Rahmen der World Conservation Union (IUCN/WWF/UNEP) 1980.

Die OECD hat diese Definition als die universellste anerkannt und präzise Interpretationen davon abgeleitet. Die Bezeichnung „Meeting the needs of the present“ umfasst wirtschaftliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und politische Bedürfnisse:

- Wirtschaftliche Bedürfnisse schließen die Möglichkeit für adäquate Lebensbedingungen, produktive wirtschaftliche Aktivitäten, wirtschaftliche Sicherheit für den Fall von Arbeitslosigkeit, Krankheit, Behinderung und für alle jene, die nicht in der Lage sind, ihren Lebensunterhalt zu sichern, ein.
- Soziale, kulturelle und gesundheitliche Bedürfnisse bedeuten einen Lebensort, der gesund und sicher ist. Weitere Kriterien sind, dass man sich diesen Lebensort leisten kann und dass entsprechende Infrastruktur vorhanden ist, insbesondere Wasserver- und -entsorgung, Müllentsorgung, Gesundheits- und -Ausbildungssystem, kinderfreundliches Klima und Schutz vor Naturkatastrophen.
- Politische Bedürfnisse bedeuten die Möglichkeit, an lokaler oder nationaler Politik durch Wahlen Teil zu nehmen, wie auch an Entscheidungen über die Entwicklung des Wohnorts oder Gebiets, sie bedeuten Rechtssicherheit, politische Rechte und die Implementierung funktionsfähiger ökologischer Gesetze.

Der Satz „without compromising the ability of future generations to meet their own needs“ bedeutet:

- Minimierung des Verbrauchs von nicht-regenerativen Ressourcen, Abfallvermeidung,
- Nachhaltige Nutzung von natürlichen Ressourcen wie Frischwasser, Erde, Wald, um es der Natur zu ermöglichen, sich selbst zu regenerieren,
- Erhalt der Kapazitäten zur Entsorgung von Müll, Abwasser und Abgasen, vor allem Erhalt des natürlichen Gleichgewichts der Flüsse und des Weltklimas.

Seitens internationaler Organisationen werden zwei Gründe dafür gesehen, warum diese Bedingungen in der Gegenwart häufig nicht erreicht werden. Erstens kann es auf ein Marktversagen zurück zu führen sein, wenn wirtschaftliche Transaktionen soziale Kosten sowie Umweltkosten nicht berücksichtigen. Zweitens kann das politische System versagen, indem Regierungen nicht in der Lage sind, adäquate Entscheidungen für Umwelt und soziale Gerechtigkeit zu treffen. Die heutige Diskussion befasst sich nicht mehr mit der Frage, ob nationale Regierungen überhaupt Marktinterventionen treffen sollten. Im Vordergrund steht vielmehr, in welcher Weise und unter welchen Bedingungen eingegriffen werden sollte.

Der Nachhaltigkeitsdefinition der Brundtland-Kommission folgten zahlreiche andere. In den achtziger und neunziger Jahren des 20. Jahrhunderts kamen die wichtigsten Definitionen von Peccei (1989), Pearce (1990), Rees (1989) und Mitlin (1992). Alle diese Definitionen schließen zwei Komponenten ein: eine Klarstellung, was (nachhaltige) Entwicklung bedeutet (z.B. Hauptziele von Entwicklung: Wirtschaftswachstum, Befriedigung von Grundbedürfnissen, Sicherstellung der Grundrechte usw.) und die notwendigen Bedingungen zur Erreichung dieser Ziele.

Eine vor allem für aktuelle Nachhaltigkeitsdiskussionen wesentliche Definition wurde in den neunziger Jahren vom Internationalen Institut für Umweltentwicklung (International Institute for Environment Development, IIED) erarbeitet:

„Rather than focusing on economic growth in isolation, sustainable development requires the integration of the social, economic and environmental dimensions in corporate and public decision-making, within a governance framework that ensures full participation and accountability.”

Nach dieser Definition hat die internationale Öffentlichkeit einhellig akzeptiert, dass Nachhaltigkeit auf drei Säulen beruht:

- Wirtschaftliche Nachhaltigkeit: Schaffung von gesellschaftlichem Wohlstand, Sicherung des individuellen Lebensunterhalts;
- Soziale Nachhaltigkeit: Eliminierung von Armut, Verbesserung der Lebensqualität
- Ökologische Nachhaltigkeit: Sicherung der natürlichen Ressourcen für zukünftige Generationen.

Im Jahr 1992 stellte die UNO Konferenz für Umwelt und Entwicklung (UNCED) fest, dass der Mensch im Mittelpunkt der Bemühungen stehen muss, um eine nachhaltige Entwicklung zu erreichen. Alle Menschen haben ein Recht auf ein gesundes und produktives Leben in Harmonie mit der Natur. Die ökologische Säule der Nachhaltigkeit ist ein wichtiger Teil des Entwicklungsprozesses, darf aber nicht ohne Berücksichtigung der beiden anderen Säulen betrachtet werden. Die Entwicklung unserer Gesellschaft beeinflusst nicht nur die Ressourcenbasis, sondern auch umgekehrt, der Zustand der Ressourcenbasis die Entwicklung. Dieser Prozess, bei dem alle Teile voneinander abhängig sind, führt zu einem Zustand, in welchem alle drei Säulen der Nachhaltigkeit miteinander verbunden sind. Als eine der wichtigsten Bedingungen für eine nachhaltige Entwicklung wird gefordert, dass alle Entscheidungsträger ein klares Verständnis hinsichtlich der Ziele einer nachhaltigen Entwicklung erlangen und die wechselseitigen Beziehungen zwischen Umwelt und Entwicklung akzeptieren. Die Experten von UN HABITAT betonen:

„The challenge is to make use of environment resources in a sustainable way for the sake of continuous and lasting development for the betterment of the humankind’s living environment”.²

1.2.2 NACHHALTIGKEITS-STRATEGIEN

Die wichtigsten Instrumente zur Erreichung von Nachhaltigkeit auf nationaler und internationaler Ebene sind übergeordnete Politikziele, Strategien für nachhaltige Entwicklung und Aktionspläne zu deren Umsetzung.

ÖKONOMISCHE NACHHALTIGKEIT

Zwei bedeutende internationale Strategien - von UNO, Weltbank, Internationalem Währungsfonds (IMF) und der Internationalen Bank für Wiederaufbau und Entwicklung (IBRD) initiiert – befassten sich mit der Umsetzung ökonomischer Nachhaltigkeit: Structural Adjustment Programmes (SAPs) und Comprehensive Development Framework.

² Ole Lyse. Sustainable and Inclusive Cities: The EPM Approach. In Habitat Debate. Habitat, Nairobi, 2000.

Structural Adjustment Programmes (SAPs - Programme zur strukturellen Anpassung) wurden Anfang der achtziger Jahre eingeführt, finanziert von den Bretton Woods Institutionen (IMF und IBRD). Ihre Ziele bestanden darin, die Kapazitäten von nationalen Industrien zu stärken, das fiskalische und monetäre Gleichgewicht wiederherzustellen und eine Liberalisierung und Privatisierung in jenen Ländern zu fördern, in welchen Bretton Woods - Institutionen tätig waren. SAPs wurden von internationalen Spezialisten aufgrund deren Mangels an Aufmerksamkeit für soziale und ökologische Aspekte der Entwicklung kritisiert. Zu Beginn der neunziger Jahre wurden einige Anstrengungen unternommen, die SAPs zu verbessern, dennoch die Strategien abgeschafft und an deren Stelle andere Programme mit mehr holistischem bzw. umfassendem Zugang zu den Problemen der Nachhaltigkeit entwickelt.

Comprehensive Development Framework (CDF) wurden seitens der Weltbank zu Beginn des Jahres 1999 initiiert. CDF basiert auf vier Prinzipien: langfristigen holistischen Visionen über die Zukunft des Landes, Bestimmung der Entwicklungsziele und -programme durch die betroffenen Ländern sowie nationale Experten und nicht Entwicklungsorganisationen der Geberländer (Ownership by the Country), Partnerschaft zwischen Wirtschaft, Politik sowie Zivilgesellschaft und transparente Fokussierung auf die Entwicklungsergebnisse. Forschungen der Weltbank wurden in 46 Ländern durchgeführt und zeigten die Schwierigkeiten einer Integrierung der einzelnen Strategien in eine langfristige Vision. Ein weiteres Problem bestand in der schwachen Vertretung des privaten Sektors im Zuge der Strategieentwicklung. Zum Teil wurde die Verpflichtung zur Umsetzung der Strategien seitens lokaler Behörden nicht eingehalten.

SOZIALE NACHHALTIGKEIT

Unter sozialen Nachhaltigkeitsaspekten wurden Poverty Reduction Strategies (PRSs) entwickelt. Diese Strategien wurden für arme Länder ausgearbeitet und werden von der Weltbank und dem Internationalen Monetären Fonds gefördert. Poverty Reduction Strategy Papers (PRSPs) werden vom betroffenen Land selbst erstellt und dienen dem Zweck der Armutsbekämpfung. Anfänglich wurden die Strategien nur für hoch verschuldete Länder entwickelt, seit 2002 für sämtliche Entwicklungsländer. Die Strategien zum Zwecke der Armutsminderung wurden von der OECD wie folgt definiert:

„Should be country-driven, be developed transparently with broad participation of elected institutions, stakeholders including civil society, key development cooperation agencies and regional development banks, and have a clear link with the agreed international development goals“.

ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT

Internationale und nationale Spezialisten befassen sich zumeist mit Fragen der ökologischen Nachhaltigkeit. In diesem Bereich existieren zahlreiche Strategien, Planungen oder politische Konzepte. Die populärsten sind die National Conservation Strategies (NCSs), die National Environmental Action Plans (NEAPs) und die Nationalen Agenda 21. Mit ökologischer Nachhaltigkeit befassen sich zusätzlich sub-nationale, lokale und spezielle Strategien, wie beispielsweise National Biodiversity Action Plans (NBAPs), National Action Programmes against Desertification (NAPs) und UN Framework Convention on Climate Change.

National Conservation Strategies (NCSs) wurden in den achtziger Jahren von der World Conservation Union entwickelt. Ihr Zweck bestand in umfassenden, sektorübergreifenden Analysen über Möglichkeiten von Ressourcenmanagement und -erhaltung sowie die Sicherung der Integration von Konzepten der Umwelterhaltung in den Entwicklungsprozess. NCSs sind mittlerweile in National Biodiversity Action Plans implementiert (siehe weiter unten). Gegenwärtig haben viele Länder anstelle von NCSs Umweltschutzmaßnahmen den nationalen Entwicklungs- und Nachhaltigkeitsstrategien hinzugefügt.

Die zweite Art von Strategien, die nach NCSs geschaffen wurden, sind National Environmental Action Plans (NEAPs), welche von der Weltbank und diversen anderen Organisationen gefördert werden. Die NEAPs beschreiben die primären ökologischen Probleme eines Landes, identifizieren deren Hauptursachen und formulieren politische Strategien und Maßnahmenpakete zur Problemlösung. NEAPs wurden aufgrund von Bedingungen internationaler Spenderorganisationen in Zusammenhang mit der Gewährung von Krediten für Entwicklungsländer ins Leben gerufen und sind kurzfristiger konzipiert als NCSs.

Die nationalen Agenda 21 wurde von der UNDP (United Nations Development Programme) definiert und umfassen politische Programme und Maßnahmen, Methoden der Realisierung und Kontrolle sowie reguläre Revisionen.

Subnationale und lokale Strategien

National Biodiversity Action Plans (NBAPs) bezwecken die Realisierung der Konvention für biologische Vielfalt und werden vom Globalen Umwelt Fonds gefördert.

National Action Programmes against Desertification (NAPs) wurden von der UNO Konvention für den Kampf gegen Wüstenbildung und Trockenheit (CCD) ins Leben gerufen und werden vom Entwicklungsprogramm der UNO (UNDP) finanziert.

UN Framework Convention on Climate Change (Klimarahmenkonvention) verpflichtet die Vertragsstaaten zur Umsetzung der im Rahmen der Konvention getroffenen Vereinbarungen oder sonstige klimaschutzwirksame Maßnahmen zu ergreifen.

1.2.3 NACHHALTIGKEIT IN DER WOHNUNGSPOLITIK AUF INTERNATIONALER EBENE

Auf internationaler Ebene wurde als spezielle UNO-Agentur für Wohnungswesen UN-HABITAT gegründet, die sich mit Aspekten der Nachhaltigkeit in der Wohnungspolitik beschäftigt. UN-HABITAT verfolgt das Ziel, zu sozialen und ökologischen Nachhaltigkeitsmaßnahmen in Groß- und Kleinstädten beizutragen sowie adäquate Unterkünfte für alle sicher zu stellen. UN-HABITAT wurde 1976 im Rahmen der „UN-Conference for Human Settlement“ geschaffen¹.

Für den Bereich Nachhaltigkeit im Wohnungswesen können folgende Deklarationen und Resolutionen als Meilensteine genannt werden: „Vancouver Declaration on Human Settlements, Habitat Agenda“ von 1996, „Istanbul Declaration on Human Settlements“, „Declaration on Cities and

¹ Vancouver Declaration on Human Settlements, Vancouver, Canada, 31. Mai - 11. Juni 1976.

Other Human Settlements in the New Millennium“, die auch als „UN General Assembly Resolution, S 25.2“ bekannt ist, „Resolution A/56/206“ von ECOSOC (Rat für Ökonomie und Soziales).

Auch im Rahmen folgender internationaler Konferenzen wurde Nachhaltigkeit im Zusammenhang mit Wohnen betrachtet: „Stockholm Conference on Human Environment“ über den Einfluss menschlicher Ansiedlungen auf die Umwelt, „World Population Conference“, Bukarest, über die wohnungs- und gesundheitsbezogenen Auswirkungen des Bevölkerungswachstums, „World Food Conference“, Rom, über die ländliche Entwicklung und die Notwendigkeit, das Angebot an Nahrungsmitteln zu erhöhen und „Internationale Women´s Conference“, Mexico City, über den Einfluss von Wohnungspolitik und urbaner Entwicklung auf Frauen.

Die internationale Gemeinschaft definiert Nachhaltigkeit im Bereich der Wohnungspolitik folgendermaßen und verbindet damit alle drei Säulen der Nachhaltigkeit:

„Promoting, as appropriate, socially integrated and accessible human settlements, including appropriate facilities for health and education, combating segregation and discriminatory and other exclusionary policies and practices, and recognizing and respecting the rights of all, especially of women, children, persons with disabilities, people living in poverty and those belonging to vulnerable and disadvantaged groups.“¹

In der „Vancouver Declaration“ wurde die Verbindung zwischen sozialer und ökonomischer Nachhaltigkeit definiert:

„Noting that the condition of human settlements largely determines the quality of life, the improvement of which is a prerequisite for the full satisfaction of basic needs, such as employment, housing, health services, education and recreation.“²

Die auch unter „Habitat I“ bekannt gewordene Konferenz von Vancouver entwickelte sieben Anforderungen an eine nachhaltige Wohnungspolitik:

- Seitens der Regierungen sind siedlungspolitische und raumplanerische Strategien auszuarbeiten, welche realistisch an lokale Bedingungen angepasst werden können,
- Schaffung von gesamtheitlich attraktiven Siedlungen, welche das kulturelle Erbe wie auch die spezifischen Bedürfnisse verschiedener sozialer Gruppen, wie Kindern und Frauen, anerkennen,
- Schaffung von Rahmenbedingungen, welche allen Gruppen der Bevölkerung die Möglichkeit geben, sich an Entscheidungsprozessen über Planung, Bauwesen sowie der örtlichen Verwaltung zu beteiligen,
- Viertens müssen effiziente Ansiedlungsprogramme implementiert werden, die auf einer Entwicklung innovativer Siedlungsstrategien, der Verwendung neuer Technologien wie auch der angemessenen Nutzung nationaler und internationaler finanzieller Mittel basieren,
- Aufbau einer Infrastruktur, um den adäquaten Informations- und Erfahrungsaustausch im Siedlungsbereich zu ermöglichen,
- Stärkung regionaler und internationaler Kooperationen,
- Schaffung adäquater ökonomischer Rahmenbedingungen, die ein Leben in Würde garantieren.

¹ Vancouver Declaration on Human Settlements, par. 43.

² UN General Assembly Resolution 32/162 (1977).

Ein Hauptproblem, das eine nachhaltige Wohnungspolitik bedroht, ist die Verschärfung von Armut in den Städten und das Wachstum von Slums als mögliches Resultat der Urbanisierung in einer globalisierten Welt. Heutzutage lebt mehr als eine Milliarde Menschen in Slums. UN Habitat warnt, dass bei Ausbleiben der dringendsten Maßnahmen die Zahl der Slumbewohner bis 2030 sich auf zwei Milliarden Menschen verdoppeln könnte. Die internationale Staatengemeinschaft verpflichtete sich, bis zum Jahr 2020 das Leben von mindestens 100 Millionen Slumbewohnern (10 Prozent des heutigen Bestandes) zu verbessern.¹

Dem entsprechend erarbeitete UN Habitat eine Strategie zur Bekämpfung von Slums, die aus drei Teilen besteht:

Auf nationaler und internationaler Ebenen gibt es drei Kräfte, welche die Entstehung von Slums beeinflussen: ökonomische, soziale und politische Faktoren. Alle drei Faktoren sollen integriert werden. Zunächst ist die Verbesserung der Slums selbst anzustreben, also die Verbesserung von Bauqualität, Infrastruktur und Umwelt. Danach soll in sozialer Hinsicht eine Verbesserung der Ausbildungsstruktur, des Gesundheitssystems und von Sicherheitsstandards erfolgen und schließlich die betroffene Bevölkerung in die Entscheidungsprozesse integriert werden. Während sich der erste Teil der Strategie mit der Verbesserung der Situation in den Slums selbst beschäftigt, konzentriert sich der zweite Teil auf die Stadtentwicklung. Die Hauptziele hier sind die Schaffung neuer Arbeitsplätze, die Verbesserung der allgemeinen Sicherheitssituation, die Reduktion von Schwachstellen im städtischen System, Verbesserung städtischer Verwaltungsstrukturen etc.

Der dritte Teil beschäftigt sich mit Regionalentwicklung. Ziele sind unter anderem die Verbesserung des Gesetzwerdungsprozesses, womit zweit- und drittrangige Städte gestärkt werden sollen, das Management von integrierten urban-ländlichen ökonomischen Systemen und die Schaffung von Infrastruktur.

Hauptziele von Wohnungspolitik auf internationaler Ebene sind die Reduktion von Armut und Ungleichheit, die Verbesserung von strukturellen Schwächen in den Städten und im ländlichen Raum, die Beseitigung unsicherer Besitzansprüche und Landlosigkeit. Andere Ziele bestehen in der Verbesserung ungerechter Handelsbedingungen zwischen ländlichen und urbanen Gebieten sowie unzureichender Erwerbsmöglichkeiten, die häufig aus einem Mangel an Diversifikation der Arbeit in ländlichen Gebieten resultiert.

Die Strategie von UN-HABITAT zur Bekämpfung von Armut umfasst folgendes:

„Urban poverty reduction strategies derive from an understanding of current conditions and trends (e.g., urbanization, globalization, the growth of slums and the gross inequities in urban life) and from the norms and principles that guide the United Nations response to these conditions.“¹

Die Strategische Vision von UN-HABITAT nennt als Grundprinzipien der Armutsbekämpfung eine nachhaltige urbane Entwicklung, adäquate Unterkünfte für alle, die Verbesserung der Lebens-

¹ UN Millennium Deklaration.

bedingungen von Slumbewohnern, Zugang zu Wasser und sanitären Einrichtungen, soziale Einbeziehung, Umweltschutz und Menschenrechte.

Man kann die existierenden Programme und Strategien im Bereich internationaler Wohnungspolitik in zwei Bereiche aufteilen, globale Programme und strategische Partnerschaften.

Die globalen Programme wurden von UN-HABITAT seit Mitte der achtziger Jahre ins Leben gerufen. Sie beschäftigen sich mit Problemen von Stadtregierungen, urbaner Armut, Slums und Basisdienstleistungen für alle.

„Water for African Cities Programme“ und „Water for Asian Cities Programme“ haben den Zweck, die urbane Krise in Städten zu reduzieren. Das Ziel ist ein effizientes Wassermanagement und die Minderung des Einflusses der Urbanisierung auf die bestehenden Trinkwasserressourcen. Das Programm beinhaltet auch Maßnahmen zur Information der Bevölkerung über nachhaltige Entwicklung.

„Localizing Agenda 21 Programme“ (seit 1995) bezweckt, lokale Regierungen bei Ausarbeitung und Implementierung von Umweltplänen zu unterstützen.

„Sustainable Cities Programme“: ein gemeinsames Programm zwischen UN-HABITAT und UNEP (Umweltprogramme der Vereinten Nationen). Zweck des Programms ist ein verbesserter Informations- und Erfahrungsaustausch im Bereich nachhaltiger Entwicklung, die Stärkung der Umweltplanungs- und Managementkapazitäten und die Organisation von Partnerschaften für den Informationsaustausch auf globaler, nationaler und lokaler Ebene.

„Urban Management Programme“ (seit 1986): eine gemeinsame Initiative von UN-HABITAT, UNDP (Entwicklungsprogramme der Vereinten Nationen), der Welt Bank und mehrerer multilateraler Partner. Zweck des Programms ist Austausch und Verbreitung von Informationen und Erfahrungen bei der Bekämpfung von Armut und in Fragen der Nachhaltigkeit.

„Risk and Disaster Programme“ unterstützt lokale Regierungen, Gemeinden und Betriebe mit Ressourcen bei der Ausarbeitung von Plänen und Strategien zur vorbeugenden Bekämpfung humanitärer Krisen und Naturkatastrophen.

„Safer Cities Programme“ (seit 1996) unterstützt lokale Regierungen bei ihren Aktionen gegen Kriminalität. Der Hauptzweck des Programms liegt darin, auf Ebene der einzelnen Stadt sicherheitspolitische (vor allem polizeiliche, gerichtliche) Kapazitäten zu schaffen sowie an der Entwicklung einer „Präventionskultur“ beizutragen.

Jede der strategischen Partnerschaften bezweckt die Unterstützung der globalen Programme. Strategische Partnerschaften sind zu einer der Bedingungen für eine erfolgreiche Durchführung der globalen Programme geworden.

¹ The UN-HABITAT Strategic Vision. The United Nations Human Settlements Programme Nairobi, Kenya, 2003.

„City development strategies“ bringen die Visionen der lokalen Akteure über die zukünftige Entwicklung ihrer Städte, Analysen der wirtschaftlichen Perspektiven und Prioritäten für zukünftige Aktionen und Investitionen zusammen.

„Citywide and nation-wide slum upgrading“ hat den Zweck, die Lebensbedingungen von 100 Millionen Menschen in Slums zu verbessern und den Aktionsplan „Städte ohne Slums“ zu realisieren.

1.3 SONDEREFFEKTE DER WOHNBAUFÖRDERUNG

Der öffentliche Aufwand für die Wohnbauförderung wird mit den damit erzielbaren Sondereffekten gerechtfertigt. Vor allem die so genannten gebundenen Transfers bieten dem Staat weitgehende Möglichkeiten, bestimmte rechtspolitische Anliegen umzusetzen. Die Transferleistungen dienen entweder dazu, die Bezieher anzuhalten, ein bestimmtes Gut in höherem Maße zu konsumieren, als dies ohne den Fall wäre (sei es aufgrund mangelnder Information, Zugangsbeschränkungen oder external diseconomies), sie bilden Anreizeffekte zur Überwindung des Marktversagen oder sie dienen der Kompensation bei regulativen Auflagen (z.B. zwingenden Auflagen hinsichtlich Umwelt). Dabei sind quantitative Effekte (mehr Wohneinheiten) von qualitativen Effekten (bessere Wohneinheiten) zu trennen, da sie unterschiedliche Marktwirkungen aufweisen.

Für die Wohnbauförderung sind unterschiedliche externe Effekte in wirtschafts-, sozial- und gesellschaftspolitischer ebenso wie in technologie- oder raumordnungspolitischer Hinsicht nachweisbar.

Die Wohnbauförderung hatte zur Zeit ihrer Einführung vor allem die Aufgabe, nicht vorhandenes Privatkapital zu substituieren. In dieser Funktion diente sie als Konjunkturlokomotive in den Jahren des Wirtschaftswunders - nicht umsonst wurde Julius Raab, Bundeskanzler zwischen 1953 und 1961, als „Baumeister Österreichs“ bezeichnet – und als sozialpolitisches Instrument zur Sicherung der Wohnversorgung der mittleren und unteren Einkommensschichten.

Die volkswirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen haben sich im abgelaufenen halben Jahrhundert weitgehend geändert. Dies betraf auch einige der ursprünglichen Kernaufgaben der Wohnbauförderung. Leistungsfähige Kapitalmärkte sind heute in der Lage, langfristige und zinsgünstige Finanzierungen in ausreichendem Umfang zur Verfügung zu stellen. Und auch die Notwendigkeit der Wohnversorgung der mittleren und unteren Einkommensschichten sieht heute, im Lichte kaum noch steigender Bevölkerungszahlen und eines umfassenden Wohnungsbestandes, anders aus als in der Zeit des Wiederaufbaus.

Wenngleich wesentliche Aufgaben der Wohnbauförderung aus ihren Anfangsjahren teilweise an Bedeutung verloren haben, sind mittlerweile an deren Stelle andere getreten, die mit dem Instrument der Wohnbauförderung erfüllt werden können. Die Wohnbauförderung stellt sich daher auch heute als eines der zentralen Politikinstrumente auf Landesebene dar.

Wirtschaftspolitisch bemerkenswert ist der außerordentlich hohe Anteil an Wohnungen, die mit Kofinanzierung der Wohnbauförderung in Österreich errichtet werden. Die Anzahl an geförder-

ten Neubauwohnungen erreicht über 80 Prozent der Wohnungsbewilligungen. Dieser im internationalen Vergleich einzig da stehende Wert hat unterschiedliche Ursachen. Die wichtigsten sind wohl das traditionell sehr starke Engagement der Politik im Wohnbau und das gut eingespielte System des gemeinnützigen Wohnbaus, wobei der hohe „Förderungsdurchsatz“ vor allem durch einen im Einzelfall relativ bescheidenen Einsatz der öffentlichen Hand bei der Finanzierung ermöglicht wird. Im Wettbewerb der Systeme ist es den Bundesländern insgesamt gut gelungen, den „Förderungseinsatz“ pro Wohnung (damit ist der Finanzierungsanteil der öffentlichen Hand, berechnet nach Barwert, zu verstehen) so weit zu reduzieren, dass er als Finanzierungskomponente für den Bauträger gerade noch unverzichtbar ist. Mit der Inanspruchnahme der Förderung durch den Bauträger gewinnt die öffentliche Hand jene Einflussmöglichkeiten, von denen hier die Rede ist. Erst durch diesen relativ geringen Förderungseinsatz pro Förderungsfall bleibt das Instrument in dieser Breite überhaupt finanzierbar.

Das Ausmaß, in dem die Wohnbauförderung die Wohnungsproduktion zu steuern in der Lage ist, ist schwer zu bewerten. Einzelne Autoren gehen so weit, die Anreizwirkung der Wohnbauförderung weitgehend zu negieren. Nach Bernhard Felderer, Institut für Höhere Studien (IHS), wirken sich die Kosten der Wohnungsfinanzierung nur geringfügig auf die Bereitschaft, Wohnungen zu kaufen oder in den Bau zu investieren, aus. Felderer begründet damit seine anhaltende Kritik am österreichischen Modell der Wohnbauförderung.¹ Dieser Ansicht wurde seither vielfach widersprochen, unter anderem im Rahmen mehrerer FGW-Studien.²

Unterschiedliche Akteure im Baugeschehen folgen abweichenden Verhaltensmustern. Frei finanziert Wohnbau wird sicherlich vor allem von Marktsignalen gesteuert. Hier mag die Wohnbauförderung teilweise eine Rolle spielen, indem diverse Instrumente der Subjektförderung (allgemeine Wohnbeihilfen³ oder diverse Kaufförderungsmodelle⁴) zu einer Erhöhung der Kaufkraft beitragen.

Eine direkt steuernde Wirkung hat die Wohnbauförderung allerdings eindeutig im gemeinnützigen Wohnbau. In allen Bundesländern werden die Förderungsmodelle in enger Abstimmung mit den Kalkulationsgrundlagen der gemeinnützigen Bauvereinigungen optimiert. Die jeweiligen Landesregierungen sind Aufsichtsbehörde der gemeinnützigen Bauvereinigungen. In mehreren Bundesländern erfolgt die Wohnungsvergabe nicht nur über die Bauträger selbst, sondern (auch und zumindest) unter Mitwirkung der Gemeinden (z.B. Kärnten, Wien; siehe dazu auch Kapitel 2.4.1, S 85). Schließlich hat die öffentliche Hand bei mehreren Bauvereinigungen Einfluss über die Eigentümerschaft. Zusammen ergibt sich ein System, bei dem die Wohnungsgemeinnützigkeit aus gutem Grund als „verlängerter Arm der Wohnungspolitik“ bezeichnet wird⁵.

¹ Felderer/Helmenstein/Lee/Schmidt-Denlger: Die Entwicklung der regionalen Wohnraumnachfrage in Österreich. Wien: IHS, 1999.

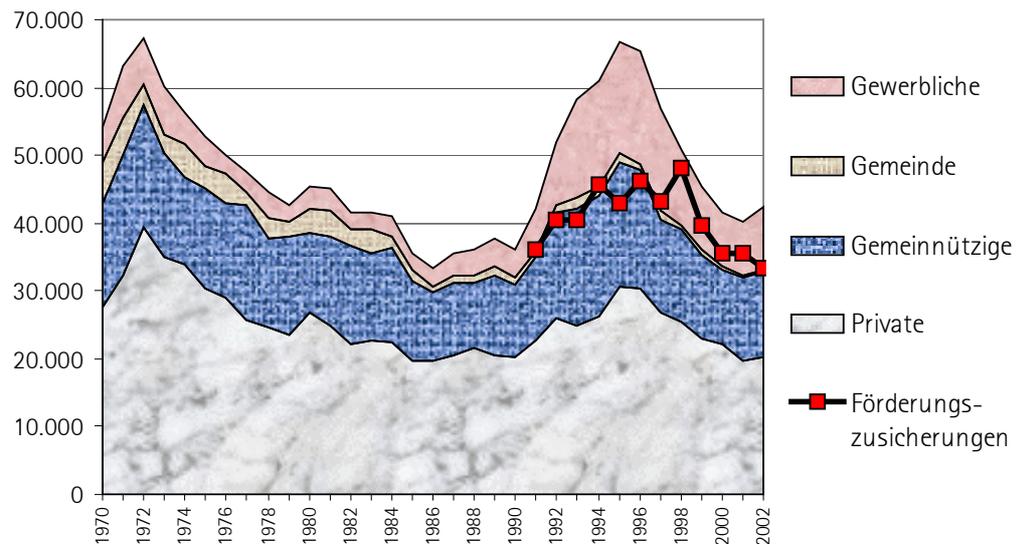
² Eine profunde Auseinandersetzung mit der Felderer -Studie lieferte Eva Bauer, abgedruckt im Anhang zu „Schwerpunkt Subjektförderung: Auswirkungen und Optionen einer substanziellen Mittelverlagerung“. Wien, FGW-Schriftenreihe 136, 2000, S 97.

³ Siehe dazu Kapitel 2.4.2, S 91.

⁴ Z.B. Oberösterreich, Salzburg, Tirol.

⁵ Gerhard Schuster. Die "gewachsenen" Strukturen und ihre Flexibilität. In: Korinek/Nowotny (Hrsg.). Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Wien: Orac, 1994., S 243.

Grafik 1: Wohnungsbewilligungen in Österreich und Wien 1970-2001



Quelle: Statistik Austria, FGW

Der Wohnbauboom in den neunziger Jahren ist insofern sowohl als markt-, wie auch als politik-induziert zu interpretieren. Die Länder haben ihre Wohnbaubudgets entsprechend ausgeweitet und neue Förderungsinstrumente entwickelt, um kurzfristig mit weniger Geld mehr Wohnungen fördern zu können (Annuitätenzuschussmodelle), gleichzeitig wurde die Förderung in mehreren Ländern gegenüber gewerblichen Bauträgern geöffnet. Diese haben die Chance ergriffen und ihre Wohnungsproduktion innerhalb weniger Jahre vervielfacht. Der Rückgang der Wohnungsproduktion ab Ende der neunziger Jahre ist in ähnlicher Weise zu interpretieren. Schon bald nach Marktwirksamkeit der in der Boom-Phase errichteten Wohnungen signalisierte der Markt Sättigung. Die Bauträger, und zwar die gemeinnützigen ebenso wie die gewerblichen, reagierten darauf mit einer Rücknahme der Bautätigkeit. Die Länder ihrerseits rationierten den Förderungseinsatz, indem sie die Attraktivität der Förderung einschränkten. Dies taten sie einerseits durch Einschränkungen hinsichtlich der finanziellen Attraktivität der Modelle, indem etwa verlorene Zuschüsse auf rückzahlbare Darlehen¹ umgestellt wurden, und andererseits durch verschärfte Auflagen, insbesondere hinsichtlich der ökologischen Qualität der Bauten.

Beim Bau von Eigenheimen hat die Wohnbauförderung eine zweifellos entscheidende Bedeutung hinsichtlich der individuellen Entscheidung, die Errichtung des eigenen Hauses in Angriff zu nehmen oder nicht. Förderungsdarlehen von üblicherweise 30-50.000 Euro decken zwar selten mehr als einen Bruchteil der Gesamtbaukosten. Auch sind heute ausgesprochen günstige alternative Finanzierungen verfügbar (Fremdwährungskredite, Bauspardarlehen). In strukturschwachen Gebieten werden Eigenheime häufig unter intensivem Einsatz von Eigenleistungen errichtet. Angesichts ererbter Baugrundstücke und der eingesetzten „Muskelhypothek“ bedeutet das „Landgeld“ hier einen wirklich substanziellen Bestandteil der Gesamtfinanzierung. Die Eigenheim-Förderung hat somit vor allem in ländlichen Gebieten eminente Bedeutung für den Strukturhalt. Ihre Lenkungseffekte sind somit regional stark unterschiedlich ausgeprägt.

¹ Freilich auch zwecks Schaffung Maastricht-neutraler Förderungsinstrumente.

Wenngleich die massenhafte Errichtung von Eigenheimen im letzten halben Jahrhundert zu erheblichen Problemen im Bereich des Flächenverbrauchs, der Infrastruktur und des Verkehrs geführt hat, sind positive Effekte des Eigenheimbaus evident.

Ein wirtschaftspolitisch bedeutender Effekt des Eigenheimbaus ist die umfangreiche Aktivierung privaten Kapitals. Eigenheime beanspruchen im Durchschnitt der österreichischen Bundesländer nur 50-55 Prozent des Förderungseinsatzes von geförderten Mietwohnungen. Substituiert wird der geringere öffentliche Mitteleinsatz durch privates Kapital und Eigenleistungen. Die Haushalte investieren üblicherweise alles verfügbare Geld einschließlich interfamiliärer Transfers in die Errichtung des eigenen Hauses und das auf Jahre hinaus. Der damit einhergehende Konsumverzicht mag unterschiedliche Konsequenzen zur Folge haben. Eine davon ist der Aufbau von Vermögen in der Hand mittelständischer Haushalte. Dies hat volkswirtschaftlich wichtige Effekte. Ulrich Pfeiffer vom deutschen Empirica- Institut hat nachgewiesen, dass Eigentümer-Haushalte in späteren Lebensphasen nicht nur über mehr Grundvermögen als Mieterhaushalte verfügen, sondern auch über mehr Geldvermögen¹. Dieser Befund hat sicherlich unterschiedliche Ursachen. Eigentümerhaushalte mögen von vorne herein höhere Potenziale des Gelderwerbs einschließlich ererbtem Kapital haben. Es mag auch zutreffen, dass der häufig mit dem Bau eines Hauses einhergehende Konsumverzicht zu einer Sparneigung führt, die auch nach Tilgung der Schulden anhält. Fakt ist aber auch, dass Eigentum am eigenen Haus Auswirkungen auf die Möglichkeiten des Einzelnen hat, Risiken einzugehen. Mit Immobilienvermögen in der Hinterhand ist man in einer wesentlich besseren Position, wenn es darum geht, Risiken einer Unternehmensgründung oder einer beruflichen Umorientierung einzugehen. Der Kapitalstock des eigenen Hauses hat schließlich auch große Bedeutung bei der Sicherung des Lebensabends. Mit der Tilgung der Schulden sinkt auch die Wohnkostenbelastung. Pfeiffer weist nach, dass diese zwar bei den jüngeren Eigentümerhaushalten deutlich über jener der Mieterhaushalte liegt. Bei den Alterskohorten über fünfzig Jahre dreht sich das Verhältnis jedoch um. Insbesondere nach Pensionseintritt steigt die Wohnkostenbelastung der Mieterhaushalte, während sie bei den Eigentümerhaushalten mit zunehmender Tilgung der Schulden sinkt. Im höheren Alter liegt sie kaum noch bei der Hälfte der Belastung der Mieterhaushalte².

Der Bau eines Hauses bedeutet gerade im ländlichen Raum einen wesentlichen Impuls für das lokale Gewerbe. Die meisten Gewerke bringen in hohem Maße lokale Wertschöpfung. Es geht dabei nicht nur um die Errichtung des Hauses, sondern auch um dessen Einrichtung und Instandhaltung. In einer FGW-Studie wurde der deutlich höhere Anteil der im Bauwesen Beschäftigten in ländlichen Gebieten nachgewiesen³.

Mit weniger öffentlichem Aufwand wird damit eine meist hochwertige Wohnversorgung, Vermögensbildung in privater Hand, Risikovorsorge für das Alter und ein starker Impuls für das lokale Baugewerbe erreicht. Die Erzielung sozialer Ausgleichswirkungen ist seit je eine der zentralen Funktionen der Wohnbauförderung. Wie auch in anderen Bereichen sind die erzielten Effekte nur teilweise als Umsetzung klar formulierter Zielsetzungen erkennbar. In der ursprünglichen Ausrich-

¹ Ulrich Pfeiffer. Wohneigentum und Familie. Stuttgart, IRB Verlag, 1995., S 37 f.

² Pfeiffer. a.a.O., S 38.

³ Sandra Bauernfeind, Wolfgang Amann, Edwin Deutsch, Askin Yurdakul. Wohnbauförderung und Beschäftigung. Wien, FGW-Schriftenreihe 149,2002., S 21.

tung diene die Wohnbauförderung der „Vorsorge für die Bereitstellung von Klein- und Mittelwohnungen“ für „minderbemittelte Schichten der Bevölkerung“.¹ In den aktuellen Förderungsvorschriften der Länder werden sozialpolitische Zielsetzungen implizit verfolgt. Eine klare Definition sozialpolitischer Zielsetzungen findet sich demgegenüber kaum.

Die Meinungsbildung zur sozialpolitischen Dimension der Wohnbauförderung scheint sowohl auf Seiten der Gesetzgeber als auch der Wissenschaft noch nicht abgeschlossen. Anders ist nicht zu erklären, dass die Wohnbauförderung bis heute nicht zu den Säulen der sozialen Grundsicherung in Österreich gezählt wird. Diese sind nach Margit Appel und Hans Steiner² die universellen Sozialsysteme, die bestimmte Sozialrisiken, wie z.B. Kosten bei Pflegebedürftigkeit, Krankheit oder Kindererziehung, für praktisch alle Menschen unabhängig von Berufstätigkeit oder Einkommen abgelten, die Sozialversicherungsleistungen, die Sozialrisiken wie Arbeitslosigkeit, Erwerbslosigkeit wegen Invalidität oder höherem Alter abhängig von der Dauer des Arbeitsverhältnisses und vom Einkommen abdecken sowie die Sozialhilfe, die als „zweites Netz“ diejenigen auffangen soll, die bei den ersten beiden Sicherungssystemen „durch den Rost fallen“, insbesondere Langzeitarbeitslose oder erwerbsunfähige Personen mit unzureichendem oder gar keinem Zugang in die Sozialversicherungsschutzsysteme.

Die sozialpolitische Effizienz der Wohnbauförderung wird möglicher Weise darum nicht in vollem Umfang erkannt, weil sie – mit Ausnahme der Wohnbeihilfe – ein in der Breite wirksames Instrument ist, im Gegensatz zu den „zielgerichteten“ Förderungsmaßnahmen der anderen Säulen. Eine unzureichende soziale Treffsicherheit wird denn auch in den wenigen Studien, die sich mit den sozialen Aspekten der Wohnbauförderung auseinandersetzen, als zentrales Defizit der Wohnbauförderung beschrieben³. Damit ist ein bedeutender Diskussionsgegenstand in der Armutsforschung angesprochen, der sich darum dreht, ob Politikinstrumente der „zielgerichteten“ („targeted“) oder der Breitenförderung bessere Ergebnisse erzielen. Korpi und Palme⁴ weisen im Rahmen einer internationalen Vergleichsstudie auf das „Paradoxon der Umverteilung“ hin, wonach sich in Ländern mit konzentrierter Hinwendung der Sozialleistungen auf die Armen - angesprochen sind etwa die USA - die Reduktion von Armut und Ungleichheit als besonders unwahrscheinlich erweist. Länder, die Sozialleistungen für breite Schichten der Bevölkerung anbieten - hier wird insbesondere auf die skandinavischen Staaten verwiesen, erreichen demgegenüber deutlich bessere Ergebnisse. Eine abschließende Erklärung dieses Phänomens steht noch aus. Doch dürfte ein Grund darin liegen, dass bei einer Konzentration der Ressourcen auf die Armen der politische Konsens zur Bereitstellung der nötigen Mittel verloren geht, weil breite Schichten der Bevölkerung von den Leistungen ausgeschlossen sind. „Zielgerichtete“ Förderung bedeutet auch unweigerlich eine Punzierung der Leistungsempfänger, die sie u.U. auf Dauer aus dem strengen Wettbewerb unserer Leistungsgesellschaft ausschließt.

¹ Definition „Volkswohnungswesen“. VfSlg. 2217/1951, 3378/1958.

² Margit Appel / Hans Steiner: Soziale Grundsicherung in Österreich. In: Forum Politische Bildung (Hg.): Sozialpolitik im internationalen Vergleich (Informationen zur Politischen Bildung, Band 14). Studien-Verlag, Innsbruck 1998, S. 23-30., S 24.

³ Alois Guger (Koord.): Umverteilung durch öffentliche Haushalte in Österreich. Wien: WIFO, 1996. Margarete Czerny (Koord.): Wohnungswirtschaft vor neuen Herausforderungen. Wien: WIFO, 3/2001.

⁴ Korpi/Palme (1998), zit. Nach: Martin Schenk: Das Problem mit der Treffsicherheit. Warum Treffsicherheit nichts mit Armutsvermeidung zu tun hat. In: Und raus bist Du! Soziale und räumliche Ausgrenzung. Publikation zur Vierten Österreichischen Armutskonferenz. Wien, 2001.

Die Effizienz der Wohnbauförderung als breit wirksames sozialpolitisches Instrument kann anhand folgender Aspekte diskutiert werden:

- Einer der zentralen und wohl populärsten Kritikpunkte an der Wohnbauförderung - deren angeblich fehlende soziale Treffsicherheit – wird in Kapitel 8, S 226 dieser Studie näher untersucht.
- Die österreichischen Haushalte müssen nicht mehr als 18 Prozent des verfügbaren Einkommens für die Wohnversorgung aufbringen. Das ist europaweit einer der besten Werte. Geringere Belastungen finden sich nur in einzelnen südeuropäischen Ländern, dort vor allem aufgrund der sehr hohen Eigentumsquoten. Niedrige Wohnkosten waren in der Nachkriegszeit bewusstes wohnpolitisches Ziel zur Erreichung gleichfalls niedriger Tariflohnabschlüsse zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes. Damals wie heute bedeuten niedrige Durchschnittswerte, dass auch die einkommensschwächeren Schichten auf leistbare Wohnungen zählen können. In der Studie „Wohnkosten und Einkommensbelastung“ für die Arbeiterkammer Wien¹ konnte die FGW nachweisen, dass im geförderten Wohnungsneubau die Einkommensbelastung insgesamt bei zirka 21 Prozent lag. Bemerkenswert ist allerdings, dass sie für das unterste Einkommensquartil nur unwesentlich höher bei 22 Prozent lag.
- Auf integrative und meritorische Aspekte wird in den Kapiteln 2.4.3, S 95 und 2.4.4, S 98 näher eingegangen.

Zusammengefasst lassen sich folgende sozialpolitische Wirkungen der Wohnbauförderung benennen:

- Zurverfügungstellung von Wohnraum für Haushalte mit nachgewiesenem Bedarf;
- Dämpfung der Wohnkostenbelastung;
- Erhöhte Transferleistungen für einkommensschwache Haushalte, kinderreiche Familien, Alleinerzieherinnen, Jungfamilien etc.;
- Verbesserung der Ausstattungsqualität insbesondere auch bei einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen;
- Anreiz zur Schaffung qualitativ hochstehender Neubauten auch für einkommensschwächere Haushalte;
- Beitrag zum sozialen Frieden durch Maßnahmen zur Integration aller Bevölkerungsschichten und zur Verbesserung der sozialen Qualität der Wohnumgebung.

Als Lenkungseffekte im Bereich der Stadt- und Regionalentwicklung werden gesehen:

- Umsetzung planerischer Zielsetzungen im ländlichen Raum;
- Realisierung von Stadtentwicklungsprojekten;
- Instrument gegen Segregation und Ghettobildung.

Als umweltpolitische Lenkungseffekte werden gesehen:

- Umsetzung von Maßnahmen zur Erreichung der Kyoto- Ziele;
- Bodenverbrauch: abgestufte Förderungen je nach Bebauungsdichte;
- Anreize für Bauökologie.

Als ein Regulativ zur Bestandspolitik haben die gedämpften Baukosten zusammen mit dem aktuell niedrigen Stand der Kapitalmarktzinsen sowie anhaltender Neubautätigkeit dazu geführt,

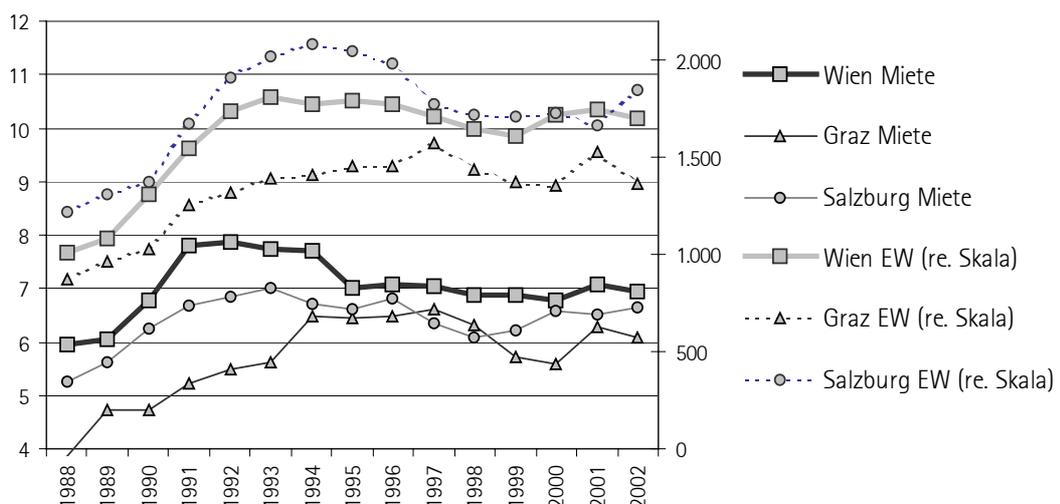
¹ Wolfgang Amann, Alexander Skopek. Kosten von Mietwohnungen. Wien, AK Standpunkte, FGW-SchR. 129, 1999.

dass bei tendenziell sinkendem Förderungseinsatz die Nutzerkosten im geförderten Neubau seit Jahren auf niedrigem Niveau gehalten werden können.

Aus Konsumentensicht ebenso positiv ist das niedrige Mietenniveau im privaten Markt zu werten. Dass am privaten Wohnungsmarkt die Mieten nach der äußerst dynamischen Phase zwischen 1988 und 1992 nunmehr bereits seit mehr als zehn Jahren stagnieren und auch im Segment der Eigentumswohnungen nur wenig Bewegung herrscht, ist vor allem durch die zunehmende Durchlässigkeit der Marktsegmente erklärbar. Das Angebot an preisgeregelten Wohnungen im geförderten Segment in relativ großer Zahl führt zu entsprechendem Preisdruck in den anderen Segmenten.

Die Marktanteile der einzelnen Anbieter am Wohnungsmarkt sind nur ungefähr abschätzbar. Die diesbezügliche Datenlage ist einigermaßen unbefriedigend. Eine FGW- Auswertung für die erste Hälfte der neunziger Jahre ergab für Wien einen Marktanteil der privaten Mietwohnungen (im wesentlichen Altbestand) von 50 Prozent. Der Marktanteil liegt deutlich höher als der Anteil am Wohnungsbestand, da die Verweildauer in privaten Mietwohnungen kürzer als in anderen Segmenten ist. Die Vergabe älterer GBV- und Kommunalwohnungen macht rund 20 Prozent der Wohnungsneubezüge aus und der Bezug von neu errichteten geförderten Wohnungen immerhin ebenfalls 20 Prozent. In den anderen Bundesländern hat der private Markt zugunsten des Eigenheims einen deutlich geringeren Stellenwert. Der Anteil des geförderten Wohnbaus dürfte demgegenüber ähnlich sein. Ein Marktanteil von 40 Prozent für die Vergabe von älteren und neu errichteten Wohnungen ist eine Größenordnung, mit der selbstverständlich die Preise des Gesamtmarkts beeinflussbar sind. Es liegt auf der Hand, dass die Preisreglementierung im geförderten Wohnbau effizient und marktkonform das Preisniveau im gesamten Wohnungsmarkt nach unten aussteuert.

Grafik 2: Mieten-Entwicklung im privaten Wohnungsmarkt



Quelle: Immobilienpreisspiegel des FV der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, FGW-Berechnung

2 NACHHALTIGKEITSBEZOGENE FÖRDERUNGSMAßNAHMEN DER LÄNDER IN NEUBAU UND SANIERUNG

Die Länder ändern kontinuierlich ihre Förderungsvorschriften. Die FGW ist Herausgeberin einer Loseblattsammlung der veränderten Förderungsvorschriften. Seit 1989 wurden nicht weniger als 60 Lieferungen herausgebracht (Stand 10/2004). Es handelt sich dabei auch um anlassbezogene Reformen, zum größten Teil aber um systematische Anpassungen und Reformen im Sinne eines dynamischen Optimierungsprozesses.

Die Verlängerung der Wohnbauförderung 1987/88 ging mit der Erwartung einher, dass Gesetzgebung und Vollziehung auf Länderebene zu einem Wettbewerb zwischen den Ländern und damit zu einem inhärenten Optimierungsprozess führen würden. Die Beobachtung der Reformaktivitäten über die vergangenen Jahre bestätigt eindeutig das Vorhandensein eines derartigen Qualitätswettbewerbs zwischen den Landesgesetzgebern.

Die Aktivitäten der mit Wohnbauförderung befassten Forschungsinstitute dürften insofern nicht ganz ohne Wirkung geblieben sein. Beispiele für dieses Voneinander-Lernen sind die rasche Verbreitung neuer Finanzierungsformen wie der Annuitätenzuschussförderung in der Sanierung von 1997 auf 1998, die Umstellung auf Maastricht-neutrale Förderungsmodelle 2001 oder die Einführung ökologisch ambitionierter Förderungsmodelle im Neubau seit Anfang und in der Sanierung seit Ende der neunziger Jahre.

Der Reformeifer der Bundesländer erschwert andererseits die vergleichende Darstellung. Bei einer mehrmonatigen Bearbeitungszeit eines Forschungsprojekts ist es unvermeidlich, dass das eine oder andere Förderungsmodell bei Projektabschluss bereits überholt ist. Es wird eine stichtagsbezogene Analyse per Jahresbeginn 2004 vorgenommen.

2.1 ÖKOLOGIE

Die nachstehend angeführten länderweise zusammenfassend dargestellten Modelle umfassen ausschließlich ökologische Förderungsmaßnahmen der Bundesländer im Bereich der Wohnbauförderung inklusive allfälliger spezieller Wohnbaufonds. Auf entsprechende Bestimmungen einzelner Bauordnungen und Verordnungen, sonstige Umweltförderungen der Länder oder auch relevante Art. 15a-Vereinbarungen kann an dieser Stelle nur verwiesen werden.

Kurz sei die aktuelle Diskussion über die Umsetzung der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden¹ bis 4.1.2006 dargestellt. Die Richtlinie gibt einen allgemeinen Rahmen für die gesamtheitliche energetische Beurteilung von Gebäuden vor. Auf Basis dieses umfassenden Ansatzes sind die Mitgliedstaaten verpflichtet, Mindestanforderungen für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, etwa in Form von Energiekennzahlen, festzulegen, wobei zwischen Neu- und Altbauten sowie diversen Gebäudekategorien nicht unterschieden wird. Bei Errichtung, Verkauf oder Vermietung von Gebäuden ist unter anderem künftig ein Energieausweis

¹ 2002/91/EG, vom 16.12.2002.

vorzulegen, welcher nicht älter als zehn Jahre sein soll und vor allem bezweckt, Verbrauchern einen Vergleich bzw. die Beurteilung der gesamten Energieeffizienz des Gebäudes zu ermöglichen. In Expertenrunden diskutiert werden gegenwärtig Fragen der rechtlichen, administrativen und praktischen Umsetzung der Energieausweise, wie beispielsweise Regelungen der Kostentragung, Methoden zur Berechnung der Energiekennzahlen, ein bundesweit einheitlicher Anwendungsbereich oder auch Überlegungen zu Marketing und zur Schaffung weiterer Anreize durch das Instrument der Wohnbauförderung.

Die Klimaschutz- bzw. energierelevanten Maßnahmen im Rahmen der Wohnbauförderung in Neubau und Sanierung umfassen im Wesentlichen Förderungen zur Erhöhung des Wärmeschutzes an der Gebäudehülle, Maßnahmen im Bereich des Heizungs- und Warmwassersystems und Modelle zur Reduzierung des Grundverbrauchs. Diesem Bereich ist jeweils der erste Abschnitt in der länderweisen Darstellung gewidmet. Raumordnungsrelevante Regelungen sind jeweils im zweiten Abschnitt dargestellt. („Wohnbauförderung als Instrument der Raumordnung“). Im jeweils dritten Abschnitt sind schließlich baubiologische Anforderungen beschrieben.

Ein beliebtes Instrument zur Erreichung hoher ökologischer Standards stellen in zahlreichen Bundesländern Förderungszuschlagssysteme (Punktesysteme) und damit verbundene Anreize zur Durchführung ökologischer bzw. energiesparender Maßnahmen (höhere thermische Qualität der Gebäudehülle, Art des Energieträgers für die Raumheizung und Warmwasserbereitung oder auch Verwendung biologischer Baustoffe) dar.

**Tabelle 3: Grenzwerte Energiekennzahl Heizwärmebedarf (EKZ-HWB) für Eigenheime
Neubau/Sanierung**

	B	NÖ	OÖ	Stmk	T	V	W
Neubau zwingend	-	Max. 50	-	Max. 60	U-Wert-Obergrenzen	Max. 65	-
Neubau Anreize	Höhere Förderung ab 60, höchster Zuschlag ab 30	Höhere Förderung ab 50, höchster Zuschlag ab 15	Höhere Förderung ab 65, höchster Zuschlag ab 15	Höhere Förderung ab 50, höchster Zuschlag ab 40	Höhere Förderung ab 55, höchster Zuschlag ab 15	Höhere Förderung gem. dem ökolog. Wohnbaumodell (s. Kap. 3.2, S 108)	Zuschüsse bei Ausführung als NEH od. PH
Sanierung zwingend	-	U-Wert-Obergrenzen	-	-	gs. U-Wert Obergrenzen	U-Wert Obergrenzen	-
Sanierung Anreize	Höhere Förderung ab 60 + mind. 30%-iger therm. Verbesserung der Gebäudehülle	-	Höhere Förderung ab 80, höchste Förderung ab 45	Höhere Förderung bei Einhaltung von U-Wert-Obergrenzen	-	Höhere Förderung gem. dem ökolog. Wohnbaumodell (s. Kap. 3.2, S 108)	Höhere Förderung ab Erreichung d. NEH – Standards

Quelle: Loseblattsammlung veränderte Förderungsvorschriften, Förderungsstellen der Länder

Die zur Erlangung von Förderungsmitteln *zwingend* vorausgesetzte Einhaltung eines energetischen Mindeststandards der Gebäudehülle (überwiegend orientiert an der teilweise regional unterschiedlich gemessenen Energiekennzahl des Heizwärmebedarfs HWB je m² und Jahr, teilweise U-Wert-Obergrenzen) wird noch relativ selten und vor allem im Neubaubereich (teilweise nur im Eigenheim- oder Mehrwohnungsbereich) gefordert. Die Tabellen Tabelle 3 und Tabelle 4 bieten einen Überblick über die im Bereich der Wohnbauförderung vorgegebenen Grenzwerte für die Energiekennzahl Heizwärmebedarf (EKZ HWB in kWh je m² und Jahr) im Neubau- und Sanierungsbereich. Die Bundesländer Salzburg und Kärnten berücksichtigen bei der Berechnung der Förderungshöhe die Energiekennzahl LEK (Linie Europäischer Kriterien) und sind von dieser Übersicht daher ausgenommen.

Tabelle 4: Grenzwerte EKZ-HWB für Mehrwohnungsbauten Neubau/Sanierung

	B	NÖ	OÖ	Stmk	T	V	W
Neubau zwingend	-	Keine gesetzl. Höchstwerte, jedoch indir. Limitierung durch System der BZ ¹	Energetischer Mindeststandard = EKZ zw. 35 u. 65 je nach Geometrie des Gebäudes	Verweis auf U-Wert-Obergrenzen gem. d. Wärmedämm-VO	U-Wert-Obergrenzen	Max. 55	Keine gesetzl. Höchstwerte, jedoch de facto (Grundstücksbeirat s. Kap 3.1, S 102)
Neubau Anreize	Höhere Förderung ab 40, höchster Zuschlag ab EKZ < 10	Höhere Förderung im Rahmen des Systems der BZ	Höhere Förderung bei über Mindeststandard hinausgehender Bauweise	-	Höhere Förderung ab 55, höchster Zuschlag ab 15	Höhere Förderung gem. dem ökolog. Wohnbaumodell (s. Kap. 3.2, S 108)	Spez. Punktevergabe i.R.d. Bauträgerwettbewerbe und d. Grundstücksbeirats (s. Kap 3.1, S 102)
Sanierung zwingend	-	-	-	Verweis auf U-Wert-Obergrenzen gem. d. Wärmedämm-VO	Gs. U-Wert Obergrenzen	U-Wert-Obergrenzen	-
Sanierung Anreize	Höhere Förderung ab 40 + mind. 30%-iger therm. Verbesserung der Gebäudehülle	Höhere Förderung im Rahmen des Systems der BZ	Höhere Förderung je nach erreichter EKZ, orientiert an Gebäudehüllfläche u. beheiztem Volumen	-	Ev. Zuschlag bei massiver Verbesserung der thermischen Qualität	Höhere Förderung gem. dem ökolog. Wohnbaumodell(s. Kap. 3.2, S 108)	Höhere Förderung ab Erreichung d. NEH- Standards (TheWoSan)

Quelle: Loseblattsammlung veränderte Förderungsvorschriften, Förderungsstellen der Länder

¹ Die Bewertungszahl (BZ) wird aus der geometriekorrigierten Energiekennzahl HWB (bezogen auf den Referenzstandort Tattendorf) und einem Punktesystem für die Errichtung von Anlagen mit zusätzlicher klima- und umweltschonender Wirkung (Energieträger, Haustechnik, innovative Technologie, Art der verwendeten Baustoffe) ermittelt; die geometriekorrigierte EKZ wird dabei um die erreichte Punkteanzahl reduziert.

Maßnahmen zur Verminderung des Grundstücksbedarfs je Wohnung reduzieren sich häufig auf die zwingende Einhaltung von Flächenobergrenzen bei Errichtung von Gruppen- bzw. Reihenhäusern. In Tirol und Vorarlberg wird eine flächenschonende (nach)verdichtende Bauweise (Ermittlung von Nutzflächenzahl- bzw. dichte) beträchtlich höher gefördert.

Die Möglichkeiten der Wohnbauförderung, Tendenzen von örtlicher Zersiedelung und damit verbundenen negativen ökologischen, aber auch ökonomischen Auswirkungen (Stichwort „Passivhaus am Waldrand“) entgegenzuwirken, sind infolge der verfassungsrechtlich vorgegebenen Kompetenzverteilung eingeschränkt. Einige Bundesländer (Burgenland, Niederösterreich, Steiermark, Vorarlberg) sehen Förderungszuschläge bei Errichtung oder Sanierung von Wohnungen in Ortskerngebieten vor. Das Burgenland entwickelte zwecks Wiederbelebung dörflicher Gemeinschaften das Modell der burgenländischen Dorferneuerung, welches in Kapitel 3.4, S 119 näher dargestellt wird.

Zur Erreichung der bundesweiten Klimaschutzziele wurden in nahezu sämtlichen Bundesländern förderungsrechtlich spezielle Regelungen unter Bezug auf die Verwendung bzw. den Ausschluss bestimmter Baumaterialien erlassen. Förderungszuschläge bei Verwendung von ökologischen Baustoffen, wie nachwachsenden Dämmstoffen oder Holz, sind in der einen oder anderen Form überall vorgesehen. Weit verbreitet ist auch der Ausschluss von teilhalogenierten Fluorchlor- und Fluorkohlenwasserstoffen (H-FCKW, H-FKW) in Dämm- und Schaumstoffmaterialien (Kärnten, Salzburg, Tirol, Wien) sowie teilweise auch von tropischen Hölzern (Salzburg, Steiermark).

DATENLAGE

Bei einer Analyse der ökonomischen Aspekte der Wohnbauförderung ist man zunächst auf jene Daten angewiesen, welche die Länder auf Basis ihrer Berichtspflicht dem Bundesministerium für Finanzen jährlich übermitteln¹. Die Berichterstattung erfolgt auf Basis eines vom Finanzministerium vorgegebenen Formulars. Ungeachtet dessen ist die Qualität der Daten in einigen Aspekten unbefriedigend. Probleme bestehen beispielsweise hinsichtlich der Nichtberücksichtigung von Förderungen im Rahmen der Länder-Wohnbaufonds, hinsichtlich der eindeutigen Berechnung von Annuitätzuschuss-Förderungen, hinsichtlich Doppelzählungen bei Inanspruchnahme unterschiedlicher Förderungen oder in Einzelfällen hinsichtlich der Zuordnung von Baumaßnahmen.

In einzelnen Bundesländern bestehen erhebliche Unterschiede zwischen den an das Finanzministerium gemeldeten Förderungsdaten und jenen, die die tatsächlich realisierten, geförderten Bauvorhaben bezeichnen. Problematisch ist, dass die an das Finanzministerium gemeldeten Daten häufig nicht mit den Budgetabschlüssen der Länder übereinstimmen, sodass eine Verifizierung der Angaben von dieser Seite her kaum möglich ist. Bis 2000 wurden „Zusicherungen von Förderungen von ausgesuchten Bereichen der Wohnhaussanierung“ – „Wärmeschutz“, „energiesparende Maßnahmen“ und „Fernwärme“, untergliedert nach Anzahl der Zusicherungen, Förderungshöhe und ausgelöste Baukosten - dokumentiert und statistisch erfasst, wobei, wie sich noch zeigen wird, dieses Datenmaterial auch aus oben angeführten Gründen einen vernünftigen, aussagekräftigen Vergleich zwischen den einzelnen Bundesländern nur einge-

¹ Für diese Berichtspflicht besteht seit Verlagerung der Wohnbauförderung in den späten Achtziger-Jahren ein gesetzlicher Auftrag.

nünftigen, aussagekräftigen Vergleich zwischen den einzelnen Bundesländern nur eingeschränkt zulässt¹.

Ungeachtet dessen bietet die Berichtspflicht der Länder an das Finanzministerium hinsichtlich wichtiger Eckpunkte weitgehend gesicherte Informationen. In den nachfolgenden Darstellungen sind erkennbare Unsicherheiten in der Datenlage in den Anmerkungen festgehalten.

Zur Quantifizierung bewilligter Förderungen bzw. der Förderungsausgaben der Bundesländer für ökologische Maßnahmen im Bereich der Neubau- und Sanierungsförderung wurden zusätzlich Sondererhebungen bei den einzelnen Förderungsstellen und verschiedenen Energieberatungsstellen der Länder durchgeführt. Sämtliche Erhebungsergebnisse sind im Anhang (Kapitel 10.1 S 276) in Tabellenform dargestellt.

Es zeigte sich auch hier, dass vielfach nicht aufgrund fehlender Kooperationsbereitschaft, sondern vielmehr infolge administrativer Entwicklungen bzw. Gegebenheiten und/oder förderungsrechtlicher Umstände das seitens der Autoren angestrebte Datenmaterial nur teilweise verfügbar war. So führten umfangreiche EDV-Umstellungen in den Verwaltungsstellen etwa ab Mitte der neunziger Jahre zu einer nur teilweisen Erfassung verschiedener spezieller Förderungsdaten und somit letztlich Datenverlusten.

Andererseits erklärt sich die Unmöglichkeit einer konkreten statistischen Erfassung aus Besonderheiten bestimmter Förderungsmodelle: im Rahmen der Gewährung einer pauschalen Förderung für die gleichzeitige Durchführung von (zumindest) zwei ökologisch wirksamen großvolumigen Sanierungsmaßnahmen (z.B. Außenwand, Fernwärmeanschluss) ist bereits eine genaue Zuordnung des Förderungsmaßes, wenn überhaupt, nur mehr schätzungsweise möglich. In Anbetracht der Tatsache, dass in praxi im Zuge der Durchführung nahezu jeder Althausanierung ein Bündel an verschiedenen Maßnahmen durchgeführt wird, zeigt sich die Schwierigkeit, wenn nicht sogar Aussichtslosigkeit, des Versuchs einer sorgfältigen, korrekten statistischen Zuordnung. Zu betonen ist letztlich, dass die seit Verländerung der Wohnbauförderung seitens der Länder entwickelte hohe Vielfalt an Förderungsmodellen sowie (auch regional bedingten) verschiedenen Förderungsprioritäten einen sinnvollen (quantitativen) Vergleich zumindest erschweren.

¹ Mit der Lockerung der Zweckbindung im Rahmen des Finanzausgleichs 2001 hat die Datenqualität weiter gelitten, indem die zusätzlich hinzu gekommenen Ausgaben für „Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung der Infrastruktur und zur Finanzierung von Maßnahmen zur Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen“ vielfach nicht in der gewünschten Klarheit von baurelevanten Ausgaben zu unterscheiden sind.

2.1.1 BURGENLAND

MAßNAHMEN ZUR EINSPARUNG VON RESSOURCEN

Energie / Haustechnik / Alternativenergie

Neubau:

Für besondere ökologische Maßnahmen werden Zuschlagspunkte berechnet. Pro erreichtem Punkt wird pauschal eine zusätzliche Förderung in Höhe von Euro 7,- je m² Nutzfläche gewährt. Gefördert wird die thermische Qualität der Gebäudehülle (Berechnung nach der Energiekennzahl Heizwärmebedarf, 1-6 Zuschlagspunkte für die Erreichung bestimmter Grenzwerte je nach Objekttyp), die Art des Energieträgers für die Raumheizung und Warmwasserbereitung sowie Art der Haustechnik (1-3 Zuschlagspunkte je nach Qualität der Gebäudehülle) und die Verwendung ökologischer Baustoffe.

Zwingende Voraussetzung für die Gewährung des Zuschlags ist die Inanspruchnahme einer Energieberatung beim Amt der Burgenländischen Landesregierung, deren Kosten mit Euro 255,- festgelegt und gefördert werden.

Großvolumige Sanierung:

Förderung in Form eines Landesdarlehens in Höhe eines Grundbetrags von 40 Prozent (Baubewilligung vor mind. 20 Jahren), 50 Prozent (Baubewilligung vor mind. 25 Jahren), 60 Prozent (Baubewilligung vor mind. 30 Jahren) oder 100 Prozent (Anschluss bestehender oder geplanter Zentralheizungsanlagen an Fernwärme) der Gesamtsanierungskosten. Bei Anhebung der thermischen Qualität der Gebäudehülle um mindestens 30 Prozent und gleichzeitiger Erreichung einer bestimmten Energiekennzahl Heizwärmebedarf (50kWh/m²a bei Reihenhäusern und Gebäuden in verdichteter Flachbauweise und 40kWh/m²a bei sonstigen Wohnungen und Wohnheimen) werden pauschal Euro 59,- je eingesparter kWh/m²a zusätzlich gewährt.

Klein volumige Sanierung:

Die Förderung von umfassenden Sanierungen (mind. drei Sanierungsmaßnahmen) an Eigenheimen erfolgt in Form eines Landesdarlehens, dessen Grundbetrag jenem im Rahmen der großvolumigen Sanierung entspricht, jedoch je nach Einkommen betraglich (zwischen Euro 15.000,- bis Euro 39.975,-) eingeschränkt ist. Der Zuschlag bei Anhebung der thermischen Qualität der Gebäudehülle entspricht ebenso jenem im Bereich der großvolumigen Sanierung, setzt allerdings die Erreichung der Energiekennzahl Heizwärmebedarf von 60 kWh/m²a voraus und ist mit Euro 7.270,- begrenzt. Voraussetzung für die zusätzliche Förderung ist die nachweislich erfolgte Energieberatung bei einer fachlich qualifizierten Einrichtung, die bis zu einem Betrag von Euro 255,- gefördert wird.

Einzelne Sanierungsmaßnahmen an/in Eigenheimen und sonstigen Wohnungen werden mit einem Landesdarlehen in Höhe von 50% der Sanierungskosten gefördert. Bei Eigenheimen beträgt das Landesdarlehen höchstens Euro 8.700,- je Wohneinheit.

Zusätzliche Förderungen:

Für die Errichtung von Alternativenergieanlagen und Anlagen zur Einsparung von anderen elementaren Ressourcen werden nicht rückzahlbare Beiträge in Höhe von 15 Prozent (Anlagen mit fossilen Energieträgern) oder 30 Prozent der Gesamtkosten der Anlage gewährt. Bei Eigenheimen, nicht jedoch bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, Reihenhäusern, Gebäuden in verdichteter Flachbauweise und Wohnheimen, sind zusätzlich je nach Art der Anlage Höchstbeträge festgelegt. Diese Förderung ist unabhängig von der Einhaltung der Einkommens- und Nutzflächenobergrenzen.

WOHNBAUFÖRDERUNG ALS INSTRUMENT DER RAUMORDNUNG

Siehe Kapitel 3.4, S 119.

Grundverbrauch

Begrenzung des Grundstückbedarfs für jede Wohnung einer Reihenhausanlage sowie eines in verdichteter Flachbauweise errichteten Gebäudes mit 400m² einschließlich der bebauten Fläche, wobei bei einem Flächenbedarf für gemeinsame Anlagen (z.B. Kinderspielplätze) eine Überschreitung um 100m² zulässig ist.

Reihenhäuser sind Anlagen mit mindestens drei in geschlossener Bebauungsweise errichteten Objekten, die als Gesamtanlage geplant, eingereicht und errichtet werden. In verdichteter Flachbauweise errichtete Gebäude sind solche, die als Teile einer Gesamtanlage geplant, eingereicht und errichtet werden, sofern mindestens zwei Wohneinheiten in einer Geschossebene über ein gemeinsames, geschlossenes Stiegenhaus oder einen gemeinsamen Vorraum aufgeschlossen sind. In beiden Fällen darf die Gesamtgeschossanzahl mit Kellergeschoss höchstens drei und ohne Kellergeschoss höchstens zwei Geschosse aufweisen.

BAUBIOLOGIE

Förderungszuschlag (Landesdarlehen) im Neubaubereich in Höhe von Euro 7,- je m² Nutzfläche bei Verwendung von ökologischen Baustoffen.

2.1.2 KÄRNTEN

Als normale Ausstattung einer (neu errichteten oder sanierten) Wohnung gilt eine solche, die u.a. bei einwandfreier Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere hinsichtlich des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes sowie der Anschlussmöglichkeit an Fernwärme in hierfür in Betracht kommenden Gebieten, den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht.

Allgemeine Förderungsvoraussetzungen im Rahmen des mehrgeschossigen Wohnbaus (inkl. Wohnheime) und der Förderung des Ersterwerbs von Wohnungen:

- das für die Bebauung vorgesehene Grundstück darf keine, ein zumutbares Ausmaß überschreitende Belastung durch Lärm, Schadstoffe oder sonstige Beeinträchtigungen aufweisen,

- die Abwasserbeseitigung muss durch einen Anschluss an einen öffentlichen Kanal möglich sein, in einem Zeitraum von maximal fünf Jahren möglich werden oder zumindest über eine biologische Abwasserreinigungsanlage erfolgen,
- der Wärmeschutz des gesamten Gebäudes muss den Erfordernissen der Einsparung von Energie entsprechen,
- die Raumheizung muss möglichst über eine zentrale Wärmeversorgungsanlage erfolgen. Gegebenenfalls muss diese besondere Vorrichtungen (Geräte) enthalten, durch die der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jeder einzelnen Einheit festgestellt werden kann.

MAßNAHMEN ZUR EINSPARUNG VON RESSOURCEN

Energie / Haustechnik / Alternativenergie

Neubau:

Zuschlagssystem gemäß einer Bewertungstabelle für energiesparende Maßnahmen und Nutzung erneuerbarer Energie für Objekte zur eigenen Wohnversorgung, Mehrwohnungsbauten und für den Ersterwerb von freifinanziert errichteten Wohnungen. Umfasst sind erreichbare Zuschlagspunkte je nach Qualität der Gebäudehülle bei unterschiedlichen Grenzwerten für Eigenheime bzw. Gebäude im Gruppenwohnbau und mehrgeschossige Wohnbauten (10-reihige Staffelung, Energiekennzahl LEK, Energieausweis verpflichtend), Biomasseheizungen und -fernwärme (2 Punkte), Solaranlagen (1 Punkt), Wärmepumpen (ab best. LEK- Wert 2 Punkte), Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung (ab best. LEK- Wert 1 Punkt), Holzmassivbauweise und -fenster (je 1 Punkt), Verwendung nachwachsender Dämmstoffe (1 Punkt) sowie Nutzung von Regen- und Grauwasser (1 Punkt). Je erreichtem Zusatzpunkt erhöhen sich entweder das Förderungsausmaß oder die angemessenen Gesamtbaukosten um Euro 15,- je m² förderbarer Nutzfläche, wobei jeweils im Verhältnis 60:40 (Landesdarlehen, zuschussgestütztes Kapitalmarktdarlehen, ausgenommen Eigentumswohnungen im Geschosswohnbau, für welche nur Landesdarlehen zuerkannt werden) zusätzlich gefördert wird.

Sanierung:

Sofern die Baubewilligung für das zu sanierende Objekt zumindest 20 Jahre zurückliegt (Ausnahme Fernwärmeanschlüsse und Maßnahmen zur Nutzung alternativer Energiequellen), ist/sind förderbar: die Errichtung von Zentralheizungsanlagen und Etagenheizungen in Wohnungen, Fernwärmeanschlüsse, Maßnahmen zur Verminderung des Energieverlustes oder des Energieverbrauches von Zentral (Etagen-) Heizungen oder Warmwasserbereitungsanlagen sowie Maßnahmen zur Nutzung alternativer Energiequellen, Maßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes bei Fenstern, Außentüren, Außenwänden, Kellerdecken, Decken über Durchfahrten und obersten Geschossdecken sowie Dacherneuerungsmaßnahmen.

Großvolumige Sanierung (Geschosswohnbau):

Förderung im Ausmaß von 70 Prozent der Gesamtsanierungskosten (80 Prozent bei Einbau von Holzfenstern- und Außentüren) in Form eines jährlichen grundsätzlich nicht rückzahlbaren Zuschusses von 6 Prozent auf Dauer von zehn Jahren.

Kleinvolumige Sanierung (Eigenheime, Einzelmaßnahmen innerhalb einer Wohnung):

Förderung im Ausmaß von 80 Prozent des als förderbarer Kostenanteil festgelegten Betrages (90 Prozent bei Einbau von Holzfenstern und -außentüren). Der förderbare Kostenanteil beträgt 80 Prozent der Sanierungskosten und ist zusätzlich limitiert je nach Größe der Wohnung: bis 60m² Euro 8.800,-, von 60 bis 90 m² Euro 10.200,-, von 90 bis 120m² Euro 11.600,- und über 120m² Euro 13.000,-, wobei sich einerseits bei Eigenheimen mit einer Nutzfläche über 150m² der förderbare Kostenanteil entsprechend dem Prozentausmaß der Überschreitung verkürzt und sich andererseits bei Sanierung von Eigenheimen, sofern die einzelnen Maßnahmen über jene der Sanierung innerhalb einer Wohnung hinausgehen (z.B. Wärmedämmung an der Außenwand), der förderbare Kostenanteil um pauschal Euro 7.300,- erhöht. Die Förderung erfolgt wie im Bereich der großvolumigen Sanierung in Form eines jährlichen grundsätzlich nicht rückzahlbaren Zuschusses von 6 Prozent auf Dauer von zehn Jahren.

WOHNBAUFÖRDERUNG ALS INSTRUMENT DER RAUMORDNUNG

Keine spezielle Regelungen.

Grundverbrauch

Begrenzung des Grundstückbedarfs für jedes Gebäude eines Gruppenwohnbaus mit 500m² einschließlich der verbauten Fläche, wobei eine Überschreitung des Flächenbedarfs nur in raumordnungspolitisch berücksichtigungswürdigen Fällen über Empfehlung durch den Wohnbauförderungsbeirat zulässig ist. Gruppenwohnbauten sind mindestens drei Eigenheime, die als Gesamtprojekt gemeinsam geplant und in gekuppelter oder geschlossener Bauweise errichtet werden.

BAUBIOLOGIE

Im Rahmen der normalen Ausstattung einer Wohnung ist nur die Verwendung von Dämm- und Schaumstoffen zulässig, die frei von H-FCKW (teilhalogenierte Fluorchlorkohlenwasserstoffe) und H-FKW (teilhalogenierte Fluorkohlenwasserstoffe) sind.

Förderungszuschläge im Neubaubereich in Höhe von Euro 15,- je m² förderbarer Nutzfläche bei Verwendung von nachwachsenden Dämmstoffen, sofern zumindest 80 Prozent der verwendeten Dämmmaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen bestehen und nicht mineralisch gebunden sind (z.B. Flachs, Schilf, Papier/Zellulose, Stroh, Hanf), bei Ausführung in Holzmassivbauweise (tragende Baukonstruktion aus zumindest zwölf Zentimeter starken Bohlen) sowie Einbau von Holzfenstern.

2.1.3 NIEDERÖSTERREICH

MAßNAHMEN ZUR EINSPARUNG VON RESSOURCEN

Energie / Haustechnik / Alternativenergie

Neubau:

Im Eigenheimbereich ist zur Erlangung einer Basisförderung das Erreichen eines ökologischen Mindeststandards (Energiekennzahl Heizwärmebedarf von 50 kWh/m²a am Referenzstandort Tattendorf 2523) zwingend vorausgesetzt. Die pauschalen Darlehensgrundbeträge betragen zumindest Euro 14.600,- bis höchstens Euro 36.400,- bei Erreichen einer Passivhausqualität. Zusätzliche Förderungen in Form von pauschalen Darlehenszuschlägen sind bei Erfüllung bestimmter haustechnischer Kriterien vorgesehen.

Auch im mehrgeschossigen Wohnbau (Mehrfamilienwohnhäuser, Wohnheime) ist die Gewährung von Förderungsmitteln an die Durchführung ökologischer Maßnahmen gebunden. Die Basisförderungen in Höhe von Euro 32.800,-, 45.800,- bzw. 65.500,- (je nach Wohnungsgröße) werden ab einer Bewertungszahl von 40 zuerkannt und werden entsprechend der ökologischen Gebäudequalität prozentuell erhöht (von 0,06 bis 40 Prozent).

Die Bewertungszahl wird aus der geometriekorrigierten, auf den Referenzstandort Tattendorf bezogenen Energiekennzahl Heizwärmebedarf (Multiplikation der Energiekennzahl Heizwärmebedarf mit einem Geometriekorrekturfaktor je Wohnnutzfläche/Block) abzüglich einer für die Errichtung von Anlagen mit zusätzlicher klima- und umweltschonender Wirkung (haustechnische Anlagen, Alternativenergie, Verwendung ökologischer Baustoffe, trinkwassersparende Maßnahmen) erreichten Punkteanzahl reduziert. Im gesamten Neubaubereich ist die Vorlage eines Energieausweises verpflichtend vorgeschrieben.

Großvolumige Sanierung:

Ökologisch wirksam ist vor allem die Bindung von lukrativeren Förderungen (nicht rückzahlbare Annuitätenzuschüsse zu einem Darlehen in Höhe von 31 bis 90 Prozent der Sanierungskosten bis zu maximal Euro 1.000,- je m² Nutzfläche) an die Erreichung einer Bewertungszahl von unter 90 (Vorlage eines Energieausweises). Die Ermittlung der Bewertungszahl im Sanierungsbereich erfolgt, wie im Neubaubereich, auf Grundlage der geometriekorrigierten Energiekennzahl Heizwärmebedarf, wobei selbige unter Berücksichtigung des Referenzstandortes Tattendorf, der Gebäudehüllenfläche, dem beheizten Bruttovolumen und der Bruttogeschossfläche ermittelt und anschließend bei Durchführung zusätzlicher ökologischer Maßnahmen (siehe Neubaubereich oben) um die erreichte Punkteanzahl reduziert wird.

Kleinvolumige Sanierung:

Ausgehend vom Ausmaß der Basisförderung (nicht rückzahlbare Annuitätenzuschüsse zu einem Darlehen in Höhe von 50 Prozent der Sanierungskosten) erhöht sich der bezuschusste Darlehensbetrag auf 60 Prozent der Sanierungskosten bei Maßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes bzw. Verminderung des Energieverbrauches, auf 70 Prozent bei Errichtung von Heizungsanlagen für biogene Brennstoffe oder Heizungsanlagen mit Nutzung der Umweltenergie und 100 Prozent bei thermischer Verbesserung des gesamten Gebäudes (Vorlage eines Energieausweises).

Zusätzliche Förderungen:

Förderung von Solar-, Wärmepumpen- und Photovoltaikanlagen im Zuge der Neuerrichtung einer Wohnung als auch bei nachträglichem Einbau in Form von einmaligen, nicht rückzahlbaren Zuschüssen. Die Höhe des Zuschusses beträgt 30 Prozent (bei Wärmepumpenanlagen zur Warmwasserbereitung 20 Prozent) der Investitionskosten, wobei hinsichtlich der Zuschusshöhe je nach Art der Anlage Obergrenzen zwischen Euro 1.100,- und Euro 2.200,- festgelegt sind und das Gesamtausmaß der Förderung mit Euro 2.200,- limitiert ist.

Die Förderung des Austausches von Heizkesseln (Mindestalter zehn Jahre) sowie von Fernwärmeanschlüssen in Eigenheimen, Gruppenwohnbauten und sonstigen Wohnungen bis zu einer Nutzfläche von 500m² erfolgt in Form von einmaligen, nicht rückzahlbaren Zuschüssen, deren Höhe sich nach der Art der installierten Anlage richtet (von Euro 500,- für die ausnahmsweise förderbare Installierung eines Gas- oder Ölkessels bzw. Therme ohne Brennwerttechnik bis Euro 2.950,-). Das Gesamtausmaß der Förderung ist mit 10 bis 30 Prozent der Investitionskosten je Anlage limitiert.

WOHNBAUFÖRDERUNG ALS INSTRUMENT DER RAUMORDNUNG

Bei Errichtung eines Eigenheims in einem Ortskerngebiet erhöht sich der Förderungsbetrag um bis zu Euro 3.650,-. Im Bereich der kleinvolumigen Sanierung wird aufgrund einer Ortskernsanierung die Zuschussleistung um bis zu 30 Prozent aufgestockt, wobei der Ankauf eines Altobjektes mit maximal Euro 11.000,- (Erhöhung der Sanierungskosten) zusätzlich gefördert wird. Die Feststellung, dass das Förderungsobjekt im Ortskern gelegen ist, obliegt den Gemeinden, wobei jeweils ein entsprechendes Gutachten des Verbands für Landes-, Regional- und Gemeindeentwicklung vorzulegen ist.

Grundverbrauch

Keine spezielle Regelungen.

BAUBIOLOGIE

Förderungszuschläge im Neubaubereich bei Verwendung ökologischer Baustoffe in Höhe von Euro 730,- (Eigenheime) sowie zusätzlich im großvolumigen Sanierungsbereich aufgrund eines speziellen Punktesystems.

2.1.4 OBERÖSTERREICH

MAßNAHMEN ZUR EINSPARUNG VON RESSOURCEN

Energie / Haustechnik / Alternativenergie

Neubau:

Wird im Zuge der Errichtung eines Eigenheims eine bestimmte energetische Gebäudequalität (Energiekennzahl Heizwärmebedarf) erreicht, erhöhen sich die bezuschussten Darlehensbeträge um Euro 4.000,- (max. 65 kWh/m²a, Energiesparhaus), Euro 9.000,- (max. 50 kWh/m²a, Niedrigenergiehaus) oder Euro 18.000,- (max. 15 kWh/m²a, Passivhaus).

Im Mehrwohnungsbau ist einerseits die Einhaltung eines energetischen Mindeststandards (Energiekennzahl Heizwärmebedarf) je nach Geometrie des Gebäudes zwischen 35 und 65 kWh/m²a zwingend vorgesehen (bei Nichteinhaltung wird der Darlehensbetrag um Euro 250,- je m² reduziert) und erhöht sich andererseits bei darüber hinausgehender Bauweise das Förderungsdarlehen um Euro 25 bis 200 je m² Nutzfläche. Darlehenszuschläge werden bei Errichtung von thermischen Solaranlagen (bis zu Euro 100,- je m² Nutzfläche) und Einbau von Biomasse-Heizungen (bis zu Euro 200,- je kW Gebäudeheizlast) gewährt.

Sanierung:

Bei Sanierung von Eigenheimen bzw. Kleinhausbauten und Mehrwohnungsbauten erhöht sich das Ausmaß der Annuitätenzuschussleistung auf 30, 35 oder 40 Prozent, sofern auf Grund der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen eine Energiekennzahl Heizwärmebedarf von 80, 65 oder 45 kWh/m²a (bei Mehrwohnungsbauten A/V größer gleich 0,8) erreicht wird. Zusätzlich wird bei großvolumigen Sanierungen die Errichtung einer thermischen Solaranlage mit einem Annuitätenzuschuss von 40 Prozent bei Anrechnung der gesamten Investitionskosten gefördert, sofern der Jahresdeckungsgrad bei Warmwasser-Solaranlagen zumindest 30 Prozent beträgt (Bezugsgrößen für den Warmwasser-Wärmebedarf sind 2,5 Personen je Wohnung und 30 Liter je Person und Tag bei 60° C. Fernwärmeanschlüsse werden durch Erhöhung des bezuschussten Darlehens (Euro 2.000,- je Wohnung) gefördert.

Sonstige Förderungen:

Eine spezielle Förderung von Energiegewinnungsanlagen, die erneuerbare Energieträger nutzen, besteht für Wohnhäuser mit bis zu drei Wohnungen in Form von einmaligen, nicht rückzahlbaren Bauzuschüssen. Davon erfasst sind thermische Solaranlagen, Wärmepumpen und Fern- bzw. Nahwärmeanschlüsse.

WOHNBAUFÖRDERUNG ALS INSTRUMENT DER RAUMORDNUNG

Kein spezielle Regelungen.

Grundverbrauch

Erhöhter Sockelbetrag des bezuschussten Hypothekendarlehens bei der Errichtung von Eigenheimen als Teile einer Gesamtanlage. Dies setzt voraus, dass die Anlage aus mindestens drei Eigenheimen besteht, deren Grundstücksbedarf einschließlich der verbauten Fläche im Durchschnitt für jedes Eigenheim 400m² nicht übersteigt.

BAUBIOLOGIE

Keine spezielle Regelungen.

2.1.5 SALZBURG

Als normale Ausstattung einer Wohnung gilt eine solche, die u.a. unter Bedachtnahme auf Erfordernisse ökologischer Grundsätze sowie auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten und bei einwandfreier Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere hinsichtlich des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes sowie der Anschlussmöglichkeit an Fernwärme in hierfür in Betracht kommenden Gebieten, den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht. Dazu zählen auch Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme, Wärmepumpen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (sofern diese zumindest 20 Prozent des Gesamtwärmebedarfs decken). Sanierete Gebäude oder Gebäudeteile müssen entsprechend den gegebenen baulichen Möglichkeiten einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard, insbesondere bei Strom- und Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung sowie Schall- und Wärmeschutz aufweisen.

Generell wird vorausgesetzt:

- Übereinstimmung der Bauvorhaben mit den Grundsätzen und Zielen des Salzburger ROG 1992 und dem räumlichen Entwicklungskonzept der jeweiligen Gemeinde.
- Die Bauvorhaben haben den Erfordernissen einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden zu entsprechen. Hervorhebung der Förderung der Wohnhaussanierung und von Ausbaumaßnahmen zwecks Sicherung der Wohnbevölkerung in bestehenden Orts- und Stadtkernen.
- Bauliegenschaften sollen so gelegen sein, dass keine unzumutbaren Belastungen durch Lärm, Schadstoffe oder sonstige negative Einwirkungen gegeben sowie öffentliche und private Dienstleistungseinrichtungen und Verkehrsmittel in zumutbarer Entfernung vorhanden oder geplant sind.
- die städtebauliche Qualität der Bauvorhaben muss u.a. sichergestellt sein. Bei größeren Bauvorhaben sollen innovationsfördernde Maßnahmen (Wettbewerbe, Gutachterverfahren etc.) durchgeführt werden.
- Den Erfordernissen des Schall- und Wärmeschutzes ist Rechnung zu tragen. Keine Verwendung von Baustoffen, die eine Beeinträchtigung der Gesundheit von Menschen bei der Bauausführung oder Benützung bewirken.
- Bei der Ver- und Entsorgung der Gebäude, insbesondere der Wärmeversorgung, ist den Interessen des Energiesparens und des Umweltschutzes soweit technisch möglich und allgemein wirtschaftlich vertretbar Rechnung zu tragen. Nutzung von Anschlussmöglichkeiten an Fernwärme- oder Gasversorgung. Besondere Bedeutung der Förderung des Einbaus von Anlagen zur Nutzung alternativer Energiequellen.

MAßNAHMEN ZUR EINSPARUNG VON RESSOURCEN

Energie / Haustechnik / Alternativenergie

Neubau:

Für den nahezu gesamten Neubaubereich (ausgenommen die Errichtung von Austraghäusern¹) sind Zuschläge zum Förderungsmaß (rückzahlbare Annuitätenzuschüsse oder Landesdarlehen) in Höhe von Euro 15,- je m² Nutzfläche und erreichtem Zusatzpunkt für energieökologische

¹ Das sind in einem Hofverband situierte, einem eigenständigen, ganzjährig bewirtschafteten land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zugehörige Gebäude, welche vorwiegend dem Auszügler und seiner Ehegattin als Wohnung dienen.

und sonstige ökologische Maßnahmen vorgesehen, wobei sich die Gesamtanzahl der Zuschlagspunkte aus der Summe der erreichbaren Energie-Punkte für energieökologische Maßnahmen sowie aus einem Drittel der Summe der erreichbaren Energie-Punkte für sonstige ökologische Maßnahmen ergibt und das Ergebnis auf eine ganze Zahl gerundet wird.

Zuschläge für energieökologische Maßnahmen: 1-9 bzw. 20 Zuschlagspunkte je nach energetischer Qualität der Gebäudehülle (10-reihige Staffelung nach der Energiekennzahl LEK). Biomasse- bzw. Abwärmenutzung (2 oder 3 Punkte je nach LEK- Wert, grundsätzlich keine konventionelle, fossile Fernwärme). Fernwärmeanschluss oder Heizzentrale (1 Punkt, konventionelle, bei fossiler Wärmeerzeugung); Wärmepumpe (1 oder 2 Punkte ab best. und je nach LEK- Wert). Solaranlage aktiv (2 oder 3 Punkte je nach LEK- Wert); Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung (3 oder 4 Punkte ab best. und je nach LEK- Wert).

Zuschläge für sonstige ökologische Maßnahmen (Drittelregelung): 1-10 Zuschlagspunkte je nach erreichter Gebäude-Ökologiekennzahl $OI_3 I_c$ – Wert (Klassifizierung nach der OI_3 - Bewertungskennzahl auf Basis von 3 Ökokennzahlen, nämlich dem Primärenergieinhalt nicht erneuerbar, dem Treibhauspotenzial und dem Versauerungspotenzial der verwendeten Bau- und Dämmstoffe für die Gebäudehülle und Zwischendecken); Regen- oder Grauwassernutzung (2 Punkte); Bodenversiegelung (1 Punkt); Wassereinsparung- Sensorarmaturen (1 Punkt); Dachbegrünung (2 Punkte, mind. 50 Prozent der Dachfläche); Energiebuchhaltung- Effizienzüberwachung (2 Punkte, setzt Energiebuchhaltung im Internet, z.B. für den spezifischen Solarenergieertrag, voraus); innovative Technologien (2 Punkte, z.B. Brennstoffzelle, transparente Wärmedämmung).

Sanierung:

Sofern die Fertigstellungsanzeige für das zu sanierende Objekt zumindest 20 Jahre zurückliegt (Ausnahmen: Fernwärmeanschlüsse fünf Jahre und Errichtung von Anlagen zur Nutzung alternativer Energiequellen oder sonst energiesparender Maßnahmen zehn Jahre) ist/sind u.a. förderbar: Errichtung von Zentralheizungsanlagen mit oder ohne Anschluss an Fernwärme, Fernwärmeanschlüsse, Errichtung oder Umgestaltung von Heizungsanlagen in Wohnungen (bei Errichtung oder Umgestaltung von Zentralheizungsanlagen in Wohnhäusern, die nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen mindestens drei Wohnungen aufweisen, muss die Anlage besondere Vorrichtungen (Geräte) enthalten, durch die der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch für jede einzelne Wohnung festgestellt werden kann). Maßnahmen zur Sicherung des Wärmeschutzes durch Verbesserung der Wärmedämmung von Fenstern, Außentüren- und wänden, Dächern, Kellerdecken, Decken über Durchfahrten oder obersten Geschossdecken, Maßnahmen zur Verminderung der Energieverluste oder des Energieverbrauches von Zentral- oder Etagenheizungen oder Warmwasserbereitungsanlagen, Errichtung von Anlagen zur Nutzung alternativer Energiequellen, bei großvolumigen Sanierungen sind jedenfalls Maßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes durchzuführen.

Großvolumige Sanierung:

Die Gesamtsanierungskosten je m^2 Nutzfläche sind betraglich limitiert (für Wohnbauten mit einer Wohnnutzfläche bis $500m^2$: Euro 1.080,-, mit $800m^2$: Euro 1.024,-, mit $1.400m^2$: Euro 992,- und über $2.400m^2$: Euro 944,-, wobei die Zwischenwerte im Verhältnis der gesamten Nutzfläche des Bauvorhabens zu den jeweils nächst angeführten Flächenwerten ermittelt werden). Die Förde-

Die Förderung der umfassenden Sanierung setzt die unbedingte Durchführung von Maßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes in Verbindung mit zwei weiteren förderbaren Sanierungsmaßnahmen voraus. Sie besteht in der Gewährung eines Landesdarlehens bis zu einem Betrag von Euro 370,-/m², welches zusätzlich bei Durchführung von energieökologischen bzw. sonstigen ökologischen Maßnahmen um Euro 15,- je Punkt und m² erhöht wird (siehe dazu oben unter Neubau). Die Darlehenslaufzeit beträgt 20 Jahre, die Verzinsung zwei Prozent jährlich. Die vierteljährlich im nachhinein fällige Annuität beträgt vom ersten bis zehnten Jahr der Laufzeit fünf Prozent und ist ab dem 11. Jahr in der zur Abstattung des Darlehens erforderlichen jährlich gleichbleibenden Höhe zu leisten.

Kleinvolumige Sanierung:

Für die Sanierung von Eigenheimen und Bauernhäusern sowie Einzelwohnungen in anderen Wohnbauten ist einerseits ein Mindestbetrag für die Sanierungskosten in Höhe von Euro 2.190,- je Wohnung und sind andererseits Obergrenzen für die förderbaren Kosten für einzelne Sanierungsmaßnahmen und andererseits Obergrenzen für die förderbaren gesamten Sanierungskosten (Eigenheime und Bauernhäuser maximal Euro 36.340,- pro Wohnhaus und Euro 21.810,- pro Wohnung) festgelegt. Die Kostenobergrenzen für Einzelmaßnahmen erhöhen sich bei ökologischen Maßnahmen um 2 Prozent je Punkt (siehe dazu oben unter Neubau). Die einzelnen Kosten sind jedenfalls mittels saldierter Rechnungen von entsprechend befugten Unternehmen nachzuweisen.

Die Förderung der umfassenden Sanierung eines Bauernhauses setzt die unbedingte Durchführung von Maßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes in Verbindung mit mindestens zwei weiteren förderbaren Sanierungsmaßnahmen voraus und besteht in der Gewährung von Annuitätzuschüssen bis zu einer Darlehenshöhe von Euro 1.150,-/m². Dieser Betrag erhöht sich bei ökologischen Maßnahmen (siehe dazu oben unter Neubau) um Euro 15,- je Punkt und m². Die Förderung von Sanierungsmaßnahmen an Eigenheimen und Einzelwohnungen erfolgt entweder durch die Gewährung von einmaligen, nicht rückzahlbaren Zuschüssen in Höhe von 15 Prozent der förderbaren Kosten oder nicht rückzahlbaren Annuitätzuschüssen zu Hypothekendarlehen bzw. eingesetzten Eigenmitteln einer gemeinnützigen Bauvereinigung (§ 13 Abs 2b WGG) in Höhe von jährlich 3 Prozent der förderbaren Darlehenssumme. Die jeweiligen förderbaren Kostenobergrenzen für einzelne Sanierungsmaßnahmen betragen beispielsweise:

- Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes (Wärmedämmung der Außenwand und/oder der obersten Geschossdecke/Dachschräge und/oder der Kellerdecke) bei Einhaltung bestimmter Mindestanforderungen (U- Wert- Obergrenzen): Euro 9.450,- (Eigenheime, Bauernhäuser) und Euro 5.090,- (Einzelwohnung).
- Erstmaliger Einbau einer Zentralheizung bei gleichzeitigem Anschluss an ein Fernwärmenetz: Euro 11.630,- (Eigenheime, Bauernhäuser) und Euro 4.370,- (Einzelwohnung).
- Errichtung einer Aktiv-Solaranlage zur Warmwasserbereitung und/oder teilsolaren Raumheizung (Mindestausstattung: Pufferspeichervolumen 100 Liter je m² Kollektorfläche und/oder Boiler 50 Liter je m² Kollektorfläche bzw. Kombination aus beiden): Euro 8.730,- (Eigenheime, Bauernhäuser) und Euro 2.910,- (Einzelwohnung).

WOHNBAUFÖRDERUNG ALS INSTRUMENT DER RAUMORDNUNG

Keine spezielle Förderungsmaßnahmen.

Grundverbrauch

Begrenzung des durchschnittlichen Grundstückbedarfs einschließlich der Flächen für Aufschließung und sonstige Nebenflächen je Gebäude bei Häusern in der Gruppe, das sind Gebäude mit jeweils höchstens zwei Wohnungen, die auf mindestens drei unmittelbar nebeneinander liegenden Liegenschaften zur gleichen Zeit errichtet werden. Bei Förderung des Erwerbs beträgt die Obergrenze im Durchschnitt 350m² je Gebäude und bei Förderung der Errichtung 400m² je Gebäude. Bei Förderung der Errichtung eines Objekts mit mindestens drei Wohnungen im Wohnungseigentum (Baurechtswohnungseigentum) sowie bei Förderung des Erwerbs einer solchen Wohnung soll ein durchschnittlicher Grundstücksbedarf je Wohnung von 250m² nicht überschritten werden. Bei aufrechter Förderung dürfen jeweils keine zusätzlichen Rechte an angrenzenden Grundstücksflächen durch welche sich eine Überschreitung dieser Flächenbegrenzungen ergeben würde, erworben werden.

BAUBIOLOGIE

Genereller Ausschluss von HFKW-haltigen Dämmstoffen. Ausschluss der Verwendung tropischer Hölzer im Neubaubereich (Mietwohnungen, Wohnheime, freifinanziert errichteten Eigentumswohnungen im Rahmend der Erwerbsförderung) sowie umfassenden Sanierungen. Förderungszuschläge im Neubau- und Sanierungsbereich je nach errechneter Gebäude- Ökologiekennzahl OI3 I_c- Wert¹.

2.1.6 STEIERMARK

Als normale Ausstattung einer Wohnung gilt eine Ausstattung, die u.a. bei einwandfreier Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere hinsichtlich des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes sowie der Anschlussmöglichkeit an Fernwärme in hiefür in Betracht kommenden Gebieten, den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht. Sie umfasst jedenfalls den Einbau wassersparender Armaturen. Die Verwendung von Tropenhölzern ist ausgeschlossen. Sanierte Gebäude, Gebäudeteile und Wohnungen müssen einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard, insbesondere hinsichtlich der Strom- und Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und des Energieverbrauches (Energieverlustes) aufweisen.

Allgemeine Förderungsvoraussetzungen:

- Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Steiermärkischen ROG 1974 und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Entwicklungsprogramme, insbes. des Entwicklungsprogramms für das Wohnungswesen.
- Bedachtnahme auf Energieeinsparung, effiziente Energienutzung, Verwendung erneuerbarer Energieträger, Baubiologie und Ressourcenschonung.

¹ Kennzahl auf Basis des Primärenergieinhalts nicht erneuerbar, des TreibhausPotenzials sowie des VersauerungsPotenzials der verwendeten Bau- und Dämmstoffe. Siehe dazu auch, S 40 sowie 3.2, S 111.

- Verordnungsermächtigung zur Vorschreibung einer getrennten Leitungsführung für Trink- und Brauchwasser.
- Energieversorgung sämtlicher geförderter Gebäude in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Entwicklungsprogramms für Rohstoff- und Energieversorgung, LGBl. Nr. 29/1984, in der jeweils geltenden Fassung. Bei der Förderung der Errichtung von Eigentums- und Mietwohnungen sowie Wohnheimen, Eigenheimen in Gruppen, umfassenden Sanierungen und Wohnbauschek-Bauvorhaben ist ein entsprechendes Gutachten des Energiebeauftragten des Landes Steiermark einzuholen, welches primär eine Bewertung der projektbezogenen energierelevanten Gegebenheiten (bestehende Ressourcen, Anschlussmöglichkeit an Fernwärme bzw. Biomasseanlagen, auch wirtschaftliche Zweckmäßigskeitsüberlegungen) umfasst.
- Die Raumwärmeversorgung darf, ausgenommen in besonders begründeten Ausnahmefällen, nicht mit elektrischen Widerstandsheizungen erfolgen.

Zusätzliche Förderungsvoraussetzungen bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, Wohnheimen und bei Ersterwerb von Eigentumswohnungen:

- das für die Bebauung vorgesehene Grundstück darf keine, ein zumutbares Ausmaß überschreitende Belastung durch Lärm, Schadstoffe und sonstige Beeinträchtigungen aufweisen (gilt auch für Eigenheime in Gruppen).
- Bestand von öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen in zumutbarer Entfernung sowie Sicherung der städtebaulichen und baukünstlerischen Qualität des Bauvorhabens durch geeignete Maßnahmen, wie zum Beispiel die Durchführung von städtebaulichen und baukünstlerischen Wettbewerben.
- die Abwasserbeseitigung hat durch einen Anschluss an einen öffentlichen Kanal oder zumindest über eine biologische Abwasserreinigungsanlage zu erfolgen (gilt auch für Eigenheime in Gruppen).
- der Wärmeschutz des gesamten Gebäudes hat den Erfordernissen der Einsparung von Energie zu entsprechen.
- die Raumheizung hat grundsätzlich über eine zentrale Wärmeversorgungsanlage zu erfolgen, welche besondere Vorrichtungen (Geräte) enthalten muss, durch die der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jedes einzelnen Benützers festgestellt werden kann.
- die gesamte Bauausführung hat dem jeweiligen Stand der Technik zu entsprechen, insbesondere muss ein ausreichender Wärme- und Schallschutz vorgesehen sein, welcher vorliegt, wenn die wärmeschutztechnischen Vorschriften gemäß der Wärmedämmverordnung, LGBl. Nr. 103/1996, in der jeweils geltenden Fassung, erfüllt werden.

MAßNAHMEN ZUR EINSPARUNG VON RESSOURCEN

Energie / Haustechnik / Alternativenergie

Neuerrichtung von Eigenheimen und Eigenheimen in Gruppen (Reihenhäusern):

Energiekennzahl Heizwärmebedarf maximal 60 kWh je m² beheizter Bruttogeschossfläche und Jahr, bezogen auf 3800 Heizgradtage¹, als absolute Förderungsvoraussetzung. Die Beheizung darf, ausgenommen in besonders begründeten Ausnahmefällen (Gasanschlüsse, sofern das

¹ Summe der Temperaturdifferenz von der Tagesmitteltemperatur (falls diese kleiner als 12°C ist) und einer rechnerisch angestrebten Raumtemperatur von 20°C.

Gasnetz bereits vor dem 1.10.2002 bestand) und bei Beheizung durch Fernwärme auf der Basis einer Kraft-Wärme-Kopplungsanlage, nicht mit fossilen Brennstoffen erfolgen. Zuschläge zum Förderausmaß (rückzahlbare Annuitätzuschüsse oder Landesdarlehen für bestimmte Personenkreise) bei Einhaltung einer Heizwärmebedarfsgrenze von 50 kWh je m² und Jahr (Euro 10.901,-) bzw. 40 kWh je m² und Jahr (Euro 15.000,-), Heranziehung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energieträger bzw. der Abwärmenutzung für die Beheizungs- oder Warmwasserbereitungsanlage sowie für Fotovoltaikanlagen (Kosten der Anlage, maximal jedoch Euro 7.000,-) und bei Anschluss an Fernwärme (Euro 2.907,-). Hinsichtlich der Einhaltung der jeweiligen Heizwärmebedarfsgrenzen sind zwingend von geeigneten Einrichtungen erstellte Energieausweise vorzulegen.

Neuerrichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sowie Wohnheimen:

Eine Förderung wird nur gewährt, wenn das Bauvorhaben die wärmeschutztechnischen Mindestanforderungen gemäß der Wärmedämmverordnung, LGBl. Nr. 103/1996, erfüllt (gilt auch für den Ersterwerb von neu errichteten Eigentumswohnungen). Danach sind für die Verwendung bestimmter wärmeübertragender Bauteile Grenzwerte für den Wärmedurchgangskoeffizienten k festgelegt oder ist alternativ dazu der Nachweis zu erbringen, dass das Gebäude höchstens jenen Heizwärmebedarf aufweist, der bei Einhaltung dieser Mindestanforderungen gegeben wäre. Möglicher Zuschlag zum Förderausmaß (rückzahlbare Annuitätzuschüsse) bei Heranziehung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energieträger bzw. der Abwärmenutzung für die Beheizungs- oder Warmwasserbereitungsanlage sowie für den Anschluss an Biomassefernwärmeanlagen bis zum Ausmaß der Mehrkosten.

Sanierung:

Sofern die Baubewilligung für das zu sanierende Objekt zumindest 30 Jahre zurückliegt (ausgenommen Fernwärmeanschlüsse, energiesparende Maßnahmen und die Errichtung von Beheizungs- oder Warmwasserbereitungsanlagen unter Heranziehung neuer Formen der Energienutzung) ist/sind u.a. förderbar: die Errichtung oder Umgestaltung von Räumen oder Anlagen, die der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienen, wie z.B. Zentralheizungsanlagen mit oder ohne Anschluss an Fernwärme und die Errichtung oder Umgestaltung von u.a. Heizungsanlagen in Wohnungen.

Großvolumige Sanierung:

Die Mindestkostengrenze beträgt Euro 21.802,- je Wohnung. Wie im Neubaubereich sind die wärmeschutztechnischen Mindestanforderungen gemäß der Wärmedämmverordnung, LGBl. Nr. 103/1996, einzuhalten und hat die Abwasserbeseitigung durch einen Anschluss an einen öffentlichen Kanal oder zumindest über eine biologische Abwasserreinigungsanlage zu erfolgen. Die Förderung erfolgt durch Gewährung von Annuitätzuschüssen in Höhe von 45 Prozent der ursprünglichen Annuität zu einem Darlehen (Laufzeit 15 Jahren, 6 Prozent Zinsen) im Ausmaß von bis zu Euro 908,- je m², wobei bei Sanierung von Eigentums- und Mietwohnungen für die Berechnung der Förderung die angemessene Nutzfläche je nach Haushaltsgröße herangezogen wird. Bei der Sanierung von Wohnheimen werden Annuitätzuschüsse bis zu Euro 40.000,- für je 2 Heimplätze gewährt; für Gemeinden (Gemeindeverbände, mehrheitlich gemeindeeigene Gesellschaften) und gemeinnützige Bauvereinigungen (fakultativ auch sonstige Förderungswerber) sind Landesdarlehen (Laufzeit 22 Jahre, 0,5 Prozent Zinsen) vorgesehen.

Kleinvolumige Sanierung:

Die Förderung erfolgt durch Gewährung von rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen in Höhe von 50 Prozent der ursprünglichen Annuität zu einem Darlehen (Mindestlaufzeit fünf Jahre, fünf Prozent Zinsen) im Ausmaß von bis zu Euro 40.000,- je Wohnung, wobei die Förderungshöhe grundsätzlich nach ökologischen Gesichtspunkten ausgerichtet wird und Maßnahmen zur Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen vorrangig gefördert werden. Die Annuitätenzuschüsse sind nach Darlehenstilgung halbprozentig verzinst innerhalb von fünf Jahren zur Rückzahlung zu bringen.

WOHNBAUFÖRDERUNG ALS INSTRUMENT DER RAUMORDNUNG

Seitens der zuständigen Raumordnungsabteilung wird jedes Bauvorhaben im Bereich des Geschosswohnbaus baukünstlerisch und ortsplanerisch (u.a. hinsichtlich der im Ortsbereich bestehenden infrastrukturellen Situation, Lage des Objekts) begutachtet und allenfalls die Durchführung eines Wettbewerbs empfohlen. Förderung der Ortserneuerung und Revitalisierung bzw. von Maßnahmen im Zusammenhang mit der Schaffung oder Verbesserung der Wohnversorgung und des Wohnumfeldes, der örtlichen Baukultur, des Ortsbildes und der Ortserneuerung bis zur vollen Höhe der Kosten durch Förderungsdarlehen mit einer Laufzeit von zehn Jahren und einer Verzinsung von 1 Prozent.

Grundverbrauch

Bei Bauvorhaben mit Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit geringer Geschossanzahl (betrifft nur Miet- und Eigentumswohnungsanlagen sowie Wohnheime) kann erforderlichenfalls ein Zuschlag zum Förderungsbetrag (mit Annuitätenzuschüssen geförderter Darlehens- oder Eigenmittelbetrag) von maximal 22 Prozent gewährt werden:

$$\text{Zuschlag in Prozent} = \left(3,6 - \frac{A \cdot 1,26}{B} \right) \cdot 12$$

A = förderbare Nutzfläche des Bauvorhabens zuzüglich allfälliger nicht förderbarer Nutzflächen.

B = Grundstücksfläche in m², die von baulichen Anlagen bedeckt ist inkl. Durchfahrten und Durchgängen, ausgenommen Garagenbauten, sonstige Nebengebäude, Loggien und sonstige Freiflächen u.a.

Formelgemäß wächst mit der bebauten Grundstücksfläche die Höhe des prozentuellen Zuschlags (begründet mit der in den einzelnen Gemeinden bestehenden Tendenz zur kostenintensiveren verdichteten Flachbauweise).

Begrenzung des Grundstückbedarfs bei Eigenheimen in Gruppen (grundsätzlich mindestens zehn Häuser, Teilung des Baugrundstücks erst nach positiver Begutachtung des Projektvorentwurfs im Zusammenhang mit Aspekten der örtlichen Raumplanung, Übereinstimmung des Bebauungsplans, der Bebauungsrichtlinien oder der bescheidmäßig festgelegten Bebauungsgrundlagen mit positiv begutachtetem Vorentwurf, gemeinsame Aufschließung) mit 800m² je Bauplatz und Haus.

BAUBIOLOGIE

Ausschluss der Verwendung von tropischen Hölzern im Neubaubereich.

2.1.7 TIROL

Bei der Gewährung von Förderungen ist auf eine sparsame und zweckmäßige Nutzung des Bodens und auf die Nutzung bestehender Bausubstanz Bedacht zu nehmen.

MAßNAHMEN ZUR EINSPARUNG VON RESSOURCEN

Energie / Haustechnik / Alternativenergie

Neubau:

Erhöhung der angemessenen Gesamtbaukosten einerseits bei Einbau von Anlagen zur Nutzung sich erneuernder Energieträger, einer durch Gas betriebenen oder im Hinblick auf den Schadstoffausstoß damit vergleichbaren Heizung (ausgenommen Elektroheizungen) und Fernwärmeanschlüssen um maximal 3 Prozent und andererseits bei Einrichtungen zur besonders wirtschaftlichen Nutzung der Energie (Errichtung von Niedrigenergie- bis Nullenergiehäusern) um maximal 10 Prozent.

Für den gesamten Neubaubereich (inklusive Förderung des Ersterwerbs und der Fertigstellung von Wohnungen sowie der Errichtung von Dienstnehmerwohnungen) ist als absolute Förderungsvoraussetzung die Einhaltung bestimmter U- Höchstwerte¹ festgelegt:

Dach bzw. Decke gegen Außenluft und Dachräume	$U < 0,18 \text{ W/m}^2\text{K}$
Wände gegen Außenluft und Dachräume	$U < 0,27 \text{ W/m}^2\text{K}$
Fußböden und Wände gegen Keller oder Erdreich	$U < 0,35 \text{ W/m}^2\text{K}$
Fenster inklusive Rahmen (Verglasung mit thermisch getrenntem Randverbund bis $1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$)	$U < 1,50 \text{ W/m}^2\text{K}$

Bei Anbringung einer verbesserten Dämmung sowie bei Durchführung energiesparender und umweltfreundlicher Maßnahmen sind Zusatzförderungen in Form von einmaligen, nicht rückzahlbaren Zuschüssen aufgrund eines Zuschlagspunktesystems vorgesehen (Tiroler Niedrigenergiehaus – Passivhaus). Basis für die Zusatzförderung bei Anbringung einer zusätzlichen Wärmedämmung ist der Heizwärmebedarf pro m^2 Energiebezugsfläche (Energiekennzahl HWB je m^2 in kWh), wobei je nach Höhe der Gesamtnutzfläche des Gebäudes und je nach errechneter EKZ- HWB (Energiesparhaus, Niedrigenergiehaus, Passivhaus) zwei, fünf oder acht Punkte erreichbar sind.

Weitere Zusatzförderungen sind vorgesehen bei Errichtung einer Biomasseheizung (je nach Gesamtnutzfläche des Gebäudes 1,5 bzw. 2 oder 3 Punkte), Installierung einer Wärmepumpe (2 Punkte) oder eines Brennwertgerätes (jeweils als alleinigem Heizsystems), Installierung einer kontrollierten Wohnraumlüftung (1 Punkt), bei Ausführung der Bauteile über dem Erdreich (insbesondere der tragenden Konstruktion) in Holz oder Holzlehm Bauweise und ohne Dämmstoffe auf Erdölbasis (1 Punkt) sowie bei Umsetzung besonderer wassersparender Maßnahmen (z.B. Regenwassernutzung für das WC, 1 Punkt). Die Höhe des Zuschusses ergibt sich aus der Ge-

¹ Der U-Wert (früher k-Wert) ist ein Maß für den Wärmedurchgang durch einen Bauteil und wird in $\text{W}/(\text{m}^2\text{K})$ angegeben. Mit dem U-Wert wird also ausgedrückt, welche Leistung pro m^2 des Bauteils auf einer Seite benötigt wird, um eine Temperaturdifferenz von 1 Kelvin aufrecht zu erhalten (Leistung ist Energie pro Zeiteinheit). Je geringer der U-Wert, umso weniger Wärme wird durch einen Bauteil geleitet.

samtzahl der erreichten Punkte multipliziert mit der förderbaren Nutzfläche von maximal 110m² und einem Betrag von Euro 8,-.

Die Förderung von Solaranlagen für die Warmwasseraufbereitung und Heizung erfolgt in Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses in Höhe von Euro 160,- pro m² Kollektorfläche und je 50l Liter Boilerinhalt und beträgt maximal Euro 3.200,-.

Sanierung:

Sofern die Baubewilligung für das zu sanierende Objekt zumindest zehn Jahre zurückliegt (ausgenommen Erhaltung des Daches eines Wohnhauses oder Wohnheimes: 20 Jahre, Solaranlagen und Fernwärmeanschlüsse: keine zeitliche Begrenzung) ist/sind förderbar: Maßnahmen zur Erhöhung des Wärme- und Feuchtigkeitsschutzes, zur Verminderung des Energieverlustes, des Energieverbrauches und des Schadstoffausstoßes von Heizungen und von Warmwasseraufbereitungsanlagen, der Einbau von energiesparenden Heizungen und die Errichtung, Sanierung und richtige Dimensionierung von Kaminen sowie umweltfreundliche Maßnahmen.

Im Zusammenhang mit Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle ist die grundsätzliche Einhaltung von U- Höchstwerten (siehe oben unter Neubau) als Förderungsvoraussetzung festgelegt. Diese U-Werte werden regelmäßig bei Verwendung bestimmter Dämmstärken (12 cm für die Außenwände, 22 cm für die oberste Geschossdecke und 10 cm für die unterste Geschossdecke) erreicht. Bei technisch oder funktionell unmöglicher Realisierbarkeit bzw. wirtschaftlicher Unvertretbarkeit entfällt diese Voraussetzung.

Im Falle der Errichtung oder Umgestaltung von Zentralheizungen, an die mindestens zwei Wohnungen angeschlossen sind, müssen diese mit Geräten für eine zumindest näherungsweise Erfassung des Heizwärmebedarfs je Wohnung ausgestattet werden.

Wohnhäuser oder Wohnheime, deren Sanierung einen erheblichen Kostenaufwand erfordert, müssen nach Durchführung der Sanierung, insbesondere hinsichtlich der Energie- und der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung eine zeitgemäße Ausstattung aufweisen.

Die förderbaren Sanierungskosten sind durch einen Mindestbetrag von Euro 1.450,- sowie Höchstbeträge von Euro 510,-/m² (bei Sanierung durch den Liegenschafts- bzw. Wohnungseigentümer) und Euro 18.500,- (bei Sanierung durch einen Mieter) limitiert.

Groß- und kleinvolumige Sanierung:

Die Förderung erfolgt durch die Gewährung eines nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschusses zu einem Bausparkkassendarlehen oder sonstigem Darlehen bis zur Höhe der jeweils förderbaren Sanierungskosten (Mindestlaufzeit zehn Jahre) im Ausmaß von 25 Prozent der ursprünglichen Annuität auf Dauer von maximal zwölf Jahren.

Bei Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen aus Eigenmitteln erfolgt ein einmaliger nicht rückzahlbarer Zuschuss in Höhe von 15 Prozent der jeweils förderbaren Kosten. Bei Bedarf und entsprechender Bonität eines Mieters ist die Übernahme einer Ausfallsbürgschaft für das zur Ausfinanzierung erforderliche Kapitalmarktdarlehen vorgesehen.

Die Förderung von Solaranlagen für die Warmwasseraufbereitung und Heizung erfolgt entweder durch die Gewährung eines einmaligen, nicht rückzahlbaren Zuschusses in Höhe von Euro 160,-/m² Kollektorfläche und je 50 Liter Boilerinhalt (maximal Euro 3.200,-) oder von Annuitätenzuschüssen zu einem Darlehensbetrag unter Zugrundelegung jener Gesamtkosten, die der Berechnung des einmaligen Zuschusses dem Förderungsbetrag von Euro 160,-/m² Kollektorfläche und je 50 Liter Boilerinhalt entsprechen.

Seit 1.10.2003 und bis 31.12.2004 (Maßgeblichkeit des Zeitpunktes der Antragstellung) werden Maßnahmen zur Verminderung des Energieverlustes, des Energieverbrauches und des Schadstoffausstoßes von Heizungen und Warmwasseraufbereitungsanlagen, der Einbau von energiesparenden Heizungen und die richtige Dimensionierung von Kaminen durch einen fünfprozentigen Zuschlag zur herkömmlichen Sanierungsförderung unterstützt (Ökobonusförderung). Dadurch erhöht sich bei Eigenmittelfinanzierung der einmalige Zuschuss auf 20 Prozent und der Annuitätenzuschuss auf 30 Prozent.

WOHNBAUFÖRDERUNG ALS INSTRUMENT DER RAUMORDNUNG

In Zusammenhang mit der Errichtung von Wohnungen in Wohnhäusern, die nach dem Denkmalschutzgesetz oder dem Stadtkern- und Ortsbildschutzgesetz zu erhalten sind erhöhen sich die angemessenen Gesamtbaukosten um die Mehrkosten für jene erforderlichen Maßnahmen, welche nicht in Form von nicht rückzahlbaren Zuschüssen gefördert werden, um max. 25 Prozent. Bei Wohnungen in einem Gebäude, das dem Denkmalschutzgesetz oder dem Stadtkern- und Ortsbildschutzgesetz unterliegt oder dessen Erhaltung der Bewahrung eines erhaltenswerten Orts- oder Straßenbildes dient, kann das Erfordernis der baulichen Abgeschlossenheit (als darüber hinaus generelle Förderungsvoraussetzung) in begründeten Fällen entfallen und darf die Nutzfläche die geltende Obergrenze von 150m² übersteigen.

Förderung von Maßnahmen der Stadt- und Dorferneuerung, sofern sie nicht im Rahmen der Dorferneuerungsrichtlinien des Landes gefördert werden, einschließlich vorbereitender Untersuchungen zur Beurteilung struktureller und städtebaulicher Verhältnisse, der Durchführung von Ideenwettbewerben, Erstellung von Gutachten, Anmietung von Räumen zur vorübergehenden Unterbringung von Personen während des Umbaus zu fördernder Wohngebäude oder vorbildhaften Sanierung von Wohnhäusern (Bewahrung eines erhaltenswerten Orts- oder Straßenbildes). Art (Landesdarlehen, Zuschüsse, Beihilfen) und Höhe der Förderung wird je nach Zweckmäßigkeit und Bedarf einzeln festgelegt. Förderung von Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation und des Wohnumfeldes, wie z.B. der Errichtung von Gemeinschaftsräumen oder Geschäftsräumlichkeiten (im Zusammenhang mit der Errichtung von Wohnhäusern), wenn diese der ärztlichen Betreuung, der Versorgung der Wohnbevölkerung mit Waren oder Dienstleistungen des täglichen Bedarfs oder Revitalisierung von Ortskernen durch Unterbringung von Kleinhandwerksbetrieben dienen.

Darlehenszuschlag bei (Erst)Erwerb von Wohnungen in besonders geschützten Gebäuden, die u.a. dem Stadtkern- und Ortsbildschutzgesetz, Denkmalschutzgesetz unterliegen oder im Bereich eines Dorferneuerungsgebietes situiert sind in Höhe von Euro 150 je m²; bei Sanierung von

geschützten Gebäuden erhöht sich bei entsprechend erhöhten Kosten der durch Annuitätenzuschüsse gestützte Darlehensbetrag um Euro 150,-/m².

Grundverbrauch

Maßgeblichkeit der Nettanutzflächendichte für die Höhe des Förderungsdarlehens und die Gewährung von Annuitätenzuschüssen zur Errichtung von Wohnhäusern mit Mietwohnungen. Die Nettanutzflächendichte ist das zahlenmäßige Verhältnis zwischen der Gesamtnutzfläche des Vorhabens und der Fläche des Baugrundstücks, wobei Grundflächen mit einer Neigung von mehr als 30 Grad nur mit 2/3 angerechnet werden. Je geringer der Grundverbrauch, desto höher Dichte und Förderung.

Staffelung der Höhe des Förderungsdarlehens bei Errichtung von förderbaren Gesamtanlagen (das sind Wohnungseigentumsanlagen) sowie Vorhaben in verdichteter Bauweise je nach durchschnittlichem Grundstücksanteil- bzw. verbrauch. Der höchste Darlehensfixbetrag pro m² Wohnnutzfläche wird bei einem Grundverbrauch von höchstens 200m² erreicht; die jeweilige Obergrenze pro Gebäude beträgt 400m².

BAUBIOLOGIE

Ausschluss von FKW-, FCKW-, HFKW-, HFCKW- und SF6-haltigen Baustoffen im Neubau- und Sanierungsbereich. Bei objektgeförderten Objekten Verzicht auf Verwendung dieser Baustoffe in den Ausschreibungen erforderlich.

Im Bereich der NEH- bzw. Passivhausförderung: 1 Zuschlagspunkt bei Ausführung der Bauteile über dem Erdreich (insbes. der tragenden Konstruktion) in Holz oder Holzleimbauweise und ohne Dämmstoffe auf Erdölbasis.

2.1.8 VORARLBERG

Die Situierung von Eigenheimen auf Baugrundstücken, welche auf Grund der Lage, Größe, Neigung und der Bodenverhältnisse mehrere Wohnhäuser zulassen, ist so vorzunehmen, dass eine weitere bestmögliche Verbauung möglich ist.

MAßNAHMEN ZUR EINSPARUNG VON RESSOURCEN

Energie / Haustechnik / Alternativenergie

Siehe Kapitel 3.2, S 108.

WOHNBAUFÖRDERUNG ALS INSTRUMENT DER RAUMORDNUNG

Siehe Kapitel 3.2, S 108.

Grundverbrauch

Begrenzung der Grundstücksgröße bei Doppel- und Reihenhäusern in verdichteter Bauweise (Doppelhäuser oder Anlagen mit mindestens drei in geschlossener Bauweise errichteten Objekten) mit 400m² je Wohnhaus.

Staffelung der Höhe des Förderungsdarlehens für Wohnhäuser (Miet- und Eigentumswohnungen) u.a. nach der Nutzflächenzahl, das ist die Relation zwischen der gesamten Wohnnutzfläche zur Nettogrundfläche (Nutzflächenzahl = $100 \times \text{Gesamtwohnnutzfläche} / \text{Nettogrundfläche}$). Die Nettogrundfläche ist jener Teil des Baugrundstücks, der hinter der bestehenden oder geplanten Straßenlinie liegt. Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan nicht als Bauflächen ausgewiesen sind, werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung berücksichtigt. Je geringer der Grundverbrauch, desto höher Nutzflächenzahl und Förderung. Bei Wohnhäusern in verdichteter Bauweise (Eigentumswohnungen) ist die erhöhte Förderung zurückzuzahlen, wenn sich durch späteren Grunderwerb die Nutzflächenzahl verringert.

BAUBIOLOGIE

Siehe Kapitel 3.2, S 108.

2.1.9 WIEN

Als normale Ausstattung einer neu errichteten Wohnung gilt eine solche, die u.a. bei einwandfreier Ausführung unter Beachtung der geltenden Rechtsvorschriften und nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere hinsichtlich des Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes (gilt entsprechend für sanierte Wohnungen) sowie der Anschlussmöglichkeit an Fernwärme in hierfür in Betracht kommenden Gebieten, den Erfordernissen des Umweltschutzes und der Energieeinsparung entspricht.

MAßNAHMEN ZUR EINSPARUNG VON RESSOURCEN

Energie / Haustechnik / Alternativenergie

Großvolumiger Neubau:

Siehe Kapitel 3.1, S 102

Im Zuge der Errichtung von Eigenheimen sowie Kleingartenwohnhäusern wird die Erreichung eines Niedrigenergie- bzw. Passivhausstandards durch die Gewährung von einmaligen, pauschalen und nicht rückzahlbaren Zuschüssen gefördert Diese Förderungsaktionen sind (vorerst) mit 31.12.2004 befristet.

Großvolumige Sanierung:

In diesem Förderungsbereich ist vor allem das Modell der thermisch-energetischen Gebäudesanierung („Thewosan“) hervorzuheben. Dieses wird definiert als die im Rahmen eines thermisch-energetischen Sanierungskonzeptes erfolgenden Maßnahmen zur Wärmedämmung und Energieverlustminimierung an bzw. in einem Wohnhaus. Förderbar sind (bei grundsätzlichem Ausschluss bestimmter Baumaterialien, vgl. unten c) einerseits Maßnahmen der thermischen Sanierung (auch von Teilen) der Gebäudehülle zwecks Verringerung des Heizwärmebedarfs sowie andererseits Maßnahmen zur Effizienzerhöhung und umwelttechnischen Optimierung der Energieversorgung durch die Verbesserung oder Schaffung haustechnischer Anlagen zur Beheizung, Lüftung und Warmwasseraufbereitung. Die Förderung ist unabhängig von der Ausstattungskategorie der Wohnungen sowie, abweichend von den allgemeinen Förderungsvoraussetzungen bei Sanierungs-

maßnahmen, von einer Finanzierung aus bestehenden Mietzinsreserven oder voraussichtlich erzielbaren Einnahmen aus Hauptmietzinsen und Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen.

Die Förderung besteht in der Gewährung eines einmaligen nichtrückzahlbaren Beitrags in Höhe von Euro 30, 45, 60 oder 75 pro m² Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume je nach berechneter Verringerung des Heizwärmebedarfs (gemäß vorzulegendem bauphysikalischen Nachweis über die Energiekennzahl Heizwärmebedarf) bzw. Erreichung des Standards Niedrigenergiehaus.

Im Einzelnen betragen die Förderungssätze:

- Euro 30 je m² bei Reduktion der Energiekennzahl Heizwärmebedarf um mindestens 50 kWh/m²a oder Nichtüberschreitung des 2-fachen Betrags des Standards Niedrigenergiehaus,
- Euro 45 je m² bei Reduktion der Energiekennzahl Heizwärmebedarf um mindestens 70 kWh/m²a oder Nichtüberschreitung des 1,6-fachen Betrags des Standards Niedrigenergiehaus,
- Euro 60 je m² bei Reduktion der Energiekennzahl Heizwärmebedarf um mindestens 90 kWh/m²a oder Nichtüberschreitung des 1,3-fachen Betrags des Standards Niedrigenergiehaus und
- Euro 75 je m² bei Reduktion der Energiekennzahl Heizwärmebedarf um mindestens 110 kWh/m²a oder Nichtüberschreitung des Standards Niedrigenergiehaus.

Zusätzlich kann für besonders effiziente und umweltfreundliche Maßnahmen sowie Anlagen oder für den Einsatz erneuerbarer Energieträger ein nichtrückzahlbarer Beitrag in Höhe von Euro 20,- je m² Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume bzw. bei Erreichen des „Euro 45-Standards“ (siehe oben) von Euro 40,- je m² gewährt werden.

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten ist vom Förderungswerber ein Energieausweis über die erreichte Energiekennzahl HWB vorzulegen.

Kleinvolumige Sanierung:

Gefördert wird bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Wohnungen die Errichtung von zentralen Wärmeversorgungsanlagen (mit oder ohne Anschluss von Fernwärme), von Etagenheizungen oder von Warmwasseraufbereitungsanlagen durch die Gewährung von nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen in Höhe von 4 Prozent (bei einer Darlehenslaufzeit von zehn Jahren) oder 7 Prozent (bei einer Darlehenslaufzeit von fünf Jahren) oder (bei Eigenmittelfinanzierung) von einmaligen, nicht rückzahlbaren Beiträgen in Höhe von 30 Prozent der förderbaren Sanierungskosten. Die Umstellung vorhandener Heizanlagen auf Fernwärme oder (außerhalb des Fernwärmeversorgungsgebietes) Gasbrennwerttechnologie bzw. erneuerbare Energieträger wird durch Gewährung einmaliger nicht rückzahlbarer Beiträge in Höhe von 30 Prozent der förderbaren Sanierungskosten gefördert.

Sonstige Förderungen:

Im Rahmen von Sonderaktionen werden (vorerst) bis 31.12.2004 die Errichtung bzw. der Austausch durch eine Biomasseheizungsanlage, Fernwärmeanschlüsse sowie bis 31.12.2006 die

Installation thermischer Solaranlagen jeweils in Form von einmaligen, nicht rückzahlbaren Investitionskostenzuschüssen gefördert.

WOHNBAUFÖRDERUNG ALS INSTRUMENT DER RAUMORDNUNG

Die Förderungsvorschriften beinhalten keine spezifischen Regelungen. Allerdings werden mit dem Instrument der Bauträgerwettbewerbe und eingeschränkt auch des Grundstücksbeirats explizit auch raumordnerische und städtebauliche Ziele verfolgt (vgl. Kapitel 3.1, S 102).

Die Wohnbauförderung wird gezielt für die Umsetzung städtebaulicher Leitvorstellungen genutzt. Die Realisierung der großen Stadtentwicklungsprojekte der letzten zehn Jahre - von der Donau-City über die Millennium-City, die Wienerberg-City, die Gasometer bis zum Monte Laa – wäre ohne den gezielten Einsatz der Wohnbauförderung undenkbar gewesen. Der Wohnbauförderung kommt in diesem Zusammenhang die Funktion eines Eigenkapitalersatzes zu. Die Bauträger verfügen üblicher Weise über eine nur dünne Eigenkapitaldecke. Eine weitgehende Finanzierung der genannten Projekte über den Kapitalmarkt wäre aufgrund der unzureichenden Sicherheiten nicht möglich gewesen. Durch die Nutzungsmischung mit gefördertem Wohnbau werden ca. 20 bis 30 Prozent der Kosten für das Gesamtprojekt durch öffentliche Gelder finanziert. Die Stadt Wien verzichtet bei Mietwohnungsbauten auf einen grundbücherlichen Vorrang. Mittels dieser Konstruktion ist es möglich, den verbleibenden Finanzierungsbedarf über den Kapitalmarkt abzudecken.

Grundverbrauch

Begrenzung des durchschnittlichen Grundstückbedarfs bei in verdichteter Flachbauweise errichteten Gebäuden (höchstens drei Geschosse, Planung, Einreichung und Errichtung als Gesamtanlage) mit 400m².

Siehe auch Kapitel 3.1, S 102.

BAUBIOLOGIE

Siehe Kapitel 3.1, S 102.

Als Sanierungsmaßnahmen (Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten) gelten insbesondere auch ökologische Maßnahmen wie u.a. die Verwendung schadstoffarmer Baustoffe und Bauteile. Im Bereich des Modells „Thewosan“ (siehe oben „Großvolumige Sanierung“) ist die Verwendung von teilhalogenierten Fluorchlorkohlenwasserstoff (H-FCKW)- und teilhalogenierten Fluorkohlenwasserstoff HFKW-haltigen Baumaterialien sowie, unter der Bedingung der Verfügbarkeit entsprechender Alternativprodukte, von Polyvinylchlorid PVC-haltigen Baumaterialien und sonstigen perfluorierten, organischen und anorganischen Verbindungen mit hohem Treibhauspotenzial prinzipiell ausgeschlossen.

2.2 ÖKONOMIE – AUS FÖRDERERSICHT

2.2.1 EINNAHMEN FÜR DIE WOHNBAUFÖRDERUNG

Bis 1996 bemaßen sich die Zweckzuschüsse des Bundes aus Prozentanteilen der Einkommens- und der Körperschaftsteuer¹ sowie des Wohnbauförderungsbeitrags, der aus je 0,5 Prozent der Lohn- und Gehaltssumme auf Arbeitgeber- und Arbeitnehmerseite besteht². Mit der Bindung an lohnsummenabhängige Steuern hatten sie eine stark dynamische Entwicklung. Mit dem Struktur- anpassungsgesetz 1996 wurden die Zweckzuschüsse mit Euro 1,78 Milliarden pro Jahr ohne Wertsicherung festgeschrieben. Die weiterhin steigenden darüber hinaus gehenden Steuererträge gehen als „Bedarfszuweisungen“ ohne Zweckbindung an die Länder. Das Gesamtaufkommen aus diesen Positionen betrug 2002 Euro 2,489 Milliarden, wobei von der Einkommensteuer 1,595 Milliarden Euro³, von der Körperschaftsteuer 380 Millionen Euro⁴ und vom Wohnbauförderungsbeitrag Euro 513 Millionen Euro⁵ stammen. Von diesen 2,489 Milliarden Euro sind 1,780 Milliarden Euro Zweckzuschüsse und ca. 708 Millionen Euro Bedarfszuweisungen.

Im Einzelnen setzen sich die die Einnahmen für die Wohnbauförderung der Länder aus folgenden Komponenten zusammen:

- *Zweckzuschüsse des Bundes:* Die Verteilung auf die Bundesländer erfolgt gemäß einem komplizierten Schlüssel, der, gemessen an der Bevölkerungsverteilung, relative Vorteile für Wien bringt. Ergänzt werden die Bundesmittel durch quantitativ bescheidenere Mittel aus noch laufenden Bundesfonds und Bundes-Sonderwohnbaugesetzen. Im Durchschnitt der abgelaufenen fünf Jahre (1998-2002) trug der Bund mit Euro 1,8 Milliarden bzw. 71 Prozent zur Wohnbauförderung der Länder bei.
- *Bedarfszuweisungen:* Die Bedarfszuweisungen wurden seitens der Länder nur vereinzelt der Wohnbauförderung zugeführt, in größerem Umfang zuletzt 1998 von Oberösterreich. Im Durchschnitt 98-02 trugen sie Euro 42 Millionen pro Jahr bzw. 1,6 Prozent zu den Gesamteinnahmen bei (Grafik 6).
- *Rückflüsse und Zinsen:* Die Rückflüsse aus aushaftenden Förderungsdarlehen machten immer einen wesentlichen Teil der Einnahmen für die Wohnbauförderung aus. Ein selbsttragendes System, bei dem die Rückflüsse die Neuvergaben von Förderungen weitgehend abdecken, wie es einzelnen Bundesländern Anfang der neunziger Jahre vorschwebte, war allerdings nie in erreichbarer Nähe. 2001 wurde die Zweckbindung der Rückflüsse aufgehoben. Die Rückflüsse lagen in den neunziger Jahren zwischen 500 und 700 Millionen Euro, mit einem Höchstwert von 893 Millionen Euro im Jahr 2000, als in mehreren Bundesländern mit Rückzahlungsaktionen und ersten Verkäufen von Darlehensforderungen die Einnahmen forciert wurden.

¹ Bis 1996 je 9,223% von ESt. und KöSt., seit 2001 je 8,346%.

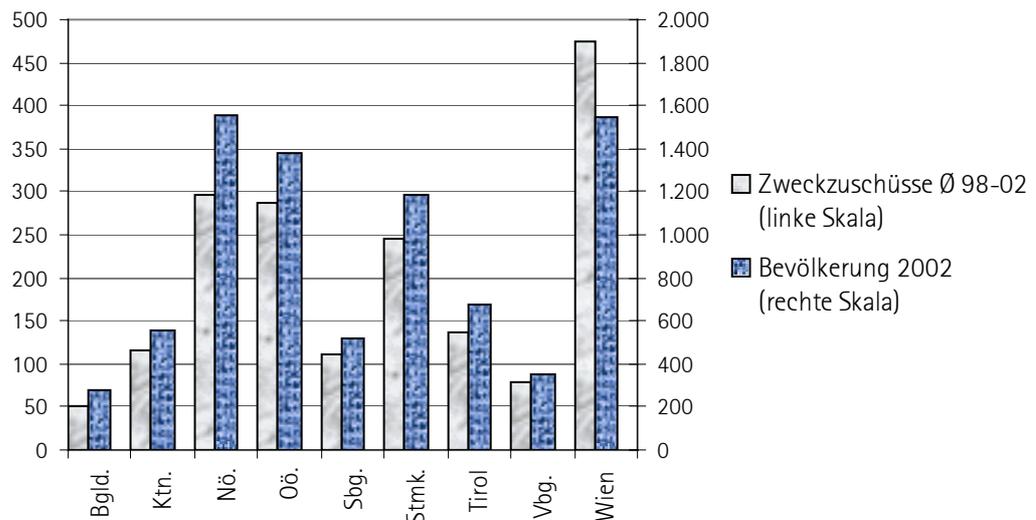
² 80,55%.

³ 8,346% von 19,116 Mrd Euro. Die Einkommensteuer bemisst sich aus:
 veranlagte Einkommensteuer
 + Lohnsteuer
 + KEST. I (Kapitalertragsteuer auf Dividenden)
 – Abgeltungsbetrag für den FLAF (Familienlastenausgleichsfonds).
 Nicht enthalten ist die KEST.II (Kapitalertragsteuer auf Zinserträge).

⁴ 8,346% von 4.559 Millionen Euro.

⁵ 80,55% von 637 Millionen Euro.

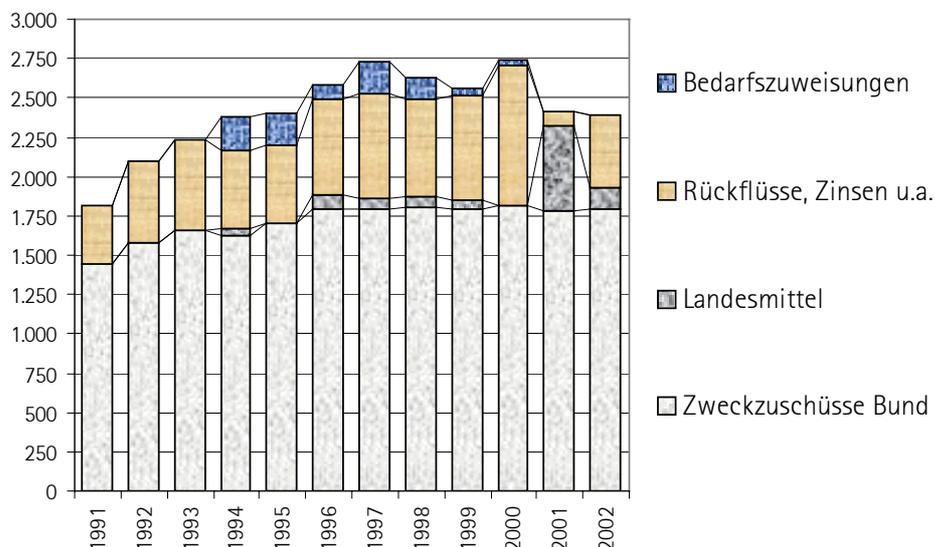
Grafik 5: Zweckzuschüsse des Bundes (Ø 1998 – 2002) und Bevölkerungsverteilung



Quelle: BMF, St.at

2001 wurden die Rückflüsse durch massive Forderungsverkäufe auf Euro 3,92 Milliarden erhöht. Seit 2000 hat eine Unterscheidung zwischen Landesmitteln, Rückflüssen und Bedarfszuweisungen an Sinnhaftigkeit verloren, nachdem seitdem den Ländern die Mittelverwendung für Bundesmittel und Rückflüsse weitgehend frei steht. Im Durchschnitt 98-02 lagen die Einnahmen aus Rückflüssen und Zinserträgen bei 550 Millionen Euro bzw. 22 Prozent der Gesamteinnahmen. Noch zwei Jahre zuvor betragen sie knapp 700 Millionen Euro bzw. 26 Prozent.

Grafik 6: Einnahmen für die Wohnbauförderung in Millionen Euro



Anm.: Rückflüsse bzw. Landesmittel: Saldo aus Erträgen und Abflüssen aus dem System der Wohnbauförderung. Landeswohnbaufonds sind nicht berücksichtigt, da keine transparente Datenlage gegeben ist.

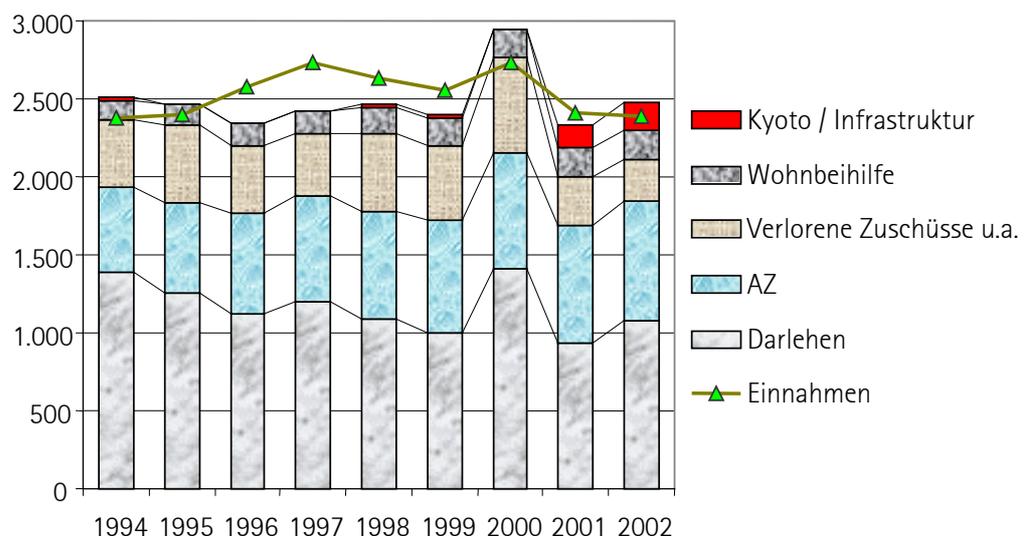
Quelle: BMF, Förderungsstellen der Länder, FGW

- Mittel aus den Länder-Budgets:* Mit der Verländerung der Wohnbauförderung Ende der achtziger Jahre wurde vereinbart, dass die Länder weiterhin ein Sechstel der Bundesmittel in die Wohnbauförderung fließen lassen sollten. Gemäß den Berichten der Länder an das Finanzministerium wurde dieses „Landes-Sechstel“ nur selten erreicht. Allerdings erfassen diese Berichte, wie erwähnt, nicht die Aktivitäten der Länder im Rahmen der Länder-Wohnbaufonds. Eine Quantifizierung des tatsächlichen Beitrags der Länder zur Wohnbauförderung ist nach derzeitiger Datenlage daher nicht möglich.

2.2.2 AUSGABEN FÜR DIE WOHNBAUFÖRDERUNG

Die Ausgaben der Länder für die Wohnbauförderung haben seit Mitte der neunziger Jahre eine auch nominell leicht sinkende Tendenz von ca. 2,5 Milliarden Euro auf ca. 2,3 Milliarden Euro. Die Spitze 2000 mit 2,95 Milliarden Euro ist auf den ab dem Folgejahr wirksamen Stabilitätspakt zwischen Bund und Ländern zurück zu führen. Von mehreren Bundesländern wurden in großem Umfang Maastricht-wirksame Förderungsausgaben auf das Jahr 2000 rückgebucht.

Grafik 7: Ausgaben für die Wohnbauförderung nach Finanzierungsart in Millionen Euro



Anm: Landeswohnbaufonds sind nicht berücksichtigt.

Quelle: BMF, Förderungsstellen der Länder, FGW

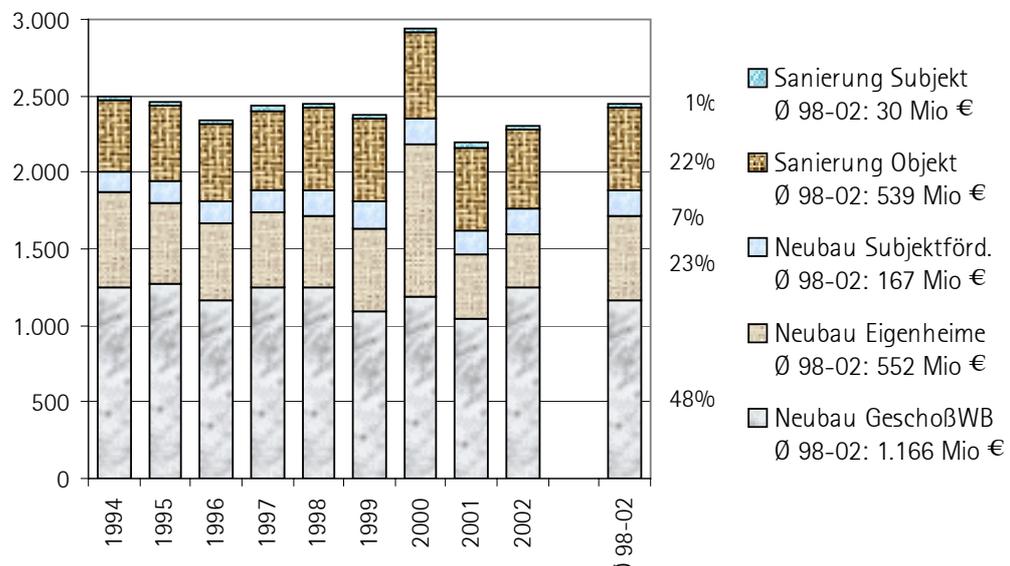
Die in mehreren Bundesländern eingeführten Annuitätenzuschuss-Förderungen führen zu hohen Zahlungsverpflichtungen in der Zukunft. Um diese bedecken zu können, sind die seit 1996 fast durchgehend erzielten Überschüsse der Einnahmen für die Wohnbauförderung gegenüber den Ausgaben in höchstem Maße notwendig.

Seit 2001 sind Ausgaben für Infrastruktur- und Kyoto-relevante Maßnahmen aus Mitteln der Wohnbauförderung möglich. Sie machen gemäß den Berichten der Länder an das Finanzministerium 2002 171 Millionen Euro aus. Der weit überwiegende Teil davon (85%) wird für Wien dokumentiert, der schmale Rest v.a. für Oberösterreich. Die anderen Bundesländern haben 2002 gemäß ihrer Berichtspflicht an das Finanzministerium keine diesbezüglichen Maßnahmen aus dem Topf der Wohnbauförderung finanziert. Tatsächlich erweist sich eine Abgrenzung zwischen Maß-

nahmen zur Erreichung der Kyoto-Ziele und „echt“ baurelevanten Maßnahmen als nicht möglich. Für 2003 und 2004 sind deutlich gesteigerte Ausgaben für Infrastruktur- und Kyoto-relevante Maßnahmen zu erwarten.

Der Geschosswohnungsneubau beansprucht zirka 48 Prozent der Förderungsausgaben, der Eigenheimneubau zirka 23 Prozent. Bei der Anzahl der Förderungseinheiten ist das Übergewicht des Geschosswohnbaus deutlich geringer (zirka 60:40), da das durchschnittliche Eigenheim wesentlich niedriger gefördert wird als eine Geschosswohnung. In die objektbezogene Sanierungsförderung fließen zirka 22 Prozent der Förderungsausgaben, in die Subjektförderung (v.a. Wohnbeihilfe) im Neubau ungefähr sieben Prozent und nur zirka ein Prozent in der Sanierung. Auffallend ist, dass die Förderungsausgaben für den Geschossbau weitgehend konstant bleiben, während die Ausgaben für die Eigenheimförderung sukzessive sinken (Ausnahme 2000).

Grafik 8: Ausgaben für die Wohnbauförderung nach Baumaßnahme in Millionen Euro



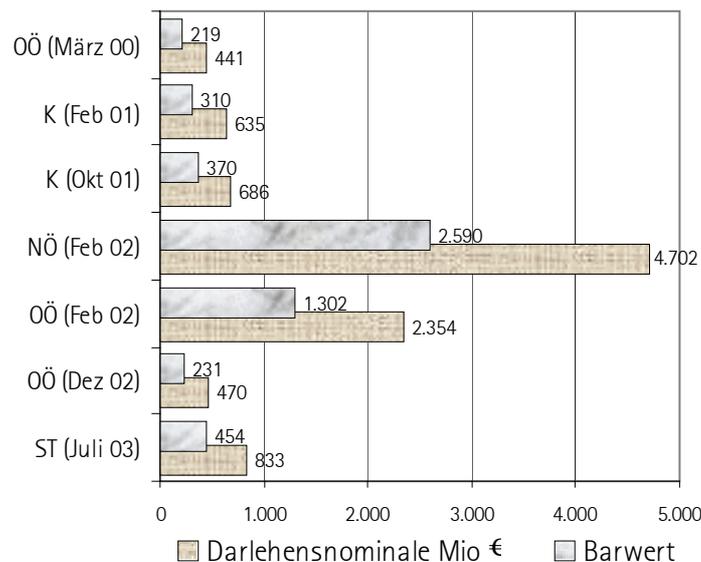
Anm.: Die Berichte der Länder an das BMF beinhalten keine Aufgliederung der Förderungsausgaben für Geschosswohnungs- bzw. Eigenheim-Neubauten. Die vorgenommene Aufgliederung bezieht sich auf die Anzahl der Förderungszusicherungen und das Förderungsvolumen durch Darlehen.

Quelle: BMF, Förderungsstellen der Länder, FGW

2.2.3 VERKAUF VON FÖRDERUNGSDARLEHEN, FORDERUNGEN UND ZAHLUNGS-VERPFLICHTUNGEN

Eine Folge der Maastricht-Kriterien war der Verkauf von Förderungsdarlehen durch mehrere Bundesländer, in größtem Umfang durch Niederösterreich, Oberösterreich und Kärnten. Insgesamt wurden Darlehen mit einer Nominale von 10,12 Milliarden Euro veräußert. Aufgrund der nicht marktkonformen Zinssätze von Förderungsdarlehen mussten beim Verkauf erhebliche Abschläge hingenommen werden. Die erlösten Barwerte summieren sich dem gemäß auf nicht mehr als 5,48 Milliarden Euro, das sind 54,1 Prozent der Nominale.

Grafik 9: Forderungsverkäufe der Bundesländer in Millionen Euro



Quelle: BMF, Förderungsstellen der Länder, FGW

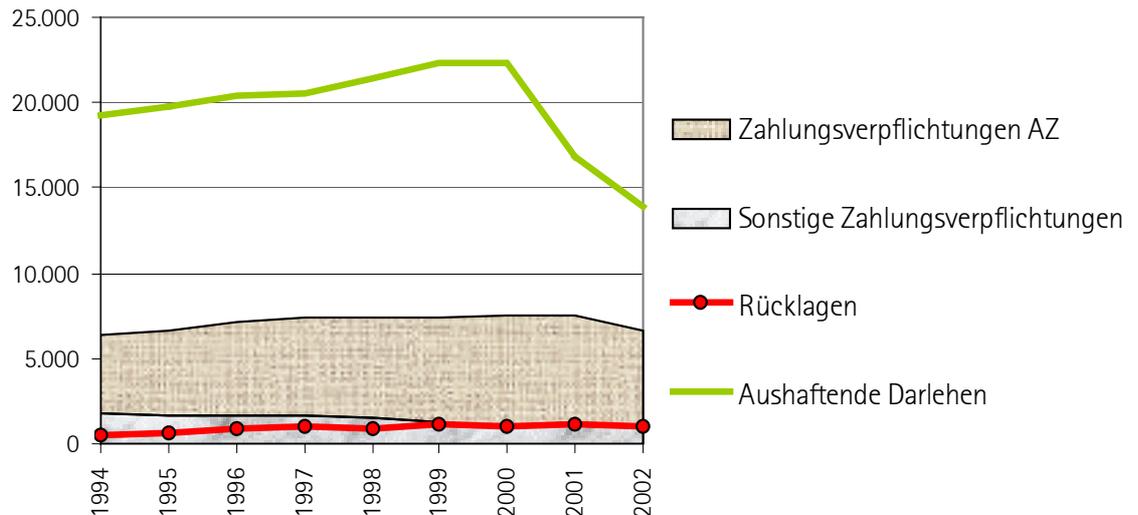
Der erhoffte Effekt, mit dem Forderungsverkauf Maastricht-wirksame Einnahmen zu erzielen, wurde nicht erreicht, nachdem weder Darlehensvergaben noch Rückzahlungen in der Bemessung der Staatsausgaben gemäß Maastricht-Kriterien zu berücksichtigen sind. Positiv ist demgegenüber zu werten, dass mit dem Forderungsverkauf erstmals in diesem Umfang Instrumente des internationalen Kapitalmarkts in Österreich zur Anwendung kamen. Sie versprechen in weiterer Zukunft große Potenziale für die Finanzierung des Wohnbaus. In Niederösterreich wurde der Wohnbauförderung als Kompensation für die nicht mehr verfügbaren Rückflüsse auf Dauer ein Mittelzufluss aus dem Landesbudget in der Höhe von 145 Millionen Euro pro Jahr zugesichert.

Die aushaftenden Darlehen als wichtiges „Asset“ für die zukünftige Finanzierungskraft der Länder sanken durch diese Transaktionen wesentlich von 22,35 Milliarden Euro im Jahr 1999 auf nur mehr 13,96 Milliarden Euro im Jahr 2002.

Dem stehen die Zahlungsverpflichtungen für zugesicherte Annuitätenzuschuss-Förderungen gegenüber, die bis 2000 ein deutlich steigendes Niveau bis 6,47 Euro Milliarden erreichten. Das ist ein annähernd dreifaches Jahresbudget der gesamten Wohnbauförderung. Immerhin konnten die Zahlungsverpflichtungen bis 2002 um 480 Millionen Euro auf knapp unter sechs Milliarden Euro reduziert werden.

In der Sanierung werden nach wie vor überwiegend nicht-rückzahlbare (maastrichtwirksame) Annuitätenzuschüsse vergeben, im Neubau wurde in den Ländern, wo dieses Instrument zur Anwendung kommt, mittlerweile weitgehend auf rückzahlbare Annuitätenzuschüsse umgestellt, um die Erreichung der Maastricht-Ziele zu erleichtern.

Grafik 10: „Soll und Haben“ der Wohnbauförderung in Millionen Euro



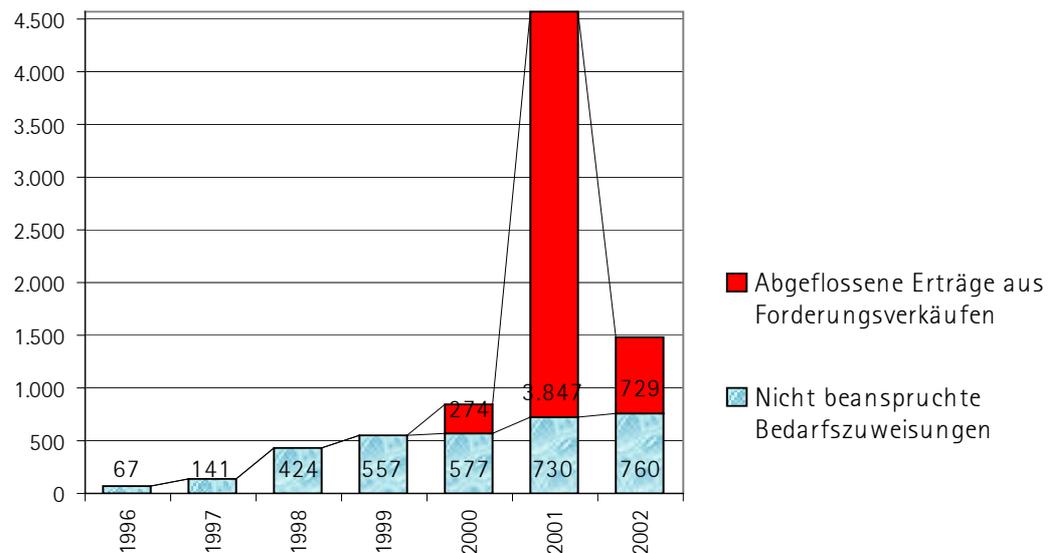
Quelle: BMF, Förderungsstellen der Länder, FGW

Mit den Zahlungsverpflichtungen für Annuitätzuschüsse sind die finanziellen Spielräume der Länder hinsichtlich der Neuvergabe von Förderungen deutlich eingeschränkt. Dies trifft vor allem diejenigen Länder, die schon seit längerem überwiegend auf dieses Instrument aufbauen. Der Anteil der Förderungsausgaben, die für Annuitätzuschüsse aufzubringen sind, stieg österreichweit von einem Fünftel 1994 auf ein Drittel 2002. Die Salzburger Wohnbauförderung wendet mittlerweile zwei Drittel ihrer laufenden Ausgaben für Annuitätzuschüsse auf, die steiermärkische gut die Hälfte, die niederösterreichische immerhin 40 Prozent.

Annuitätzuschuss-Förderungen wurden zu einem Zeitpunkt eingeführt, als die „klassische“ Darlehensförderung die Liquiditätsspielräume der Wohnbauförderung zu sprengen drohte. Zunehmend angespannte Budgets einerseits und der für viele überraschend stark gestiegene Wohnungsbedarf ab Ende der achtziger Jahre andererseits führten zu einer drohenden Unfinanzierbarkeit der Wohnbauförderung. In dieser Situation ermöglichte eine Umstellung auf Annuitätzuschuss-Förderungen eine Weiterführung der Wohnbauförderung auf hohem Niveau. Die Chance, in den Jahren eines wieder sinkenden Wohnungsbedarfs sukzessive zu der ökonomisch eindeutig nachhaltigeren Darlehensförderung zurück zu kehren, wurde in den betroffenen Bundesländern vermutlich zu zögerlich ergriffen.

Wie weiter oben ausgeführt, wurden seitens der Länder Ausgaben aus dem Wohnbauförderungstopf für Infrastruktur und Kyoto-Maßnahmen im Ausmaß von zuletzt 78 Millionen Euro dokumentiert. Diese Größenordnung mutet bescheiden an im Vergleich zu den Abflüssen aus dem System der Wohnbauförderung durch den Verkauf der Darlehensforderungen und die Nichtverwendung der Bedarfszuweisungen des Bundes.

Grafik 11: Abflüsse aus dem System der Wohnbauförderung in Millionen Euro



Quelle: BMF, Förderungsstellen der Länder

Wie erwähnt wurde mit dem Forderungsverkauf ein Barwert von 5,48 Milliarden Euro Erlöst. Davon flossen 4,85 Milliarden Euro unmittelbar aus dem System ab. Weitere Mittel gingen der Wohnbauförderung verloren, indem Rückflüsse nicht mehr zweckgebunden verwendet wurden, Landesmittel durch die kurzfristig wirksamen Verkaufserlöse ersetzt und Förderungsmittel zwar zweckkonform, aber nicht bauwirksam für Infrastruktur und Kyoto-Maßnahmen verwendet wurden. Die Bedarfszuweisungen des Bundes an die Länder, die ursprünglich dafür gedacht waren, nach dem Ermessen der Länder für die Wohnbauförderung eingesetzt zu werden, fanden dieses Ziel seit Jahren kaum mehr. Sie belaufen sich mittlerweile auf Euro 760 Millionen pro Jahr.

Angesichts der vielen Lücken, durch die Mittel aus dem System der Wohnbauförderung abfließen, ist eine Gesamtbewertung der zweckfremd verwendeten Gelder heute kaum durchführbar. Klar ist aber, dass das ehemals weitgehend geschlossene System der Wohnbauförderung zusehends an Konsistenz verliert.

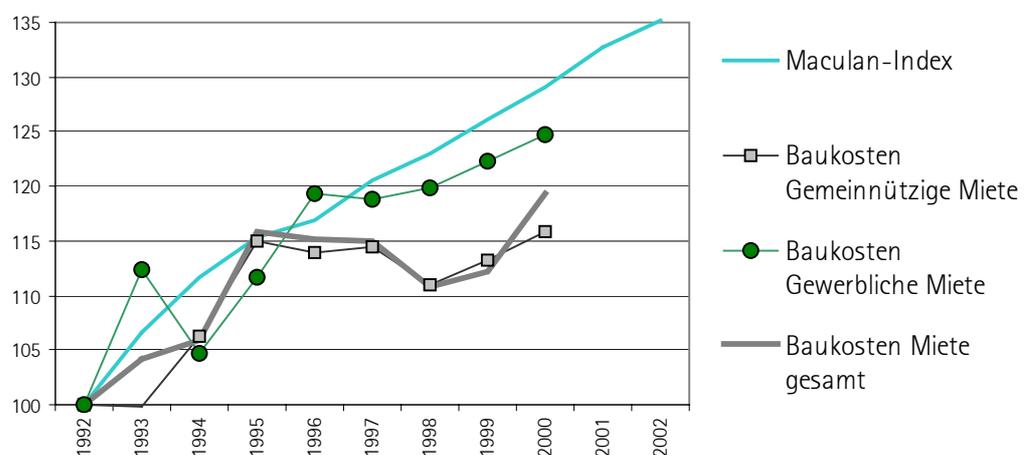
2.2.4 ENTWICKLUNG VON BAU- UND NUTZERKOSTEN

Die Baukosten im mehrgeschossigen Wohnbau stagnieren seit Mitte der neunziger Jahre. Was für die Bauwirtschaft eine schlechte Nachricht ist, freut Bauträger, Förderungsgeber und vor allem Konsumenten. Bis dahin entwickelten sich die Baukosten fast durchgehend stärker als die Gesamtteuerung, mit dem Effekt, dass die Baukosten in Österreich zu den höchsten im europäischen Vergleich zählten. Die vormalige Dynamik ist wie ihre seither eingetretene Eindämmung wesentlich auf die Wohnbauförderung zurück zu führen. Waren früher Modelle gebräuchlich, welche die Förderungsleistung als Prozentsatz der Baukosten bemaßen, wurde nach der Veränderung der Wohnbauförderung ab ca. 1990 sukzessive auf Modelle umgestellt, bei denen die Förderung pro Quadratmeter ebenso fixiert wurde wie die zulässigen Nutzerkosten. Die verbleibende Variable für Bauträger waren somit die Baukosten, die sie mit sichtlichem Erfolg zu dämpfen verstanden. Das Wiener Modell der Bauträgerwettbewerbe und des Grundstücksbeirats hatte mit anderen Mitteln einen ähnlichen Effekt (siehe Kapitel 3.1, S 102).

Grafik 12, S 61 bestätigt die dargestellte Entwicklung.¹ Die gegenüber gestellten Indizes beschreiben die Baukosten an zwei Schnittstellen der Wertschöpfungskette. Der „Maculan-Index“ oder „Baukostenindex für Wohnungsbau“ bezeichnet die Kosten, die einer Baufirma aus der Errichtung einer Norm-Wohnung entstehen², die „Baukosten Gemeinnützige Miete“ etc. jene, die der Bauträger bei Wohnungsfertigstellung der Statistik Austria meldet. Vereinfacht ausgedrückt sind zweiteres also die Kosten, die einem Bauträger aus seiner Zusammenarbeit mit der Bauwirtschaft entstehen bzw. die Preise, welche die Bauwirtschaft gegenüber den Bauträgern durchsetzen kann.

Der Maculan-Index steigt seit langem mit schöner Regelmäßigkeit an, im Durchschnitt der letzten zwölf Jahre um immerhin 3,1 Prozent p.a. nominell. Verantwortlich für die Kostenentwicklung sind vor allem die Personalkosten, während die Materialkosten bei starken Schwankungen längerfristig deutlich geringer angestiegen sind. Die „Baukosten Miete“ lagen bis 1995 mehr oder weniger gleichauf mit dem Maculan-Index und stagnieren seither. Die FGW hat die sich öffnende Schere zwischen Kosten und Preisen für die Bauwirtschaft und die daraus resultierenden Probleme bereits im Rahmen der Bauvorschau 2002 eingehend beschrieben³. Die „Baukosten Gemeinnützige Miete“ begannen sich also zu einem Zeitpunkt von den Vorlaufkosten der Bauwirtschaft zu entkoppeln, als die neuen restriktiveren Bestimmungen der Landesgesetzgeber bei Vergabe von Wohnbauförderungsmitteln zu greifen begannen. Der Zusammenhang wird noch dadurch erhärtet, als sich die „Baukosten Gewerbliche Miete“ weiterhin mehr oder weniger am Maculan-Index orientieren.

Grafik 12: Maculan-Index und Index für Baukosten Mietwohnungen in Österreich



Quelle: Statistik Austria, FGW

¹ Um Ungereimtheiten der statistischen Basis hinsichtlich der Berücksichtigung der MWSt. auszuräumen, werden ausschließlich Mietwohnungen betrachtet.
² Er ergibt sich aus der Summe der Personal- und Materialkosten inklusive MWSt. für eine 50m² große Einheit eines Wohnungsrohbaues in Wien. Der Makulan-Index wird seit 1945 erhoben.
³ FGW-Bauvorschau 2002. Wien, FGW Schriftenreihe 145, 2001.

2.2.5 BEGRENZUNG VON BAU UND NUTZERKOSTEN IN DEN BUNDESLÄNDERN

Nachfolgende Tabelle 13 bietet einen Überblick über aktuelle, förderungsrechtlich vorgegebene Bau- und Nutzerkostenlimits im mehrgeschossigen Mietwohnungsneubau (siehe dazu auch Kapitel 2.3.1, S 83):

Tabelle 13: Begrenzung von Bau- und Nutzerkosten

	Baukosten	Mindesteigenmittel Baukosten	Eigenmittelerstatt-darlehen für Baukosten	Betraglich limitierte-Nutzerkosten	Wohnbeihilfe
B	Keine Grenzen	10% der Gesamtbaukosten durch den Bauträger, Überwälzung an Mieter mgl.	Ja	Keine Grenzen	Ja
K	max. Euro 1.270,-, div. Zuschläge	5% der Herstellungskosten durch gemeinn. Bauvereinigung, keine Überwälzung	Nein	Fixierte Eigenleistung von ca. € 2,1 netto je m ² und Monat ab 1.1.2000, Steigerung von 2% p.a.	Ja
NÖ	Keine Grenzen	Keine Grenzen	Nein	Max. €3,27 netto je m ² und Monat	Ja ¹
OÖ	Keine Grenzen	Insgesamt mind.9%, davon mind. 7% durch den Bauträger und 2% durch den Mieter	Nein	Max. Euro 2,8 netto je m ² und Monat (exkl. Garagenanteil) z.Zeitpunkt d.Zusicherung	Ja
S	Je nach Nutzfläche: bis 500m ² E 1.350,- bis 800m ² E 1.280,- bis 1.400m ² E 1.240,- bis 2.400m ² E 1.180,- div. Zuschläge	Keine Grenzen	Nein	Mind. 140% des Mietzinses Ausstattungskategorie A gem. MRG, d.s. Euro 3,70 je m ²	Ja
St	Keine Grenzen	20% der Baukosten durch gemeinn. Bauvereinigung bei Sozialwohnungen	Nein	Keine Grenzen	Ja
T	bis 12 Whg. E 1.440,- 13-17 Whg. E 1.385,- 18-23 Whg. E 1.330,- ab 24 Whg. E 1.265,- div. Zuschläge	Keine Grenzen	Nein	Keine Grenzen	Ja
V	Max. Euro 1.600,-	5% der Anschaffungskosten durch gemeinn. Bauvereinigung, max. Euro 61,77 je m ² durch Mieter ¹	Nein	Anfänglich max. Euro 5,50 netto je m ² und Monat	Ja
W	Max. Euro 1.120,-, div. Zuschläge	12,5% der Gesamtbaukosten durch den Bauträger, Überwälzung an Mieter mgl.	Ja	Gesetzliche Obergrenze € 3,12/m ² und Monat, Wertsicherung, 2004: € 3,74	Ja

Quelle: Förderungsbestimmungen der Länder

¹ Bzw. sog. Superförderung.

¹ Bei kostenloser Grundbeistellung durch eine Gemeinde erhöht sich Eigenmittelmindesteinsatz auf 20% der Anschaffungskosten.

BURGENLAND

Verkauf von Förderungsdarlehen

Von einem Darlehensverkauf wurde bisher abgesehen.

Begrenzung von Baukosten

Hinsichtlich der Baukosten sind keine Grenzen festgelegt.

KÄRNTEN

Verkauf von Förderungsdarlehen

Kärnten veräußerte im Februar und im Oktober 2001 Förderungsdarlehen in zwei Tranchen mit Nominalen von 635 und 686 Millionen Euro zu Barwerten von 310 bzw. 370 Millionen Euro. Bei der ersten Tranche erreichte der Barwert 48,8 Prozent der Nominale, bei der zweiten Tranche 53,9 Prozent.

Begrenzung von Baukosten

Die Obergrenze der angemessenen Gesamtbaukosten beträgt 1.270,- Euro und erhöht sich unter bestimmten Voraussetzungen, z.B. bei Errichtung von unter- bzw. oberirdischen Stellplätzen, Erschwernissen im Zuge der Bauausführung oder Maßnahmen, die speziellen Wohnbedürfnissen von behinderten und alten Menschen dienen.

NIEDERÖSTERREICH

Verkauf von Förderungsdarlehen

Im Rahmen eines internationalen Ausschreibungsverfahrens veräußerte Niederösterreich im ersten Quartal 2002 Darlehen mit einer Nominale von 4.702 Millionen Euro zu einem Barwert von 2.590 Millionen Euro (55 Prozent).

Begrenzung von Baukosten

Hinsichtlich der Baukosten sind betraglich keine Obergrenzen festgesetzt.

OBERÖSTERREICH

Verkauf von Förderungsdarlehen

Oberösterreich veräußerte im März 2000 Förderungsdarlehen gemäß den Wohnbauförderungsgesetzen 1954 und 1968 mit einer Darlehensnominale von 441 Millionen Euro zu einem Barwert von 219 Millionen Euro, d.s. 49,7 Prozent. In einer zweiten Tranche wurden im Februar 2002 im Anschluss an eine internationale Ausschreibung sämtliche bis zum 31.12.1997 gewährte und bis 1.12.2001 ausbezahlte Förderungsdarlehen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr verkauft. Die Darlehensnominale betrug 2.354 Millionen Euro, der Barwert 1302 Millionen Euro und somit 55,3 Prozent. In einer dritten Tranche erfolgte 2002 ein Verkauf von Darlehen mit einer Nominale von 470 Millionen Euro zu einem Barwert von 231 Millionen Euro (49,1 Prozent).

Begrenzung von Baukosten

Keine Baukostenobergrenzen.

SALZBURG

Verkauf von Förderungsdarlehen

Von einem Darlehensverkauf wurde bisher abgesehen.

Begrenzung von Baukosten

Die förderbaren Baukostenobergrenzen je m² Nutzfläche bei Errichtung von Mietwohnungsanlagen richten sich nach der gesamten Wohnnutzfläche des jeweiligen Bauvorhabens: bis 500m² 1.350,- Euro, mit 800m² 1.280,- Euro, mit 1.400m² 1.240,- Euro, über 2.400m² 1.180,- Euro, wobei für Wohnbauten mit einem nicht angeführten Flächenausmaß der Betrag für die förderbaren Baukosten zwischen dem nächstniedrigeren und dem nächsthöheren Betrag im Verhältnis der Nutzfläche zu den nächst angeführten Flächenwerten berechnet wird (bei umfassenden Sanierungen sind deren Kosten mit 80 Prozent der o.a. Beträge begrenzt). Die förderbaren Baukosten erhöhen sich z.B. bei Durchführung ökologischer Maßnahmen oder einer rollstuhlgerechten Ausstattung für behinderte oder ältere Menschen.

STEIERMARK

Verkauf von Förderungsdarlehen

Im Juli 2003 wurden, im Rahmen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 gewährte, Landesdarlehen mit einer Darlehensnominale von 833 Millionen Euro zu einem Barwert von 454 Millionen Euro (54,5 Prozent) veräußert.

Begrenzung von Baukosten

Hinsichtlich der Baukosten sind keine Obergrenzen festgelegt.

TIROL

Verkauf von Förderungsdarlehen

Von einem Darlehensverkauf wurde bisher abgesehen.

Begrenzung von Baukosten

Im Neubaubereich sind je nach Objektart und bei Mehrfamilienhäusern je nach Anzahl der Wohnungen angemessene Baukostenobergrenzen festgelegt: für Wohnheime 1.495,- Euro/m², für Eigenheime 1.455,- Euro/m², für Mehrfamilienhäuser: bis zu zwölf Wohnungen 1.455,- Euro/m², 13 bis 17 Wohnungen 1.395,- Euro/m², 18 bis 23 Wohnungen 1.340,- Euro/m² und ab 24 Wohnungen 1.275,- Euro/m²; die Obergrenzen erhöhen sich z.B. bei Errichtung von Stellplätzen, ökologischen Maßnahmen oder Ausführung behindertengerechter Ausstattungen. Im Sanierungsbereich sind die förderbaren Kosten mit 510,- Euro/m² (Sanierung durch Wohnungseigentümer bzw. Eigentümer) sowie in Summe 18.500,- Euro (Sanierung durch Mieter) begrenzt.

VORARLBERG

Verkauf von Förderungsdarlehen

Von einem Darlehensverkauf wurde bisher abgesehen.

Begrenzung von Baukosten

Im Neubaubereich sind die Baukosten (sowie Verkaufspreise) mit 2.000,- bzw. 1.600,- Euro (Bauvorhaben gemeinnütziger Bauvereinigungen, Mietwohnungen) limitiert. Die Kosten für Tiefgaragenplätze sind mit brutto 12.350,- Euro begrenzt. Im Sanierungsbereich betragen die förderbaren Kosten maximal 800,- Euro/m².

WIEN

Verkauf von Förderungsdarlehen

In der Bundeshauptstadt wird der Verkauf von Landesdarlehen an gemeinnützige Bauvereinigungen seit 2000 als Mischform zwischen Forderungsverkauf und begünstigter Rückzahlung praktiziert.

Begrenzung von Baukosten

Im Neubereich beträgt die Obergrenze der angemessenen Gesamtbaukosten 1.120,- Euro/m² und erhöht sich bei Objekten bis zu einer Gesamtnutzfläche von 6.000m² (sog. Kleinbaustellenzuschlag) und bei im Zuge der Bauausführung auftretenden Erschwernissen, Energiesparmaßnahmen sowie Marketingkosten, sofern selbige nachweislich zu Mehrkosten führen. Bei der Errichtung von Heimen erhöht sich die Obergrenze für nachweisliche Mehrkosten aufgrund heimspezifischer Maßnahmen zusätzlich um maximal 90,- Euro/m². Im Sanierungsbereich sind die zulässigen Kosten mit 580,-, 545,- (Standardanhebung) oder 290,- Euro (Adaptierung von Erdgeschoss- und Souterrainräumen zu Geschäftsräumen im Zuge einer Sockel- oder Totalsanierung) begrenzt und erhöhen sich z.B. bei Auftreten von außergewöhnlichen Erschwernissen oder Durchführung ökologischer Maßnahmen.

2.2.6 FÖRDERUNGSMODELLE DER LÄNDER

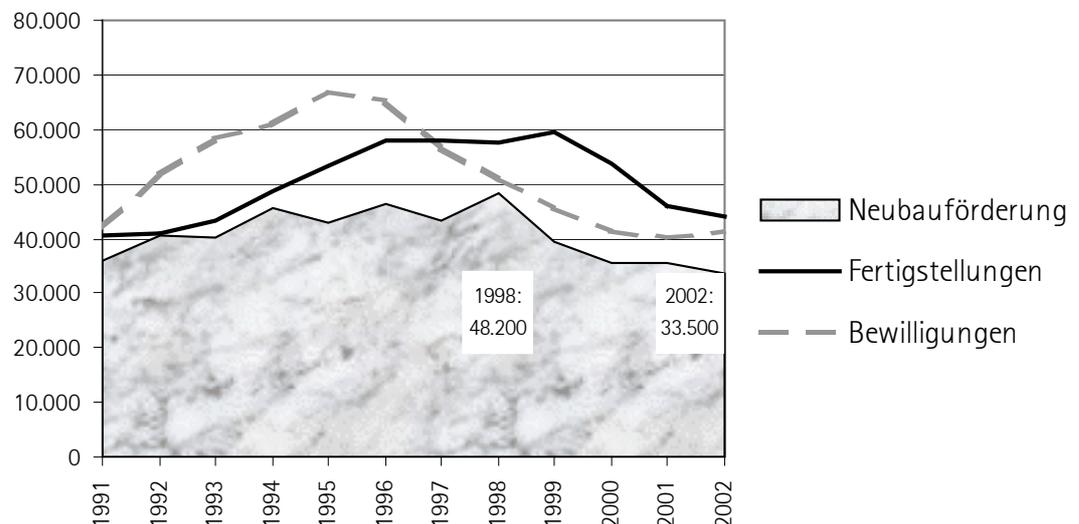
Die Tabelle 15 bis Tabelle 24 (ab S 67) bezwecken eine zusammenfassende Darstellung der einzelnen Förderungsmodelle für die Errichtung von Eigenheimen und Mehrwohnungsbauten, für klein- und großvolumige Sanierungen sowie deren länderweisen Vergleich aufgrund von typischen Indikatoren.

In Anbetracht der Vielfältigkeit und Komplexität der einzelnen Systeme gestaltet sich eine vollkommen lückenlose Beschreibung der Förderungstätigkeiten und Finanzierungsformen der Länder im Rahmen der Wohnbauförderung zumindest als sehr schwierig. Die in diesem Abschnitt in möglichst knapper Form erfassten Modelle stellen im Allgemeinen die nicht nur unter Aspekten der Ausgabenintensität bedeutendsten, sondern auch populärsten Förderungen im Wohnbaubereich dar.

Grafik 14 verdeutlicht den im internationalen Vergleich ausgesprochen hohen „Förderungsdurchsatz“ in Österreich. Knapp 80 Prozent der baubewilligten Wohnungen werden aus Mitteln

der Wohnbauförderung kofinanziert, ohne dass der volkswirtschaftliche Aufwand über die Durchschnittswerte anderer Industrienationen steigt. Einer französischen Studie zufolge² bringt Österreich ca. 1,3% des BIP für Zwecke der Wohnbaufinanzierung auf. In den USA liegt der Anteil bei 1,6%, in Deutschland bei 2,05%, in Schweden bei 2,65%. Aufschlussreich sind die Zahlen für Großbritannien, wo die Förderung des Wohnungsbaus schwerpunktmäßig bei Subjektförderungen (als sozialpolitische Maßnahme) bzw. steuerliche Förderungen (als Mittelstandsförderung) liegt und 2,6% des BIP, also den doppelten Wert von Österreich, erreicht. Mehrere der angeführten Länder haben mittlerweile bedeutende Anstrengungen unternommen, den Aufwand der staatlichen Unterstützung für den Wohnbau zu reduzieren. Deutschland etwa liegt mittlerweile bei ca. 1% des BIP. Nachdem dies aber auch in Österreich geglückt ist (z.Z. ca. 1% des BIP), dürfte sich an der relativen Position wenig verändert haben. Ein wesentliches Ergebnis der Studie von de La Morvonnais ist, dass Systeme der steuerlichen Förderung für den Staat tendenziell kostspieliger sind als Systeme mit überwiegender Objektförderung.

Grafik 14: Wohnbauförderung und Wohnungsproduktion



Anm.: Förderungszusicherungen um Doppelnennungen bereinigt.
 Quelle: BMF, Förderungsstellen der Länder, Statistik Austria, FGW

² Patrick de La Morvonnais, präsentiert anlässlich der 49. Euroconstruct –Konferenz 6/2000. Die Analyse beruht auf Daten von Ende der neunziger Jahre. Verlässliche Daten aktuelleren Datums sind bedauerlicher Weise nicht verfügbar.

Tabelle 15: Förderungsmodelle Eigenheime (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) Neubau

	Art der Förderung	Förderung pauschal je Whg. bzw. Grundbetrag	Darlehenslaufzeit ¹	Maximal förderbare Nutzfläche je Whg.	Angemessene/förderb. Nutzfläche/ Haushalt
B	Landesdarlehen	Je nach Einkommen zw. 15.000,- u. 39.975,- ²	32,5 J.	Bis zu 5 Pers. 150m ² , für jede weitere + 10m ²	Keine Obergrenzen
K	Landesdarlehen + Nicht rückzahlbare Annuitätzuschüsse ³	500,- je m ² angemessener NFI, davon 60% LD u. 40% gestütztes Kapitalmarktdarlehen	LD: 34 J.KMD: jedenfalls auf Dauer der AZ	Keine Obergrenze	1 od. 2 Pers. 70m ² 3 Pers. 80m ² 4 Pers. 95m ² 5 Pers. 105m ² 6 Pers. 115m ² ab 7 Pers. 125m ²
NÖ	Landesdarlehen	Je nach Erreichung best. Mindestwerte EKZ HWB 14.600-36.400,-	27,5 J.	grundsätzlich 150m ²	Keine Obergrenzen
OÖ	Nicht rückzahlbare Zinszuschüsse	Zu Darlehen in Höhe von 37.000,-, max. 50% der zul. Gesamtbaukosten v. 1.100,-/m ² NFI.	Mind. 30 J.	Keine Obergrenze	Keine Obergrenzen
S	Rückzahlbare Annuitätzuschüsse	Zu Darlehen in Höhe von 1.000,- je m ² förderbarer NFI.	Mind. 20 J., bei Bausparkassendarlehen mind. 19 J.	150m ²	1 Pers. 55m ² 2 Pers. 65m ² 3 Pers. 80m ² 4 Pers. 90m ² jede weitere+10m ²⁴
St	Rückzahlbare Annuitätzuschüsse od. Landesdarlehen ⁵	Bei Haushaltsgröße v.1 Pers. 29.069,-, 2 Pers. 32.703,-	KMD: 20 J.LD: ca. 25,5 J.	Keine Obergrenze	Keine Obergrenzen
T	Landesdarlehen od. Wohnbauschek ⁶	Haushaltsgröße v. 1-2 Pers. 19.000,- 3 Pers. 25.000,- 4 Pers. 29.000,- ab 5 Pers. 31.000,-	35 J.	150m ²	Mindestfläche bei Haushaltsgröße v.1 od.2 Pers 30m ² 3 Pers. 85m ² 4 Pers. 95m ² ab 5 Pers. 110m ²

¹ Bezieht sich auf die jeweiligen Laufzeiten des Landesdarlehens bzw. des zuschussgestützten Kapitalmarktdarlehens.

² Grundbetrag (Euro 15.000,- bis 39.975,-) + Kindersteigerungsbetrag + Schutzraumzuschlag = Basisförderung (max. 70% der zulässigen Gesamtbaukosten von Euro 1.170,- je m² und höchstens Euro 65.000); die Höchstförderung (inkl. sämtlicher Zuschläge) beträgt 90% der zulässigen Gesamtbaukosten.

³ Annuitätzuschüsse werden nur bei Einhaltung der Einkommenshöchstgrenzen gewährt; bei Überschreitung dieser Grenzen um nicht mehr als Euro 2.200,- beschränkt sich die Förderung auf die Gewährung des Landesdarlehens.

⁴ Wachsende Familien (zumindest Lebensgemeinschaft, in der kein Familienmitglied das 35. Lebensjahr vollendet hat): 90m²; Alleinerzieher und gemeinsamer Haushalt mit pflegebedürftigen Personen: 80m²; Bauernhäuser: 110m²; Behinderte und gemeinsamer Haushalt mit behinderten Personen: jeweils Erhöhung um 20m².

⁵ Ein Landesdarlehen wird Förderungswerbern mit mind. 3 Kindern, Schwerbehinderten (80% Erwerbsminderung) und Familien mit einem behinderten Kind oder sonstigen haushaltszugehörigen schwerbehinderten Angehörigen gewährt. Der Darlehensbasisbetrag beträgt für eine Familie mit drei Kindern Euro 47.239,-.

⁶ In Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses in Höhe von 40% des fiktiv ermittelten Landesdarlehens.

V	Landesdarlehen	306,- bis 550,- je m ² angem. Nutzfläche und erreichter Nutzflächenzahl ⁷	ca. 27,5 J.	150m ² , ab 6 Pers. 170m ²	1 Pers. 80m ² 2 Pers. 100m ² 3 Pers. 120 m ² 4 u. 5 Pers. 130m ² ab 6 Pers. 150m ²
W	Landesdarlehen	365,- je m ² angemessener Nutzfläche	30 J.	130m ² , ab 6 Pers. 150m ²	1 Pers. 50m ² 2 Pers. 70m ² + 15m ² für jede weitere Pers. und Jungfamilien

Tabelle 16: Förderungsmodelle Eigenheime (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) Neubau

	Darlehensverzinsung ¹	Dauer und Ausmaß der AZ und ZZ	Darlehensstilgung (s. FN 1)	Rückzahlung der AZ
B	1.-10. J. 0,5% 11.-22,5. J. 1,5% 23.-32,5 J. 3% dekursiv	-	1.-10. J. 1% 11.-22,5.J. 3,5% 23.-32,5J. 7,74%	-
K	1.-5. J. 2% 6.-20. J. 2,5% ab 21. J. 4% dekursiv	Max. 16 J. je nach Einkommen, 1.-4.J. 6%, alle 4 J. Reduzierung um jeweils 1%	1.-5.J. tilgungsfrei 6.-20.J. 0,5% 21.-25.J. 3% 26.-34.J. 6%	-
NÖ	1% dekursiv	-	1.-5.J. 2% danach in Fünfjahresintervallen jeweils Erhöhung um 1%	-
OÖ	-	Grundsätzlich 30 J., Höhe d. ZZ variabel ²	-	-
S	-	Dauer und Ausmaß variabel ³		Während und nach Tilgung des bezuschussten Darlehens, soweit der zumutbare Wohnungsaufwand die Annuität übersteigt. (s. Fn 3)

⁷ Zur Gewährung der sog. Regelförderung ist seit Inkrafttreten der Wohnbauförderungsrichtlinie 2004 die Erreichung von 40 Ökopunkten (siehe dazu Teil 4.2) zwingend vorausgesetzt.

Ausnahmsweise werden Eigenheime (grundsätzlich) mit einem Fixsatz von Euro 306,- gefördert, wenn die Bauliegenschaft von den Eltern des Antragsstellers erworben bzw. übergeben wurde und diese an deren Liegenschaftsbesitz grenzt.

¹ Bezieht sich nur auf das Landesdarlehen, jeweils p.a.

² Die Höhe des Zinsenzuschusses beträgt jenen Teil, der während der ersten 5 Jahre einen Zinssatz von max. 1%, ab dem 6. Jahr von 2%, ab dem 11. Jahr von 4%, ab dem 16. Jahr von 5% und ab dem 21. Jahr von 6% übersteigt; nach 5 Jahren kann je nach Einkommenssituation der Begünstigten eine Neubemessung der Förderung erfolgen.

³ Bei Bausparkassendarlehen werden Annuitätenzuschüsse bis zu 8,5% des Darlehensbetrags auf Dauer von max. 21 Jahren gewährt; bei sonstigen Bankdarlehen werden die Zuschüsse jeweils auf Dauer eines Jahres festgesetzt; sie werden in der Höhe jenes Betrages gewährt, um den die jeweilige Annuität des Darlehens den zumutbaren Wohnungsaufwand (je nach Haushaltsgröße- und einkommen) übersteigt, wobei 140% des Mietzinses Ausstattungskategorie A gem. MRG jedenfalls zumutbar sind.

St	3%dekursiv	20 J., fixe AZ auf Basis eines (fiktiven) Fixzins-satzes von 8% unter Berücksichtigung einer sich jährlich um 4% erhöhenden Rückzahlungsverpflichtung von monatlich 0,32% des Darlehensbetrages	1.-5. J. 1% danach in Fünfjahresintervallen jeweils Erhöhung um 1%	Ab 21. Jahr bis zum 31. Jahr verzinste (1%) Rückzahlung in Höhe von monatlich 0,7% bei jährlicher Steigerung um 4%
T	1.-10. J. 1% 11.-15. J. 1,5% 16.-20. J. 3,5% ab 21. J. 5,5% ⁴	-	1.-10. J. tilgungsfrei 11.-15. J. 0,5% 16.-20. J. 0,5% ab 21. J. 0,5% ⁵	-
V	1.- 5. J. 1% 6.-10. J. 1,5% 11.-15. J. 2% 16.-20. J. 3% ab 21 J. 4%	-	1.- 5. J. 0,5% 6.-10. J. 1% 11.-15. J. 2,5% 16.-20. J. 4% ab 21. J. 5%	-
W	1% dekursiv	-	1.-5. J. tilgungsfrei 6.-10. J. 2% danach in Fünfjahresintervallen jeweils Erhöhung um 1%	-

⁴ Nach Tilgung des Bankdarlehens, spätestens ab dem 26. Jahr beträgt die Verzinsung 6% des Darlehensbetrages.

⁵ Nach Tilgung des Bankdarlehens, spätestens ab dem 26. Jahr beträgt die Tilgung 6% des Darlehensbetrages.

Tabelle 17: Förderungsmodelle Eigenheime Neubau - Förderungszuschläge

	Familie	Behinderte	Ökologie	Ortskern	Sonstige
B	10.900,- je unterhaltsberechtigtem Kind im gemeinsamen Haushalt	10.900,- je haushaltszugehöriger, behinderter Person	7,- je m ² und erreichtem Öko-Punkt für ökolog. Maßnahmen ¹	37,- je m ² und max. 5.550,-	Sozialpauschale ² , 3.640,- Schutzraumzuschlag
K	7.300,- für Jungfamilien ³ , 3.650,- Grundkaufbeihilfe ⁴	7.300,- für Mehrkosten durch ein rollstuhlbehindertes Haushaltsmitglied	15,- je m ² und erreichtem Öko-Punkt für öko-logische Maßnahmen ⁵	-	7.300,- bei Vorlage von Rechnungen über mind. 18.250,-
NÖ	div. Zuschläge ⁶	7.300,- für jedes behinderte Kind, für das erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird	Pauschalbeträge bis zu 4.400,- für haustechn. Anlagen und Verwendung ökolog. Baustoffe	Pauschalbetrag bis zu 3.650,-	2.200,- NÖ Arbeitnehmerförderung ⁷
OÖ	7.500,- für jedes haushaltszugehörige Kind ⁸	-	Pauschalbeträge von 4000,-, 9.000,- u. 18.000,- je nach therm. Gebäudequalität	-	-
S	200/m ² für wachsende Familien, 400,- je m ² für kinderreiche Familien ⁹	-	15,- je m ² und erreichtem Öko-Punkt für ökolog. Maßnahmen ¹⁰	-	-

¹ Umfasst: therm. Gebäudequalität (Energiekennzahl Heizwärmebedarf), Energieträger, Haustechnik, innovative Technologien und Art der verwendeten Baustoffe.

² Sozialzuschlag je nach gewichtetem Pro-Kopf-Einkommen = Haushaltseinkommen dividiert durch die Anzahl der haushaltszugehörigen Personen, wobei unterhaltsberechtigter Kinder unter 16 Jahren mit einem Gewichtungsfaktor von 0,5 berücksichtigt werden; bis zu einem monatlichen Nettoeinkommen von Euro 473,- pro Kopf erhöht sich die Förderung pauschal um Euro 14.535,- und reduziert sich aufgrund einer Einkommensstaffelung auf bis zu Euro 3.635,- (Einkommen von Euro 691,- bis 764,-); ab einem Einkommen von über Euro 765,- pro Kopf wird kein Zuschlag gewährt.

³ Sofern kein Familienmitglied das 35. Lebensjahr vollendet hat.

⁴ Sofern der Erwerb des Grundstücks nicht mehr als 5 Jahre zurückliegt, das Ausmaß des Grundstücks 1.200m² nicht übersteigt und der Kaufpreis mind. Euro 18.250,- beträgt.

⁵ Umfasst: thermische Qualität der Gebäudehülle (Energiekennzahl LEK), Energieträger, Haustechnik, innovative Technologie und Art der verwendeten Baustoffe.

⁶ Euro 3.650,- für Jungfamilien (= Familien mit mind. einem haushaltszugehörigen, versorgungsberechtigten Kind, sofern beide Ehepartner das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben sowie Einzelpersonen bis zum 35. Lebensjahr mit mind. 1 haushaltszugehörigen, versorgungsberechtigten Kind); Euro 5.850,- für jedes haushaltszugehörige, versorgungsberechtigte Kind; Euro 7.300,- für Einzelpersonen oder Familien, bei denen ein Familienmitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mind. 55% (EStG 1988) aufweist.

⁷ Für NÖ Arbeitnehmer mit ununterbrochenem Hauptwohnsitz in NÖ seit mind. 3 Jahren, die in den letzten 15 Monaten vor Förderungseinreichung zumindest 12 Monate unselbständig erwerbstätig waren.

⁸ Sofern der Förderungswerber oder die Mutter Familienbeihilfe bezieht oder die Mutter auch Förderungswerberin oder mit dem Förderungswerber verheiratet ist.

⁹ Wachsende Familie = Familie, in der beide Ehepartner das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und die Ehedauer max. 10 Jahre beträgt sowie Lebensgemeinschaften unter der zusätzlichen Voraussetzung, dass aus dieser Beziehung bereits ein Kind entstammt; kinderreiche Familie = Familie mit mind. 3 Kindern, für welche Familienbeihilfe bezogen wird.

¹⁰ Umfasst: therm. Qualität der Gebäudehülle (Energiekennzahl LEK), Energieträger, Haustechnik, Bewertung nach Gebäude-Ökologiekennzahl OI3 (lc -Wert), innovative Technologie und sonst. ökolog. Maßnahmen.

St	diverse Zuschläge ¹¹	s. Fn 11	Diverse Zuschläge ¹²	14.535,- Errichtung in abwanderungsgefährdeter Berggemeinde	-
T	2.200,- ab dem 3. Kind und für jedes weitere, 1.500,- für jedes Kind, das bis 10 Jahre nach Förderungszusicherung geboren wird ¹³	Nicht rb. Zuschuss v. 65% der Mehrkosten bei behindertengerechter Ausführung, Nicht rb. Zuschuss v. 1.450,- bei barrierefreier Ausgestaltung ¹⁴	Diverse Zuschläge ¹⁵	-	-
V	-	Erhöhte Förderungsbeträge im Rahmen des Ökologischen Wohnbaumodells ¹⁶	Erhöhte Förderungsbeträge im Rahmen des Ökol. Wohnbaumodells (s. Fn 16)	Erhöhte Förderungsbeträge im Rahmen des Ökol. Wohnbaumodells (s. Fn.16)	-
W	-	-	Diverse Zuschläge ¹⁷	-	-

¹¹ Euro 3.634,- je haushaltszugehörigem Kind (einschließlich Adoptiv- und Pflegekindern), für welches Familienbeihilfe bezogen wird; Euro 3.634,- je haushaltszugehörigem Elternteil; Euro 3.634,- für Familien mit 2 od. mehr Kindern; Jungfamilien (beide Ehegatten unter 35, Lebensgemeinschaft unter 35 mit Kind, Alleinerzieher unter 35 mit Kind), Schwerbehinderte (80% Erwerbsminderung) und Familien mit behindertem Kind od. sonst. schwerbehindertem, haushaltszugehörigem Angehörigen sind Familien mit 2 Kindern gleichgestellt.

¹² Bis zu Euro 7.000,- für Alternativenergieanlagen; bis zu Euro 2.907,- für Fernwärmeanschlüsse; Euro 10.901,- od. 15.000,- je nach thermischer Gebäudequalität.

¹³ Nicht rückzahlbarer Zuschuss von Euro 2.200,- bei Landesdarlehens- und Wohnbauschekföderung, entsprechender Zuschuss von Euro 1.500,- nur bei Landesdarlehensföderung.

¹⁴ Zuschuss „Sicheres Wohnen“, befristet mit 30.6.2005.

¹⁵ Nicht rückzahlbarer Zuschuss in Höhe von Euro 8,- je m² und erreichtem Öko-Punkt für die therm. Qualität der Gebäudehülle (Energiekennzahl HWB), Energieträger, Haustechnik, innovative Technologien und Ausführung in Holz- bzw. Holzleimbauweise; nicht rückzahlbarer Zuschuss von max. Euro 3.200,- für Solaranlagen.

¹⁶ Siehe dazu Kap. 4.2.

¹⁷ Einmalige (pauschale) nicht rückzahlbare Zuschüsse bei Erreichung des Niedrigenergie- oder Passivhausstandards in Höhe von Euro 2.900,- bzw. 4.700,- (NEH je nach Art der Lüftungsanlage) und Euro 6.900,- (PH) sowie Einsatz von Wärmepumpen zur Warmwasserbereitung (Euro 1.100,-) bzw. für Raumheizung und Warmwasserbereitung (Euro 2.000,-). Sämtliche Zusatzföderungen sind (vorerst) mit 31.12.2004 befristet.

Tabelle 18: Förderungsmodelle Mehrwohnungsbauten/Mietwohnungen – Neubau

	Art der Förderung	Förderung pauschal je Whg. bzw. Grundbetrag	Darlehenslaufzeit ¹	Angemessene/Förderbare Nfl. je Haushaltsgröße
B	Nicht rückzahlbare Zinszuschüsse	Zu Darlehen in Höhe von 618,- je m ² förderbarer Nutzfläche	KMD: max. 32,5 J.	Bis zu 4 Pers. 100m ² , für jede weitere + 10m ²
K	Landesdarlehen + rückzahlb. Annuitätzuschüsse	Landesdarlehen v. 60% sowie AZ zu Darlehen v. 40% der zulässigen Gesamtbaukosten v. max. 1.270,- je m ²	Landesdarlehen: über 40 J. KMD: mind. 20 J.	-
NÖ	Landesdarlehen + rückzahlb. Annuitätzuschüsse	Landesdarlehen von bis zu 80% sowie AZ zu Darlehen von 20% des förderbaren Nominales von 32.800,-, 45.800,- od. 65.500,- je nach Wohnungsgröße ²	Landesdarlehen: mind.34,5J. KMD: 25 J.	-
OÖ	Landesdarlehen	Zw. 70 und 100% der Gesamtbaukosten ³	30 J.	Durchschnittliche Wohnungsgröße von 90m ² je Gebäude
S	Landesdarlehen + rückzahlb. Annuitätzuschüsse	Landesdarlehen v. max. 730,- je m ² förderbarer NFl. sowie AZ zu Darlehen in Höhe der Differenz zw. zulässigen Gesamtbaukosten und Landesdarlehen ⁴	Landesdarlehen: ca. 35 J. KMD: mind. 25 J.	1 Pers. 55m ² 2 Pers. 65m ² 3 Pers. 80m ² 4 Pers. 90m ² jede weitere +10m ²
St	rückzahlb. Annuitätzuschüsse	zu KMD v. 1.121,- bzw. 1.105,- (Sozialwohnungen) je m ² angemessener NFl. ⁵	KMD: mind. 25 J. bzw. 20 J. (Sozialwohnungen)	1 – 4 Pers. 90m ² jede weitere Pers. +10m ² , max. 150m ²
T	Landesdarlehen (+ nicht rückzahlb. AZ)	570,- je m ² förderbarer Nfl. bei Nettonutzflächendichte bis 0,4 (kein AZ), über 0,4 bis 0,55 (mit AZ) ⁶	Landesdarlehen: 35 J. KMD: mind. 20 J.	1 u. 2 Pers. 85m ² 3 Pers. 95m ² ab 4 Pers. 110m ²

¹ Bezieht sich auf die jeweiligen Laufzeiten des Landesdarlehens bzw. des zuschussgestützten Kapitalmarktdarlehens.

² Die sog. Basisförderung setzt eine Bewertungszahl von zumindest 40 voraus, welche aus der geometriekorrigierten Energiekennzahl HWB (bezogen auf den Referenzstandort Tattendorf) und einem Punktesystem für die Errichtung von Anlagen mit zusätzlicher klima- und umweltschonender Wirkung (Energieträger, Haustechnik, innovative Technologie, Art der verwendeten Baustoffe) ermittelt wird; die geometriekorrigierte EKZ wird dabei um die erreichte Punkteanzahl reduziert; die Förderungsgrundbeträge setzen zusätzlich voraus: Euro 32.800,- bei mind. 35m² NFl. (Kat. I), Euro 45.800,- bei mind. 50m² (Kat. II), Euro 65.500,- bei mind. 70m² (Kat. III).

³ Bei Errichtung von Wohnanlagen mit bis zu 12 Wohnungen erhöht sich der Darlehensbetrag um Euro 50,- je m² Wohnnutzfläche.

⁴ Die förderbaren Baukostenobergrenzen (exkl. Zuschläge) betragen für Wohnbauten mit einer Wohnnutzfläche bis 500m² Euro 1.350,-, mit 800m² Euro 1.280,-, mit 1.400m² 1.240,- und über 2.400m² Euro 1.180,-; für Wohnbauten mit einer Nutzfläche zwischen 501 und 2.400m² ist der Betrag für die förderbaren Baukosten je m² Nutzfläche zwischen dem nächstniedrigeren und dem nächsthöheren Betrag im Verhältnis der Nutzfläche zu den nächst angeführten Flächenwerten zu berechnen.

⁵ Im Rahmen der Errichtung von Sozialwohnungen werden die Grund- und Aufschließungskosten durch die Gemeinde getragen und hat der Bauträger zumindest 20% der Baukosten aus Eigenmitteln zu finanzieren; Sozialwohnungen sind grundsätzlich an wohnbeihilfefähige Personen zu vergeben.

⁶ Nettonutzflächendichte = das zahlenmäßige Verhältnis zwischen der Gesamtnutzfläche des Gebäudes und der Fläche des Baugrundstücks.

V	Landesdarlehen + rückzahlb. Annuitätenzusch.	Landesdarlehen von 750,- je m ² angemessener Nutzfläche sowie AZ zu Darlehen in Höhe der Differenz zw. zulässigen Gesamtbaukosten und Landesdarlehen plus einzusetzender Eigenmittel ⁷	Landesdarlehen: variabel, dzt. ca. 35J KMD: max. 25 J.	1 Pers. 80m ² 2 Pers. 100m ² 3 Pers. 120m ² 4 u. 5 Pers. 130m ² ab 6 Pers. 150m ²
W	Landesdarlehen	510,- oder 585,- ⁸ je m ²	max. 35 J.	-

Tabelle 19: Förderungsmodelle Mehrwohnungsbauten/Mietwohnungen – Neubau

	Darlehensverzinsung ¹	Dauer und Ausmaß der AZ bzw. ZZ	Darlehenstilgung (s. FN 1)	Rückzahlung der AZ bzw. ZZ
B	-	32,5 J., Differenz zw. realem Darlehenszinssatz und Zinssatz eines fiktiven Landesdarlehens ²	-	-
K	1%, dekursiv	max. 20 J., Differenz zw. Annuität und fixen Eigenanteilen ³	ab dem 21. J. Rückzahlung in Höhe der valorisierten Eigenanteile ⁴	Ab dem 21. J. Rückzahlung (1% Zinsen) in Höhe der valorisierten Eigenanteile (s. Fn 3)
NÖ	1%, dekursiv	25 J., Zuschuss in Höhe v. 5% p.a.	Die Rückzahlung der Förderungsbeträge (Landesdarlehen + AZ): 1.-4. J. 2% des Darlehensbetrags, danach in Vierjahresintervallen jeweils Erhöhung um 0,5%; im 26. J. 7,5%; ab dem 27. J. jährliche Erhöhung um 1,5%; ⁵	
OÖ	1.-5. J. 0,5% danach in Fünfjahresintervallen jeweils Erhöhung um 0,5%, antizip.	-	1.-10 J. 0,5% 11.-15. J. 1% 16.-20. J. 2% 21.-25. J. 3,5% 26.-30. J. 9% ⁶	-

⁷ Dieses Modell bezieht sich auf die Errichtung von Mietwohnungen durch gemeinnützige Bauvereinigungen; zwingend vorausgesetzt ist die Erreichung von mindestens 100 Punkten im Rahmen des ökologischen Wohnbauprogramms (siehe dazu Teil 4.2) sowie die Ausführung als barrierefreier Wohnbau; die Baukostenobergrenze beträgt Euro 1.600,-; seitens der gemeinnützigen Bauvereinigung sind zumindest 30% der Grundkosten und 5% der Anschaffungskosten (20% bei kostenloser Grundbeistellung durch eine Gemeinde) aus Eigenmitteln zu finanzieren; Gemeinden wird als sog. Regelförderung ein Landesdarlehen je nach Nutzflächenzahl (= Relation zwischen der Gesamtnutzfläche zur Nettogrundfläche) zwischen Euro 306,- und 550,- gewährt, wobei die Erreichung von zumindest 50 Ökopunkten erforderlich ist.

⁸ Die Grundförderung beträgt Euro 585,- je m² Nutzfläche, wenn die Gesamtnutzfläche des Bauvorhabens weniger als 4500m² beträgt.

¹ Bezieht sich nur auf das Landesdarlehen, jeweils p.a.

² Der Zinssatz des (fiktiven) Landesdarlehens beträgt (jeweils jährlich und dekursiv) vom 1. bis 10. Jahr 0,5%, vom 11. bis 22,5. Jahr 1,5% und vom 23. bis 32,5. Jahr 3%.

³ Der Berechnung der Annuität und damit der Zuschussleistung liegen folgende Konditionen für eingesetzte Fremd- oder Eigenmittel zugrunde: Zinssatz 4,5%, 20 J. Laufzeit, Annuität von 7,69%. Der Eigenanteil bezeichnet die seitens des Bewohners in vorweg fixierter Höhe zu leistende Miete. Er wird jährlich, jeweils am 1. Jänner des Folgejahres (ausgehend vom Kalenderjahr 2000), um 2% erhöht, woraus eine entsprechende Reduzierung der Zuschussleistung resultiert.

⁴ Der für die Bemessung der Zuschüsse zugrunde gelegte Eigenanteil (siehe FN 3) ist Basis für die Festlegung der Rückzahlungsbeträge des Landesdarlehens und der Annuitätenzuschüsse. Er wird so lange erhöht, bis sämtliche Förderungsbeträge zurückerstattet sind.

⁵ Die Rückzahlung beginnt mit dem Monatsersten des 7. auf die Benutzbarkeitsbestätigung der Baubehörde folgenden Monats. Die angeführten Prozentsätze umfassen Tilgung und Zinsen (Gesamtannuitäten).

⁶ Bei gänzlicher Finanzierung der Gesamtbaukosten durch ein Landesdarlehen beträgt die jährliche Darlehenstilgung während der ersten zehn Jahre 1,5% und ab dem 11. Jahr 2%.

S	1%, dekursiv	25 J., 1. J. 4,5%, ab dem 2. J. (jeweils jährli.) Reduzierung um 3%, ab dem 11. Jahr Reduzierung um 4%, ab dem 21. J. Reduzierung um 5%	1.-5.J. 0,5% danach in Fünfjahresintervallen jeweils Erhöhung um 0,5%,	nach Rückzahlung des KMD in Höhe der zuletzt geleisteten Darlehensrate (abzüglich des AZ) ⁷
St	-	Max. 25 J. (20 J. bei Sozialwohnungen), Annuität minus 2,2% des geförderten Baukostenbetrags (1,5% bei Sozialwohnungen) ⁸	-	Spätestens nach Rückzahlung des KMD (1% Zinsen)
T	1.-10. J. 1% 11.-15. J. 1,5% 16.-20. J. 3,5% ab 21. J. 5,5%	monatl. 2,18 auf Dauer von 7 J. + 1,31 auf Dauer von 5 J. oder 1,31 auf Dauer von 17 J. jeweils je m ² förderbarer NFI.	1.-10. J. tilgungsfrei ab dem 11. J. 0,5%	-
V	-	dzt. max. 22 J., in variabler Höhe, Abstützung auf Nettokapitaldienst je nach Bezugsdatum	1.-20. J. 0,5%, danach in Fünfjahresintervallen jeweils Erhöhung um 0,5%, nach Rückzahlung des KMD verstärkte Tilgung	nach Rückzahlung des KMD, spätestens ab dem 26. J. nach Bezug
W	1% dekursiv	-	Nach Rückzahlung des zur Ausfinanzierung aufgenommenen KMD in Höhe der höchsten bis dahin geleisteten Darlehensrate	-

⁷ Ab dem insgesamt 26. Jahr erhöht sich die Rückzahlungsrate um 5% und ab dem 31. Jahr um 6% des ursprünglich gewährten Annuitätenzuschusses.

⁸ Die Prozentsätze von 2,2 bzw. 1,5% erhöhen sich jährlich um 2%; die Annuitätenzuschüsse werden auf der Basis einer (fiktiven) jährlichen, dekursiven Darlehensverzinsung von 7,5% berechnet.

Tabelle 20: Förderungsmodelle Mehrwohnungsneubau/Mietwohnungen – Förderungszuschläge

	Ökologie	Ein- und Abstellplätze	Behinderte	Erschwernisse während der Bauführung	Sonstige
B	7,- je m ² und erreichtem Öko-Punkt für ökolog. Maßnahmen ¹	-	Erhöhung des bezuschussten Darlehens um 3% bei behinderten-gerechter Bauausführung	-	Diverse ²
K ³	15,- je m ² und erreichtem Öko-Punkt für ökolog. Maßnahmen ⁴	max. 16.350,- unterirdische Einstellplätze, max. 5.450,- oberirdische Einstellplätze	Max. 3% Erhöhung bei Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von Behinderten und Alten dienen	Max. 5%, Fundamentierung, Abwasserbeseitigung, Sicherungsmaßnahmen	Diverse ⁵
NÖ	Ab einer Bewertungszahl von 39 werden die Basisförderungsbeiträge prozentuell erhöht ⁶	Berücksichtigung im Rahmen des Punktesystems zur Erreichung einer niedrigeren Bewertungszahl ⁷	-	-	-
OÖ	Zuschlag v. 25,- bis 200,- je m ² bei über d. energet. Mindeststandard hinausgehender Bauweise ⁸	6.600,- je Abstellplatz in Tiefgarage, 3.000,- je Abstellplatz in oberirdischer Garage ⁹	-	-	50% der Kosten eines Personenaufzugs ¹⁰
S ¹¹	15,- je m ² und erreichtem Öko-Punkt für ökolog. Maßnahmen ¹²	Max. 7.270,- je Garagenplatz und Whg. ¹	Erhöhung bis zu 10% für rollstuhlgerechte Ausstattung ²	-	Diverse ³

- ¹ Umfasst: therm. Gebäudequalität (Energiekennzahl Heizwärmebedarf), Energieträger, Haustechnik, innovative Technologien und Art der verwendeten Baustoffe.
- ² Erhöhung des bezuschussten Darlehens um 3% bei Vollausbau eines Schutzraums, um 2% bei Einbau einer Liftanlage sowie um einen Pauschalbetrag in Höhe von Euro 37,- je m² Nutzfläche, sofern ein Objekt im Ortskern durch Errichtung ersetzt wird.
- ³ Jeweils Erhöhung der angemessenen Gesamtbaukosten; die Förderung besteht in der Gewährung eines Landesdarlehens in Höhe von 60% und rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen zu einem Fremddarlehen in Höhe von 40% der angemessenen Gesamtbaukosten.
- ⁴ Umfasst: thermische Qualität der Gebäudehülle (Energiekennzahl LEK), Energieträger, Haustechnik, innovative Technologie und Art der verwendeten Baustoffe.
- ⁵ Weitere Zuschläge: Winterbaumehrkosten, Lohn- und Preiserhöhungen, amtlich vorgeschriebener erhöhter Lärmschutz (max. 2%), Kosten eines baukünstlerischen Wettbewerbs (max. 1%).
- ⁶ Zur Bewertungszahl s. Tab. 2A FN 2; die prozentuellen Zuschläge reichen von 0,06% (BZ 39) bis 40% (BZ 15).
- ⁷ Errichtung von Abstellanlagen innerhalb des geförderten Gebäudes oder in Garagen außerhalb (1 Punkt); Errichtung von Abstellanlagen in Tiefgaragen oder Parkdecks mit mind. zwei Geschossen (2 Punkte).
- ⁸ Energetischer Mindeststandard = Energiekennzahl Heizwärmebedarf zwischen 35 und 65 kWh/m²a in Abhängigkeit von der Geometrie des Gebäudes; bei Nichterreichung dieses Standard wird die Förderung um Euro 250,- je m² Nutzfläche reduziert; weitere Zuschläge: max. Euro 100,- je m² bei Errichtung von thermischen Solaranlagen; max. Euro 200,- je kW Gebäudeheizlast bei Einbau von Biomasse-Heizungen.
- ⁹ Sofern die Errichtung seitens der Baubehörde zwingend vorgeschrieben ist.
- ¹⁰ Sofern dessen Errichtung nicht zwingend vorgeschrieben ist.
- ¹¹ Jeweils Erhöhung der förderbaren Gesamtbaukosten; die Förderung besteht in der Gewährung eines Landesdarlehens in einem Fixbetrag und rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen zu einem Fremddarlehen in Höhe der Differenz zwischen den zulässigen Gesamtbaukosten und dem Landesdarlehen.
- ¹² Umfasst: therm. Qualität der Gebäudehülle (Energiekennzahl LEK), Energieträger, Haustechnik, Bewer-

St ⁴	Erhöhung bis zum Ausmaß der Mehrkosten für die Errichtung best. haustechnischer Anlagen und für den Anschluss an Biomassefernwärmeanlagen	10.174,- je Einstellplatz (EP) in Tiefgaragen, 5.087,- je EP in Erd- od. Kellergeschoss, 2.544,- je EP in flugdachtartigen Garagen, 1.272,- je Abstellplatz	-	Zuschlag infolge von Mehrkosten aufgrund ungewöhnlicher Umstände, Erschwernisse	Diverse ⁵
T	Höhere Basisförderung ab Nettonutzflächendichte von über 0,4, 8,- je m ² und erreichtem Öko-Punkt für ökolog. Maßnahmen, Solaranlagenförderung ⁶	-	-	-	-
V	Erhöhung des Darlehens Bei Erreichen der Öko 2-Stufe bzw. Passivhausqualität, s. Kap. 3.2	-	-	-	-
W	-	-	-	-	Diverse ⁷

tung nach Gebäude-Ökologiekennzahl OI3 (Ic –Wert), innovative Technologie und sonst. ökolog. Maßnahmen.

- ¹ Sofern die Errichtung seitens der Baubehörde zwingend vorgeschrieben ist und die übersteigenden Kosten aus Eigenmitteln des Förderungswerbers finanziert werden.
- ² Sowie bis zu 50% für Maßnahmen des „betreuten Wohnens“ im Rahmen der Errichtung eines Wohnobjektes, das zur Benutzung durch behinderte oder ältere Menschen bestimmt ist.
- ³ Bis zu 0,5% und max. Euro 43.610,- für Kosten von Wettbewerben, Gutachterverfahren und dgl. zwecks Sicherstellung der städtebaulichen, architektonischen und funktionalen Qualität größerer Bauvorhaben; bis zu 25% und max. Euro 18.170,- je Wohnung für Kosten von Maßnahmen, die nach gesetzlichen Vorschriften zur Wahrung des Ortsbildschutzes notwendig sind; bis zu 10% für die Errichtung spezieller Räumlichkeiten im Rahmen von Modellen des „Mehrgenerationen-Wohnens“.
- ⁴ jeweils Erhöhung des bezuschussten Darlehensbetrages.
- ⁵ Bis zu 22% bei Bauvorhaben mit Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit geringer Geschossanzahl; Euro 291,- je Wohnung für die Errichtung und Ausgestaltung von Kinderspielplätzen; 0,5% bei Errichtung eines funktionsfähigen Schutzraums (bei Nichterrichtung wird der Förderungsfixbetrag um 1% reduziert).
- ⁶ Ab einer Nettonutzflächendichte (= das zahlenmäßige Verhältnis zwischen der Gesamtnutzfläche des Gebäudes und der Fläche des Baugrundstücks) von über 0,4 bis 0,55 beträgt das Landesdarlehen Euro 570,-/m² (mit AZ) und von über 0,55 Euro 640,-/m² (mit AZ); im Rahmen des Zuschlagspunktesystem werden in Form von einmaligen nicht rückzahlbaren Zusschüssen gefördert: höhere therm. Qualität der Gebäudehülle, Haustechnik, innovative Technologien und die Verwendung ökologischer Baustoffe; Solaranlagen werden durch einen einmaligen nicht rückzahlbaren Zuschuss in Höhe von Euro 160 je m² Kollektorfläche und je 50 l Boilerinhalt und max. Euro 3.200,- gefördert.
- ⁷ Nichtrückzahlbarer Zuschuss für tatsächlich angefallene Baukosten, sofern die Gesamtnutzfläche weniger als 4.500m² beträgt; der Zuschuss beträgt bei einer Gesamtnutzfläche bis 1.000m² Euro 140 je m² und reduziert sich ab 1.000m² um 0,04 Euro für jeden die 1.000m² übersteigendenm²; zusätzliches Landesdarlehen in Höhe von Euro 150,- je m² Nutzfläche (sog. Superförderung), sofern der Förderungswerber von den Mietern einen Finanzierungsbeitrag (= Bau- und Grundkostenanteil) von maximal Euro 50,- je m² einhebt (jährliche Valorisierung nach VPI).

Tabelle 21: Förderungsmodelle umfassende/großvolumige Sanierung

	Art der Förderung	Förderung pauschal bzw. Grundbeträge	Darlehenslaufzeit ¹	Darlehensverzinsung ²	Dauer und Ausmaß der AZ, ZZ und sonst. Zuschüsse	Darlehenstilgung (s. Fn 2)
B	Landesdarlehen	v. 40, 50 od. 60% der Sanierungskosten je nach Baubewilligung, 100% bei Fernwärmeanschluss	32,5 J.	1.-10. J. 0,5% 11.-22,5. J. 1,5% 23.-32,5 J. 3% dekursiv	-	1.-10. J. 1% 11.-22,5.J. 3,5% 23.-32,5J. 7,74%
K	Nicht rückzahlbare Zuschüsse	70% der Gesamt-sanierungskosten (fb. Kostenanteil)	-	-	10 J., 6% des förderbaren (fb.) Kostenanteils	-
NÖ	Nicht rückzahlbare Annuitäten-Zuschüsse	Zu Darlehen v. max. 30% der anerck. Sanierungskosten bis zu 1.000,- je m ² und 130m ² je Whg.	mind. 10 J.	-	10 od. 15 J., max. 6% p.a. ³	-
OÖ	Nicht rückzahlbare Annuitäten-Zuschüsse	Zu Darlehen v. max. 80% der förderbaren Sanierungskosten bis zu 800,- je m ²⁴	mind. 10 J.	-	Max. 15 J., 25% der zu leistenden Annuität	-
S ⁵	Landesdarlehen	max. 370,- je m ²	20 J.	2% dekursiv	-	1.-10. J. 3% danach und bis Abstattung jährlich gleichbleibende Tilgung
St	Nicht rückzahlbare Annuitätenzuschüsse od. Landesdarlehen ⁶	Zu Darlehen v. max. 908,- je m ² angemessener NFI. ⁷	15 J.	-	Max. 15 J., 45% der ursprünglichen Annuität ⁸	-

¹ Bezieht sich auf die jeweiligen Laufzeiten des Landesdarlehens bzw. des zuschussgestützten Kapitalmarktdarlehens.

² Bezieht sich nur auf das Landesdarlehen, jeweils p.a.

³ Bei zum Zusicherungszeitpunkt anerkannten Sanierungskosten von unter Euro 360,- je m² werden die Zuschüsse 10 Jahre lang gewährt; bei darüber hinausgehenden Sanierungskosten werden die Zuschüsse wahlweise für einen Zeitraum von 10 oder 15 Jahren zuerkannt.

⁴ Sofern die Sanierungskosten zumindest Euro 43,- je m² betragen.

⁵ Die Sanierungskosten sind je m² limitiert: für Wohnbauten mit einer Nutzfläche bis 500m² Euro 1.080,-, mit 800m² Euro 1.024, mit 1.400m² Euro 992,- und über 2.400m² Euro 944,-.

⁶ Für Gemeinden und gemeinnützige Bauvereinigungen sind grundsätzlich Landesdarlehen in Höhe eines fiktiv ermittelten bezuschussten Darlehensbetrags mit einer Laufzeit von 22 Jahren und einer jährlichen dekursiven Verzinsung von 0,5% vorgesehen.

⁷ Die Sanierungskosten sind mit einem Mindestbetrag von Euro 21.802,- je Wohnung limitiert, wobei mehr als die Hälfte der Sanierungskosten auf Verbesserungen zu entfallen hat; die angemessene Nutzfläche beträgt bei einer Haushaltsgröße bis zu 4 Personen 90m² und erhöht sich für jede weitere Person um 10m² bis zum grundsätzlichen Höchstausmaß von 150m².

⁸ Die ursprüngliche Annuität wird auf Grundlage einer Darlehenslaufzeit von 15 Jahren und einer jährlichen dekursiven Verzinsung von 6% errechnet.

T	Nicht rückzahlb. Annuitätenzuschüsse od. einmalige Zuschüsse ⁹	Zu Darlehen v. max. 510,- je m ² förderbarer NFI. bzw. max. 18.500,- ¹⁰	Mind. 10 J.	-	Max. 12 J., 25% der ursprünglichen Annuität	-
V	Nicht rückzahlb. Annuitätenzuschüsse od. einmalige Zuschüsse ¹¹	Zu Darlehen v. max. 800,- je m ² NFI., Begrenzung auf 130m ² je Whg ¹²	Mind. 10 J.	-	Max. 10 J., 2% der (förderbaren) Darlehenssumme ¹³	-
W	Landesdarlehen, nicht rückzahlb. Annuitätenzuschüsse, sonstige laufende Zuschüsse, einmalige nicht rückzahlb. Beiträge ¹⁴	s. Fn 14	LD: 15 J. KMD: mind. 10 J.	1% dekursiv	s. Fn 14	Halbjährliche Pauschalraten in Höhe von 3,6%

Tabelle 22: Förderungsmodelle umfassende/großvolumige Sanierung – Förderzuschläge

	Ökologie	Ortskern	Sonstige
B	Ab EKZ HWB 40 + mind. 30%-iger Verbesserung der therm. Qualität der Gebäudehülle 50,- je eingesparter kWh	37,- je m ² NFI.	-
K	Der förderbare Kostenanteil erhöht sich für Holzfenster- und -türen auf 80%	-	-

⁹ Ein einmaliger (nicht rückzahlbarer) Zuschuss wird bei Eigenmittelfinanzierung gewährt; er beträgt 15% der jeweils förderbaren Sanierungskosten (siehe Fn 10).

¹⁰ Die förderbaren Kosten betragen bei Antragstellung durch den (Wohnungs-) Eigentümer max. Euro 510,- je m² förderbarer Nutzfläche (bei einer Haushaltsgröße von 1 oder 2 Personen 85m², 3 Personen 95m², ab 4 Personen 110m²) und bei Antragstellung durch den Mieter Euro 18.500,-; es werden nur Vorhaben gefördert, deren förderbare Kosten zumindest Euro 1.450,- betragen.

¹¹ Die Modelle stehen jeweils alternativ zur Verfügung.

¹² Bzw. 150m² je Whg. bei Haushalten mit mind. 6 Personen; die Obergrenze von Euro 800,- je m² begrenzt den bezuschussbaren Darlehensbetrag bzw. die (durch einmalige Zuschüsse) förderbaren Sanierungskosten;

¹³ Die einmaligen Zuschüsse betragen 10% der (förderbaren) Sanierungskosten.

¹⁴ Gefördert werden: Erhaltungsarbeiten (allenfalls mit einem geringen Anteil von Verbesserungsarbeiten), sofern Wohnungen der Ausstattungskategorie C oder D überwiegen, durch Annuitätenzuschüsse oder (bei Eigenmitteleinsatz) laufende Zuschüsse auf Dauer von 10 Jahren. Sockelsanierungen (bei aufrechten Nutzungsverhältnissen) durch Landesdarlehen in Höhe von 25% der Gesamtbaukosten sowie Annuitätenzuschüsse zu Darlehen der restlichen 75% auf Dauer von 15 Jahren in je nach Ausstattungskategorie der zu sanierenden Wohnungen unterschiedlichem Ausmaß (6 oder 7,3% jährlich). Thermisch-energetische Gebäudesanierungen (siehe Teil 2.1.10 lit. a). Sonstige Sanierungsmaßnahmen an und in Gebäuden (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern in lärmexponierten Wohnungen, Personenaufzügen) durch Annuitätenzuschüsse bzw. einmalige nicht rückzahlbare Zuschüsse und Beiträge. Totalsanierungen (bei bestandsfreien Objekten) durch (betraglich limitierte) Landesdarlehen und Annuitätenzuschüsse bzw. laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse auf Dauer von 15 Jahren. Sanierungsmaßnahmen für behinderte Menschen durch Annuitätenzuschüsse auf Dauer von 10 Jahren (10%) oder 15 Jahren (6%). Generell gilt, dass die Kosten der Sanierungsmaßnahmen (vorbehaltlich allfälliger Zuschläge für z.B. außergewöhnliche Erschwernisse) mit Euro 580,- je m², Euro 545,- je m² (bei Standardanhebungen) oder Euro 290,- je m² (Adaptierung von Erdgeschoss- und Souterrainräumen zu Geschäftsräumen) begrenzt sind.

NÖ	Bei Durchführung von wärmedämmenden Maßnahmen und Erreichung einer Bewertungs-Zahl von unter 90 werden AZ zu einem Darlehen von bis zu 90% der Sanierungskosten gewährt ¹	-	Erhöhung des bezuschussten Darlehensbetrags bei Kategorieanhebung (von D,C auf B,A) um 8% und für Gebäude unter Denkmalschutz um 3%
OÖ	Erhöhung des Annuitätenzuschusses je nach energetischer Gebäudequalität auf 30, 35 od. 40% ²	-	-
S	15,- je m ² und erreichtem Öko-Punkt für ökolog. Maßnahmen ³	-	-
St	-	Erhöhung des bezuschussten Darlehensbetrags auf 1.126,- je m ²⁴	Erhöhung des bezuschussten Darlehensbetrags auf 1.126,- je m ² bei Schaffung neuen Wohnraums, Beseitigung von Substandard; erforderlichenfalls Erhöhung um max. 145,- je m ² bei Einbau eines Personenaufzugs
T	Erhöhung Förderungsmaßes um jeweils 5% bei Durchführung ökologischer Maßnahmen, Solaranlagen ⁵	Erhöhung des bezuschussten Darlehensbetrags um max. 150,- je m ²⁶	-
V	Erhöhung des AZ auf 4,5 oder 6% bzw. des einm. Zuschusses auf 20, 25 oder 30% bei Durchführung ökologischer Maßnahmen, s. Kapitel 3.2, S 108	s. Kapitel 3.2, S 108	s. Kapitel 3.2, S 108
W	Förderungszuschläge bei thermisch energetischen Sanierungen (s., S 51), Erhöhung der förderbaren Sanierungskosten um max. Euro 180,- je m ² für ökologische Maßnahmen.	-	Erhöhung der förderbaren Sanierungskosten um max. Euro 180,- für außergewöhnliche Erschwernisse bzw. Euro 75,- , jeweils je m ² bei Durchführung umfangreicher Verbesserungsarbeiten.

¹ Zur Bewertungszahl s. Fn 2 Tabelle 18, S 72.

² Bei Errichtung einer thermischen Solaranlage mit einer festgelegten Mindestkapazität beträgt der Annuitätenzuschuss 40% der zu leistenden Annuität; bei Fernwärmeanschlüssen erhöht sich der bezuschusste Darlehensbetrag um max. Euro 2.000,- je Wohnung.

³ Umfasst: therm. Qualität der Gebäudehülle (Energiekennzahl LEK), Energieträger, Haustechnik, Bewertung nach Gebäude-Ökologiekennzahl OI3 (Ic –Wert), innovative Technologie und sonst. ökolog. Maßnahmen.

⁴ Bei nachweislichen Mehrkosten infolge von Auflagen aufgrund des Denkmalschutzgesetzes, Grazer Altstadterhaltungsgesetz 1980 bzw. Ortsbildgesetz 1977.

⁵ Der Zuschlag von 5% bezieht sich auf Maßnahmen zur Verminderung des Energieverlustes, des Energieverbrauches und des Schadstoffausstoßes von Heizungen und Warmwasseraufbereitungsanlagen, den Einbau von energiesparenden Heizungen sowie die Errichtung, Sanierung und richtige Dimensionierung von Kaminen; die Sonderförderung ist mit 31.12.2004 befristet; Solaranlagen werden im Rahmen der maximal förderbaren Sanierungskosten durch einen einmaligen (nicht rückzahlbaren) Zuschuss oder (nicht rückzahlbare) Annuitätenzuschüsse zu einem erhöhten Darlehensbetrag von jeweils Euro 160,- je m² Kollektorfläche und je 50 l Boilerinhalt und maximal Euro 3.200,- gefördert.

⁶ Dieser Zuschlag bezieht sich auf Wohnhäuser, die dem DenkmalschutzG oder dem Stadtkern- und OrtsbildschutzG unterliegen bzw. in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Tirol einbezogen sind.

Tabelle 23: Förderungsmodelle kleinvolumige Sanierung (Eigenheime und Einzelwohnungen)

	Art der Förderung	Förderung pauschal bzw. Grundbetrag	Darlehenslaufzeit ¹	Darlehensverzinsung ²	Dauer und Ausmaß der AZ, ZZ und sonst. Zuschüsse	Darlehenstilgung(s. FN 2)	Rückzahlung der AZ
B	Landesdarlehen	40, 50 od. 60% der Sanierungskosten je nach Baubewilligung, Höchstbeträge ³	32,5 J.	1.-10.J. 0,5% 11.-22,5.J. 1,5%, 23.-32,5.J. 3%	-	1.-10.J. 1% 11.-22,5.J. 3,5% 23.-32,5.J. 7,74%	-
K	Nicht rückzahlbare Zuschüsse	80% der Sanierungskosten, jedoch betraglich limitiert ⁴	-	-	10 J., 6% p.a. des förderbaren Kostenanteils	-	-
NÖ	Nicht rückzahlbare Annuitätzuschüsse	Zu Darlehen v. 50, 60, 70 od. 100% der Sanierungskosten je nach Maßnahme, Höchstbeträge ⁵	mind.20 J.	-	10 J., 5%p.a.	-	-
OÖ	Nicht rückzahlbare Annuitätzuschüsse	Zu Darlehen von max. 37.000,- je Wohnhaus ⁶	mind.10 J.	-	Max. 15 J., 25% der zuleistenden Annuität	-	-

¹ Bezieht sich auf die jeweiligen Laufzeiten des Landesdarlehens bzw. des zuschussgestützten Kapitalmarktdarlehens.

² Bezieht sich nur auf das Landesdarlehen; jeweils p.a.

³ Dieses Modell bezieht sich nur auf die umfassende Sanierung von Eigenheimen (zur Förderung von einzelnen Sanierungsmaßnahmen s.u.); die Förderung ist mit einem einkommensabhängigen Pauschalbetrag (= Grundbetrag) von Euro 15.000,- bis 39.975,- begrenzt; Grundbetrag + Kindersteigerungsbetrag = Basisförderung (max. 70% der Gesamtsanierungskosten und höchstens Euro 65.000); die Höchstförderung (inkl. sämtlicher Zuschläge) beträgt 90% der gesamten Sanierungskosten. Die Förderung von einzelnen Sanierungsmaßnahmen an Eigenheimen und sonstigen Wohnungen erfolgt durch die Gewährung eines Landesdarlehens (Laufzeit von 10 Jahren, Verzinsung von 2%, jährliche Annuität von 11,08%) in Höhe von 50% der Sanierungskosten; der Darlehensbetrag ist bei einzelnen Sanierungsmaßnahmen an Eigenheimen mit Euro 8.700,- limitiert.

⁴ Der förderbare Kostenanteil beträgt 80% der Sanierungskosten, jedoch maximal bei einer Nutzfläche bis 60m² Euro 8.800,-, von 60 bis 90m² Euro 10.200,-; von 90 bis 120m² Euro 11.600,- und über 120m² Euro 13.000,-.

Bei Eigenheimen erhöht sich der förderbare Kostenanteil um Euro 7.300,-, sofern die Sanierungsmaßnahmen über jene der Sanierung innerhalb einer Wohnung hinausgehen (Innen- und Außenmaßnahmen).

⁵ Dieses Modell bezieht sich auf die Förderung der Sanierung von Kleinhausbauten mit einer Gesamtnutzfläche bis zu 500m² sowie von einzelnen Wohnungen; die förderbare Obergrenze der Sanierungskosten beträgt Euro 550,- je m² Wohnnutzfläche bei einer Nutzflächenobergrenze von 130m² je Wohnung.

⁶ Dieses Modell bezieht sich auf die Sanierung von Eigenheimen und Kleinhausbauten.

Sanierungsmaßnahmen innerhalb einer Wohnung (förderbare Maßnahmen: Errichtung einer Beheizungsanlage, Fenstertausch) werden durch nicht rückzahlbare Annuitätzuschüsse in Höhe von 25% der zu leistenden Annuität zu einem Darlehen von max. Euro 7.500,- gefördert.

S	Nicht rückzahlbare Annuitätzuschüsse od. einmaliger nicht rückzahlbare Zuschuss ⁷	Zu Darlehen von max. 36.340,- je Eigenheim bzw. 21.810,- je Whg. und Einzelmaßnahme ⁸	mind.10 J.	-	AZ: 10 J., 3% der förderbaren Darlehenssumme, einm. Zuschuss: 15% der förderbaren Kosten	-	-
St	Rückzahlbare Annuitätzuschüsse	zu Darlehen von max. 20.000,- je Whg. ⁹	mind.5 J.	-	5 J. ,50% der ursprünglichen Annuität ¹⁰	-	Verzinsten (0,5%) Rückzahlung spätestens ab d. 6. J. in 10 Halbjahresraten
T ¹¹	-	-	-	-	-	-	-
V ¹²	-	-	-	-	-	-	-
W	Landesdarlehen, nicht rückzahlbare Annuitätzuschüsse oder einmalige nicht rückzahlbare Zuschüsse ¹³	s. Fn 13	LD: 15 J.KMD: mind. 10 J.	1% dekursiv	s. Fn 13	Halbjährliche Pauschalraten in Höhe von 3,6%	-

⁷ Annuitätzuschüsse werden entweder zu Darlehen oder zu eingesetzten Eigenmitteln gem. §13 Abs. 2b WGG gewährt.

⁸ Im Rahmen der Sanierung von Eigenheimen, Bauernhäusern und Wohnungen in anderen Wohnbauten sind für die einzelnen Sanierungsmaßnahmen jeweils unterschiedlich hohe Betragsgrenzen festgelegt; es werden nur Vorhaben gefördert, deren Sanierungskosten zumindest Euro 2.190,- je Wohnung betragen.

Die Förderung der umfassenden Sanierung von Bauernhäusern erfolgt durch die Gewährung von rückzahlbaren Annuitätzuschüssen zu einem Darlehen in Höhe von max. Euro 1.150,- je m² förderbarer Nutzfläche (max. 150m²).

⁹ Der förderbare Kostenanteil beträgt bei Durchführung einer Sanierungsmaßnahme Euro 10.000,- je Wohnung und erhöht sich ab Durchführung von 2 Maßnahmen auf max. Euro 20.000,- je Wohnung.

¹⁰ Die ursprüngliche Annuität wird auf Grundlage einer Darlehenslaufzeit von 5 Jahren und einer jährlichen dekursiven Verzinsung von 5% errechnet.

¹¹ Siehe Tabelle 21, S 77, keine Unterschiede im Bereich der groß- und klein volumigen Sanierung.

¹² Siehe Tabelle 21, , S 77, keine Unterschiede im Bereich der groß- und klein volumigen Sanierung.

¹³ Gefördert werden: Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Wohnungen durch Annuitätzuschüsse auf Dauer von 10 Jahren in Höhe von 8% (Standardanhebung bei Wohnungen der Kategorie D) bzw. 6,5% (Standardanhebung bei Wohnungen der Kategorie C) oder auf Dauer von 5 Jahren in Höhe von 14% bzw. 11%. Bei Sanierung bestandsrechtlich freier Wohnungen werden einmalige nicht rückzahlbare Zuschüsse sowie zusätzlich Annuitätzuschüsse gewährt. Sonstige Sanierungsmaßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern, Errichtung von zentralen Wärmeversorgungsanlagen, Fernwärmeanschlüsse) durch Annuitätzuschüsse bzw. teilweise einmalige nicht rückzahlbare Beiträge). Sanierungsmaßnahmen an und in Eigenheimen sowie Kleingartenwohnhäusern durch Annuitätzuschüsse auf Dauer von 10 Jahren (keine Standardanhebung) oder (bei Standardanhebung) Landesdarlehen in Höhe von 25% der förderbaren Sanierungskosten sowie Annuitätzuschüsse.

Tabelle 24: Förderungsmodelle kleinvolumige Sanierung (Eigenheime und Einzelwohnungen) – Förderzuschläge

	Familie	Ökologie	Ortskern	Sonstige
B ¹	10.900,- je Kind im gemeinsamen Haushalt unter 16 J.	Ab EKZ HWB 60 + mind. 30%-iger Verbesserung der therm. Qualität der Gebäudehülle 59,- je eingesparter kWh, max. 7.270,-	37,- je m ² NFl., max. 5.550,-	Sozialzuschlag je nach „gewichtetem Pro-Kopf-Einkommen“ (Sozialpauschale) ²
K	-	Der förderbare Kostenanteil erhöht sich für Holzfenster- und außentüren auf 90%	-	-
NÖ	-	Zuschläge aufgrund ökolog. Sanierungsmaß	Erhöhung des bezuschussten Darlehensbetrags um bis zu 30% ⁴	-
OÖ	-	Erhöhung des Annuitätenzuschusses je nach energetischer Gebäudequalität auf 30, 35 od. 40% ⁵	-	-
S	Im Rahmen der umfassenden Sanierung von Bauernhäusern ⁶	Um 2% erhöhter förderbarer Kostenanteil je erreichtem Öko-Punkt für ökolog. Maßnahmen ⁷	-	-
St	-	Erhöhung des förderbaren Kostenanteils auf bis zu 40.000,- je Whg. ⁸	-	-
T ⁹	-	-	-	-
V ¹⁰	-	-	-	-
W	Bei Sanierung von Eigenheimen (Kleingartenwohnhäusern) erhöhen sich die förderbaren Sanierungskosten um Euro 1.820,- je Kind	-	-	Bei Sanierung von Eigenheimen (Kleingartenwohnhäusern) erhöhen sich die förderbaren Sanierungskosten um Euro 1.820,-, sofern die Planung durch einen befugten Ziviltechniker erfolgt.

¹ Die Förderungszuschläge beziehen sich nur auf umfassende Sanierungen an Eigenheimen.

² Zum Sozialzuschlag s. Fn 2 Tabelle 17, S 70.

⁴ Der Ankauf des Altobjektes wird mit bis zu Euro 11.000,- (Erhöhung der Sanierungskosten) zusätzlich gefördert.

⁵ Bei Erreichung der Energiekennzahl Heizwärmebedarf nach Sanierung von max. 80 kWh/m²a 30%, 65 kWh/m²a 35% und 45 kWh/m²a 40%.

⁶ Erhöhung des bezuschussten Darlehensbetrags um Euro 200,- bei wachsenden Familien mit mind. 1 Kind und Euro 400,- bei kinderreichen Familien.

⁷ Im Rahmen der umfassenden Sanierung von Bauernhäusern erhöht sich der bezuschusste Darlehensbetrag um Euro 15,- je m² und erreichtem Öko-Punkt.

Umfasst jeweils: therm. Qualität der Gebäudehülle (Energiekennzahl LEK), Energieträger, Haustechnik, Bewertung nach Gebäude-Ökologiekennzahl OI3 (Ic –Wert), innovative Technologie und sonst. ökolog. Maßnahmen.

⁸ Die Erhöhung richtet sich nach ökologischen Kriterien bzw. erreichbaren 4 Öko-Punkten für spezielle ökologische Maßnahmen.

⁹ Siehe Tabelle 22, S 78, keine Unterschiede im Bereich der groß- und kleinvolumigen Sanierung.

¹⁰ Siehe Tabelle 22, S 78, keine Unterschiede im Bereich der groß- und kleinvolumigen Sanierung.

2.3 ÖKONOMIE - AUS BEWOHNERNSICHT

2.3.1 WOHNUNGSKOSTENBELASTUNG

Die österreichischen Haushalte müssen u.a. gemäß einer Studie der Regioplan Consulting GmbH¹ im Durchschnitt nicht mehr als 18 Prozent des verfügbaren Einkommens für die Wohnversorgung aufbringen. Das ist europaweit einer der besten Werte. Geringere Belastungen finden sich nur in einzelnen südeuropäischen Ländern, dort vor allem aufgrund der sehr hohen Eigentumsquoten. Niedrige Wohnkosten waren in der Nachkriegszeit bewusstes wohnpolitisches Ziel zur Erreichung gleichfalls niedriger Tariflohnabschlüsse zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes. Damals wie heute bedeuten niedrige Durchschnittswerte, dass auch die einkommensschwächeren Schichten auf leistbare Wohnungen zählen können. In der Studie „Wohnkosten und Einkommensbelastung“ für die Arbeiterkammer Wien² konnte die FGW nachweisen, dass im geförderten Wohnungsneubau die Einkommensbelastung insgesamt bei zirka 21 Prozent lag. Bemerkenswert ist, dass sie für das unterste Einkommensquartil nur unwesentlich höher bei 22 Prozent lag.

Für den Mittelstand haben die geringen Konsumausgaben für das Wohnen zur Folge, dass das Geld für andere Ausgaben und Investitionen zur Verfügung steht. Die im internationalen Vergleich hohe Kaufkraft der Österreicher – bei den Einkommen liegen wir bei weitem nicht so weit vorne - ist unter anderem darauf zurück zu führen.

Die moderate Wohnkostenbelastung wird u.a. durch Annuitätenbegrenzungen im Rahmen der Förderbestimmungen erzielt (siehe auch Tabelle 13, S 62):

Burgenland: Hinsichtlich der Nutzerkosten sind keine Grenzen festgelegt.

Kärnten: Der zu leistende Mietzins ist in Form einer vorweg fixierten Eigenleistung (netto 2,10 je Euro/m² und Monat ab 1.1.2000) begrenzt und erhöht sich jährlich um 2 Prozent.

Niederösterreich: Der monatliche Wohnungsaufwand bei Mehrfamilienwohnhäusern und Gruppenwohnbauten ist mit netto 3,27 je Euro/m² limitiert. Eine ausnahmsweise Überschreitung dieses Höchstbetrags bei Ausführung von behindertengerechten – oder Denkmalschutzmaßnahmen ist zulässig.

Oberösterreich: Der monatliche Wohnungsaufwand bei Mietwohnungen ist mit netto 2,80 je Euro/m² und begrenzt.

Salzburg: Hinsichtlich des Wohnungsaufwands bei neu errichteten Mietwohnungen beträgt die Untergrenze je m² Nutzfläche 3,70 Euro (140 Prozent des Mietzinses der Ausstattungskategorie A gem. MRG).

Steiermark: Hinsichtlich der Nutzerkosten sind keine Obergrenzen festgelegt.

Tirol: Hinsichtlich der Nutzerkosten sind keine Obergrenzen festgelegt.

Vorarlberg: Als Mietzinsobergrenze ist ein Betrag von 5,50 Euro/m² festgelegt.

Wien: Als gesetzliche Mietzinsobergrenze wurde ein Betrag von monatlich 3,12 Euro/m² unter jährlicher Valorisierung nach dem VPI 1986 festgelegt (2004 3,74 Euro/m²).

¹ Verbrauchsausgaben Österreich 2002.

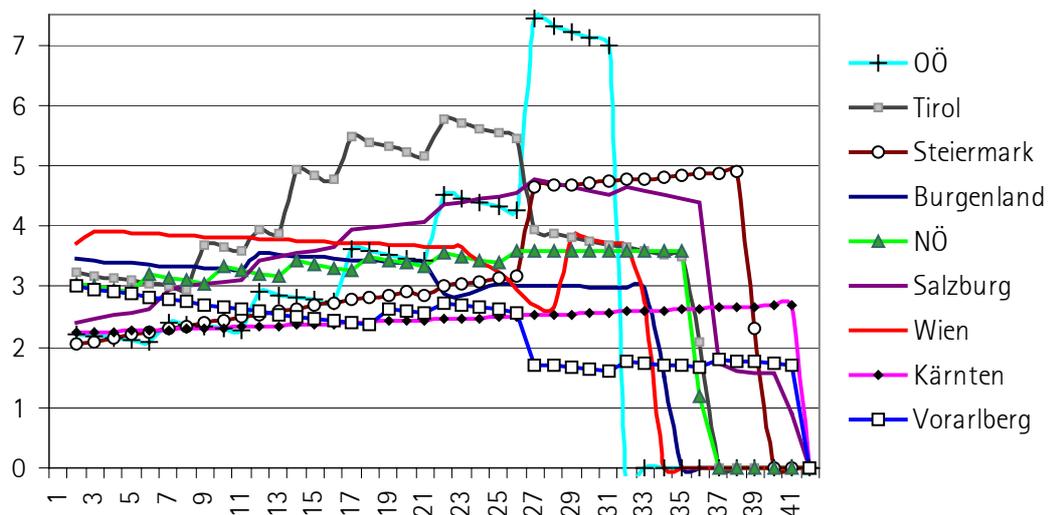
² Wolfgang Amann, Alexander Skopek. Kosten von Mietwohnungen. Wien, AK Standpunkte, FGW-SchR. 129, 1999.

2.3.2 ANNUITÄTENVERLAUF EINER GEFÖRDERTEN MIETWOHNUNG

In Kapitel 6.3 ab, S 183 (Ergebnisse der Modellrechnungen) sind länderweise die Annuitätenverläufe auf Grund der aktuellen Förderungsmodelle für die Errichtung geförderter Mietwohnungsanlagen (Stichtag 1.1.2004) dargestellt. Auf dieser Grundlage wurden in Kapitel 6, S 180 (Ökonomische Modellberechnung einer Mietwohnung) nicht nur die einzelnen Annuitätenverläufe, sondern auch die Gesamtaufwendungen für öffentliche Hand und Bewohner (auf Finanzierungsdauer) sowie die Darlehensverläufe (Landesdarlehen, Kapitalmarktdarlehen) durchgerechnet und vergleichbar dargestellt.

In nachfolgender Grafik 25 sind vorweg die Berechnungsergebnisse hinsichtlich der Annuitätenverläufe im gesamtösterreichischen Überblick dargestellt. Ersichtlich ist, dass die meisten Bundesländer Neubau-Mietwohnungen mit Annuitäten im Bereich von 2,5 bis 4,5 Euro/m² bei moderaten Anpassungen an die Inflationsrate anbieten. Die niedrigen Annuitäten haben Laufzeiten von 30 bis 40 Jahren zur Folge.

Grafik 25: Annuitätenverlauf einer geförderten Mietwohnung, gesamtösterreichischer Überblick



Quelle: Siehe Tabelle 96: Kennzahlen der Modellberechnungen und Quellen, S 181

2.4 SOZIALES

Die in diesem Abschnitt vorgenommene Gliederung darf nicht als eine vollständige Darstellung von Förderungsmaßnahmen und -effekten unter sozialen Nachhaltigkeitsaspekten interpretiert werden. Vielmehr wird eine Beschreibung verschiedener sozialpolitischer Schwerpunkte im Bereich der Wohnbauförderungen der Länder bezweckt.

Im nachfolgenden Kapitel „Allokation geförderten Wohnraums“ werden die gebräuchlichen Systeme der Wohnungsbedarfserhebung und -vergabe, Kriterien bzw. Voraussetzungen des Zugangs zu gefördertem Wohnraum und in Kapitel 2.4.2, S 91 („Sicherstellung leistbarer Wohnungen“) Modelle der (allgemeinen) Wohnbeihilfe bzw. sonstiger Subjektsförderungen vorgestellt. Integrative (Kapitel 2.4.3, S 95) und meritorische Aspekte (Kapitel 2.4.4, S 98) schließen dieses Kapitel ab. Untersucht wird der Bestand an Regelungen der Länder mit Auswirkungen auf das Ausmaß an

sozialer und kultureller Durchmischung in geförderten Wohnungsanlagen sowie die Qualität geförderter Wohnungen, vor allem durch zahlreiche zwingende Ausstattungsvorschriften.

2.4.1 ALLOKATION GEFÖRDERTEN WOHNRAUMS

Einer der zentralen Kritikpunkte an der Wohnbauförderung betrifft deren vermeintlich fehlendes Potenzial an sozialer Treffsicherheit. Margarete Czerny, Österreichisches Wirtschaftsforschungsinstitut, hält in ihrer Studie „Wohnungswirtschaft vor neuen Herausforderungen“ fest: „Die Wahrscheinlichkeit, gefördert zu werden, steigt tendenziell mit dem Einkommen. Im ersten Einkommensterzil ist sie mit 37,5 Prozent deutlich unterdurchschnittlich, im zweiten (rund 54 Prozent) und dritten (rund 55 Prozent) hingegen überdurchschnittlich (...). Haushalte mit mittlerem und höherem Einkommen werden überproportional gefördert, jene mit niedrigem Einkommen unterproportional (...). Dass von der Wohnbauförderung eher die reicheren Haushalte profitieren, zeigt auch ein Einkommensvergleich zwischen geförderten und nichtgeförderten Haushalten: Das Durchschnittseinkommen der geförderten Haushalte ist nach den Ergebnissen der Konsumerhebung um rund zwölf Prozent höher als das der nichtgeförderten“¹.

Diesem Befund wird entgegen gehalten, dass sich die Auswertung auf Haushalte zu einem bestimmten Zeitpunkt bezog, somit eine reine Querschnittsbetrachtung darstellte. Die Wohnbauförderung hat u.a. die Funktion einer Lastentransformation. Sie stellt einem Haushalt zu einem Zeitpunkt mit erhöhtem Wohnflächenbedarf und gleichzeitig tendenziell niedrigem Einkommen – vorwiegend in der Familiengründungsphase - Mittel zur Verfügung, die in einer späteren Lebensphase zumindest teilweise zurück bezahlt werden. In Kapitel 8, S 226 wird versucht, die Einkommensverhältnisse zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme der Förderung bzw. die Einkommensentwicklung der geförderten Haushalte im Zeitablauf zu eruieren. Es wird die Hypothese vertreten, dass unter dieser Sichtweise die Wohnbauförderung sehr wohl überwiegend den unteren Einkommensschichten zugute kommt. Mehr noch: Die Zurverfügungstellung günstigen Wohnraums zu dem sehr oft kritischen Zeitpunkt der Haushalts- bzw. Familiengründung könnte sich als wesentliche Grundlage für die spätere Vermögensbildung erweisen.

Die Förderungssysteme der Länder beinhalten weitere Regelungen mit der Intention, verteilungspolitisch progressive Wirkungen zu erzielen: Die Einkommensgrenzen für die meisten Förderungsschienen sind zwar großzügig bemessen, bewirken aber immerhin, dass die obersten Einkommensschichten - in den meisten Bundesländern etwa das oberste Dezil - von der Förderung ausgeschlossen werden. In zahlreichen Förderungsschienen sind Hebesätze für einkommensschwächere und/oder kinderreiche Haushalte vorgesehen. In mehreren Bundesländern werden heute neue Mietwohnungen angeboten, die für entsprechend einkommensschwache Schichten eigenmittelfrei zu monatlichen Mieten von unter drei Euro je m² zur Verfügung gestellt werden. Subjektförderungen, insbesondere die Wohnbeihilfe, werden hundertprozentig einkommensabhängig ausbezahlt. Nachfolgende Tabelle bietet eine vergleichende Zusammenstellung der aktuellen Einkommensobergrenzen:

¹ Czerny 2001. a.a.O., S 61.

Tabelle 26: Übersicht maximales Jahreshaushaltseinkommen (Basisbeträge, netto)

	B ¹	K ²	NÖ	OÖ ³	S ⁴	Stmk ⁵	T	V ⁶	W ⁷
1 Person	29.000 (EH) 25.440	25.500	25.435	30.000	23.280	30.000	25.200	25.200	25.500
2 Personen	43.000 (EH) 39.975	40.000	43.604	45.000	35.400	45.000	42.000	42.000	38.000
3 Personen	47.000 (EH) 43.605	43.650	-	-	39.600	-	45.000	43.800	43.000
4 Personen	51.000 (EH) 47.965	47.300	-	-	44.160	-	48.000	45.600	48.000
5 Personen	-	-	-	-	46.440	-	-	Ab 5 Pers. 48.000	-
6 Personen	-	-	-	-	48.840	-	-	-	-
Ab 7 Pers.	-	-	-	-	51.120	-	-	-	-
Jede weitere	+ 5090	+ 3.650	5.814	+ 4.000	-	+ 4.000	+ 3.000	-	+ 2.800

Quelle: FGW-Loseblattsammlung „Veränderte Förderungsvorschriften in Österreich“

BURGENLAND

Wohnbauprogramme, Wohnungsvergabe: als zwingende Förderungsvoraussetzung ist festgelegt, dass für 80 Prozent der geplanten Wohnungen Wohnungswerber vorhanden sind, welche als begünstigte Personen anzusehen sind. Sofern eine Gemeinde an der Wohnungsvergabe mitwirkt, reduziert sich dieses Mindestausmaß an Wohnungswerbern um maximal 20 Prozent.

-
- ¹ Der jeweils obere Wert stellt die Einkommensobergrenze bei Eigenheimen (Ein- und –Zweifamilienhäusern) dar.
 - ² Bei Überschreitung der Einkommensgrenzen um nicht mehr als Euro 2.200,- beschränkt sich generell die Förderung auf die Gewährung eines Landesdarlehens; Annuitätenzuschüsse werden dann nicht gewährt. Bei Eigentumswohnungen erhöhen sich die Obergrenzen um jeweils Euro 2.200,-.
 - ³ Bei Überschreitung der Einkommensgrenzen um nicht mehr als 10 Prozent wird die Förderung um 30 Prozent reduziert; diese Ausnahmeregelung gilt nicht im Mietwohnungsbereich.
 - ⁴ Wachsende Familien gelten als 4 Personen, Alleinerzieher + Kind gelten als 3 Personen.
 - ⁵ Im Rahmen der Förderung des Ersterwerbs von Eigentumswohnungen erhöhen sich die Obergrenzen auf Euro 34.000,- (1 Person) und 51.000,- (2 Personen); bei Überschreitung der Obergrenzen im Bereich der Eigenheim- und Ersterwerbsförderung um jeweils Euro 800,- verringert sich das Förderungsausmaß jeweils um 20 Prozent.
 - ⁶ Bei Überschreitung der Obergrenzen im Bereich der Eigenheim- und Ersterwerbsförderung um jeweils Euro 100,- verringert sich das Förderungsausmaß jeweils um 20 Prozent; im gemeinnützigen Mietwohnungsbereich sind die Obergrenzen mit 70 Prozent, bei Kaufanwartschaftswohnungen mit 80 Prozent der angeführten Beträge angesetzt;
 - ⁷ Die angeführten Beträge beziehen sich auf Gemeindewohnungen. Im sonstigen Mietwohnungsbereich sowie bei Kleingartenwohnhäusern erhöhen sich die Obergrenzen um 20 Prozent, bei Eigenheimen um 40 Prozent und bei Eigentumswohnungen um 50 Prozent.

Kriterien begünstigte Person:

- Begründung des Hauptwohnsitzes und Befriedigung des dringenden Wohnbedarfs an der geförderten Wohnung;
- grundsätzlich Aufgabe der Vorwohnung (Ausnahmemöglichkeit für Pendler);
- Nichtüberschreitung bestimmter Einkommensobergrenzen (siehe Tabelle 26, S 86), wobei von Personen, deren Einkommen eine bestimmte Untergrenze (Richtsatz für Ausgleichszulagen nach dem ASVG) nicht erreicht, Sicherheiten (z.B. Schuldbetrittserklärungen von dritter Seite) abverlangt werden können;
- Einschränkung des Zugangs zu geförderten Wohnungen auf österreichische Staatsbürger und Gleichgestellte (Heimkehrer, Flüchtlinge, EWR-Bürger¹, ausgenommen geförderte Mietwohnungen).

KÄRNTEN

Entwicklung von *Wohnbauprogrammen* aufgrund von Wohnungsbedarfserhebungen im Zweijahres-Rhythmus (Kontaktierung der Gemeinden und Bekanntgabe des jeweiligen Wohnungsbedarfs sowie der voraussichtlichen Wohnungswerberanzahl). Aktuell im Aufbau befindlich: die zentrale und laufende Erfassung des kommunalen Bedarfs, eine Internetversion ist geplant.

Wohnungsvergabe durch Gemeinden und Bauträger, wobei die Bauträger verpflichtet sind, zumindest 70 Prozent der geförderten Wohnungen der Gemeinde zur Vermittlung zur Verfügung zu stellen.

Kriterien begünstigte Person:

- Nutzung der Wohnung zur Abdeckung des regelmäßigen, ganzjährigen Wohnbedürfnisses. Bei geförderten Eigentumswohnungen sowie Errichtung von Wohnraum muss der Erwerber bzw. Förderungswerber über einen Zeitraum von insgesamt mindestens zwei Jahren seinen Hauptwohnsitz und Mittelpunkt seiner Lebensinteressen in Kärnten gehabt haben oder die letzten zwei Jahre in Kärnten berufstätig und in Österreich unbeschränkt steuerpflichtig gewesen sein;
- nachweisliche Aufgabe der Vorwohnung;
- Nichtüberschreitung bestimmter Einkommensobergrenzen (siehe Tabelle 26, S 86);
- Einschränkung des Zugangs zu geförderten Wohnungen auf österreichische Staatsbürger und Gleichgestellte (Heimkehrer, Flüchtlinge, EWR-Bürger; ausgenommen geförderte Mietwohnungen).

¹ Die Privilegierung bestimmter Personengruppen durch deren Gleichstellung mit österreichischen Staatsbürgern findet sich in der einen oder anderen Form in sämtlichen Förderungsgesetzen. Gemäß den Bestimmungen des Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetzes sind beispielsweise Heimkehrer: Ausländer, welche die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich für ständig in Österreich niederzulassen. Flüchtlinge: Personen, deren Flüchtlingseigenschaft gemäß Asylgesetz 1997 festgestellt ist und die zum Aufenthalt im Bundesgebiet berechtigt sind. EWR- Bürger: Angehörige von Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, die in Österreich eine Erwerbstätigkeit ausüben oder danach in Österreich verbleiben.

NIEDERÖSTERREICH

Wohnbauprogramme: Erstellung von Wohnbauprogrammen unter Bedachtnahme auf den jeweiligen Wohnungsbedarf und regionale, wirtschaftliche und arbeitsmarktpolitische Erfordernisse.

Wohnungsvergabe: die Vergabe der Wohnungen darf nicht auf bestimmte Personen oder Personengruppen eingeschränkt werden.

Kriterien begünstigte Person:

- Begründung des ordentlichen Hauptwohnsitzes;
- Nichtüberschreitung bestimmter Einkommensobergrenzen (siehe Tabelle 26, S 86);
- Einschränkung des Zugangs zu geförderten Wohnungen auf österreichische Staatsbürger und Gleichgestellte (Heimkehrer, Flüchtlinge, EWR-Bürger; ausgenommen geförderte Mietwohnungen).

OBERÖSTERREICH

Wohnbauprogramme: Unter Bedachtnahme auf den Wohnungsbedarf und nach Maßgabe der vorhandenen Förderungsmittel sind mittelfristig Wohnbauprogramme zu erstellen, wobei vor allem regionale, wirtschaftliche und arbeitsmarktpolitische Erfordernisse zu berücksichtigen sind.

Wohnungsvergabe: bei der Vergabe von Wohnungen ist auf soziale Kriterien, wie insbesondere die Wartezeit auf eine Wohnung, die aktuelle Wohnsituation, die Haushaltsgröße und die Höhe des Einkommens der zukünftigen Mieter Bedacht zu nehmen. Zwecks Sicherstellung einer einheitlichen Vergabep Praxis wurden unter Zugrundelegung dieser Kriterien Vergaberichtlinien festgelegt: Gemeinnützige Bauvereinigungen sind im Zuge der Vormerkung von Wohnungssuchenden zur Erhebung und einer steten Aktualisierung bestimmter Kenndaten sowie Übermittlung dieser Datensätze an die Landesförderungsstelle verpflichtet. Überdies sind seitens der gemeinnützigen Bauträger und Gemeinden Wohnungsvergabeausschüsse zur Realisierung einer Wohnungsvergabe unter Beachtung der Richtlinie einzurichten. So sind unter anderem Mietwohnungen, die auf Grund bestimmter Umstände (z.B. Größe, Ausstattung, örtliche Situierung) für die Durchführung sozialer Betreuungsaufgaben geeignet erscheinen, vorrangig wohnungssuchenden Sozialvereinigungen anzubieten.

Kriterien förderbare Person:

- Befriedigung des dauernden Wohnbedarfs;
- Eigenberechtigung (Volljährigkeit) des Förderungs- bzw. Wohnungswerbers österreichische Staatsbürger und EWR-Bürger. Darüber hinaus wird vorausgesetzt, dass die betreffende Person ununterbrochen seit über fünf Jahren ihren (rechtmäßigen) Hauptwohnsitz in Österreich nachweisen kann sowie entweder ein einkommenssteuerpflichtiges Einkommen bezieht oder auf Grund der Ausübung einer Erwerbstätigkeit Beiträge an die gesetzliche Sozialversicherung in Österreich entrichtet hat und nunmehr Leistungen aus dieser bezieht;
- Nichtüberschreitung bestimmter Einkommensobergrenzen (siehe Tabelle 26, S 86); nachweisliche Aufgabe der Vorwohnung.

SALZBURG

Wohnbau-Förderungsprogramme in Abständen von jeweils fünf Jahren unter Berücksichtigung der Raumplanungsergebnisse auf Landes-, Regional- und Gemeindeebene und Bedachtnahme auf den sich aus regionalen, ökonomischen und arbeitsmarktpolitischen Erfordernissen ergebenden Wohnbedarf; im Wesentlichen bestimmen die Faktoren gegenwärtiges Wohnungsdefizit, Zusatzbedarf aufgrund Anzahl der zunehmenden Haushalte und Ersatzbedarf aufgrund Wohnungsabbruch und -umwidmung das Ausmaß des prognostizierten Wohnbedarfs;

Kriterien begünstigte Person:

- Volljährigkeit;
- grundsätzlich mindestens zweijähriger Hauptwohnsitz in Salzburg (ausgenommen Miet- und Dienstnehmerwohnungen);
- Österreicher oder Gleichgestellte (Heimkehrer, EWR, Asylanten; ausgenommen Mietwohnungen);
- Befriedigung des dringenden Wohnbedarfs in der geförderten Wohnung;
- nachweisliche Aufgabe der Vorwohnung;
- Nichtüberschreitung bestimmter Einkommensobergrenzen (siehe Tabelle 26, S 86).

STEIERMARK

Unter Berücksichtigung des jeweiligen kommunalen Wohnungsbedarfs werden räumlich und zeitlich gegliederte *Wohnbauprogramme* erlassen.

Hinsichtlich der *Wohnungsvergabe* wurden zwar keine spezielle Vergaberichtlinien des Landes erlassen, bestehen jedoch zum Teil Gemeinderichtlinien (z.B. in Graz). Die Vergabe der Wohnungen muss in nachvollziehbarer Form erfolgen, wobei soziale Kriterien zu berücksichtigen sind und bei Vergabe von Mietwohnungen die Gemeinde jedenfalls einzubeziehen ist.

Kriterien begünstigte Person:

- Volljährigkeit;
- Nichtüberschreitung bestimmter Einkommensobergrenzen (siehe Tabelle 26, S 86);
- regelmäßige Verwendung der geförderten Wohnung als Hauptwohnsitz;
- nachweisliche Aufgabe der Vorwohnung;
- Österreicher od. Gleichgestellte (Heimkehrer, EWR, Flüchtlinge; ausgenommen Mietwohnungen).

TIROL

Wohnbedarfsprognose durch Erhebung bei den Gemeinden in Zeitabständen von vier bis fünf Jahren und darauf basierende Entwicklung von *Wohnbauprogrammen*.

Die *Wohnungsvergabe* bei Mehrwohnungsobjekten erfolgt im Sinne der Wohnungsvergabe-Richtlinie nach objektiven, sozialen Kriterien (z.B. Anzahl der im Haushalt lebenden Personen, Wohnbedarf, Einkommen, Beachtung der jeweils förderbaren Nutzfläche).

Unter Umständen besteht ein Vorschlagsrecht der Gemeinde (mind. drei förderungswürdige Nutzungsberechtigte je Wohnung), sofern die Errichtung der nicht zum Eigengebrauch bestimmten

Wohnung durch eine natürliche Person erfolgte und die Bauortgemeinde die Errichtung der Wohnung in besonderer Weise unterstützt hat, z.B. durch den preisgünstigen Verkauf der Bauliegenschaft, Einräumung eines niedrigen Bauzinses, Ausfallhaftung für die Mietzinse oder einen Beitrag zu den Anliegerleistungen.

Kriterien begünstigte Person:

- Österreicher und Gleichgestellte (Angehörige des EWR, Konventionsflüchtlinge);
- Aufgabe der Vorwohnung;
- Nichtüberschreitung bestimmter Einkommensobergrenzen (siehe Tabelle 26, S 86);
- regelmäßige Verwendung der geförderten Wohnung als Hauptwohnsitz.

VORARLBERG

Laufende *Erhebung des Mietwohnungsbedarfs* seit 1992. Die Bewerbung eines Wohnungssuchenden erfolgt mittels Formulars in der Wohnsitzgemeinde unter Bekanntgabe verschiedener persönlicher Daten (Einkommen, Dringlichkeit des Wohnbedarfs), welche für die Förderungsstelle online jederzeit ersichtlich sind. Auf dieser Basis erfolgt eine Abstimmung mit den Bauträgern über die jeweils erforderliche Bautätigkeit. Abschluss ausschließlich befristeter Mietverträge (nur gemeinnützige Mietwohnungen). EDV-Unterstützung erleichtert Prognose des freiwerdenden Wohnungsbestands. Gemeinden steht kein Vorschlagsrecht zu.

Kriterien begünstigte Person:

- Österreicher und Personen, die aufgrund des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum in Österreich eine Erwerbstätigkeit ausüben oder danach in Österreich verbleiben;
- Befriedigung des ständigen, dringenden Wohnbedarfs;
- Vorwohnungsaufgabe unterschiedlich geregelt;
- Nichtüberschreitung bestimmter Einkommensobergrenzen (siehe Tabelle 26, S 86);
- Hauptwohnsitz in Vorarlberg seit zumindest drei Jahren sowie unbeschränkte Steuerpflicht in Österreich.

WIEN

Die *Vergabe geförderter Wohnungen* erfolgt durch die Gemeinde (Wohnservice Wien) und die einzelnen Bauträger, wobei selbige verpflichtet sind, der Gemeinde ein Vorschlagsrecht für jene Wohnungsanzahl einzuräumen, welche bis zu 50 Prozent der Gesamtnutzfläche entspricht und auf Förderungsdauer jede dritte frei werdende Wohnung wiederum der Gemeinde zur Vermittlung anzubieten; im Sanierungsbereich ist auf Förderungsdauer die zweite und jeweils jede weitere vierte zur Sanierung beantragte bestandfreie Wohnung der Stadt Wien zur Vergabe zur Verfügung zu stellen.

Kriterien begünstigte Person:

- Befriedigung des dringenden Wohnbedarfs und Begründung des Hauptwohnsitzes;
- Nichtüberschreitung bestimmter Einkommensobergrenzen (siehe Tabelle 26, S 86);
- nachweisliche Aufgabe der Vorwohnung;
- hinsichtlich der Staatsangehörigkeit sind grundsätzlich (ausgenommen Gemeindewohnungen, Kleingartenwohnhäuser) keine Einschränkungen festgelegt.

2.4.2 SICHERSTELLUNG LEISTBARER WOHNUNGEN

BURGENLAND

- Für Bezieher geringer Einkommen wird das im Zuge der Errichtung, umfassenden Sanierung oder des Ankaufs eines Eigenheims gewährte Förderungsdarlehen um eine Sozialpauschale erhöht. Deren Höhe richtet sich nach dem gewichteten (Gewichtungsfaktor für jeden Erwachsenen 1,0 und für unterhaltsberechtigter Kinder die Hälfte) Pro-Kopf-Einkommen der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen. Der Darlehenszuschlag beträgt bis zu einem monatlichen Nettoeinkommen von Euro 473,- „pro Kopf“ maximal Euro 14.535,- und reduziert sich schrittweise bis zu einem Einkommen von Euro 764,- auf Euro 3.635,-.
- Die Aufbringung eines allfälligen Eigenmittelanteils (anteilige Gesamtbaukosten minus Grundkostenanteil) durch den Wohnungswerber (Mietwohnungsneubauten ab drei Wohneinheiten) wird durch die Gewährung eines Eigenmittelsatzdarlehens erleichtert. Die Höhe des Darlehens richtet sich wiederum nach dem gewichteten Pro-Kopf-Einkommen sowie der Wohnnutzfläche und beträgt bis zu einem monatlichen Nettoeinkommen von Euro 473,- „pro Kopf“ Euro 335,- je m² und reduziert sich schrittweise bis zu einem Einkommen von Euro 764,- auf Euro 51,- je m². Die Darlehenslaufzeit beträgt 32,5 Jahre, die Verzinsung 0,5% dekursiv p.a. und die jährliche Annuität 3,34%.

Wohnbeihilfe wird Eigentümern, Mietern oder Wohnungsinhabern objektgeförderter Miet- und Eigentumswohnungen in Höhe der Differenz zwischen dem maßgeblichen und dem (je nach Einkommen gestaffeltem) zumutbaren Wohnungsaufwand gewährt. Bestimmte Personengruppen (Familien mit gemindert erwerbsfähigem Familienmitglied, gemindert erwerbsfähige Alleinstehende, Familien mit mindestens drei Kindern, Familien mit behindertem Kind) sind durch eine Reduzierung des zumutbaren Wohnungsaufwandsbetrags in Höhe von 30 Prozent privilegiert. Die Beihilfe wird nur bis zu einem (angemessenen) Nutzflächenausmaß von 70m² (plus 5m² je Kind) festgesetzt.

KÄRNTEN

- Die seitens der Mieter neu errichteter, geförderter Mehrwohnungsanlagen zu erbringende Eigenleistung beträgt zum Stichtag 1.1.2000 ca. Euro 2,1 netto je m² und Monat. Dieser Betrag erhöht sich jährlich um 2 Prozent.
- Wohnbeihilfe wird Mietern und Wohnungseigentümern geförderter Wohnungen gewährt. Die Höhe der Beihilfe wird aus der Differenz von anrechenbarem und zumutbarem Wohnungsaufwand (ab einem monatlichen Familieneinkommen von Euro 730) errechnet. Bei einem Familieneinkommen zwischen Euro 731,- und 950,- beträgt die zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung 30 Prozent, von Euro 951 bis 1.170 40 Prozent, von Euro 1.171 bis 1.390 50 Prozent und ab Euro 1.391 60 Prozent. Für jede mit dem Antragsteller im gemeinsamen Haushalt lebende Person vermindert sich der so ermittelte Betrag um jeweils Euro 37,-. Bestimmte Familientypen (z.B. Jungfamilien, Familien mit behinderten Kindern) sind durch eine Reduzierung der Zumutbarkeitsgrenzen privilegiert. Die Wohnbeihilfe wird nur für jenen Teil der Nutzfläche gewährt, der als angemessen gilt. Sie beträgt bei einer Person 50m² und erhöht sich für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende Person um 15m². Bei Jungfamilien gelten mindes-

tens 90m² als angemessen. Für Eigentumswohnungen gelten Sonderregelungen (Beihilfendauer maximal zehn Jahre ab Erstbezug, Beihilfenlimit Euro 220,- pro Monat).

- Mietern nicht (mehr) geförderter Wohnungen wird eine allgemeine Wohnbeihilfe in Höhe der Differenz von anrechenbarem (gesetzlich zulässiger Hauptmietzins, Obergrenzen je nach Haushaltsgröße) und zumutbarem Wohnungsaufwand gewährt.

NIEDERÖSTERREICH

- Zur niederösterreichischen Kombination aus Objektförderung (Basisförderung) und Subjektförderung (Superförderung) siehe Kapitel 3.3, S 112.
- Alternativ zur Superförderung wird Bewohnern von Eigenheimen, Reihenhäusern, Miet- und Eigentumswohnungen sowie Wohnheimen (Alters- und Behindertenwohnheime, Heime für sozial Bedürftige) Wohnbeihilfe in Höhe der Differenz zwischen dem auf die angemessene Nutzfläche umgelegten anrechenbaren und dem je nach Haushaltseinkommen und Personenanzahl zumutbaren Wohnungsaufwand gewährt.
- Die Wohnstarthilfe für Jungbürger ist (vorerst) mit 31.12.2005 befristet. Sie wird als nicht rückzahlbarer Annuitätenzuschuss bei erstmaligem Bezug einer nicht geförderten Wohnung durch eine Person, welche das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet hat gewährt.

OBERÖSTERREICH

- Bei neu errichteten Mietwohnungsanlagen ist die von den Gesamtbaukosten und deren Finanzierung errechnete monatliche Rückzahlungsrate (exkl. Garagenanteil und zum Zeitpunkt der Zusicherung) mit netto Euro 2,80 je m² Nutzfläche begrenzt.
- Wohnbeihilfe wird Mietern, Wohnungseigentümern oder Eigentümern geförderter Wohnungen und grundsätzlich auch Mietern nicht geförderter Wohnungen gewährt (allgemeine Wohnbeihilfe). Für neu errichtete oder sanierte Eigenheime und Reihenhäuser sowie sanierte Eigentumswohnungen sind Ausnahmen vorgesehen. Das Ausmaß der Beihilfe richtet sich einerseits nach dem anrechenbaren Wohnungsaufwand (max. Euro 2,62 je m² Nutzfläche) und andererseits nach der je nach Haushaltsgröße und -einkommen sowie angemessener Nutzfläche zumutbaren Belastung. Als zumutbarer Wohnungsaufwand gilt ein Zwölftel des jährlichen Haushaltseinkommens abzüglich eines je nach Haushaltsgröße unterschiedlich gewichteten Einkommensbetrags.

SALZBURG

- Die Aus- und Rückzahlung von Annuitätenzuschüssen (im Rahmen der Objektförderung, ausgenommen vor allem Mietwohnungen) wird jährlich unter Berücksichtigung eines zumutbaren Wohnungsaufwands, welcher in einem Prozentsatz des Haushaltseinkommens festgesetzt wird, errechnet.

- Wohnbeihilfe wird grundsätzlich nur Mietern in neu errichteten sowie umfassend sanierten Wohnhausanlagen gewährt. Ausnahmen sind vorgesehen für Eigentümer und Wohnungseigentümer von nach „alten“ Förderungsbestimmungen (WFG 1954, 1968 u.a.) errichteten und sanierten Wohnungen. Die Beihilfenhöhe richtet sich wiederum nach dem je nach Haushaltsgröße und -einkommen zumutbaren Wohnungsaufwand.

STEIERMARK

- Soziales Wohnbauprogramm durch besondere Privilegierungen: Priorität bei Förderungszuteilung, Befreiung der Bewohner von Grund- und Aufschließungskosten (Finanzierung durch die Gemeinde), zwingende Eigenmittelfinanzierung von 20 Prozent der Baukosten durch den Bauträger, höherer Annuitätenzuschuss führt zu einer gegenwärtigen monatlichen Belastung für den Mieter in Höhe von etwa Euro 1,30 je m²; die Sozialwohnungen sind primär an wohnbeihilfenfähige Personen zu vermieten.
- Wohnbeihilfefähig sind grundsätzlich Mieter und Wohnungseigentümer objektgeförderter Wohnungen (ausnahmsweise auch Wohnungseigentümer von Wohnbauschekwohnungen). Die Beihilfe wird in der Höhe gewährt, die sich aus dem Unterschied zwischen dem auf die angemessene Nutzfläche (50m² für 1 Person, 70m² für 2 Personen, + je 10m² für jede weitere) entfallenden Wohnungsaufwand und dem zumutbaren Wohnungsaufwand (je nach Haushaltsgröße und -einkommen) ergibt. Eine allgemeine Wohnbeihilfe wird Mietern nicht geförderter Wohnungen gewährt, sofern der Hauptmietzins den Richtwert gemäß Richtwertgesetz (ohne Zuschläge) nicht übersteigt. Für sanierte Wohnungen (erhöhter Mietzins gemäß §18 MRG) und Wohnungen mit geringer Nutzfläche (bis 35m²) sind diesbezüglich Ausnahmen vorgesehen.

TIROL

- Im Rahmen der (privilegierten) Förderung des sog. besonderen Mietwohnbaus ist vorausgesetzt, dass maximal 30 Wohnungen je Gebäude errichtet werden und die Vergabe der Wohnungen an Personen mit geringem Einkommen (zwei Drittel der Einkommensgrenzen) erfolgt.
- Zur (teilweisen) Finanzierung des Grundanteils wird Familien in Zusammenhang mit der Förderung der Errichtung oder des Ersterwerbs einer Eigentumswohnung (verdichtete Bauweise) eine Wohnstarthilfe in Form eines nichtrückzahlbaren Zuschusses gewährt, dessen Höhe je nach Familiengröße- und einkommen variiert.
- Wohnbeihilfe wird den Nutzern objektgeförderter, in verdichteter Bauweise errichteter Gebäude (Miet- und Eigentumswohnungen, Reihenhäuser) gewährt. Sie beträgt den Differenzbetrag zwischen dem nach der Haushaltsgröße und anrechenbaren Nutzfläche (50m² für eine Person, + maximal 20m² für jede weitere) berechneten angemessenen und der nach Haushaltsgröße- und einkommen zumutbaren Wohnungsaufwandsbelastung. Für bestimmte Haushaltsgruppen (z.B. Haushalte mit einem behinderten Kind) wird das zumutbare Ausmaß der Belastung reduziert.

VORARLBERG

- Mietzinsbegrenzung (siehe Tabelle 13, S 62)
- Wohnbeihilfe wird Österreichern sowie EU- und EWR-Bürgern zur Linderung des Wohnungsaufwands gewährt, welcher durch die Errichtung, den Ankauf, die Anmietung oder Sanierung von Eigenheimen oder Wohnungen für den Eigenbedarf entstanden ist, sofern der Hauptwohnsitz und Mittelpunkt der Lebensinteressen des Nutzers zumindest drei Jahre lang in Vorarlberg gelegen ist. Die Höhe der Beihilfe beträgt wiederum den Differenzbetrag zwischen angemessenem und dem aufgrund des Familieneinkommens zumutbarem Wohnungsaufwand, wobei die Zumutbarkeitsgrenze unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. für Haushalte ab drei unterhaltspflichtigen Kindern) um 10 Prozent reduziert wird.

WIEN

- Bewohner von Gemeindewohnungen sind von der Entrichtung eines anteiligen Grundkostenbeitrags befreit.
- Mietzinsbegrenzung (siehe Tabelle 13, S 62).
- Zur Erleichterung der Finanzierung des Baukostenbeitrags werden Wohnungswerbern von Miet- und Eigentumswohnungen je nach Ausmaß des Haushaltseinkommens Eigenmitteler-satzdarlehen zwischen 2,5 und 12,5 Prozent (Laufzeit fünf, zehn, fünfzehn oder zwanzig Jahre, 1 Prozent Verzinsung im Jahr) der anteiligen förderbaren Gesamtbaukosten unter Berücksichtigung der angemessenen Wohnnutzfläche gewährt. Für bestimmte Personengruppen (z.B. Jungfamilien, Familien mit zumindest drei Kindern, Familien mit einem behinderten Kind) erstreckt sich dieses Darlehen auf den zu leistenden anteiligen Grundkostenbeitrag (Euro 110 je m² Nutzfläche). Familieneinkommen sowie Haushaltsgröße werden alle fünf Jahre ab Darlehensgewährung zur Feststellung der aufrechten Förderungswürdigkeit einer Überprüfung unterzogen.
- Die Darlehensförderung bei Errichtung von Mietwohnungen (Objektsförderung) wird um Euro 150 je m² Nutzfläche erhöht, sofern der seitens der Mieter zu leistende Finanzierungsbeitrag (Bau- und Grundkostenanteil) maximal Euro 50 je m² Nutzfläche beträgt. Einkommensschwache Haushalte (Überprüfung alle fünf Jahre) sind von der Rückzahlung dieses Darlehens befreit (sog. Superförderung).
- Wohnbeihilfe wird neben Nutzern geförderter Wohnungen auch Mietern oder Wohnungseigentümern von ursprünglich freifinanziert errichteten sowie nicht mehr geförderten Wohnungen gewährt (allgemeine Wohnbeihilfe). Das Ausmaß der Beihilfe wird aus der Differenz zwischen anrechenbarem und zumutbarem Wohnungsaufwand je nach Haushaltseinkommen und angemessener Wohnnutzfläche errechnet, wobei bestimmte Personengruppen (z.B. Jungfamilien, Alleinerzieher, Familien mit behindertem Kind) durch eine Senkung des zumutbaren Wohnungsaufwandes zusätzlich begünstigt sind.

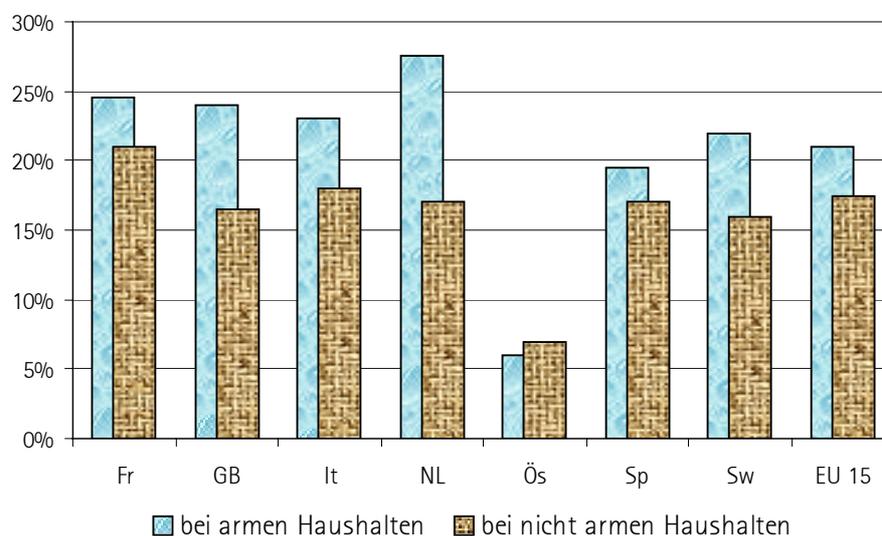
2.4.3 INTEGRATIVE ASPEKTE

Karl Czasny, SRZ, hat kürzlich eine Auswertung der sehr umfangreichen Datenbasis des Haushalts- Panels der EU vorgestellt. EU-weit 60.000 Haushalte wurden u.a. gefragt, ob sie sich durch Vandalismus oder Kriminalität in ihrer Wohnumgebung beeinträchtigt fühlen. Es handelt sich um eine subjektive Frage, die erst auf den zweiten Blick erkennen lässt, was für weitreichende Schlussfolgerungen sie zulässt. Sie erlaubt nämlich erstmals in dieser Qualität eine quantifizierbare Einschätzung über Segregation und Ghettobildung in den EU-Staaten. Im Durchschnitt aller Haushalte registrieren rund 17 Prozent Vandalismus und Kriminalität in ihrer Wohnumgebung. Dieser Wert liegt in Österreich sehr weit unter dem Durchschnitt bei gerade sieben Prozent.

Wirklich interessant werden die Ergebnisse, wenn man die Durchschnittswerte mit den Werten für den ärmeren Teil der Bevölkerung vergleicht. Bezogen allein auf das unterste Einkommens-Quintil, das sind die einkommensschwächsten 20 Prozent der Haushalte, zeigt sich EU-weit ein Wert von 21 Prozent, in Österreich demgegenüber von sogar nur sechs Prozent.

EU-weit geben 25 Prozent der ärmeren Haushalte, aber „nur“ 14 Prozent der übrigen Haushalte an, mit ihrer Wohnsituation unzufrieden zu sein. In Österreich liegen die Werte bei 13 bzw. acht Prozent. Es ergibt sich der Befund, dass die Wohnversorgung der Österreicher einen hohen Standard bei ausgezeichneter Wohnzufriedenheit der Bevölkerung aufweist.

Grafik 27: Soziale Qualität der Wohnumgebung



Quelle: Karl Czasny (SRZ): Ungleichheit und Gefährdung des sozialen Zusammenhalts aus Sicht der Wohnversorgungssysteme. Vortrag am 6.3.2003 in Wien.

Tabelle 28: Wohnzufriedenheit und soziale Kohäsion im Vergleich Österreich – NL – EU

	Österreich	Niederlande	EU-Mittel
Anteil der untersten 20% der Einkommen in den billigsten Wohnungen	22%	47%	36%
Anteil der armen Haushalte mit schlechter sozialer Qualität der Wohnumgebung	6%	28%	21%
Anteil der übrigen Haushalte mit schlechter sozialer Qualität der Wohnumgebung	7%	17%	17%
Anteil der armen Haushalte mit geringer Wohnzufriedenheit	13%	18%	25%
Anteil der übrigen Haushalte mit geringer Wohnzufriedenheit	8%	7%	14%

Quelle: Karl Czasny, a.a.O.

In kaum einem anderen Land sind die billigsten Wohnungen in so geringem Ausmaß von den einkommensschwächsten Haushalten belegt, wie in Österreich. Der Anteil der ärmsten 20 Prozent der Haushalte in den billigsten 20 Prozent der Wohnungen liegt bei nur 22 Prozent. Das heißt, sie sind in diesem Preissegment kaum überrepräsentiert. Die ausgesprochen guten Werte zur sozialen Kohäsion beruhen demnach zu einem guten Teil auf der starken Durchmischung der sozialen Gruppen.

In der allorts geführten Diskussion um die soziale Treffsicherheit von öffentlichen Aufwendungen könnte dieser Befund mühelos als ein Zeichen für Fehlbelegung und Fehlallokation interpretiert werden. Dem gegenüber bedürfen die 22 Prozent einer weiterführenden Erläuterung. Zum ersten sind sie u.a. ein Indiz für das fast völlige Fehlen von Segregation in Österreich. Fast nirgends führen Integrationsmechanismen zu einer Abwärtsspirale aus schlechter Wohnungsqualität, Konzentration unterer sozialer Schichten, sinkenden Preisen und dem daraus folgenden Verebben von Investitionen. Da nirgends ganze Gebiete geschlossen stigmatisiert sind, gibt es keine Wohngebiete, von welchen bestimmte Einkommenschichten de facto ausgeschlossen wären.

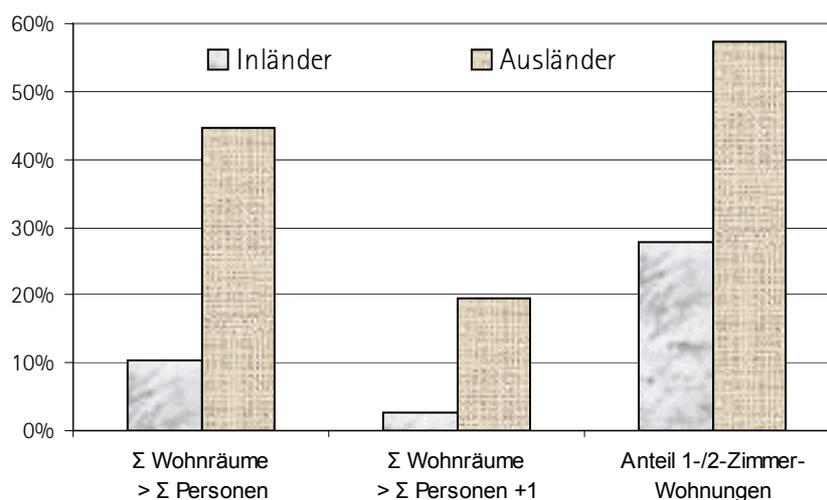
Zum zweiten umfassen die billigsten Wohnungen auch die „alten“ Mietverträge im privaten Bestand („Friedenskronen-Mietwohnungen“), wo höhere Einkommen eher die Regel als die Ausnahme sind.

Zum dritten schließlich baut das österreichische Modell der Wohnbauförderung neben der Objektförderung auf der Subjektförderung auf. Sie ermöglicht es, dass auch einkommensschwache Haushalte in durchaus durchschnittlich teuren (Neubau-)Wohnungen leben können.

Defizite werden allerdings weiterhin insbesondere in folgenden Bereichen gesehen:

- Der Anteil an Ausländer-Haushalten, die in Ein- oder Zweiraumwohnungen leben, ist mehr als doppelt so hoch als bei Inländer-Haushalten. 20 Prozent der Ausländer-Haushalte, aber nur 2,6 Prozent der Inländer-Haushalte leben in stark überbelegten Wohnungen. Das sind Wohnungen, in denen die Zahl der Bewohner die Zahl der Wohnräume um mehr als eins übersteigt. Überbelegt ist damit etwa eine Zweizimmer-Wohnung mit einer vierköpfigen Familie.

Grafik 29: Wohnungsbelag Inländer- und Ausländer-Haushalte in Österreich



Quelle: St.at MZ 2001, FGW-Sonderauswertung

- Völlig anders geartet ist die Problemlage hinsichtlich der vorrangigen demografischen Herausforderung der nächsten Jahrzehnte, der zunehmenden Alterung der Bevölkerung. Im zentralen Bereich des Wohnens sind tragfähige Initiativen zwar ansatzweise vorhanden, bedürfen aber der Unterstützung für eine entsprechend weite Verbreitung.

Die einzelnen Förderungssysteme der Bundesländer sind in Hinblick auf Integrationswirksamkeit relativ einheitlich ausgestaltet¹. Der Zugang zu geförderten Mietwohnungen ist hinsichtlich der Staatsangehörigkeit förderungsrechtlich grundsätzlich (z.B. in Oberösterreich und Vorarlberg abhängig von der Dauer des Aufenthalts in der Wohnsitzgemeinde) unbeschränkt. Darüber hinaus (inklusive des Bezugs von Wohnbeihilfe) sind überwiegend nur österreichische Staatsbürger sowie (teilweise unter bestimmten weitergehenden Voraussetzungen) Staatsangehörige des EWR, Konventionsflüchtlinge bzw. Asylanten und „Heimkehrer“² begünstigt.

In Wien wurde mittlerweile der geförderte Wohnungsmarkt für sämtliche Ausländer (auch Nicht-EU-Bürger) geöffnet. Ausgenommen davon sind weiterhin Gemeindewohnungen sowie Kleingartenwohnhäuser. Die Gewährung einer Wohnbeihilfe für Nicht-EU-Bürger setzt deren legalen Inlandsaufenthalt über einen Zeitraum von fünf Jahren (Neubaubereich) bzw. den Besitz einer Beschäftigungsbewilligung oder eines Befreiungsscheins (Sanierungsbereich) voraus.

Spezielle soziale Wohnbauprogramme sind vor allem gekennzeichnet durch einerseits höhere Basisförderungen und/oder andererseits bestimmte Privilegierungen bei der Förderungsvergabe (durch Vorrückungen), Wohnungsvergabe (z.B. durch eine Bevorzugung sozial Benachteiligter) oder Wohnungsfinanzierung (Entfall des Grundkostenbeitrags bei Gemeindewohnungen).

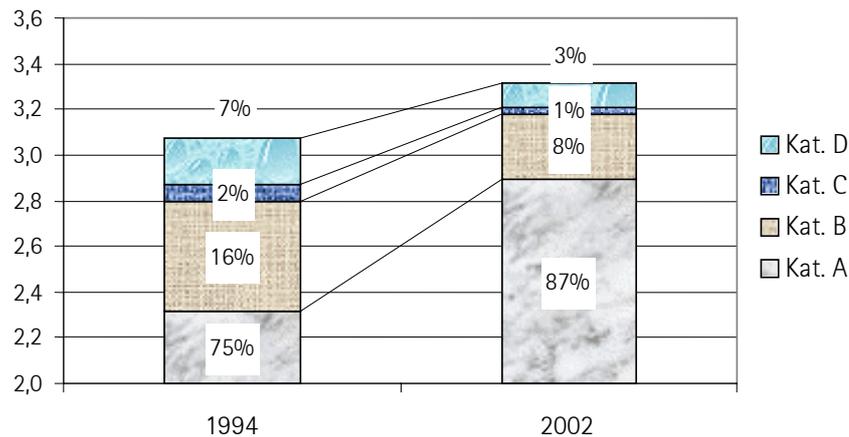
¹ Siehe auch Kapitel 2.4.1 „Allokation geförderten Wohnraums“, S 85.

² Siehe Fn 1, S 86.

2.4.4 MERITORISCHE ASPEKTE

Die Wohnbauförderung zeigt meritorische Wirkungen, indem die Förderungsnehmer angeregt werden, bestimmte Güter in höherem Maße zu konsumieren, als dies ohne die Wohnbauförderung der Fall wäre, zu ihrem eigenen und zum Vorteil der Gemeinschaft. Dies traf in der Vergangenheit insbesondere auf die durchgehend gute Ausstattung von neu errichteten oder sanierten Wohnungen oder bestimmte Zielgrößen für Wohnungen und Eigenheime zu. Zur Zeit ist davon vor allem die starke Orientierung an ökologischen Aspekten betroffen.

Grafik 30: Verbesserung des Wohnungsbestandes in Millionen Einheiten



Quelle: St.at. Austria, FGW

Hinsichtlich der Ausstattungsqualität hat sich in der Vergangenheit sehr viel getan. Die Standardanhebung war in den neunziger Jahren nicht mehr in dem Maße Tagesthema wie in den siebziger und achtziger Jahren. Dennoch ging die Sanierung des Wohnungsbestands zügig voran. Die Ausstattungskategorien B, C und D konnten zwischen 1994 und 2002 von 25 Prozent auf 12 Prozent halbiert werden. Sie spielen heute am Markt eine schon fast vernachlässigbare Rolle. Die Sanierungsfreudigkeit mag durch bessere Ertragsmöglichkeiten im Bestand als Folge der Einführung des Richtwertsystems ausgelöst worden sein. Ohne die systematische Förderung der wohnungsseitigen Verbesserung wäre die heutige Ausstattungsqualität des Wohnungsbestands allerdings wahrscheinlich nicht erreichbar gewesen.

Im einzelnen lassen sich die Regelungen der Länder zur Anregung hoher Ausstattungsstandards folgendermaßen zusammenfassen:

BURGENLAND

- Die Bedingungen der Wohnungsausstattung im Neubaubereich sind überaus zahlreich und detailliert und umfassen (neben der zwingend vorausgesetzten Errichtung von Zimmer, Küche bzw. Kochnische, Vorraum, WC und Bade- oder Duschgelegenheit, einwandfreie Ausführung nach dem Stand der Technik) z.B. Vorschriften zur Herstellung einer bestimmten Küchenausstattung (Herd, Abwasch), eines Abstellraums bei Wohnungen über 70m² oder (speziell in Gebäuden ab drei Wohneinheiten) von Fahrrad- und Kinderwageneinstellräumen sowie Teppichklopfstangen.

- Bei der Gestaltung der Bauvorhaben sind zugunsten behinderter oder gebrechlicher Menschen bauliche Barrieren in- und außerhalb des Gebäudes zu vermeiden (stufenlose Erreichbarkeit des Gebäudeeingangs bzw. Errichtung flacher Rampen sowie eines Personenaufzugs, rollstuhlgerechte Kabinengröße).
- Bei zentral beheizten oder warmwasserversorgten Gebäuden mit mindestens zwei Wohnungen sowie Reihenhäusern (auch bei Umgestaltung entsprechender Anlagen im Zuge einer Sanierung) sind Vorrichtungen zur individuellen Verbrauchsmessung, die hinsichtlich ihres Wirkungsgrads und der Umweltbelastung neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen entsprechen, einzurichten.
- Sanierte Wohnungen haben einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard aufzuweisen.

KÄRNTEN

- Wohnungen (zumindest Zimmer, Küche oder Kochnische, Vorraum, WC, Bade- oder Duschegelegenheit) sind in normaler Ausstattung auszuführen. Dazu zählt neben der einwandfreien Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik das zwingende Gebot der Verwendung von Dämm- und Schaumstoffen, die frei von H-FCKW und H-FKW (teilhalogenierte Fluorchlor- und Fluorkohlenwasserstoffen) sind.
- Die Raumheizung soll möglichst über eine zentrale Wärmeversorgungsanlage erfolgen, gegebenenfalls sind Vorrichtungen zur individuellen Verbrauchsmessung einzurichten.
- Unter Bedachtnahme auf Bedürfnisse behinderter oder alter Personen sind bauliche Barrieren nach Möglichkeit zu vermeiden.

Sanierte Wohnungen haben einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard aufzuweisen.

NIEDERÖSTERREICH

- Jede Wohnung muss zumindest mit Zimmer, Küche (Kochnische), WC und einer Badegelegenheit ausgestattet sein.
- Im Zuge der Errichtung oder Sanierung ist eine künstlerische Gesamtgestaltung des Bauvorhabens anzustreben.
- Im Zuge der Sanierung ist entsprechend den gegebenen Möglichkeiten ein zeitgemäßer Ausstattungsstandard sicherzustellen.

OBERÖSTERREICH

- Mietwohnungen sind grundsätzlich bezugsfertig (inkl. Oberflächenendausführung, mit funktionstüchtigem Bad und WC sowie verlegten Fußböden) auszuführen. In Wohnungen mit über 50m² ist eine Küche (unter 50m² eine Kochnische) mit den erforderlichen Anschlussmöglichkeiten herzustellen.
- Bauliche Trennung von Bad und WC, ausgenommen im Zuge einer behindertengerechten Ausführung.
- Ein der Größe der Wohnung entsprechender Abstellraum ist vorzusehen.
- Bei Errichtung eines Personenaufzugs müssen alle Wohnungen mit dessen Hilfe barrierefrei erreichbar sein.

SALZBURG

- Wohnungen (zumindest Zimmer, Küche oder Kochnische, Vorraum, WC, Bad oder Duschnische) sind in normaler Ausstattung (auch ohne Oberflächenendausführung) auszuführen. Dazu zählen auch Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme, Wärmepumpen und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (sofern letztere zumindest 20 Prozent des Gesamtwärmebedarfs decken).
- Nach Durchführung einer umfassenden Sanierung müssen alle Wohnungen einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard aufweisen. Maßnahmen zur Erhöhung des Schall- und Wärmeschutzes sind jedenfalls durchzuführen. Die Errichtung oder Umgestaltung von Zentralheizungsanlagen in Gebäuden mit (nach Sanierung) zumindest drei Wohnungen wird nur gefördert, sofern die Anlage besondere Vorrichtungen enthält, durch welche der individuelle Einzelverbrauch messbar ist.
- Ausschluss der Verwendung von HFKW-haltigen Dämmstoffen sowie tropischen Hölzern (im überwiegenden Neubaubereich sowie bei umfassenden Sanierungen). Generell dürfen keine Baustoffe verwendet werden, die eine Beeinträchtigung der Gesundheit von Menschen bei der Bauausführung oder Benützung bewirken.

STEIERMARK

- Die normale Ausstattung einer Wohnung umfasst jedenfalls den Einbau wassersparender Armaturen. Eine Oberflächenendausführung im Inneren der Wohnung kann entfallen. Die Verwendung von Tropenhölzern ist ausgeschlossen.
- Die Raumheizung muss grundsätzlich über eine zentrale Wärmeversorgungsanlage erfolgen, welche besondere Vorrichtungen zur Ermittlung des Einzelverbrauchs enthält (im Sanierungsbereich ab drei Wohnungen).
- Die Versorgung mit Raumwärme durch elektrische Widerstandsheizungen ist nur in besonderen Ausnahmefällen zulässig (ebenso die Beheizung von Eigenheimen und Reihenhäusern mit fossilen Brennstoffen).
- Im Neubaubereich ist die behinderten- und altengerechte Adaptierbarkeit (insbesondere) der Sanitärräume sicherzustellen, bauliche Barrieren sind zu vermeiden (z.B. stufenlose Erreichbarkeit des Gebäudeeingangs, des Erdgeschosses und eines Personenaufzugs).
- Wohnungen sind im Zuge einer Sanierung zeitgemäß auszustatten (zumindest Ausstattungskategorie B).

TIROL

- Wohnungen (zumindest Zimmer, Küche oder Kochnische, Vorraum, WC, Bad oder Duschnische, Abstellraum inner- oder außerhalb der Wohnung) sind in normaler Ausstattung auszuführen. Die Erfordernisse behindertengerechten Bauens sind dabei angemessen zu berücksichtigen.
- Im Neubau- und Sanierungsbereich ist die Verwendung von FKW-, FCKW-, HFKW-, HFCKW- und SF6-haltigen Baustoffen ausgeschlossen.
- Die Errichtung oder Umgestaltung von Zentralheizungsanlagen, an die zumindest zwei Wohnungen angeschlossen sind, wird nur gefördert, sofern diese mit Geräten zur zumindest näherungsweise Erfassung des Heizwärmebedarfs ausgestattet sind.
- Sanierete Wohnungen sind zeitgemäß auszustatten.

VORARLBERG

- Wohnungen (zumindest Zimmer, Küche oder Kochnische, Vorraum, WC, Bad oder Duschnische) sind in normaler Ausstattung auszuführen.
- Die Förderung der Errichtung von Mietwohnungsanlagen durch gemeinnützige Bauvereinigungen setzt deren barrierefreie Ausführung (z.B. stufenloser und schwellenfreier Zugang zum Wohnobjekt, kombinierte Nasszelle auf erster Ebene des Wohnens mit möglichem Wendekreis für Rollstuhlfahrer von 1,5m) voraus.

WIEN

- Die normale Ausstattung im Neubaubereich umfasst den Anschluss an Fernwärme in hierfür in Betracht kommenden Gebieten.
- Sanierete Wohnungen sind zeitgemäß auszustatten.

3 BEST PRACTISE FÖRDERUNGSMODELLE

In diesem Teil der Studie werden ausgewählte Förderungsmodelle hinsichtlich ihrer Konzeption, Wirkung und der damit verfolgten Ziele vorgestellt.

3.1 WIENER GRUNDSTÜCKSBERAT UND BAUTRÄGERWETTBEWERBE

3.1.1 TECHNISCHE BESCHREIBUNG

GRUNDSTÜCKSBERAT

Der Grundstücksbeirat in Wien wurde auf Grundlage des §28 Abs. 1 WWFSG 1989 eingerichtet, wonach vor Erledigung der Förderungsansuchen, ausgenommen Ansuchen betreffend die Errichtung von Eigenheimen, Kleingartenwohnhäusern und Dachgeschosswohnungen für den Eigenbedarf, die einzelnen Bauvorhaben hinsichtlich ihrer planerischen, ökonomischen und ökologischen Qualität zu bewerten sind.

Als Geschäftsstelle des Fachbeirats fungiert der Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (WBSF), welchem als Einreich- und Informationsstelle für die Neueinreichungen und Wiedervorlagen der einzelnen Projekte sämtliche administrative und organisatorische Beiratsangelegenheiten obliegen.

Die insgesamt zwanzig Mitglieder dieses Kollegialorgans (Vorsitzender samt bis zu zwei Stellvertretern, acht Mitglieder und deren Stellvertreter, ein beratendes Mitglied) werden für eine Funktionsperiode von etwa zwei bis drei Jahren vom WBSF bestellt und setzen sich aus Experten der Bereiche Planung, Ökonomie und Ökologie (Architekten, Vertreter der Wohnungs- und Finanzwirtschaft sowie Stadt- bzw. Landesverwaltung, sonstige Fachleute aus den Bereichen Ökologie, Umwelttechnik, Ökonomie und Recht) zusammen.

Volles Stimmrecht besitzen der Vorsitzende sowie die acht Mitglieder und bei deren Abwesenheit die Stellvertreter (bei gleichzeitiger Anwesenheit von Mitglied und Vertreter verfügen diese gemeinsam über ein Stimmrecht). Die Beschlussfähigkeit des Beurteilungsgremiums ist an die Anwesenheit von mindestens zwei Drittel aller stimmberechtigten Mitglieder, somit von sechs, gebunden. Zur Sicherung eines unabhängigen Beurteilungsverfahrens sind sämtliche Mitglieder verpflichtet, den WBSF bei Vorliegen eines Befangenheitsgrundes zu informieren (zutreffendenfalls werden selbige von der Teilnahme an der Projektbeurteilung ausgeschlossen) sowie hinsichtlich der im Zuge des Beurteilungsverfahrens zur Kenntnis gelangten Inhalte und Informationen samt Sitzungsverlauf und Meinungsbildung im Beirat Stillschweigen zu bewahren.

Aus Gründen der Transparenz erfolgt die Projektbewertung selbst nachvollziehbar protokollarisch. Die Beurteilung der einzelnen Projekte erfolgt in periodischen Sitzungen und hat empfehlenden Charakter.

Seitens der Bauträger sind zahlreiche Unterlagen, wie Pläne, Projektbeschreibungen, spezielle Datenblätter sowie auch Standardnutzerverträge einzureichen, worauf die Projekte entspre-

chend dem Datum der (vollständigen) Einreichung unter Berücksichtigung der Projekthinhalte sowie der Lage-, Standort-, Umfeld- und Infrastrukturvoraussetzungen gereiht werden.

Vor jeder Beiratssitzung werden Gespräche mit verschiedenen Dienststellen der Stadt Wien abgehalten, um möglichst umfassend zusätzliche projektbezogene Informationen zu sammeln. Dazu zählen die Angemessenheit der Grundstückskosten, rechtliche und allgemeine Belange in Zusammenhang mit Grundstückssicherung und -erwerb, Übereinstimmung mit siedlungspolitischen Konzepten und dem Flächenwidmungs- und -bebauungsplan, eine technisch-wirtschaftliche Einschätzung und insbesondere auch die positive Beurteilung der Infrastrukturkommission hinsichtlich der technischen und sozialen Infrastruktur für Projekte mit mehr als 50 Wohnungen.

Die Bewertung der eingereichten Projekte erfolgte bis etwa März 2004 aufgrund eines Bewertungsblattes in den drei Themenbereichen Planung, Ökonomie und Ökologie, welche jeweils in vier Unterkategorien aufgegliedert waren (Tabelle 31).

Für jede dieser Unterkategorien konnten von jedem stimmberechtigten Mitglied nach gemeinsamer Beratung und Abwägung der Projekte individuell bis zu 100 Punkte in 20er Schritten (0,20,40,60,80,100) vergeben werden (bei gleichrangiger Gewichtung der vier Kategorien). Aus der Summe der vergebenen Punkte pro Themenbereich wurde das arithmetische Mittel gebildet, wobei in jedem einzelnen Themenbereich ein Wert von mindestens 50 Punkten erreicht werden musste. Anschließend wurde aus der Summe dieser drei Werte wiederum das arithmetische Mittel gebildet, wobei für eine positive Beiratsempfehlung ein Gesamtwert von zumindest 60 Punkten zu erzielen war. Sofern in höchstens einem Themenbereich der Schwellenwert von 50 Punkten nicht erreicht wurde, oblag es dem Grundstücksbeirat, das Projekt zur Überarbeitung und Wiedervorlage zu empfehlen, wodurch selbiges danach nicht neuerlich gereiht werden musste. Andernfalls (ab Verfehlen der Mindestpunktzahl in mehr als einem Themenbereich) erfolgte keine Empfehlung des Beirats und somit eine neue Reihung nach allfälliger Wiedereinreichung.

Seit März 2004 erfolgt die Bewertung für jedes eingereichte Projekt auf Basis von den drei Themenbereichen Architektur, Ökonomie und Ökologie zugeordneten Bewertungskategorien (Tabelle 32):

- Projekte mit durchschnittlichen Qualitäten (Empfehlung zur Förderung)
- Projekte mit unterdurchschnittlichen bzw. nicht ausreichenden Qualitäten (Wiedervorlage oder Neuvorlage)
- Innovative Projekte mit hohem Qualitätsanspruch in einem oder mehreren Kriterien (Empfehlung zur Förderung)

Tabelle 31: Wiener Grundstücksbeirat Kriterienkatalog alt

	Kriterien	Erläuterungen
Planung	Erschließung	Interne Erschließung (Wohnung), externe Erschließung (Stiegenhäuser, Gänge), Ausgewogenheit Nutzfläche / Erschließungsfläche
	Grundrissqualität	Benutzbarkeit der Räume (z.B. Lage von Türen und Fenstern), Besonnung, Durchlüftung, funktionale Zusammenhänge
	Wohnqualität	Wohnungsbezogene Freiräume, Schwellenbereiche Wohnung / Haus, Haus / Freiraum, Nutzung und Gestaltung der Frei- und Grünräume
	Architektur und Städtebau	Entsprechend dem Stand von Wissenschaft, Technik und Diskussion bezüglich formaler und technischer Aspekte, Bebauungskonzept
Ökonomie	Herstellungskosten	Gesamtbaukosten, reine Baukosten, Baunebenkosten, Grundstückskosten, Grundstücksnebenkosten (jeweils Vertragsabschluss bis Bezug), Finanzierungskosten, Obergrenze bei geförderten Objekten zum Zeitpunkt des Bezugs
	Kosten für die Nutzer	Getrennt nach geförderten und nicht geförderten Flächen: Mieterbelastung, Eigenmittelbelastung, Kapitaldienst, Entwicklung der Kosten, Höhe und Fälligkeit des Grundkosten- und des Baukostenanteils, Garagenentgelt
	Kostenrelevanz der Bauausstattung	bewirtschaftungs-, instandhaltungs-kostenmindernde bzw. -erhöhende Bauausstattung, Schall- und Wärmeschutz, Ausstattungsqualität, Instandhaltungs- und Betriebskosten, Hausbesorger
	Nutzerbedingungen	Bauträgerart, Vertragsbedingungen der Überlassung, Nutzerverträge, Sonderbedingungen, Mitbestimmung
Ökologie	Bautechnik / Haustechnik	(Umwelt-)Technik: Energieverbrauch, Energieversorgung, Wasser, Einzelwasserzähler, sonstige bau- und haus-technische Infrastruktur
	Bauökologie / ressourcenschonendes Bauen	Umweltgerechtes Bauen (externe Wirkungen/ Kosten): Baustoffe und Baumaterialien, Konstruktion, bau-physikalisch-klimatische Qualität der Konstruktionselemente und Bauteile
	Wohnökologie / Baubiologie	Wohnökologie (Wirkungen auf den/die Bewohner): Materialien und Ausführungsqualität im Innenausbau, schalltechnische Qualitäten, Besonnung und Belichtung, Netzfreeschalter, Strahlungsheizung, private und wohnungsbezogene Frei- und Grünräume
	Stadtökologie / Freiraum / Grünraum	"Raumökologie" (Stellung Bauwerk - Umwelt): Flächenverbrauch, Versiegelungsgrad, Versickerung, Dach- und Fassadenbegrünung, ökologische Qualität der Grünflächen, Nutzbarkeit, Gemeinschaftseinrichtungen, städtebauliche Konfiguration, Entsorgung

Quelle: Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds

Tabelle 32: Wiener Grundstücksbeirat Kriterienkatalog neu

	Bewertungskriterien	Erläuterungen
Architektur	Stadtstruktur	Mehrwert für das Stadtgefüge in funktioneller und struktureller Hinsicht, Erdgeschosszonen, Dachgeschosszonen, Ecklösungen, städtebauliche Einbindung
	Wohnstruktur	Wohntypologie (Flexibilität), Grundriss (Benutzbarkeit der Räume - z.B. Lage von Fenstern und Türen, Besonnung, Durchlüftung, funktionaler Zusammenhang), Erschließung (interne Erschließung - Wohnung; externe Erschließung - Stiegehäuser, Gänge); Ausgewogenheit - Nutzfläche/Erschließungsfläche, Gemeinschaftsräume und Treffpunkte, Übergangsräume und Freiräume
	Erscheinungsbild	Gestalt/Identität, Oberflächengestaltung (Material, Farbe)
	Innovationspotenzial	innovative und kreative Planungsinhalte und -ansätze
Ökonomie	Grundstückskosten	Kaufpreis, Baurechtszins, Finanzierungskosten, Grundstücksnebenkosten (jeweils Vertragsabschluss bis Bezug), Kontaminierungskosten, Kosten der Baureifgestaltung
	Herstellungskosten	Gesamtbaukosten, reine Baukosten, Baunebenkosten, Obergrenze bei geförderten Objekten zum Zeitpunkt des Bezugs
	Kosten & Vertragsbedingungen für die Nutzer	Getrennt nach geförderten und nicht geförderten Flächen: Mieterbelastung, Eigenmittelbelastung, Kapitaldienst, Entwicklung der Kosten, Höhe und Fälligkeit des Grundkosten- und des Baukostenanteils, Garagenentgelt, Instandhaltungs- und Betriebskosten, Nutzerbedingungen (Vertragsbedingungen der Überlassung, Nutzerverträge, Zusatzvereinbarungen), Mitbestimmung
	Kostenrelevanz der Bauausstattung	Bewirtschaftungs-, instandhaltungskostenmindernde bzw. –erhöhende Bauausstattung, Schall- und Wärmeschutz, Ausstattungsqualität
Ökologie	Bautechnik / Haustechnik	Energieverbrauch, Energieversorgung, Heizsystem, Wasser- und Energiesparmaßnahmen, Lüftung/Klimatisierung, Qualitätssicherung
	Bauökologie / ressourcenschonendes Bauen	Baumaterialien, Konstruktionen und Bauweise, bauphysikalisch-klimatische Qualität, umweltschonende Baustellenlogistik, Rückbaufreundlichkeit
	Wohnökologie / Baubiologie	Materialien und Ausführungsqualität, thermische Behaglichkeit, Schadstofffreiheit, Schallschutz, elektromagnetische Felder
	Freiraum / Grünraum / Stadtökologie	stadt- u. landschaftsräumliche Einordnung / Ortsbezug, rahmengebendes Freiraumprogramm/Nutzungskonzept, Wahl der Gestaltungsmittel, Angaben zu Erhaltungs- u. Pflegeaufwand, Berücksichtigung stadtökologischer Kriterien, identitätsstiftende Merkmale

Quelle: Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds

Eine positive Empfehlung ist auf zwei Jahre befristet. Erfolgt in diesem Zeitraum keine Förderungszusicherung des Landes Wien, ist der Beirat neuerlich mit diesem Bauvorhaben zu befassen. Die detaillierte Überprüfung der Bauausführung bzw. Bauaufsicht erfolgt durch die Förderungsstelle sowie Techniker der Stadt Wien.

BAUTRÄGERWETTBEWERBE

Die Bauträgerwettbewerbe für geförderte Wohnbauvorhaben ab einer Größenordnung von 200 bis 300 Wohneinheiten sind öffentlich ausgelobte Verfahren und dienen der Ermittlung von Liegenschaftskäufern, die auf den ausgeschriebenen Bauplätzen die besten Realisierungskonzepte (Planungs-, Ökonomie- und Ökologiekonzept) erstellen. Die öffentliche Auslobung erfolgt durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Wien sowie in Tageszeitungen.

Am Wettbewerbsverfahren teilnahmeberechtigt sind neben der Stadt Wien und gemeinnützigen Bauvereinigungen auch sonstige einschlägig befugte Rechtsträger aus dem Europäischen Wirtschaftsraum.

Auf Basis der Ausschreibung¹ sind seitens der Teilnehmer detaillierte Realisierungskonzepte hinsichtlich der Projektplanung, Bauausführung und -finanzierung sowie verschiedene Projektunterlagen (Datenblätter bzw. Kennziffern des Bauvorhabens, Baubeschreibungen, Planunterlagen, Mustermiet- bzw. -kaufverträge) vorzulegen.

Nach einer Vorprüfung durch ein externes Ziviltechnikerbüro unter allfälliger Beiziehung von Experten (inhaltliche und formelle Übereinstimmung der eingelangten Konzepte und Unterlagen mit den Ausschreibungsbedingungen) werden die zusammengefassten Ergebnisse den beurteilenden Gremien vorgelegt. Die Beurteilung der Beiträge erfolgt durch eine Fachjury, bestehend aus Experten aus den Fachbereichen Architektur, Städtebau, Ökologie, Ökonomie, Wohnrecht, Wohnbauförderung sowie Bauträgervertretern, Vertretern der Stadt Wien und des Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds. Als Grundlage für das Bewertungsverfahren und Entscheidungsunterstützung wurde ein Bewertungsbogen entwickelt, welcher seit Einrichtung des Grundstücksbeirats auch von diesem herangezogen wird (siehe Tabelle 31 und Tabelle 32).

Demnach werden die einzelnen Projekte nach drei Hauptkriterien, welche jeweils in Unterkategorien unterteilt sind, beurteilt, wobei die Gesamtqualität und vor allem die Ausgewogenheit dieser Kriterien im Vordergrund steht. Allen Mitgliedern der Jury steht es zu, nach einer gemeinsamen Beratung und Abwägung der Projekte jede einzelne Kategorie und Subkategorie zu beurteilen, wodurch ein kollektives und fachübergreifendes Bewertungsverfahren gewährleistet sein soll. Die Bewertung der Projekte selbst erfolgt gemäß der oben dargestellten Methode der Punktevergabe im Bewertungsverfahren des Grundstücksbeirats. Durch den „Innovationsfaktor“ kann für besonders innovative Projekte die Gesamtwertung im jeweiligen Fachbereich um 10 Prozent angehoben werden. Ein Vorteil dieses Systems ist einerseits die Verhinderung einer einseitigen

¹ Diese enthält über formelle, inhaltliche und zeitliche Verfahrens- und Rahmenbedingungen hinausgehend z.B. die geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen, städtebauliche Vorgaben bzw. vorgegebene Themenschwerpunkte.

Optimierung zulasten einzelner Bewertungskategorien und andererseits die Vermeidung einer Prämierung von insgesamt nur durchschnittlichen Projekten.

Die Beurteilungen des Gremiums stellen allerdings nur Empfehlungen dar, von welchen der Auslober aus sachlichen Gründen abweichen kann. Ebenso kann seitens der Jury auf die Abgabe einer Empfehlung gänzlich verzichtet werden, wenn keines der eingereichten Projekte den im Rahmen der Auslobung vorausgesetzten Bedingungen bzw. Anforderungen entspricht.

Mit dem Gewinn des Wettbewerbs unmittelbar verknüpft ist neben der Projektrealisierung entsprechend den eingereichten Projektkonzepten die Veräußerung des Grundstücks an den oder die siegreichen Bauträger. Die Kontrolle der einreichgemäßen Baudurchführung obliegt, wie generell im Rahmen der Realisierung geförderter Bauvorhaben, der Magistratsabteilung 50 als zentraler Förderungsstelle bzw. der Magistratsabteilung 25 als u.a. technisch-wirtschaftlicher Prüfstelle für Wohnhäuser. Mögliche Sanktionen bei Abweichungen vom bewerteten Projekt reichen von Pönalezahlungen und einem Ausschluss von weiteren Wettbewerben bis zu einer Rückabwicklung des Liegenschaftsverkaufs.

3.1.2 ENTWICKLUNG UND WIRKUNG

Mitte der neunziger Jahre wurde die Vergabe von Förderungsmitteln im großvolumigen Wohnungsneubau in Wien neu organisiert. Ab 1995¹ wurden aufgrund durchgeführter Wettbewerbsverfahren in Summe etwa 7.450 Wohnungen realisiert und werden seit Ende 1995 sämtliche Förderungsvorhaben im Neubaubereich, ausgenommen Kleinstprojekte, vom (parallel zu den Bauträgerwettbewerben eingerichteten) Grundstücksbeirat überprüft. Seit Sommer 1996 erfolgt die Beurteilung der einzelnen Projekte im Grundstücksbeirat nach den weiter oben näher dargestellten Punkte- bzw. Bewertungssystemen.

Vorrangig bezweckt wird eine Reduzierung der Bau- und Nutzerkosten unter gleichzeitiger Anhebung der planerischen und vor allem auch ökologischen Qualität im großvolumigen Neubau. In den Wettbewerbsverfahren wurde durchschnittlich ein höherer Wohnbaustandard erreicht, als in den Sitzungen des Grundstückbeirats. Die Wettbewerbe nehmen mittlerweile eine „Standardbildungsfunktion“ für den Wohnungsneubau in Wien ein, wobei die Umweltqualitätsstandards im Verlauf des letzten Jahres allgemein erheblich gestiegen sind. Nach den bisherigen Erfahrungen passt sich die Qualität der über den Beirat eingereichten Projekte, die zusammen etwa 70 Prozent aller zur Förderung empfohlenen Wohnbauvorhaben ausmachen (30 Prozent Bauträgerwettbewerbe), mit zeitlicher Verzögerung dem Wettbewerbsstandard an.

Trotz der stark gestiegenen Umweltqualitäten der Projekte und der deutlich verbesserten Planungs- und Architekturqualität sanken gleichzeitig die Herstellungskosten innerhalb eines Zeitraums von eineinhalb Jahren im Durchschnitt um etwa 15-20 Prozent. Die von den Bauträgern angegebenen Zusatzkosten für ökologische Sondermaßnahmen liegen je nach Ausstattung und Ausführung bei Euro 110,- bis 220,- je m² förderbarer Wohnnutzfläche, bei durchschnittlichen reinen Baukosten von im Mittel etwa Euro 1.100,- bis 1.300,- je m² förderbarer Fläche. Baukos-

¹ Das erste Wettbewerbsverfahren bezog sich auf die Bebauung des „Areal der Grundäcker“ in Wien 10, Grundäckergasse sowie auf das Gebiet „Kagran West“ in Wien 21, den späteren „Donaufelderhof“.

tenerhöhungen zwischen dem Zeitpunkt der Genehmigung durch den Grundstücksbeirat und der Endabrechnung von maximal drei Prozent bei größeren Projekten und maximal sieben Prozent bei kleineren Projekten sind überwiegend verursacht durch Erschwernisse während der Bauführung.

Von den im Grundstücksbeirat, dem 'Qualitätsnachläufer' der Wettbewerbe, eingereichten Projekten, werden mittlerweile in den Bereichen Wärmeschutz (Niedrigenergiestandard), Wassereinsparung (z.B. Niederschlagswasserversickerung, Brauchwassergewinnung für Gartenbewässerung, z.T. auch für WC-Spülung) und Minimierung der Versiegelung dieselben Standards wie in den Wettbewerbsverfahren erreicht. Die anderen Ausstattungsmerkmale und Umweltqualitätsstandards werden von den eingereichten Projekten zwar nicht in derselben Breite erreicht, im einzelnen sind sie jedoch genauso vertreten, wobei nicht die Qualität aller einzelnen Projekte niedriger ist, sondern vor allem die Bandbreite unterschiedlicher Projektqualitäten größer ist.

3.2 VORARLBERGER KONZEPT DES ÖKOLOGISCHEN WOHNBAUS

3.2.1 TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Seit 2002 unterscheidet Vorarlberg im Bereich der Förderung des Wohnungsneubaus und der Althausanierung nach den Kategorien Regelförderung sowie den im Rahmen des sogenannten ökologischen Wohnbaus geregelten Förderungssätzen Ökologie 1 und 2. Die Förderung besteht in der Gewährung von Landesdarlehen sowie rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen¹ und nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen oder einmaligen verlorenen Zuschüssen im Sanierungsbereich.

Im Neubaubereich weisen die drei Förderungsschienen Gemeinsamkeiten auf:

Einerseits richtet sich das Ausmaß des Förderungsdarlehens je m² angemessener Wohnnutzfläche (aufgrund der Wohnungs- und Haushaltsgröße bestehen Nutzflächenobergrenzen) nach der Nutzflächenzahl des Gebäudes, welche das Verhältnis zwischen der gesamten Wohnnutzfläche und der Nettogrundfläche ausweist² (mit sinkendem Grundverbrauch erhöht sich das Förderungsausmaß) und sind andererseits generell ökologische Mindestvoraussetzungen zu erfüllen. Mittels eines Energieausweises ist zu bestätigen, dass der Heizwärmebedarf und somit der theoretisch zu erwartende Wärmebedarf für das Gebäude in kWh pro Jahr und Bezugsfläche (in Vorarlberg die beheizte Bruttogeschossfläche) bei Eigenheimen maximal 65, bei Reihenhäusern maximal 60 und bei Mehrfamilienhäusern maximal 55 beträgt.³ Weiters sind zwingende Bedingungen im Bereich der Auswahl und Verwendung der Baumaterialien gesetzt. So dürfen keine halogenhaltigen Wärmedämmstoffe und Montageschäume (FKW, FCKW, HFKW, HFCKW) sowie keine Verglasungen mit Schwefelhexafluorid (SF₆) eingesetzt werden.

¹ Annuitätenzuschüsse werden nur gemeinnützigen Bauvereinigungen für die Neuerrichtung von Miet- und Kaufanwartschaftswohnungen gewährt.

² Ausgenommen sind wiederum Miet- und Kaufanwartschaftswohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen, für deren Errichtung unter der Voraussetzung der Erreichung der Öko1-Schiene sowie barrierefreier Ausführung (s.u.) Darlehensfixbeträge je m² Nutzfläche (zuzüglich Annuitätenzuschüsse) gewährt werden.

³ Diese Grenzwerte gelten für Orte mit Heizgradtagen (HGT) pro Jahr ab 3.700 Kd (HGT, das ist die über alle Heiztage eines Jahres gebildete Summe der täglich ermittelten Differenz zwischen Raumlufttemperatur und mittlerer Tagesaußentemperatur, Kd = „Kelvintage“); pro 100 HGT mehr, erhöht sich diese Grenze um 1 kWh/m² und Jahr.

Für die Erreichung der Regelförderung ist, abgesehen von der Einhaltung dieser ökologischen Mindeststandards und -voraussetzungen, seit 1.1.2004 zusätzlich die Erreichung einer bestimmten Anzahl von Ökopunkten vorausgesetzt; Wohnheime sind barrierefrei auszuführen; aufgrund der Förderungsstaffelung nach der Nutzflächenzahl besteht insgesamt ein hoher Anreiz zu einer möglichst grundsparenden Bauweise.

Die Durchführung besonderer ökologischer Maßnahmen wird durch beträchtliche Förderungszuschläge auf Grundlage eines Ökopunktesystems je nach Qualität und Anzahl der Maßnahmen belohnt. Dabei wird zwischen Eigenheimen, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern unterschieden:

Tabelle 33: Förderungstypen beim Vorarlberger Modell des ökologischen Wohnbaus

Typ ¹	Regelförderung	Ökostufe 1	Ökostufe 2
Eigenheim/Reihenhaus	Mind. 40	Zwischen 90 und 139	140 oder mehr
Mehrfamilienhaus	Mind. 50	Zwischen 100 und 149	150 oder mehr

Für die höchsten Förderungssätze gemäß der Ökostufe 2 wird, abgesehen von der höheren Mindestpunktzahl, vorausgesetzt, dass der Wohnbau barrierefrei ausgeführt wird.²

Die Vergabe der Ökopunkte erfolgt in Neubau und Sanierung nach folgenden Kriterien:

1) Planung – Behaglichkeit und Funktionalität:

In dieser Kategorie werden besonders qualifizierte Planungsleistungen durch einen befugten Gebäudeplaner (fünf Punkte) bzw. Haustechnikplaner (zwei Punkte), die Vermeidung sommerlicher Überwärmung sowie von Wärmebrücken und eine luftdichte Gebäudehülle (jeweils zwei Punkte) honoriert.

2) Standort – Flächen – Grundbedarf:

Jeweils zwei Punkte werden vergeben für besondere Maßnahmen der Ortskern- und Nachverdichtung und entsprechend der infrastrukturellen Qualität sowie fünf Punkte für Errichtung eines Fahrradstellplatzes (in Tiefgaragen drei Punkte).

3) Heizwärmebedarf:

Für die Erreichung der Ökologiestufe 1 bzw. der jeweiligen Zuschlagspunkte sind in Neubau und Sanierung verschiedene Mindestwerte festgelegt. Zusätzlich darf im Neubaubereich der Heizwärmebedarf in kWh je m² und Jahr bei Eigenheimen maximal 60 und bei Reihenhäusern höchstens 55 betragen.³

¹ Seit 1.1.2004 werden Wohnobjekte mit 200 Ökopunkten, barrierefreier Ebene des Wohnens und einem Heizwärmebedarf von maximal 15 kWh/m²a (Nettogeschossfläche) oder maximal 10 kWh/m²a (Bruttogeschossfläche) verstärkt gefördert.

² Stufenloser und schwellenfreier Zugang zum Wohnobjekt, Türen und Durchgänge müssen eine lichte Durchgangsbreite von 80 cm aufweisen, Ausführung einer kombinierten Nasszelle mit einem möglichen Wendekreis für Rollstuhlfahrer von 1,5m auf der ersten Ebene des Wohnens.

³ Für Wohngebäude in Klimazonen mit HGT ab 3.600 Kd werden die jeweiligen Grenzwerte pro weitere

Tabelle 34: Energiekennzahlen beim Vorarlberger Modell des ökologischen Wohnbaus

Neubau			
HWB in kWh/m ² ,a	Eigenheim	Reihenhaus	Mehrfamilienhaus
> 65	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig
≤ 65	Regelstufe	nicht zulässig	nicht zulässig
≤ 60	0	Regelstufe	nicht zulässig
≤ 55	5	3	Regelstufe
≤ 50	10	8	5
≤ 45	18	14	10
≤ 40	28	23	18
≤ 35	38	33	28
≤ 30	48	44	40
≤ 25	60	58	55
≤ 20	72	72	70
≤ 15	85	85	85
≤ 10	100	100	100
Altbau			
HWB in kWh/m ² ,a	EH	RH	MFH
> 70	Regelstufe	Regelstufe	Regelstufe
≤ 70	40	42	40
≤ 65	48	44	40
≤ 60	58	53	48
≤ 55	70	64	58
≤ 50	84	77	70
≤ 45	100	92	84
≤ 40	100	100	100
≤ 35	100	100	100
≤ 30	100	100	100
≤ 25	100	100	100
≤ 20	100	100	100
≤ 15	100	100	100
≤ 10	100	100	100

Quelle: FGW-Loseblattsammlung Förderungsvorschriften

4) Haustechnik:

Unterschieden werden die Subkategorien Energieversorgung, Wärmeverteilung und Warmwasserbereitung sowie Wasser und elektrische Energie. Generell unzulässig ist im Bereich der Energieversorgung die Errichtung eines Öl-Gaskessels ohne Brennwerttechnik oder einer Kohle-Strom-Widerstandsheizung; eine Wärmepumpe monovalent als Zentralheizung führt zu 15 und eine Holzzentralheizung oder der Anschluss an Biomasse-Nahwärme zu 25 Punkten. Je 16 Punkte ergeben sich aus solarer Warmwasserbereitung oder der Installation einer Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung. Bis zu drei Punkte sind erreichbar bei geringflächiger Bodenversiegelung je Wohneinheit, Regenwassernutzung, Dachbegrünung oder auch für eine energiesparende Beleuchtung im Außenbereich und den Erschließungszonen.

5) Materialwahl:

Diesem Bereich wird ein großer Stellenwert beigemessen. Die Verwendung bestimmter ökologisch bedenklicher Baustoffe ist ausgeschlossen. Dazu zählen neben halogenhaltigen Wärmedämmstoffen und Montageschäumen bzw. Verglasungen mit SF6 auch PVC-haltige Stoffe in gebäudeinternen Wasser-, Abwasser- und Zuluftrohren, Abdichtungsbahnen, Fußböden, Randleisten und Tapeten. Umgekehrt bestehen durch das Punktevergabesystem starke Anreize zur Auswahl bestimmter PVC-freier Gebäudeteile (Fenster, Türen, Elektroinstallationen u.a.), lösemittel- und biozidfreier Fassadenanstriche oder auch von Holz aus der Region. Unzulässig ist der Verbrauch von Holz aus Primärwald (Tropen, Nord- und Südamerika, Asien, Afrika).

Als neues Kriterium der Materialwahl wurde der Ökoindex 3 eingeführt. Nach diesem Index erfolgt eine Klassifizierung verwendeter Bau- und Dämmstoffe nach einer Bewertungskennzahl auf Basis von drei Ökokennzahlen, nämlich dem Primärenergieinhalt nicht erneuerbar (PEI ne), dem Treibhauspotenzial (Global Warming Potenzial, GWP) und dem Versauerungspotenzial (Acidification Potenzial, AP). Je nach erreichtem Wert werden bis zu 25 Punkte vergeben.

Aspekte der Lebensdauer eines Gebäudes (auch der Bewohnbarkeit einer Wohnung durch den Nutzer im Alter) und Erleichterung der Wartung von Bauteilen und Installationen werden durch die Vergabe von Punkten für barrierefreies Bauen, vereinfachte Teilbarkeit der Wohnung, die Witterungsbeständigkeit von Außenteilen (Fassade, Fenster) und eine leichte Zugänglichkeit zu haustechnischen Installationen berücksichtigt.

6) Innenraum – Emissionsfreiheit

In dieser Kategorie wird der Unterstützung eines schadstofffreien und gesunden Raumklimas durch spezielle Materialwahl besonderes Augenmerk geschenkt. Positiv bewertet (jeweils zwei Punkte) wird dabei die aromatenfreie und (nur beschränkt) lösemittelhaltige Behandlung der Fußboden-Oberfläche und die Verwendung von aromatenfreien, (beschränkt) lösemittelhaltigen Metall- und Holzanstrichen sowie lösemittel-, biozid- und weichmacherfreien Wand- und Deckenanstrichen.

Die zur Antragstellung maßgeblichen technischen Auskünfte erteilen die regionalen Energieberatungsstellen sowie das Energieinstitut Vorarlberg. Die Festlegung der Ökopunkteanzahl erfolgt mittels eines Gebäudeausweises durch ein technisches Büro, einen befugten Energie- und Ökologieberater oder vergleichbare Fachleute.

Eine wesentliche Erweiterung des ökologischen Wohnbaukonzepts erfolgte zuletzt durch die Ausdehnung auf den Sanierungsbereich durch eine Reduzierung der Regelförderung bei gleichzeitiger Einführung des Ökopunktesystems. In Relation zur Regelförderung werden für ökologische Sanierungen ab erreichten 90 bzw. 140 Ökopunkten (Eigenheime und Reihenhäuser) und 100 bzw. 150 Ökopunkten (Mehrwohnungshäuser) beträchtlich höhere Förderungssätze gewährt. Das höchste Förderungsausmaß erreichen seit 1.1.2004 sanierte Wohngebäude mit 175 Ökopunkten und einem Heizwärmebedarf von maximal 25 kWh je m² und Jahr.

3.2.2 ENTWICKLUNG UND WIRKUNG

Vorarlberg gilt hinsichtlich ökologischer Zielsetzungen im Wohnbau als traditionsreichstes Bundesland. Seit Ende der achtziger Jahre gewannen ökologische Aspekte, zunächst vor allem Überlegungen zur Verbesserung energetischer Gebäudequalitäten, immer mehr an Bedeutung¹. So gelang es, durch eine gezielte und dauerhafte Schaffung deutlicher Förderungsanreize sowie die engagierte Tätigkeit kompetenter Energieberater nicht nur einen hohen Anteil der Wohnbevölkerung von den (auch ökonomischen) Vorteilen einer ökologischen Bauweise zu überzeugen, sondern auch bauwirtschaftliche und innovative Impulse zu setzen.

Das aktuelle Modell des ökologischen Wohnbaus zeichnet sich durch seinen gesamtheitlichen Ansatz bzw. die Honorierung entsprechender Maßnahmen aus, z.B. Einbeziehung raumplanungs-politischer Aspekte, mittlerweile grundsätzliche Gleichbehandlung von Alt- und Neubauten, qualifizierte Beratung bereits im Zuge der Projektplanung, Ansätze einer Lebenszyklusbetrachtung oder auch Fragen der Materialwahl. Aus der überaus umfangreichen Verfassung des ökologischen Maßnahmenkatalogs resultiert insgesamt ein komplexes, vielfältiges Förderungssystem bzw. -modell, welches nicht zuletzt infolge seines hohen Anerkennungsgrades seitens der Förderungsadressaten auch erfolgreich praktiziert wird.

Im Vorjahr entfielen von den insgesamt 1097 neu errichteten Wohnungen (inklusive Eigenheimen, Reihenhäusern) 913 auf die Öko1-Förderung und 29 auf die Öko2-Förderung. Der Anteil von Energiesparhäusern² an geförderten Wohneinheiten erhöhte sich von etwa 15 Prozent im Jahr 1989 kontinuierlich auf mittlerweile etwa 80 Prozent.

3.3 WOHNUNGSFINANZIERUNG DURCH OBJEKT- UND SUBJEKTFÖRDERUNG IN NIEDERÖSTERREICH

3.3.1 TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Die niederösterreichischen Modelle der Wohnungsfinanzierung in Neubau und Sanierung basieren auf einer Kombination von Objekts- und Subjektsförderung, dem sog. „Freibauer-Modell“ (Förderungsmodell 1993, FM 93, von der NÖ Landesregierung beschlossen am 26.1.1993). Zusätzlich zur Förderung der Errichtung von Eigenheimen und Mehrwohnungsbauten sowie von groß- und kleinvolumigen Sanierungen in Form der Objektsförderung (der sogenannten Basisförderung) gewährt Niederösterreich speziell einkommensschwachen Personen bzw. Haushalten eine Subjektsförderung (die sogenannte Superförderung) in Form von grundsätzlich nicht rückzahlbaren Zuschüssen.

¹ Zu erwähnen ist hier u.a. die Entwicklung des Vorarlberger Energiesparhausmodells nach Schweizer Vorbild, welches, ursprünglich als Pilotprojekt konzipiert, schließlich in die Regelförderung übernommen wurde.

² Die zulässigen Obergrenzen des Heizwärmebedarfs reduzierten sich bei Eigenheimen von 75 (1989) auf aktuell 65 (bzw. 60 bei Reihenhäusern) kWh je m² und Jahr sowie bei Mehrfamilienhäusern von 70 (1989) auf aktuell 55 kWh je m² und Jahr.

Das Ausmaß dieser Zuschüsse wird entweder auf Basis des jeweiligen im Rahmen der Objektsförderung gewährten Grundförderungsbetrags, des förderbaren Nominales, (Mehrfamilienwohnhäuser Neubau und Sanierung, kleinvolumige Althaussanierung) berechnet oder für ein Darlehensnominale bis zu Euro 29.100,- zu einem Bausparkkassendarlehen oder Hypothekendarlehen (Eigenheim Neubau) zuerkannt. Sie betragen je nach Haushaltseinkommen jeweils ein bis fünf Prozent.

Zur Veranschaulichung der vor allem in ökologischer und sozialer Hinsicht komplexen Wirkungsweise dieser Modelle empfiehlt sich zunächst eine nähere Darstellung der einzelnen Objekt- bzw. Grundförderungen.

Die Grund- bzw. Basisförderung bei Errichtung von Eigenheimen (Gebäude mit maximal zwei Wohneinheiten von grundsätzlich höchstens 150m² je Wohnung) besteht in der Gewährung eines Landesdarlehens (Laufzeit 27,5 Jahre, Verzinsung 1 Prozent jährlich dekursiv), dessen Höhe sich nach der Energiekennzahl (Heizwärmebedarf in Kilowattstunden je m² und Jahr/Heizperiode) des Gebäudes am Referenzstandort 2523 Tattendorf auf Basis des Energieausweises des Österreichischen Instituts für Bautechnik, angepasst an niederösterreichische Verhältnisse, richtet.

Aus nachstehender Tabelle zeigen sich die für die einzelnen Einreichjahre ab 2002 unterschiedlich hohen Energiekennzahl – Grenzwerte, wobei die zur Erlangung des niedrigsten Grundbetrags von Euro 14.600,- festgelegten Werte gleichzeitig absolute Obergrenzen darstellen und daher bei einer Überschreitung keine Förderung gewährt wird/wurde:

Tabelle 35: Förderungsstufen beim Niederösterreichischen Modell der Wohnbauförderung

2002		2003		2004	
kWh/m ²	Förderungsbetrag	kWh/m ²	Förderungsbetrag	kWh/m ²	Förderungsbetrag
Von 60 bis 41	14.600,-	von 55 bis 41	14.600,-	von 50 bis 41	14.600,-
Von 40 bis 31	18.200,-	von 40 bis 31	18.200,-	von 40 bis 31	18.200,-
Von 30 bis 26	21.900,-	von 30 bis 26	21.900,-	von 30 bis 26	21.900,-
Von 25 bis 21	25.500,-	von 25 bis 21	25.500,-	von 25 bis 21	25.500,-
Von 20 bis 16	29.100,-	von 20 bis 16	29.100,-	von 20 bis 16	29.100,-
15 und weniger	36.400,-	15 und weniger	36.400,-	15 und weniger	36.400,-

Quelle: FGW-Loseblattsammlung Förderungsvorschriften

Die Voraussetzungen zur Erlangung der Basisförderung bei Errichtung von Gesamtanlagen mit mehr als zwei Eigentumswohnungen (Reihenhäuser, mehrere Doppelhäuser, sonstige Eigentumswohnungen) unterscheiden sich von jenen bei Errichtung von herkömmlichen (freistehenden) Eigenheimen durch geringfügig unterschiedlich festgelegte Energiekennzahl-Grenzwerte:

Tabelle 36: Energiekennzahl-Grenzwerte

KWh/m ² .a	Förderungsbetrag
von 50 bis 31	14.600,-
von 30 bis 26	18.200,-
von 25 bis 21	21.900,-
von 20 bis 16	25.500,-
15 und weniger	29.100,-

Quelle: FGW-Loseblattsammlung Förderungsvorschriften

In Ergänzung zur Basisförderung werden im Rahmen der sogenannten Familienförderung sowie für bestimmte ökologische Maßnahmen (vor allem im Bereich Haustechnik) verschiedene Förderungszuschläge gewährt:

Tabelle 37: Förderungszuschläge beim Niederösterreichischen Modell der Wohnbauförderung

Euro	Familienstand
3.650,-	für Jungfamilien (d.s. Familien mit mindestens einem zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kind, wobei beide Ehepartner das 35. Lebensjahr zum Zeitpunkt der Einreichung noch nicht vollendet haben sowie Einzelpersonen bis zum 35. Lebensjahr mit mindestens einem zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kind)
5.850,-	für jedes zum Haushalt gehörende versorgungsberechtigte Kind
7.300,-	für jedes behinderte Kind, für das erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird
7.300,-	Einzelpersonen oder Familien, bei denen ein Familienmitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 55 % im Sinne des § 35 Einkommensteuergesetz 1988 (EStG 1988), BGBl. Nr. 400/1988, aufweist
2.200,-	für NÖ Arbeitnehmer, die seit mindestens drei Jahren ununterbrochen ihren Hauptwohnsitz in NÖ haben und in den letzten 15 Monaten vor Einreichung des Wohnungsförderungsansuchens mindestens zwölf Monate unselbständig erwerbstätig waren

Euro	Haustechnische Kriterien
4.400,-	für den Einbau von Heizungsanlagen für biogene Brennstoffe
4.400,-	für den Einbau von Heizungsanlagen zur Nutzung der Umweltenergie
3.650,-	für den Einbau von kontrollierten Wohnraumlüftungsanlagen
2.200,-	für den Einbau eines Zivilschutzraumes
370,-	für die Errichtung von Anlagen zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauches
730,-	für die Verwendung ökologischer Baustoffe
370,-	für Beratung, Planung, Berechnung

Quelle: FGW-Loseblattsammlung Förderungsvorschriften

Die Basisförderung bei Neuerrichtung von Mehrfamilienwohnhäusern (Mehrwohnungsbauten) sowie Wohnungen in Wohnheimen richtet sich nach der sogenannten Bewertungszahl. Diese wird aus der geometriekorrigierten, auf den Referenzstandort Tattendorf bezogenen, Energiekennzahl und einem Punktesystem für die Errichtung von Anlagen mit zusätzlicher klima- und umweltschonender Wirkung ermittelt, wobei die geometriekorrigierte EKZ um die erreichte Punk-

teanzahl reduziert wird. Im Rahmen des Punktesystems werden schwerpunktmäßig haustechnische Maßnahmen (z.B. Heizungsanlagen oder Fernwärmeanlagen mit biogenen Brennstoffen, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, Warmwasserbereitung mit Solaranlagen oder Wärmepumpen) berücksichtigt.

Bei Erreichung einer Bewertungszahl von 40 beträgt die Basisförderung (das förderbare Nominale):

- Euro 32.800,- bei mindestens 35m² Wohnnutzfläche (Kategorie I)
- Euro 45.800,- bei mindestens 50m² Wohnnutzfläche (Kategorie II)
- Euro 65.500,- bei mindestens 70m² Wohnnutzfläche (Kategorie III)

Dieses förderbare Nominale erhöht sich ab einer Bewertungszahl von 39 wie folgt:

Tabelle 38: Hebesätze beim Niederösterreichischen Modell der Wohnbauförderung

BZ	% Erhöhung	Mehrförderung in Euro			Förderung gesamt in Euro		
		KAT I	KAT II	KAT III	KAT I	KAT II	KAT III
40					32.800	45.800	65.500
39	0,06	21	29	42	32.821	45.829	65.542
38	0,26	84	117	168	32.884	45.917	65.668
37	0,58	189	264	377	32.989	46.064	65.877
36	1,02	336	469	671	33.136	46.269	66.171
35	1,60	525	733	1.048	33.325	46.533	66.548
34	2,30	756	1.055	1.509	33.556	46.855	67.009
33	3,14	1.029	1.436	2.054	33.829	47.236	67.554
32	4,10	1.343	1.876	2.683	34.143	47.676	68.183
31	5,18	1.700	2.374	3.396	34.500	48.174	68.896
30	6,40	2.099	2.931	4.192	34.899	48.731	69.692
29	7,74	2.540	3.547	5.072	35.340	49.347	70.572
28	9,22	3.023	4.221	6.036	35.823	50.021	71.536
27	10,82	3.548	4.954	7.094	36.348	50.754	72.584
26	12,54	4.114	5.745	8.216	36.914	51.545	73.716
25	14,40	4.723	6.595	9.432	37.523	52.395	74.932
24	16,38	5.374	7.504	10.732	38.174	53.304	76.232
23	18,50	6.067	8.471	12.115	38.867	54.271	77.615
22	20,74	6.801	9.497	13.582	39.601	55.297	79.082
21	23,10	7.578	10.582	15.133	40.378	56.382	80.633
20	25,60	8.397	11.725	16.768	41.197	57.525	82.268
19	28,22	9.257	12.927	18.487	42.057	58.727	83.987
18	30,98	10.160	14.187	20.289	42.960	59.987	85.789
17	33,86	11.105	15.506	22.176	43.905	61.306	87.676
16	36,86	12.091	16.884	24.146	44.891	62.684	89.646
15	40,00	13.120	18.320	26.200	45.920	64.120	91.700

Quelle: FGW-Loseblattsammlung Förderungsvorschriften

Bis zu 80 Prozent dieses förderbaren Nominales wird (bzw. wurde¹) ein Förderungsdarlehen (Laufzeit von mindestens 34,5 Jahren) zuerkannt und werden für den das Förderungsdarlehen übersteigenden Teil des Gesamtnominales rückzahlbare Annuitätenzuschüsse zu einem Kapitalmarktdarlehen auf die Dauer von 25 Jahren in der Höhe von jährlich fünf Prozent gewährt. Das Landesdarlehen sowie die Zuschüsse sind mit einem Prozent jährlich dekursiv zu verzinsen. Die Annuitäten beider Förderungsbeträge betragen in den ersten vier Jahren zwei Prozent des Darlehensbetrages, steigen dann in 4 Jahressprüngen um jeweils 0,5 Prozent an. Ab dem 26. Jahr beträgt die Annuität 7,5 Prozent und wird ab dem 27. Jahr jährlich um 1,5 Prozent erhöht.

Die Basisförderung im Bereich der kleinvolumigen Althausanierung² besteht aus konstanten nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen auf Dauer von zehn Jahren in Höhe von jährlich fünf Prozent zu einem Kapitalmarktdarlehen, dessen bezuschusste Höhe je nach Sanierungsmaßnahme 50 bis 100 Prozent der anerkannten Sanierungskosten (förderbares Nominale) beträgt. Allerdings sind die förderbaren Sanierungskosten mit Euro 550,- je m² Wohnnutzfläche bei einer höchstförderbaren Nutzfläche von 130m² je Wohnung (somit Euro 71.500,-) begrenzt. Das förderbare Nominale richtet sich, wie erwähnt, nach der Art der durchgeführten Sanierung und beträgt:

- höchstens 50 Prozent der anerkannten Sanierungskosten für Instandsetzungen,
- 60 Prozent der anerkannten Sanierungskosten bei Maßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes, Verminderung des Energieverbrauches,
- 70 Prozent der anerkannten Sanierungskosten für Heizungsanlagen für biogene Brennstoffe und Heizungsanlagen mit Nutzung der Umweltenergie,
- 100 Prozent der anerkannten Sanierungskosten für thermische Verbesserung des gesamten Gebäudes, wobei eine Energiekennzahlermittlung des Objektes erfolgen muss,
- 100 Prozent der anerkannten Sanierungskosten bei behindertengerechten Maßnahmen.

Die Basisförderung im Rahmen von großvolumigen Sanierungen³ besteht in der Gewährung von konstanten, nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen von höchstens jährlich sechs Prozent zu einem Kapitalmarktdarlehen von maximal 30 Prozent der anerkannten Sanierungskosten. Die Laufzeit der Zuschüsse beträgt bei anerkannten Sanierungskosten von unter Euro 360,- je m² Wohnnutzfläche zehn Jahre und ab Euro 360,- je m² wahlweise zehn oder 15 Jahre. Die Sanierungskosten sind mit Euro 1000,- je m² Wohnnutzfläche bei maximal 130m² je sanierter Wohnung (somit Euro 130.000,-) begrenzt.

¹ Mittlerweile fördert Niederösterreich durch Gewährung von rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen zu einem Fremddarlehen in Höhe von 50%, Landesdarlehen in Höhe von 30% und nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen zu einem Fremddarlehen in Höhe von 20% jeweils des sogenannten förderbaren Nominales.

² Dieses Modell bezieht sich auf die Sanierung eines Objektes im Eigentum natürlicher Personen bis zu einer Gesamtwohnnutzfläche bis 500m² sowie einer einzelnen Wohnung (in einem Mehrfamilienwohnhause) durch den Wohnungseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtigten. Die Baubewilligung für das Sanierungsobjekt muss grundsätzlich vor zumindest 20 Jahren erteilt worden sein (Ausnahmen z.B. Anschluss von Zentralheizungsanlagen an Fernwärme, Maßnahmen für die thermische Verbesserung des gesamten Objekts).

³ Die Sanierungsförderung im großvolumigen Bereich erstreckt sich grundsätzlich auf Objekte im Eigentum juristischer Personen oder auf solche, die im Eigentum von natürlichen Personen mit einer zu sanierenden Wohnnutzfläche von mehr als 500m² stehen. Die Baubewilligung für das Sanierungsobjekt muss grundsätzlich vor zumindest 20 Jahren erteilt worden sein (Ausnahme z.B. bei Herstellung eines Fernwärmeanschlusses).

Bei Durchführung wärmedämmender Maßnahmen und Erreichung einer Bewertungszahl von maximal 89 (unter zwingender Vorlage eines Energieausweises) erfolgt die Zuschussleistung zu einem Darlehen im Ausmaß von zwischen 31 und 90 Prozent der Sanierungskosten. Das Verfahren zur Ermittlung der Bewertungszahl entspricht jenem im Neubaubereich, wobei die geometriekorrigierte Energiekennzahl Heizwärmebedarf um eine bestimmte Punkteanzahl reduziert wird:

Tabelle 39: Punktesystem beim Niederösterreichischen Modell der Wohnbauförderung

Maßnahmen	Reduktionspunkte
Heizungsanlage mit biogenen Brennstoffen	3 Punkte
Anschluss an Fernwärmeanlagen mit biogenen Brennstoffen	3 Punkte
Heizungsanlagen mit Nutzung erneuerbarer Energie oder mit Nutzung von Energie durch Wärmepumpen und Solaranlagen	2 Punkte
Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und mit wohnungsweise getrennter Zu- und Ablufführung, direkter Luftabsaugung aus Bad, Küche und WC und Luftzufuhr in die Aufenthaltsräume	2 Punkte
Anschluss an Fernwärme aus Kraftwärmekopplungsanlagen	2 Punkte
Warmwasserbereitung mit Solaranlagen oder Wärmepumpen	1 Punkt
Verwendung von ökologischen Baustoffen (insbesondere erneuerbare Rohstoffe, geringer Energieeinsatz bei Herstellung und Verarbeitung, Wiederverwertbarkeit bzw. unbedenkliche Entsorgung)	1 Punkt
Trinkwassereinsparende Maßnahmen	1 Punkt
Kategorieanhebung (von D, C auf B, A) gemäß § 15a MRG, BGBl. Nr. 520/1981 in der Fassung BGBl. I Nr. 71/2002	8 Punkte
Denkmalschutz gemäß § 7 Abs. 3 NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990	3 Punkte
Bei Durchführung der ersten sechs Maßnahmen erfolgt die Reduktion in voller Höhe, auch wenn nicht alle Wohnungen im Zuge der Sanierung angeschlossen werden.	

Quelle: FGW-Loseblattsammlung Förderungsvorschriften

Bei Nichtvorlage eines Energieausweises erhöht sich das bezuschusste Darlehen von 30 Prozent der Sanierungskosten um acht Prozent für Kategorieanhebungen und drei Prozent für Gebäude unter Denkmalschutz.

Wie einleitend kurz ausgeführt, sind die einzelnen Förderungsmodelle als Kombinationen aus Objekts- und Subjektsförderungen ausgestaltet. Die sogenannte Superförderung als Zusatzförderung für den Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten sorgt gemäß der relevanten Förderungsrichtlinie „in Form von variablen Zuschüssen unter ständiger Abstimmung auf die wirtschaftlichen, sozialen und familiären Verhältnisse des Förderungsempfängers für eine zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung“. Untrennbar verknüpft mit der Inanspruchnahme der Superförderung (unter Ausschluss einer allfälligen Wohnbeihilfe) ist die erfolgte Objektsförderung betreffender Wohnung. Das konkrete Förderungsmaß (Zuschüsse von einem bis fünf Prozent zum Basisförderungsbetrag bzw. zur maximalen Darlehensnominale von Euro 29.100,- bei Eigenheimen) richtet sich nach dem Jahreshaushaltseinkommen:

Tabelle 40: Superförderung beim Niederösterreichischen Modell der Wohnbauförderung

Superförderung	1 Person	2 Personen	3 Personen
5 %	0–9.353	0–12.627	0–15.900
4 %	9.353 bis 10.168	12.627 bis 13.727	15.900 bis 17.286
3 %	10.168 bis 11.080	13.727 bis 14.958	17.286 bis 18.835
2 %	11.080 bis 12.231	14.958 bis 16.512	18.836 bis 20.792
1 %	12.231 bis 13.190	16.512 bis 17.807	20.792 bis 22.423

Superförderung	4 Personen	5 Personen	6 Personen
5 %	0–19.174	0–22.447	0–25.721
4 %	19.174 bis 20.845	22.447 bis 24.404	25.721 bis 27.963
3 %	20.845 bis 22.713	24.404 bis 26.591	27.963 bis 30.469
2 %	22.713 bis 25.073	26.591 bis 29.354	30.469 bis 33.635
1 %	25.073 bis 27.040	29.354 bis 31.656	33.635 bis 36.273

Quelle: FGW-Loseblattsammlung Förderungsvorschriften

Die Höhe des Zuschusses ist mit der Höhe der tatsächlich zu leistenden Annuität begrenzt, sonstige Beihilfen zum Wohnen werden von der Gesamtannuität abgezogen. Eine Alternative im Bereich der Subjektsförderung stellt die Wohnbeihilfe dar, wobei mit dem Zeitpunkt der Bewilligung der Wohnbeihilfe die Superförderungszuschüsse eingestellt werden.

3.3.2 ENTWICKLUNG UND WIRKUNG

In Niederösterreich wurde für den Geschosswohnungsneubau 1993 ein Förderungssystem („Freibauer-Modell“¹) entwickelt, welches Elemente einer Objekt- und –Subjektsförderung in sich vereinte. Ursprünglich als reines Annuitätenzuschussmodell konzipiert, wurde bezweckt, Lösungen einerseits für die stete Liquiditätsschwäche der Niederösterreichischen Wohnbauförderung und andererseits für den damals hohen Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt zu finden.

Nach Erreichen des Ziels einer jährlichen Neubauleistung von 4.000 Wohnungen innerhalb eines vierjährigen Wohnbauprogramms, dessen Verlängerung um weitere vier Jahre und Ausweitung des Modells vor allem auf den Sanierungsbereich, wurden gegen Ende der neunziger Jahre die Annuitätenzuschüsse der Basisförderung² halbiert und durch ein unverzinsliches Förderungsdarlehen ersetzt.

Ende des Jahres 2001 wurden seitens der Niederösterreichischen Landesregierung neue Förderungsmodelle mit dem Ziel einer erheblichen Senkung des Energieverbrauches und der damit verbundenen wirksamen Reduktion des Treibhausgasausstoßes (CO₂) beschlossen.

¹ Benannt nach dem damaligen Finanzlandesrat Mag. Edmund Freibauer.

² Die Basisförderung bestand aus einem konstanten fünfprozentigem Annuitätenzuschuss zu einem Fremddarlehen in Höhe der Baukosten (des förderbaren Nominales), welche allerdings je nach Wohnungsgröße unterschiedlich hoch anerkannt wurden: für Wohnungen ab 35m² ca. Euro 36.000,-, ab 50m² ca. Euro 51.000,- und ab 70m² ca. Euro 73.000,-.

Die Superförderung wurde bereits zu diesem Zeitpunkt als Zuschuss von 1-5% der anerkannten Baukosten je nach Höhe des Haushaltseinkommens und Familiengröße vergeben.

Durch das System der Bewertungszahl sowie ein umfassendes Förderungszuschlagssystem für verschiedene ökologische Maßnahmen konnte bislang einerseits durchgehend (indirekt) eine hohe energetische Gebäudequalität und andererseits infolge der dichten Staffelung ein hoher Anreiz zu ökologisch optimierten Bauweisen erzielt werden.

Generell hat sich die Mischung aus objekt- und subjektbezogenen Förderungskomponenten („Wohnungspolitik über Objektförderung, Sozialpolitik über Subjektförderung“) bewährt. Es wird ermöglicht, die Vorteile beider Förderungsschienen (aufeinander abgestimmt) zu kombinieren und (bei Bedarf) „in einem Zuge“ zu verbessern bzw. anzupassen.

3.4 DORFERNEUERUNG IM BURGENLAND

3.4.1 TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Die einzelnen Förderungsmaßnahmen basieren im Wesentlichen auf der Burgenländischen Dorferneuerungs-Verordnung 2003, deren §1 die Dorferneuerung als die Verwirklichung folgender Ziele in einer Gemeinde definiert:

- „1. die Dörfer und die ländlich geprägten Orte sollen in ihrer Eigenart als Wohn-, Arbeits- und Sozialraum sowie in ihrer eigenständigen Kultur erhalten bleiben und erneuert werden, wobei die Lebensverhältnisse der Ortsbewohner verbessert werden sollen;
2. die wirtschaftliche Existenz der Dörfer soll abgesichert, die bauliche und kulturelle Eigenart gewährleistet, die Eigenständigkeit der Dörfer gestärkt und der Abwanderung aus den Dörfern strukturschwacher Räume entgegengewirkt werden.“

Zur Realisierung dieser Ziele werden in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung folgende Maßnahmen gefördert:

- ein Dorferneuerungsplan;
- die Realisierung aller oder einzelner im Dorferneuerungsplan vorgesehener Maßnahmen;
- Projekte mit nachhaltiger Wirkung für das Dorfgebiet;
- Ortsbildpflege und Fassadenerneuerung.

Die Förderung besteht jeweils in der Gewährung von nichtrückzahlbaren Beiträgen sowie Dorferneuerungspreisen an einzelne Gemeinden, beteiligte Gemeinden in Planungsregionen sowie die jeweiligen Projektträger. In wichtigen Angelegenheiten der Dorferneuerung hat die Landesregierung als Fachbeirat Experten, insbesondere aus den Bereichen Raumplanung, Wirtschaft, Ökologie, Architektur, Kultur, Soziologie und Landschaftsplanung, heranzuziehen.

Ein wichtiges Instrument zur Realisierung einer günstigen Dorfentwicklung stellt der Dorferneuerungsplan dar. Dieses Gesamtkonzept wird unter Einbeziehung der Bevölkerung in Form einer örtlichen Arbeitsgruppe vom Gemeinderat beschlossen und enthält die auf Grundlage einer umfassenden Bestandsaufnahme und -analyse (örtliche Besonderheiten und Erfordernisse, Ist-Zustand) entwickelte Darstellung des wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und baulichen Soll-Zustandes eines Dorfes sowie die zur Verwirklichung dieses Zustandes erforderlichen Maßnahmen aufzuzeigen. Dazu zählen insbesondere Maßnahmen:

- zur Sicherung und Verbesserung der allgemeinen wirtschaftlichen Grundlagen und Strukturverbesserung;

- zur Nutzung örtlicher bzw. regionaler Energiequellen;
- zur soziokulturellen Erneuerung;
- zur Verbesserung und Beruhigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse;
- zur Verbesserung der Infrastruktur;
- der Dorfökologie, der dorfgemäßen Gestaltung des Wohnumfeldes und der Landschaftsgestaltung;

Wesentlich ist die Übereinstimmung des Dorferneuerungsplans mit den bestehenden Instrumenten der örtlichen Raumplanung (v.a. dem Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan, örtlichem Entwicklungskonzept) sowie, sofern erforderlich, deren Verbesserung.

Das Land fördert die Planungskosten für den Dorferneuerungsplan einer Gemeinde mit einem nichtrückzahlbaren Beitrag von bis zu 20 Prozent der durch die Konzeption der Dorferneuerung entstandenen und anerkannten Kosten (maximal Euro 10.000,-) bzw. bis zu 25 Prozent der Kosten (maximal Euro 18.000,-), sofern sich einzelne Gemeinden zu einer gemeinsamen Planungsregion zusammenschließen.

Projekte zur Realisierung des Dorferneuerungsplans werden mit nichtrückzahlbaren Beiträgen in Höhe von maximal 30 Prozent der erwachsenen und anerkannten Kosten für die Realisierung von Projekten einzelner Gemeinden bzw. bis zu 35 Prozent der Kosten für die Realisierung in gemeinsamen Planungsregionen gewährt, wobei die Gesamtheit der Förderungen mit 50 Prozent der Gesamtkosten limitiert ist.

Als Projekte mit nachhaltiger Wirkung für das Dorfgebiet werden jene definiert, welche die „wirtschaftliche, soziale und kulturelle Weiterentwicklung der Gemeinden längerfristig gewährleisten und geeignet sind, eine hohe Lebens- und Versorgungsqualität der Bevölkerung sowie positive Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse und eine Verbesserung der Beschäftigungssituation der Ortsbewohner herbeizuführen.“

Sie werden durch die Gewährung von nichtrückzahlbaren Beiträgen in Höhe von bis zu 35% der Kosten gefördert, wobei wiederum die Gesamtheit der Förderungen mit 50% der Kostensumme limitiert ist.

Neben Maßnahmen aufgrund der (umfassenden) Dorferneuerungsplanung fördert das Land ortsbildgerechte umfassende Maßnahmen am Baukörper sowie die Erneuerung bzw. Neugestaltung von Fassaden an ortsbildprägenden Bauobjekten, sofern deren Alter zumindest 20 Jahre und seit einer letzten Förderung mindestens 20 Jahre verstrichen sind. Erfasst sind entweder Objektgruppen bzw. ganze Fassadenzeilen oder Einzelprojekte, die das regional charakteristische und historisch gewachsene Erscheinungsbild der Bau- und Siedlungsstruktur einer Siedlung oder eines Siedlungsteils bewahren.

Die Förderung besteht in der Gewährung von nichtrückzahlbaren Beiträgen zum (ortsbildgerechten) Mehraufwand und beträgt bei Einzelobjekten bis zu 50 Prozent der anerkannten Kosten

(maximal Euro 3.000,-) und bei größeren Objekten, wie z.B. Schulen oder Gemeindehäusern, ebenso maximal 50 Prozent der zusätzlichen Kosten, jedoch ohne betragliche Obergrenze.¹

Die Vergabe von Dorferneuerungspreisen honoriert Bemühungen und Beiträge zur Erreichung der im Rahmen der umfassenden Dorferneuerung und Ortsbildpflege entwickelten Ziele, wobei vor allem ökonomische, ökologische, kulturelle und ästhetische Aspekte umfassende Maßnahmen berücksichtigt werden. Die Bewertung der einzelnen Projekte erfolgt durch eine Fachjury, deren Mitglieder seitens der Landesregierung aus den Fachbereichen Dorferneuerung, Raumplanung, Architektur, Verkehrsplanung, Denkmalwesen, Fremdenverkehr, Kultur und Gemeinwesen bestellt werden, unter Vorsitz des Landesamtsdirektors

Das Ausmaß der Dorferneuerungspreise reicht von Euro 750,- (Errichtung von besonders ortsbildprägenden Gebäuden, ortsbildgerechte Sanierung oder Umgestaltung eines Gebäudes) bis zu Euro 7.500,- für die Realisierung von Dorferneuerungsmaßnahmen im Rahmen des Dorferneuerungsplans.

3.4.2 ENTWICKLUNG UND WIRKUNG

Ziel der umfassenden Dorferneuerung im Burgenland ist die Stärkung des ländlichen Raums durch nachhaltige Verbesserung der jeweils örtlichen Lebensverhältnisse in ökologischer (Steigerung der Umweltqualität), ökonomischer (Steigerung der Standortqualität), sozialer und kultureller (Steigerung von Kommunikation, Identität und Kreativität) sowie architektonischer/baulicher (Steigerung der Wohnqualität) Hinsicht.

Ausgehend von der intensiven Neubautätigkeit seit Mitte der siebziger Jahre und dem damit verbundenen „Aussterben der weißen Dörfer“ entwickelte sich ab den achtziger Jahren zunehmend ein Streben nach neuerlicher Findung identitätsstiftender Merkmale und kultureller Gemeinsamkeiten, begleitet von der Entdeckung des Dorfes als günstigem, jedoch ausbaufähigem Lebensraum.

Positiv wirkt vor allem die Einbeziehung von Entscheidungsträgern auf Landes- und Gemeindeebene sowie der Dorfbevölkerung. Eine breite Aufgabenverteilung fördert Verantwortung, Motivation und Effizienz (Kontrolle). Die Bildung örtlicher mitverantwortlicher Fachbeiräte führt am ehesten zur Realisierung von für die Dorfentwicklung günstigen Maßnahmen.

¹ Im Rahmen von gemeinsamen Sanierungsmaßnahmen an denkmalgeschützten oder denkmalwürdigen Objekten und Ensembles durch Bund, Land und Gemeinde ist der Landesförderungsbeitrag mit einem Fünftel der Gesamtkosten begrenzt.

4 BENCHMARKING DER FÖRDERHÖHEN BEI UNTERSCHIEDLICH „GUTEN“ SANIERUNGEN¹

Ziel der in diesem Abschnitt dargestellten Teiluntersuchung war herauszufinden, inwieweit durch die Wohnhaussanierungsförderung der Länder finanzielle Anreize, die energetische Qualität der Gebäudehülle und der Haustechnik von großvolumigen Wohnbauten auf einen energie- und klimapolitisch wünschenswerten Stand anzuheben, gegeben werden. Die Ergebnisse sollten zum Ländervergleich (Benchmarking) dienen und allenfalls zu Verbesserungen der Sanierungsförderungsrichtlinien anregen.

Festgestellt wurde, dass in fast allen Ländern zuletzt zumindest der Einstieg in energiekenzahlabhängige Förderungsdifferenzierungen vollzogen (bis vor wenigen Jahren war das nur im Bereich der Neubauförderung üblich) und somit ein Anreiz für „bessere“ Gebäudehüllensanierungen etabliert wurde. Außerdem werden auch klimaschonende Haustechnikmaßnahmen (Anschluss an Fernwärme, verschiedene Heizsysteme auf Basis erneuerbarer Energieträger) und der Einsatz ökologischer Baustoffe bei Sanierungen gefördert.

Große Unterschiede ergeben sich zwischen den Ländern hinsichtlich des Ausmaßes der Förderung für klimaschonende Sanierungsmaßnahmen. Am Beispiel eines realen Sanierungsfalls wurde mit Hilfe der dynamischen Investitionsrechnungen – sie ermöglicht den Vergleich unterschiedlicher finanzmathematischer Förderarten (Annuitäten-, Einmalzuschüsse etc.) – gezeigt, dass bei der Verbesserung des Wärmeschutzes großvolumiger Wohnbauten die Sanierungsförderung in einer Bandbreite von mehr als 20 Prozentpunkten zwischen den Bundesländern schwankt. Wird nach Sanierung eine sehr „gute“ Energiekennzahl erreicht, so beträgt der Förderanteil in den meisten Bundesländern rund 30 bis 35 Prozent der Gesamtsanierungskosten – mit Ausreißern in Höhe von knapp 20 Prozent (Steiermark) und über 45 Prozent (Wien). Bei „schlechteren“ Sanierungen können in den meisten Bundesländern Förderanteile zwischen zehn und 20 Prozent erreicht werden. Insofern gibt die Förderung in fast allen Bundesländern sehr wohl einen starken finanziellen Anreiz für weitergehendere Sanierungen, die zu einem niedrigeren Energiebedarf nach der Sanierung führen.

Noch stärker als im Bereich der Hüllensanierung variiert die Förderhöhe zwischen den Ländern für bestimmte klimaschonende Haustechnikmaßnahmen. Untersucht wurde der Ersatz einer alten (Öl) Zentralheizung durch eine neue Pelletsheizung für ein Modellobjekt. Die Förderhöhen schwanken zwischen etwa fünf Prozent (im Burgenland, wegen der dort wirkenden „Deckelung“) und 30 Prozent (Kärnten, Salzburg und Vorarlberg) bzw. in Einzelfällen mehr (bis 45 Prozent in NÖ und bis über 60 Prozent in Wien). Diese Ergebnisse sind tendenziell auch auf andere Haustechnikmaßnahmen (Fernwärmeanschluss, Solaranlagen, Wärmepumpen, Niedertemperaturheizsystem, kontrollierte Wohnraumlüftung etc.) übertragbar.

Aus Sicht der effizienten Energienutzung bzw. des Klimaschutzes muss empfohlen werden, die Althaussanierungsförderung noch mehr zu einem Instrument des Klimaschutzes weiterzuentwickeln: Sie soll v. a. Anreize für umfassende Sanierungen geben, bei denen bestmöglicher Wärme-

¹ Das vorliegende Kapitel stammt von Mag. Michael Cerveny, Energieverwertungsagentur – E.V.A.

schutz und eine darauf abgestimmte Haustechnik möglichst auf Basis der klimafreundlichsten Energieträger umgesetzt wird. Eine noch stärker wirkende Förderungsdifferenzierung sollte Förderungswerbern noch mehr Anreize zur Umsetzung weitergehender bzw. optimaler Maßnahmen geben. Punktemodelle eignen sich dafür viele Förderkriterien aus verschiedenen Bereichen (Hülle, Haustechnik, Energieträger, sonstige ökologische Maßnahmen) „unter einen Hut“ zu bringen und die Förderabwicklung administrierbar zu halten.

In fast allen Bundesländern erfolgten – insbesondere auch während der Bearbeitung dieser Untersuchung – laufend Änderungen der Förderungsrichtlinien, die immer mehr zu einer verstärkten Berücksichtigung von Energie- und Klimaschutzaspekten geführt haben. Insofern kann nur empfohlen werden, dass der ohnehin von den Ländern eingeschlagene Weg fortgesetzt wird. Diese Benchmarking-Untersuchung kann zeigen, welche Länderfördermodelle die oben genannten Zielsetzungen bisher am besten in die Praxis umgesetzt haben.

Konkret wurde untersucht, ob und inwieweit durch die Wohnhaussanierungsförderung der Länder finanzielle Anreize für die energetische Sanierung der Gebäudehülle bestehen. Deshalb werden die Auswirkungen unterschiedlicher „guter“ Sanierungsvarianten an der Gebäudehülle (ohne Haustechnik) auf die Höhe der Sanierungsförderung in den Bundesländern am Beispiel eines typischen Wohngebäudes untersucht.

Als Modellobjekt wurde ein im Jahre 2001 saniertes, reales Wohnhaus einer Wohnhausanlage in Graz gewählt. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1962, hat 54 Wohnungen und hatte vor der Sanierung einen Heizwärmebedarf von $122,7 \text{ kWh/m}^2 \cdot \text{a}$ (alle Details zu Gebäudedaten, Energiekennzahlen und Sanierungskosten: siehe Kapitel 4.3.1).

Abbildung 41: Typisches Wohngebäude aus den siebziger Jahren



Quelle: E.V.A

Die aus energie- und finanzmathematischer Sicht höchst unterschiedlichen Sanierungsförderungen der Länder werden mit Hilfe eines Rechenmodells, das die energetische Qualität vor

und nach der Sanierung und die Sanierungskosten berücksichtigt, mit Hilfe der Barwertmethode bundesländerübergreifend vergleichbar gemacht.

Die vorliegende Teilstudie untersucht auch, ob und inwieweit durch die Wohnhaussanierungsförderung der Länder finanzielle Anreize für umweltschonende Maßnahmen im Haustechnikbereich im Zuge einer Sanierung bestehen. Als Beispiel wird die Förderung der Umstellung einer überalterten Öl-Hauszentralheizung auf Biomasse (Pellets) untersucht. Als Ausgangsbasis sollen die Gegebenheiten des Modellobjektes dienen (Details siehe ab Seite 142). Der Kostenvergleich erfolgt mit dem gleichen methodischen Ansatz wie beim Vergleich von Maßnahmen zur energetischen Verbesserung der Gebäudehülle.

4.1 ERGEBNISSE DER UNTERSUCHUNG

4.1.1 BUNDESLÄNDERVERGLEICH VON SANIERUNGSVARIANTEN AN DER GEBÄUDEHÜLLE

In einem ersten Schritt wurden für die Untersuchung zwei Sanierungsvarianten definiert. Die erste Variante sind verschiedene Sanierungsmaßnahmen im Rahmen einer eher üblichen „Standardsanierung“ an der Gebäudehülle (Kosten: Euro 313.765,-), die zweite Variante beinhaltet Maßnahmen für eine eher wünschenswerte „Qualitätssanierung“ (Kosten: Euro 385.040,-) an der Gebäudehülle.

Dabei wurden die einzelnen Sanierungsvarianten, ausgehend vom Bestand vor Sanierung, hinsichtlich Kosten und energetischer Auswirkungen erfasst. Daran anschließend wurde bundesländerweise der Förderanteil an den Sanierungsinvestitionen ermittelt.

Das nachfolgende Bild gibt einen österreichweiten Überblick der absoluten Investitionskosten und der absoluten Kostenersparnis durch die Förderung für die beiden gerade genannten Sanierungsvarianten am Modellobjekt.¹

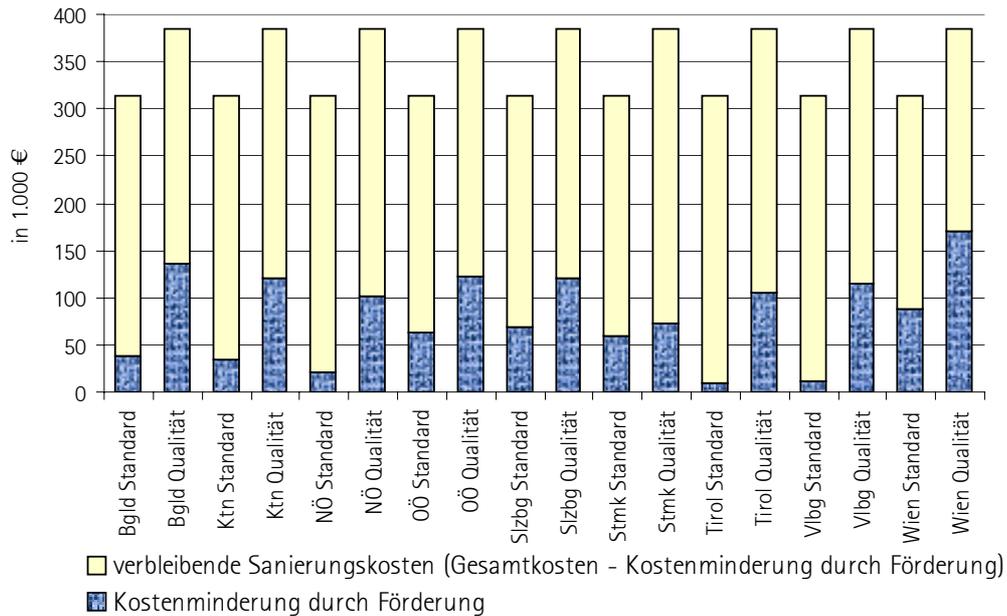
Der (auf die Gesamthöhe bezogen) niedrigere Balken im jeweiligen Bundesland stellt die Sanierungskosten für die „Standardsanierung“, der Höhere jene für die „Qualitätssanierung“, dar. Farblich getrennt sind die jeweilige Förderhöhe (dunkler dargestellt ist der Gegenstandswert der Förderung zum Entscheidungs-Zeitpunkt ob saniert wird oder nicht) und die verbleibenden Kosten für den Bauherrn (hellerer Balken).

Die Kostenersparnis durch Förderung für die „Standardsanierung“ schwankt zwischen Euro 9.495,- bzw. 11.270,- (in Tirol bzw. Vorarlberg) und Euro 88.230,- (in Wien). Die Kostenersparnis durch Förderung für die „Qualitätssanierung“ schwankt zwischen Euro 102.160,- (in Niederösterreich) und Euro 185.450,- (in Wien²), in der Steiermark wird die „Qualitätssanierung“ mit Euro 73.090,- am geringsten gefördert.

¹ Die gezeigten Ergebnisse können bei geänderten Annahmen bezüglich der Definition der Bestands- und Sanierungsqualitäten und der mit den Sanierungsvarianten verbundenen Kosten von den hier gezeigten u. U. stark abweichen.

² Der Wert für Wien ergibt sich, wenn neben dem „normalen“ nicht rückzahlbaren Zuschuss ein zusätzliches Landesdarlehen gewährt werden kann.

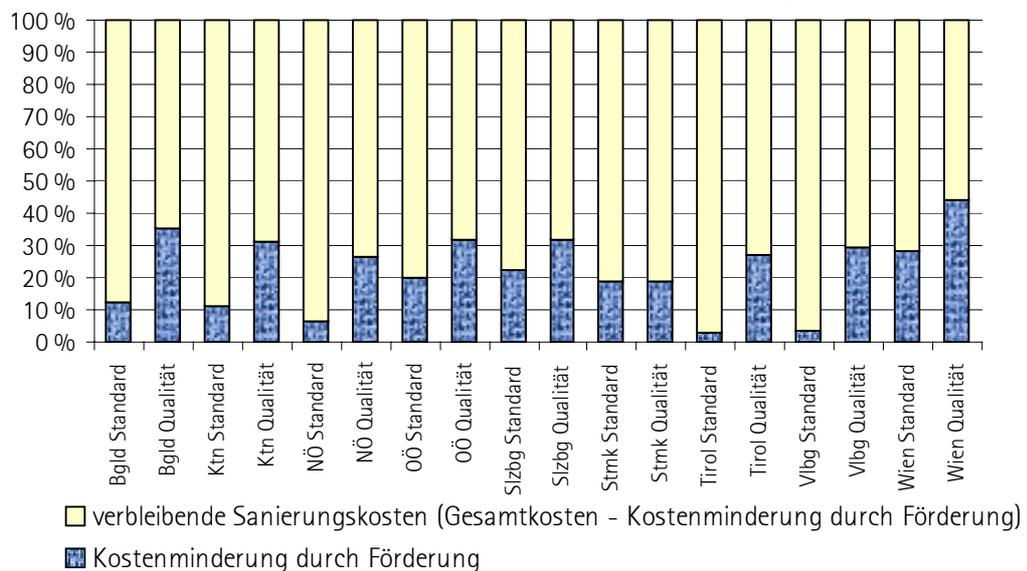
Grafik 42: Absolutwerte der Kosten für eine Standard- und Qualitätssanierung nach Barwertmethode



Quelle: E.V.A

In der nächsten Darstellung sind die Kostenminderung durch Förderung der „Standardsanierung“ und der „Qualitätssanierung“ bundesländerweit in Prozent der Gesamtsanierungskosten aufgetragen. Die dunkler gefärbten Abschnitte der Balken geben jenen Anteil der Sanierungskosten in Prozent an, welcher durch die Förderung abgedeckt ist.

Grafik 43: Relativwerte der Kosten für eine Standard- und Qualitätssanierung nach Barwertmethode



Quelle: E.V.A

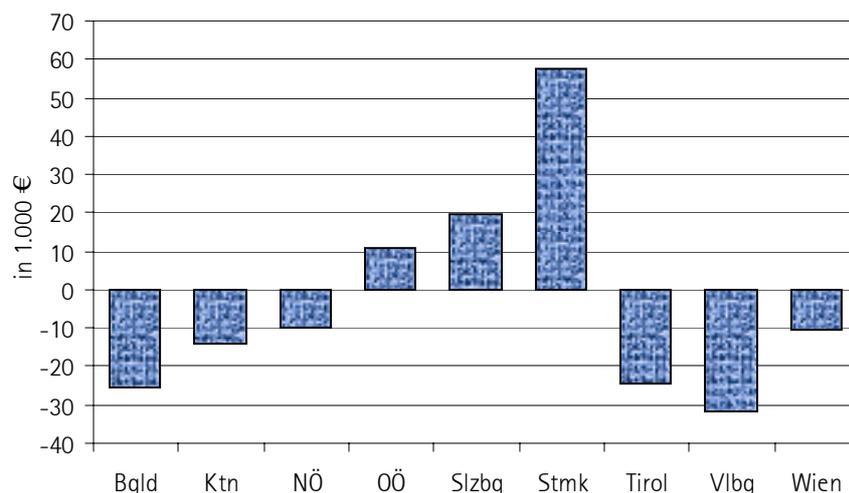
Die Förderhöhen für die „Standardsanierung“ schwanken zwischen drei Prozent bzw. 3,6 Prozent (in Tirol bzw. Vorarlberg) und 28,1 Prozent (in Wien), gefolgt von 22,3 Prozent in Salzburg. Die Förderhöhen für die „Qualitätssanierung“ schwanken zwischen 26,5 Prozent (in Niederösterreich)

und 48,2 Prozent. In der Steiermark wird die „Qualitätssanierung“ am Modellobjekt mit 19 Prozent am geringsten gefördert.

Anhand der obigen Abbildung kann man ablesen, ob die Bundesländer die „Qualitätssanierung“ mit einem höheren Förderanteil als die „Standardsanierung“ belohnen. Bei genauerer Betrachtung zeigt sich, dass für den Beispielfall in allen Bundesländern eine eindeutige finanzielle Differenzierung vorliegt. Ein sehr deutliches Ansteigen der prozentualen Förderhöhe bei der „Qualitätssanierung“ gegenüber der „Standardsanierung“ kann für den Bauherrn ausschlaggebend sein, eine qualitativ höherwertige thermische Gebäudehüllensanierung vorzunehmen. Ein derartiges Anreizsystem ist für den Modellfall in den meisten Bundesländern gegeben.

Interessant ist aber auch die Frage, wie stark die Mehrkosten der „Qualitätssanierung“ gegenüber der „Standardsanierung“ gefördert werden. Die nächste Abbildung veranschaulicht diesen Sachverhalt.

Grafik 44: Mehrkosten der Qualitäts- gegenüber einer Standardsanierung unter Berücksichtigung der jeweiligen Landesförderung

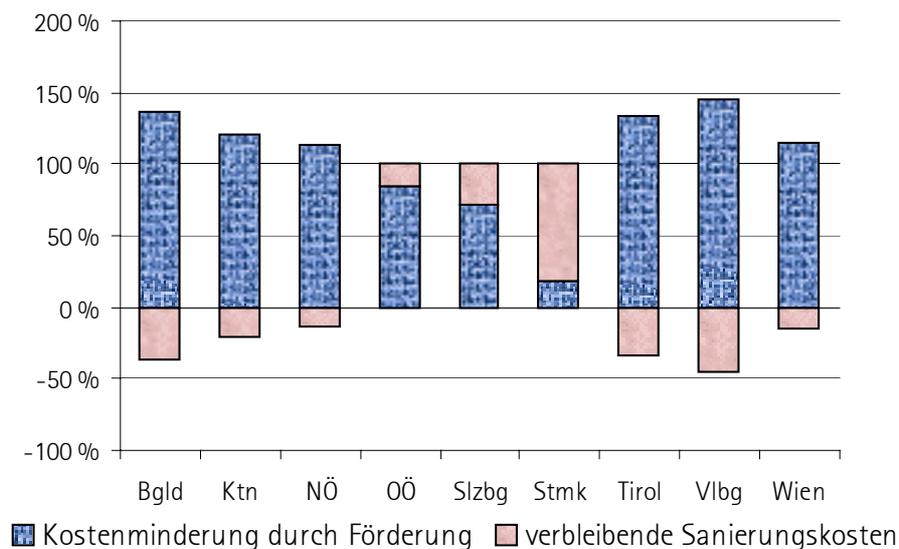


Quelle: E.V.A

Die Balken der obigen Abbildung zeigen die verbleibenden Mehrkosten für die „Qualitätssanierung“ unter Berücksichtigung der jeweiligen Landesförderung. Es zeigt sich, dass die Qualitätssanierung des Modellobjekts in den Bundesländern Oberösterreich, Salzburg und besonders in der Steiermark nach Einberechnung der Förderung absolut noch teurer kommt als die Standardsanierung. In allen anderen Bundesländern können die Mehrkosten für eine verbesserte Sanierungsqualität durch die Förderung mehr als wett gemacht werden, d.h. für das Modellobjekt besteht insbesondere in Bundesländern wie Vorarlberg, Wien, Burgenland, und Tirol ein finanzieller Anreiz die vermeintlich „teurere“ Qualitätssanierung durchzuführen, da diese unter Einbeziehung der Förderung sogar billiger als die Standardsanierung ist.

Diesen Sachverhalt veranschaulicht auch die nachfolgende Grafik nochmals, diesmal nicht in absoluten Zahlen, sondern in Prozent der Mehrkosten der „Qualitätssanierung“ gegenüber der „Standardsanierung“.

Grafik 41: Relative Mehrkosten für eine Qualitätssanierung



Anm.: Sanierungsmehrkosten (hier = 100%) = Sanierungskosten Qualitätssanierung [Euro] – Sanierungskosten Standardsanierung [Euro]; Kostenabdeckung durch Förderung [%] = (Ersparnis bei Qualitätssanierung [Euro] – Ersparnis bei Standardsanierung [Euro]) / Sanierungsmehrkosten

Quelle: E.V.A

Dort wo die Kostenminderung durch Förderung der Qualitätssanierung höher ausfällt, als die Mehrkosten der verbesserten Sanierung ergeben sich entlang der y-Achse Kostenminderungen über 100 Prozent der Mehrkosten der Sanierung. Die Qualitätssanierung des Modellobjektes ist in diesen Bundesländern unter Einberechnung der Förderung billiger als die Standardsanierung.

Als nächstes soll das gesamte Rechenmodell der Studie, abweichend von den bisher verwendeten beiden Sanierungsvarianten, zur Untersuchung des Förderanteiles an den Gesamtkosten bei unterschiedlichsten thermischen Sanierungsqualitäten am Modellobjekt herangezogen werden. Dabei wird (mit Hilfe des für die Studie entwickelten Tools), ausgehend vom Bestand des Gebäudes, für unterschiedlichste Sanierungsvarianten ermittelt, wie viel die Sanierung im Einzelnen kostet, was sie energetisch bringt und wie viel Prozent der Sanierungsinvestition in Folge vom jeweiligen Land gefördert werden.

Das Ziel ist hierbei, abzubilden wie „stark“ die derzeitigen Förderinstrumente immer besser werdende thermische Sanierungsqualitäten der Gebäudehülle am Modellobjekt (hier ausgedrückt als Heizwärmebedarf in kWh/m² und Jahr) belohnen. Mit anderen Worten ausgedrückt: Ob und mit welcher Tendenz in den Ländern ein Anreizsystem für bessere thermische Sanierungen besteht. Aus den Ergebnissen werden Anhaltspunkte für eine Diskussion hinsichtlich einer anreizsystemartigen Förderdifferenzierung (und eines dazu geeigneten Förderinstrumentariums) erwartet.

Als Ausgangspunkt wurden Heizwärmebedarfswerte von 65 (62) kWh/m².a bis 38 kWh/m².a (in zehn (neun) Schritten von 3 kWh/m².a) vorgegeben. Die immer besser werdenden, thermischen Sanierungsqualitäten der Gebäudehülle des Gesamtobjektes wurden durch eine willkürliche Wahl unterschiedlicher thermischer Fensterqualitäten, Dämmvarianten und -stärken erreicht. Die sich beim jeweiligen HWB-Wert des Gesamtobjektes daraus ergebenden Gesamtsanierungs-

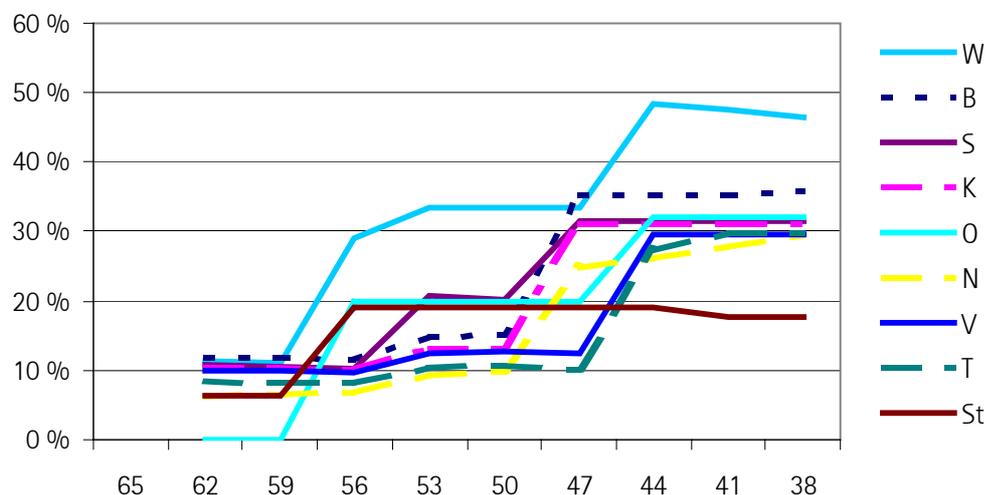
kosten und die Kostenminderung durch Förderung wurden für jeden angegebenen HWB-Wert am Modellobjekt bestimmt.

Die Untersuchung der Höhe und Tendenz des Förderanteiles über den angegebenen Bereich der Heizwärmebedarfe am Modellobjekt wurde in zwei Varianten durchgeführt. In der ersten Variante wird die thermische Gebäudehüllenqualität bei konstant bleibenden thermischen Fensterqualitäten (U-Wert von 1,1 W/(m².K)) angehoben, bei der zweiten Variante wird auch die thermische Fensterqualität in vier Stufen mit angehoben (U-Werte von 1,7 – bis 0,8 W/(m².K)).

Das Ergebnis der ersten Untersuchungsvariante zeigt Grafik 46. Deutlich sichtbar wird der ansteigende Verlauf der Förderanteile an den Gesamtsanierungskosten bei ansteigenden Gebäudehüllensanierungsqualitäten am Modellobjekt. Die sich abzeichnende Grundtendenz und der absolute prozentuale Anteil der Förderung an den Sanierungskosten sind deutlich für jedes Bundesland sichtbar. Manche Förderprogramme fördern bereits bei relativ niedriger Gebäudehüllensanierungsqualitäten progressiv, manche greifen erst bei höheren Gebäudehüllensanierungsqualitäten am Modellobjekt.

Für Heizwärmebedarfswerte unterhalb von 65 kWh/m².a ist in der Steiermark der geringste Anstieg der Förderanteile feststellbar. Die prozentualen Förderhöhen machen lediglich nur einen Sprung auf ein höheres Niveau. In allen anderen Bundesländern zeigen sich relativ geringe Unterschiede in Progression und Förderniveau.¹

Grafik 46: Verlauf der Förderanteile an den Gesamtkosten bei unterschiedlichen Sanierungsqualitäten (gleiche Fensterqualität), HWB-Werte in kWh/(m².a) nach Sanierung



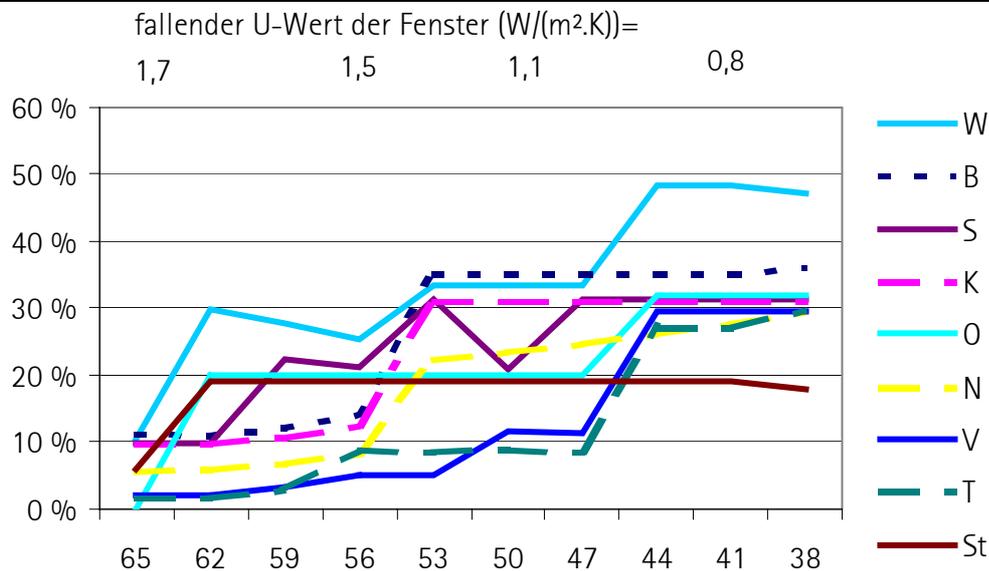
Quelle: E.V.A

In Wien werden niedrige Gebäudehüllensanierungsqualitäten bereits auf relativ hohem Niveau gefördert. Insgesamt weist Wien über die ganze Bandbreite der abgebildeten Sanierungsqualitäten am Modellobjekt die höchste Förderquote auf. Systematisch durchdachte „Anreizsysteme“

¹ Verlaufsteile mit fallender Fördertendenz ergeben sich aufgrund die angenommenen Sanierungsmaßnahmen (so kann eine Verbesserung der Fensterqualität bei gleichem HWB- Wert ein Zurücknehmen der Außenwanddämmstärke erlauben – die Förderquote kann dann bspw. wegen Nichteinhaltung des U-Wertes der Außenwand sinken).

sind anhand der Untersuchung am Modellobjekt bereits in der Mehrheit der Bundesland ansatzweise beobachtbar. Das Ergebnis der Untersuchung der zweiten Variante zeigt Grafik 47, S 129. Insgesamt zeigt sich ein ähnliches Bild, lediglich die Bandbreite der Förderquoten ist höher.

Grafik 47: Verlauf der Förderanteile an den Gesamtkosten bei unterschiedlichen Sanierungsqualitäten (unterschiedliche Fensterqualitäten), HWB-Werte in kWh/(m².a) nach Sanierung



Quelle: E.V.A

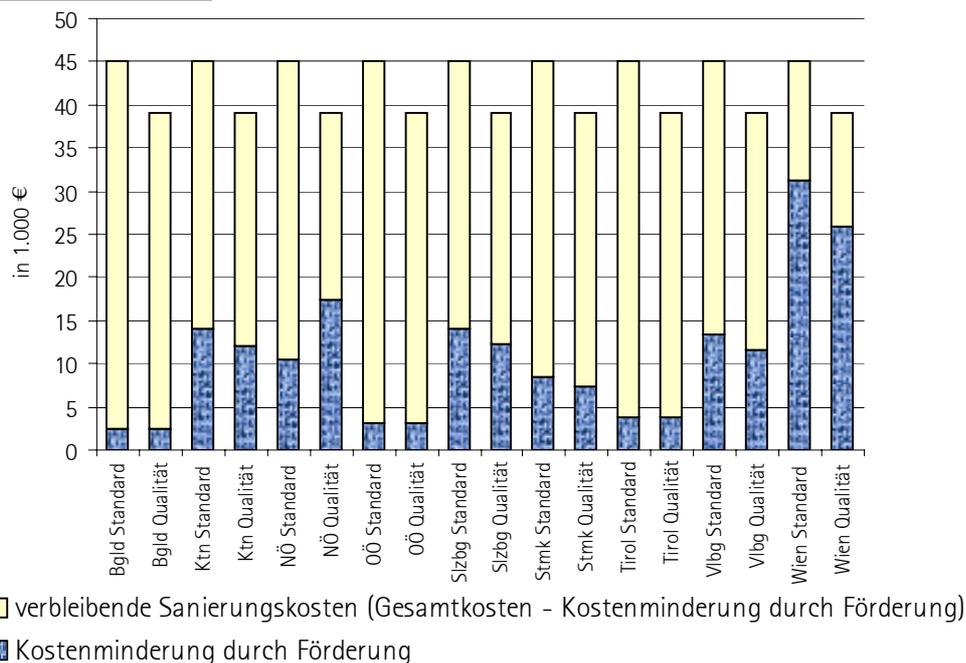
4.1.2 BUNDESLÄNDERVERGLEICH HAUSTECHNIKSANIERUNGSMABNAHMEN

In diesem Kapitel wird dargestellt, wie in den Bundesländern eine Umstellung einer vor Sanierung bestehenden Öl-Hauszentralheizung auf eine neue Pellets-Hauszentralheizung am Beispiel des Modellobjektes gefördert wird. Der Vergleich wird für beide definierte Sanierungsvarianten, die „Standardsanierung“ und die hinsichtlich der Wärmedämmung besser ausgeführte „Qualitätssanierung“ durchgeführt.

Eine grobe Dimensionierung der neuen Pelletsheizung ergibt für die Standardsanierung Gesamtumstellungskosten in Höhe von ca. Euro 45.000,-. Bei einer besser gedämmten Gebäudehülle am Modellobjekt kann mit einer Anlage mit geringerer Heizlast das Auslangen gefunden werden. Bei der Qualitätssanierung wurde deshalb von Gesamtumstellungskosten in Höhe von Euro 39.000,- ausgegangen. Eine besser gedämmte Gebäudehülle bringt Einsparungen bei der Investition in neue Heizungsanlagen (hier im Beispiel etwas mehr als 13 Prozent) und – nicht zu vergessen – bei den Kosten des laufenden Betriebs. Wie sich die Investitionskosten und die Förderhöhen für die beiden Neuanlagen mit dem erneuerbaren Energieträger Pellets bei den beiden Sanierungsvarianten am Beispiel des Modellobjektes darstellen, zeigt die nachfolgende Grafik.

Der (auf die Gesamthöhe bezogen) niedrigere Balken im jeweiligen Bundesland stellt die Heizungsumstellungskosten für die „Standardsanierung“, der Höhere jene für die „Qualitätssanierung“, dar. Farblich getrennt sind die jeweilige Förderhöhe (dunkler dargestellt ist der Gegenstandswert der Förderung zum Entscheidungs-Zeitpunkt ob umgestellt wird oder nicht) und die verbleibenden Kosten für den Bauherrn (hellerer Balken).

Grafik 48: Umstellungskosten von Öl- auf Pellets-Hauszentralheizung – absolute Kosten nach Barwertmethode



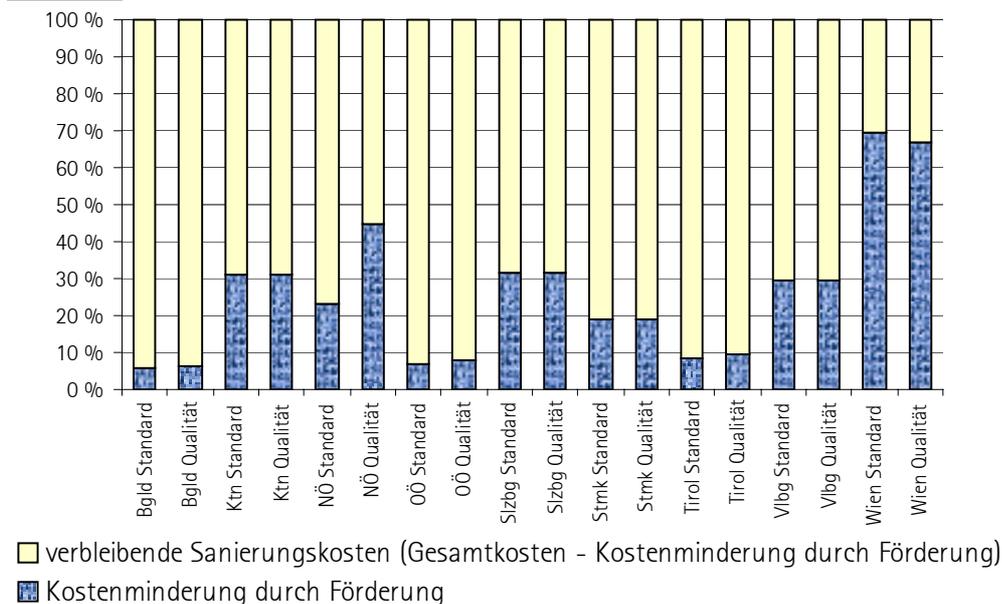
Quelle: E.V.A

Insgesamt zeigen sich sehr deutliche Unterschiede in der Höhe der Förderung dieser Haustechnikmaßnahme – die häufig mit dem Ziel gefördert wird Anreize zu geben in Reduktionen von Luftschadstoffen und CO₂ zur Verbesserung der Umweltsituation zu investieren. Die Kostenersparnis durch Förderung schwankt im Falle der Heizungsumstellung im Zuge der „Standardsanierung“ am Modellobjekt zwischen Euro 2.500,- (im Burgenland) und Euro 31.350,- (in Wien).

Im Burgenland ist die Hauszentralheizungsumstellung mit Euro 2.500,- nach oben hin gedeckelt. In Wien stockt die Zentralheizungsumstellung auf Biomasse einmalige nicht rückzahlbare Förderleistungen in Höhe von Euro 30,- bis 75,- pro m² Wohnnutzfläche für thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen (bspw. an der Gebäudehülle) um Euro 20,- pro m² Wohnnutzfläche auf (das Modellobjekt hat ca. 3.000m² Wohnnutzfläche). Hier ist die Förderhöhe mit einem Drittel der anrechenbaren Gesamt-Sanierungskosten (für definierte thermisch-energetische und anlagentechnische Maßnahmen) gedeckelt. Darüber hinaus kann in bestimmten (auf die Gebäudehüllenqualität bezogenen) Fällen sogar ein zusätzliches Landesdarlehen in Höhe des nicht rückzahlbaren Beitrags für die Gesamtsanierung gewährt werden. Im Fall der Wiener Förderung spielt demnach die Dynamik des Fördersystems für Gebäudehüllenmaßnahmen auch eine bedeutende Rolle für die Höhe der Förderung bei zusätzlicher Heizungsumstellung.

In der nächsten Darstellung sind die Kostenminderung durch Förderung der Zentralheizungsumstellung bei der „Standardsanierung“ und der „Qualitätssanierung“ bundesländerweit in Prozent der Gesamtsanierungskosten aufgetragen. Die dunkler gefärbten Abschnitte der Balken geben jenen Anteil der Sanierungskosten in Prozent wieder, welcher durch die Förderung abgedeckt ist.

Grafik 49: Relative Umstellungskosten von Öl- auf Pellets-Hauszentralheizung nach Barwertmethode



Quelle: E.V.A

Die Förderhöhen für die „Standardsanierung“ schwanken für den speziellen Modellfall zwischen 5,6 Prozent (im Burgenland) und 69,7 Prozent (in Wien). Auffallend ist, dass bspw. in Niederösterreich (wo die Heizungsumstellung sich auch auf die Förderhöhe für die Gesamtsanierung auswirkt) die kleinere Heizung bei besserer Wärmedämmung, sogar besser gefördert wird als die größer bei schlechterer Ausführung der Wärmedämmung. Ein ähnlicher Effekt, wenn auch weniger deutlich ausgeprägt, ist am Modellfall nur noch in Vorarlberg zu beobachten. In Wien fällt die relative Förderhöhe bei besser ausgeführter Wärmedämmung am Modellobjekt sogar niedriger aus. Dies ist zum einen auf die höheren Kosten der größeren Heizungsanlage und auf das Zusammenwirken von Förderfall und -system zurückzuführen.

Für den Modellfall ergibt sich daher: Wird wie beschrieben gedämmt, kommt die Umstellung der Hauszentralheizung bei der besser gedämmten Variante um ca. 13 Prozent günstiger. Zusätzlich wird die Umstellung von Öl auf Pellets von den Bundesländern durch Zuschüsse (Bargeld, zinsgünstige Darlehen, Annuitätenzuschüsse) mehr oder weniger hoch gefördert. Bisher wird nur im Niederösterreich im Fall des besser gedämmten Modellobjektes mehr Fördergeld für eine dann kleinere Pellets- Heizungsanlage gewährt. Die Bundesländer Burgenland, Oberösterreich und Tirol gewähren den geringsten Anreiz in die beschriebene Zentralheizungsanlagenumstellung von Öl auf Pellets zu investieren.

4.2 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE ALTHAUSSANIERUNGSFÖRDERUNG

Die Neuausrichtung der Althausanierungsförderung im Hinblick auf Energieaspekte und Klimaschutz soll folgende Ziele verfolgen:

1. Mindeststandards als Förderungsvoraussetzung;
2. Anreize für klimaschonende Haustechnik-Maßnahmen;
3. Anreize für bestmöglichen Wärmeschutz;
4. Anreize für eine ökologische Sanierungspraxis;
5. Anreize für eine umfassende Sanierung.

Zur Umsetzung dieser Ziele ist eine an Kriterien orientierte Förderungsdifferenzierung bzw. – bonifizierung notwendig. Dadurch sollen den Förderungswerbern Anreize zur Umsetzung weitergehender bzw. optimaler Maßnahmen gegeben werden. Da die Kriterien aus verschiedenen Bereichen (Hülle, Haustechnik, Energieträger, sonstige ökologische Maßnahmen) „unter einen Hut“ gebracht werden müssen und die Förderungsabwicklung auch noch leicht administrierbar sein soll, braucht es ein Modell, das verschiedene Kennzahlen, aber auch qualitative Merkmale in ein einheitliches Bewertungsschema

überträgt. Ein „Punktemodell“ (umso mehr Punkte, desto höher die Förderung) scheint diese Aufgabe bestmöglich erfüllen zu können. Darüber hinaus scheint ein Punktemodell auch aus didaktischer Sicht äußerst vorteilhaft zu sein: Es ist der Bevölkerung bzw. sonstigen Adressaten verständlich, es reizt zu einem „Wettbewerb um Punkte“ (Lizitationsprozess) und damit zu höherer Qualität an. Zu den oben dargestellten Zielen sollen im Folgenden Kriterien angeführt bzw. diskutiert werden, die eine Operationalisierbarkeit ermöglichen:

MINDESTSTANDARDS ALS FÖRDERUNGSVORAUSSETZUNG:

Als *conditio sine qua non* für die Förderung müssen Mindeststandards erfüllt werden. Beispiele für MUSS-Kriterien:

- Bei Großobjekten (z.B. ab zehn Wohneinheiten) muss ein energietechnisches Gutachten mit verschiedenen Optimierungsvarianten erstellt werden (= verpflichtende Energieberatung).
- Keine CO₂-Emissionssteigerung durch den Anlagenaustausch.
- Keine Förderung für Sanierungen mit H-FCKW- oder HFKW-haltigen Baustoffen.
- Kein „Förderungsfall“, der sich auf ein Gebäude bezieht, ohne Ausstellung eines Energieausweises.
- Bestimmte Mindest-U- oder HWB-Werte als Förderungsvoraussetzung sind sinnvoll, sollten aber nicht zu streng sein, um keine unüberwindliche Einstiegsbarriere darzustellen. Z.B. könnten in einer Anfangsphase etwas ambitioniertere Werte, als sie bei typischen Standard-sanierungen üblich sind, verwendet werden.

ANREIZE FÜR KLIMASCHONENDE HAUSTECHNIK-MAßNAHMEN

Ziele im Bereich haustechnischer Maßnahmen und damit Kriterien für eine Förderungsdifferenzierung sind: Steigerung der Effizienz der Energieumwandlung (Redimensionierung, Regelung, hoher Jahresnutzungsgrad etc.) und Senkung der CO₂-Emissionen.

Zur Erreichung dieser Ziele sollten Förderungen für Heizungsanlagen oder -kessel eine signifikante Verringerung von treibhauswirksamen Emissionen bewirken. Sie wären daher so zu ges-

talten, dass bei Verfügbarkeit verschiedener Energieformen eine konsequente Bevorzugung jener Energieträger und -technologien erfolgt, die das geringste Treibhausgaspotenzial aufweisen: erneuerbare Energieträger, Fernwärme (aus Abwärme oder aus Biomasse) und Wärmepumpen mit hoher Jahresarbeitszahl. Nur noch unter besonderen Voraussetzungen (keine Verfügbarkeit o.g. Energieträger, in immissionsbelasteten Gebieten) sollten – für eine befristete Übergangszeit – Heizungsanlagen auf Basis fossiler Brennstoffe förderbar sein. In diesen Fällen stellt jedoch der Einsatz der Brennwertechnologie eine Förderungsvoraussetzung dar.

Die Förderung von Haustechnikmaßnahmen kann im Rahmen der Förderung der „Gesamtsanierung“ (Hüllen- und Haustechnikmaßnahmen werden in einem Fördersystem gefördert) erfolgen. In diesem Fall empfiehlt sich die Gesamtheit aller Sanierungsmaßnahmen mit Punkten zu bewerten und entsprechend oben dargestellter Ziele zu „belohnen“.

Bei voneinander separaten Fördermodellen für Haustechnik- und Gebäudehüllenmaßnahmen wäre eine eventuelle Deckelung der Haustechnik-Förderungen so vorzunehmen, dass der Anreizcharakter für klimaschonendere Heizungssysteme erhalten bleibt. (Derzeit gibt es in einigen Bundesländern Deckelungen auf einem Niveau, das Eigentümern von größeren Wohnhausanlagen nur wenig Anreiz für den Umstieg auf klimaschonendere Energieträger bzw. Heizungssysteme gibt.)

ANREIZE FÜR BESTMÖGLICHEN WÄRMESCHUTZ

Um über die „Mindeststandards“ (im Sinne der o. a. Förderungsvoraussetzungen) hinaus weitere Verbesserungen in Richtung des technisch/energetischen Optimums zu induzieren, soll die Althausanierungsförderung einen Anreiz zum möglichst optimalen Wärmeschutz geben und zwar bei

- umfassenden Gebäudehüllensanierungen:
Im Falle von (wünschenswerten) Gesamtsanierungen an der Gebäudehülle soll eine energie-kennzahlabhängige Förderungsdifferenzierung angewendet werden. Mittelfristig soll der Heizwärmebedarf bzw. die „neue Energiekennzahl“ (die im Zuge der Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie in Österreich dzt. erarbeitet wird) als Bewertungskennzahl eingeführt werden. Die Punktebewertung soll abgestuft (zumindest fünf Stufen) oder gleitend (pro kWh/m².a gibt es eine bestimmte Punktzahl mehr) erfolgen. Außerdem wird eine Kombination vom „Differenz-Ansatz“ (Differenz zw. HWB vor und nach der Sanierung als Bewertungsmaßstab) und vom „Endwert-Ansatz“ (der nach der Sanierung erreichte HWB-Wert ist Maßstab für die Punktebewertung) empfohlen. Die Kombination könnte sich in einer 50:50 - Gewichtung der beiden Ansätze niederschlagen. Als Begründung für diese Kombination seien die Vor- und Nachteile der beiden Ansätze angeführt: Der Differenz-Ansatz begünstigt Objekte mit schlechtem Ausgangswert (hohe Energieeinsparung wird belohnt), diskriminiert aber Objekte, die bereits vor der Sanierung einen akzeptablen Ausgangswert aufwiesen, z.T. vielleicht auch deshalb, weil dort in den letzten Jahren bereits Teilsanierungen (Fenstertausch) vorgenommen wurden. Eventuell kann dem Förderungswerber auch die Entscheidung übertragen werden, ob er nach dem „Differenz-Ansatz“ oder dem „Endwert-Ansatz“ beurteilt werden will.
- Maßnahmen an nur einem Bauteil (Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen an z.B. Fenstern, Außenwand, oberste Geschossdecke, Kellerdecke): Realistischerweise werden auch in Zukunft die Mehrzahl der „Sanierungsfälle“ lediglich Einzelsanierungen sein. Dieser Umstand

ergibt sich daraus, dass in vielen Objekten in den letzten Jahren bereits Einzelmaßnahmen gesetzt wurden und andererseits „umfassende Sanierungen“ vielfach nicht machbar/durchsetzbar/notwendig sind. Aus einleuchtenden Gründen soll daher die Beeinflussung von Teilsanierungen in die „richtige“ Richtung gelenkt werden. Im Fall einer Teilsanierung (und nur dann) soll eine U-Wert-abhängige Förderungsdifferenzierung erfolgen: Umso besser die U-Werte von wichtigen Bauteilen (Fenster, Außenwand, Decken) nach der Sanierung sind, desto mehr Punkte werden vergeben. Vorgeschlagen werden jeweils drei (oder mehr) Stufen (z.B. Fenster-U-Wert 1,6 – 1,3: 3 Punkte; 1,3 – 0,9: 6 Punkte; unter 0,9: 10 Punkte). Mit diesem Modell soll jenen, die aus welchen Gründen auch immer nur einen bestimmten Bauteil sanieren, ein Anreiz gegeben werden, diesen jedenfalls möglichst optimal zu sanieren.

ANREIZE FÜR EINE ÖKOLOGISCHE SANIERUNGSPRAXIS

In der Althausanierungsförderung soll die Einführung ökologischer Kriterien – jenseits der Energiethematik – verstärkt werden.

ANREIZE FÜR EINE UMFASSENDE SANIERUNG

Förderungswerbern, die lediglich an eine isolierte Durchführung von Wärmedämm- oder von Haustechnikmaßnahmen denken, soll ein Anreiz für eine „integrierte Gesamtsanierung“ gegeben werden. Eine „integrierte Gesamtsanierung“ ist dann gegeben, wenn Haustechnik- und Gebäudehüllenmaßnahmen (und ev. noch zusätzliche ökologische Maßnahmen) durchgeführt und diese „richtig“ aufeinander abgestimmt werden: z.B. entsprechende Dimensionierung der Haustechnik in Bezug auf die Heizlast/HWB/etc.). Wird dies durch ein Gutachten (Zivilingenieur, Energieberater etc.) bestätigt, soll die erreichte Gesamtpunktzahl (Summe aller Punkte für alle Einzelmaßnahmen) mit einem Multiplikator (z.B. 1,25 bis 2) multipliziert werden.

Das folgende Beispiel verdeutlicht die Wirkung des Multiplikators (in der folgenden Tabelle beträgt der Multiplikator 1,25). Während ein Einzelsanierer (er saniert nur die Haustechnik, nicht aber gleichzeitig die Gebäudehülle) nur 30 Punkte erhält, erhält der Gesamtsanierer (er realisiert aufeinander abgestimmte Maßnahmen im Bereich Haustechnik und Gebäudehülle) 50 Punkte. Die Förderung erhöht sich um 66,7 Prozent, obwohl er „nur“ zusätzliche Bauhüllen-Maßnahmen im Ausmaß von zusätzlichen 33,3 Prozent (zehn Punkte) realisiert hat. Dadurch soll ein Anreiz gegeben werden, dass unter Umständen „unwirtschaftliche“ Maßnahmen im Bereich der Gebäudehülle (oder im umgekehrten Fall im Bereich der Haustechnik) doch vorgenommen werden. Somit soll ein massiver Anreiz für – aus energetischer Sicht – sinnvolle integrierte Sanierungen (d.h. dass die Maßnahmen im Bereich Haustechnik und Gebäudehülle aufeinander abgestimmt werden) gegeben werden.

Tabelle 50: Gegenüberstellung einer fiktiven Einzelsanierung mit einer dazu alternativen integrierten Gesamtsanierung

	Einzelsanierung – Punkte	Integrierte Sanierung – Punkte
1) Mindestvoraussetzungen	erfüllt	erfüllt
2) Haustechnikmaßnahmen	27	27
3) Wärmeschutzmaßnahmen	0	10
5) Ökologische Maßnahmen	3	3
6) Integrierte Gesamtsanierung	nein	ja (Gutachten)
Summe	30	40 x 1,25 = 50

Quelle: E.V.A

Außerdem sollte das Bewertungsmodell die mit besser werdender Sanierungsqualität ansteigenden Investitionskosten zu einem immer höheren *Anteil* abdecken (Beispiel: jeder Punkt mehr oder jede höhere Stufe bedeutet einen immer höheren Förderanteil für die jeweiligen Gesamtsanierungskosten). Die Förderung sollte bei ca. 40 Prozent der Investitionskosten „gedeckt“ werden. Im Durchschnitt sollte ein Förderanteil von 25 bis 30 Prozent (für Einzelsanierungen weniger, für „integrierte Gesamtsanierungen“ mehr) erreicht werden.

4.3 DETAILS ZUR ERFASSUNG DER SANIERUNGSVARIANTEN AM MODELLOBJEKT

4.3.1 DIE WICHTIGSTEN GEBÄUDEDATEN DES MODELLOBJEKTS

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wichtigsten Daten des Wohnbauobjektes in Graz, welches tatsächlich saniert wurde und als Modellobjekt, d. h. als Grundlage für die weiteren Berechnungen dient.

Tabelle 51: Zusammenfassung der wichtigsten Gebäudedaten

Baujahr des Objektes	1962
Jahr der Sanierung	2002
Anzahl der Wohneinheiten	54
beheiztes Bruttovolumen	10.740m ³
Gebäudehüllfläche	3.721m ²
Bruttowohnnutzfläche	3.599m ²
Nettowohnnutzfläche	2.941m ²
Außenwandfläche	2.082m ²
Fläche der obersten Geschossdecke	600m ²
Kellerdeckenfläche	600m ²
Anzahl der neuen Fenster	81 Stk.
Anzahl der neuen Fenstertüren	52 Stk.
Anzahl der neuen Außentüren	3 Stk.
Fläche der neuen Fenster und Fenstertüren	430m ²
Fläche der neuen Außentüren	11m ²
Mauerlichte der Fenstern	2,6m ²
Mauerlichte der Fenstertüren	4,1m ²
Mauerlichte der Außentüren	3,6m ²

Quelle: E.V.A

DER THERMISCHE ZUSTAND DER UNSANIERTEN GEBÄUDEHÜLLE

Der thermische Gebäudehüllenbestand vor der Sanierung wurde von der Grazer Energieagentur erhoben. Die nachfolgende Tabelle zeigt die U-Werte der wichtigsten Gebäudeteile des Modellobjektes.

Tabelle 52: U-Werte der wichtigsten Gebäudehüllenteile (vor Sanierung = Bestand)

Objekt	U-Wert vor Sanierung
Außenwand	1,50 W/m ² .K
Oberste Geschosßdecke	0,28 W/m ² .K
Kellerdecke	0,40 W/m ² .K
Fenster(-türen)	2,80 W/m ² .K
Türen	1,90 W/m ² .K

Quelle: E.V.A

Für das vollständig erfasste Modellobjekt ergibt sich für den Standort mit 3.515 Heizgradtagen ein HWB- Wert vor der Sanierung von 122,74 kWh/m².a (bezogen auf die BGF).

DIE AUSGABEN FÜR DIE DURCHGEFÜHRTE SANIERUNG AM MODELLOBJEKT

Bei der realen Sanierung der Gebäudehülle des Modellhauses wurde an Außenwand und Kellerdecke eine acht Zentimeter dicke Wärmedämmung angebracht. Die oberste Geschosßdecke wurde mit einer Dämmstoffschicht von 20 Zentimeter ausgestattet. Anhand des Leistungsverzeichnisses der mit der Sanierung beauftragten Baugesellschaft sind die real durchgeführten Sanierungsmaßnahmen und die dafür veranschlagten Ausgaben im Detail bekannt.

Von den bekannten Ausgabenpositionen wurden die in der nachfolgenden Tabelle ersten beiden Positionen sowie der Betrag für die Balkonplattendämmung und die zweit- und drittletzte Position, hinsichtlich der in der Studie untersuchten Sanierungsvarianten, immer als fix bleibend verwendet. Bei den Ausgaben für unterschiedlich gute Wärmedämmungen an den Bauteilen der Gebäudehülle wurden lediglich die Materialpreise für die Dämmstoffe variiert. Die Ausgaben für die Arbeit und sonstige Ausgaben die im Zuge der Dämmung anfallen wurden unabhängig von der Sanierungsqualität als fix angenommen. Bei der Außenwanddämmung sind unter der Position „sonstige Ausgaben“ eine ganze Reihe von Ausgaben zusammengefasst (siehe hervorgehobene Positionen in der Tabelle).

Die Ausgaben für die Position Planungs- und Baukoordination (Baustellenkoordinationsgesetz) beinhalten die Erstellung des Bauzeitplanes, Beistellung von Strom und Baustellen-WC, sowie des Bauzaunes. Alle variablen Positionen wurden gesondert für jede einzelne Sanierungsvariante errechnet. Mit Hilfe der vorhandenen realen Daten, einiger Annahmen und Ergänzungen (v. a. Kostenrecherchen für unterschiedliche Dämmstoffstärken – siehe nachfolgendes Kapitel) gelang es, unterschiedlichste Sanierungsvarianten realistisch hinsichtlich der erforderlichen Ausgaben und der energetischen Auswirkungen abzubilden. Die Berechnung der Ausgaben im Zuge der Aufbringung der Dämmstoffe in Abhängigkeit des Gebäudehüllenteiles und der Dämmstoffstärke wird im nachfolgenden Kapitel genauer beschrieben.

Tabelle 53: Auflistung der fix bleibenden Sanierungsausgabenpositionen

Ausgabenposition	Ausgaben in Euro (exkl. MWSt)
Baustellengemeinkosten (Räume, Strom, Wasser)	4.624,54
Gerüstung (Gerüstarbeiten, Sicherheitseinrichtungen)	30.455,73
Außenwanddämmung Materialpreis	variabel
Außenwanddämmung Ausgaben für Arbeit	fix verbleibend
Außenwanddämmung sonstige Ausgaben (Loggien...)	fix verbleibend
Schutzabdeckung für Putzarbeiten	Außenwandd. sonst. Ausg.
Instandsetzung Sockelputz	Außenwandd. sonst. Ausg.
Fassadenputzarbeiten (Dünnputz und Streichen)	Außenwandd. sonst. Ausg.
Allgemeine Arbeiten (Fensterbänke erneuern...)	Außenwandd. sonst. Ausg.
Balkonplattendämmung (4 cm Schaumglas)	32.832,02
Oberste Geschossdeckendämmung Materialpreis	Variabel
Oberste Geschossdeckendämmung Ausgaben für Arbeit	fix verbleibend
Oberste Geschossdeckendämmung sonstige Ausgaben	fix verbleibend
Fenster	Variabel
Kellerdeckendämmung Materialpreis	Variabel
Kellerdeckendämmung Ausgaben für Arbeit	fix verbleibend
Kellerdeckendämmung sonstige Ausgaben	fix verbleibend
Regieleistungen (Arbeit, Material und Geräteinsatz)	1.627,87
Planungs- und Baukoordination (BauKG)	3.916,91
Planung/Bauaufsicht	5 % aller übrigen Positionen

Quelle: E.V.A

4.3.2 BERECHNUNG DER AUSGABEN FÜR DIE EINZELNEN SANIERUNGSVARIANTEN

Alle in der Berechnung verwendeten Quadratmeterpreise für Material, Arbeit und Sonstiges, d.h. die Gesamtausgaben pro m² Dämmung für die betreffenden Bauteile, wurden mit zwei Anboten aus dem Jahre 2001 für insgesamt fünf Sanierungsobjekte (in Graz und Wien) verglichen, um möglichst realistische Annahmen für unsere Berechnungen zu erhalten.

DIE BERECHNUNG DER MATERIALAUSGABEN

a) Materialausgaben für die Außenwanddämmung

Als Grundlage für die Berechnung der Materialausgaben für die Außenwanddämmung dienen die Preise für Fassadendämmplatten (FDP; ÖNORM Reg.-Nr. 92001) der Firma ISOVER. Um die Preise für unterschiedliche Dämmstoffstärken für die Untersuchung einfacher handhaben zu können, wurde eine lineare Regression über die Werte der ersten beiden Spalten in Tabelle 54 durchgeführt.¹ Dieses Rechenmodell liefert bei Eingabe einer beliebigen, üblichen Dämmstoffstärke einen Preisschätzer. Entsprechend erzeugte Werte zeigt die dritte Spalte der Tabelle 54 (die Abweichungen zu den realen Werten der zweiten Spalte sind gering).

Die Firma ISOVER ist ein Produzent von Dämmstoffen und verkauft ihre Produkte über Zwischenhändler. Aus diesem Grund werden die durch die lineare Regression erzeugten Preise in der dritten Spalte von Tabelle 54 für die Untersuchung zusätzlich noch um 20 Prozent angehoben, damit dem Zwischenhandel Rechnung getragen wird.

¹ Annahme.

Tabelle 54: Dämmstoff-Materialausgaben je m² Außenwand

Außenwand Dämmstoffstärke	Preis (Firma ISO- VER) Euro/m ² (exkl. MWSt)	Preis nach Linearer Regressi- on
5 cm	8,86	8,85
6 cm	10,59	10,61
8 cm	14,13	14,14
10 cm	17,69	17,66
12 cm	21,18	21,19
14 cm	24,71	24,71

Quelle: E.V.A

b) Materialausgaben im Zuge der Dämmung der obersten Geschossdecke

Die Basis für die Berechnung der Materialausgaben im Zuge der Dämmung der obersten Geschossdecke bilden die Preise für einen Wärmedämmfilz (WDF; ÖNORM Reg.-Nr. 91161) der Firma ISOVER. Wiederum gelten für die in der Untersuchung verwendeten Preise die bereits erläuterten Überlegungen.

Tabelle 55: Dämm-Materialausgaben je m² oberste Geschossdecke (nicht begehbar)

Oberste Geschossde- cke (nicht begehbar) Dämmstoffstärke	Preis (Firma ISO- VER) Euro/m ² (exkl. MWSt)	Preis nach Linearer Regressi- on
5 cm	3,34	3,28
6 cm	3,88	3,91
8 cm	5,15	5,18
10 cm	6,43	6,44
12 cm	7,68	7,70
14 cm	8,97	8,96
16 cm	10,24	10,22
18 cm	13,02	11,48
20 cm	14,47	12,75

Quelle: E.V.A

Die durch die lineare Regression erzeugten Preise in der dritten Spalte von Tabelle 55, S 138 werden für die Untersuchung ebenfalls um 20 Prozent angehoben, damit dem Zwischenhandel Rechnung getragen wird.

c) Materialausgaben im Zuge der Dämmung der Kellerdecke

Basis für die Berechnung der Materialausgaben im Zuge der Dämmung der Kellerdecke bilden die Preise für nicht begehbare Kellerdämmplatten (KDP; ÖNORM Reg.-Nr. 91137) der Firma ISOVER.

Tabelle 56: Dämm-Materialausgaben je m² Kellerdecke

Materialausgaben Kellerdecke Dämmstoffstärke	Preis (Firma ISO-VER) Euro/m ² (exkl. MWSt)	Preis nach linearer Regression
6 cm	15,05	15,05
9 cm	21,04	21,05
12 cm	27,05	27,05

Quelle: E.V.A

Die durch die lineare Regression erzeugten Preise in der dritten Spalte von Tabelle 56, S 139 werden jedoch nicht weiter angehoben, da sich bei den in der Untersuchung verwendeten Dämmstoffstärken durch die lineare Regression brauchbare Handelspreise ergeben.

DIE BERECHNUNG DER AUSGABEN FÜR ARBEIT

Die Berechnung der Ausgaben für Arbeit im Zuge der Aufbringung der Wärmedämmung erfolgt je nach Gebäudehüllenteil nachm²-Sätzen. Sie werden wie gesagt für alle Sanierungsvarianten in gleicher Höhe angenommen.

Tabelle 57: Wärmedämmung – Ausgaben für Arbeit je m² und Gebäudehüllenteil

Ausgaben für Arbeit	Euro/m ² (exkl. MWSt)
Außenwand	35,10
Oberste Geschosdecke (nicht begehbar)	12,79
Kellerdecke	20,49

Quelle: E.V.A

DIE BERECHNUNG DER SONSTIGEN AUSGABEN

Die Berechnung der sonstigen Ausgaben im Zuge der Aufbringung der Wärmedämmung erfolgt je nach Gebäudehüllenteil nachm²-Sätzen. Sie werden ebenfalls für alle Sanierungsvarianten in gleicher Höhe angenommen.

Tabelle 58: Wärmedämmung – sonstige Ausgaben je m² und Gebäudehüllenteil

Sonstige Ausgaben	Euro/m ² (exkl. MWSt.)
Außenwand	14,81
Oberste Geschosdecke (nicht begehbar)	5,91
Kellerdecke	3,52

Quelle: E.V.A

Die sonstigen Ausgaben für die Wärmedämmung bei der Außenwand beinhalten vor allem die Wärmedämmung der Loggien und Leibungsflächen, bzw. die in Tabelle 53, S 137 in der zweiten Spalte kursiv geschriebenen Ausgabenpositionen. Bei der obersten Geschosdecke beinhaltet

der angegebene m²-Satz Ausgaben für die Öffnung der Dachhaut, die Folienabdeckung und für die Kniestockdämmung an der Innenseite. Der m²-Satz für sonstige Ausgaben bei der Kellerdecke beinhaltet v. a. Ausgaben für das Kürzen der Kellerholztrennwände.

DIE AUSGABEN FÜR DIE FENSTER UND FENSTERTÜREN

Die Ausgaben für neue Fenster und Fenstertüren bei der „Standardsanierung“ (U-Wert = 1,7 W/(m².K)) belaufen sich auf Euro 368,-/Stück für Fenster und Euro 725,-/Stück für Fenstertüren. Es werden 81 Stück Außenfenster und 54 Stück Fenstertüren erneuert. Die Ausgaben für neue Fenster und Fenstertüren bei der „Qualitätssanierung“ (U-Wert = 1,1 W/(m².K)) belaufen sich auf Euro 400,-/Stück für Fenster und Euro 800,-/Stück für Fenstertüren. Die Anzahl der neuen Fenster und Fenstertüren ist die Gleiche wie bei der Standardsanierung. Die Ausgaben für Fenster mit einem U-Wert von 0,8 W/(m².K) wurden mit Euro 440,-/Stk., für Fenstertüren mit Euro 880,-/Stk. angenommen.

DIE AUSGABEN FÜR DIE TÜREN

Die Ausgaben für die drei Türen sollen unabhängig von der Sanierungsvariante Euro 3.000,-/Stk. betragen.

4.3.3 BERECHNUNG THERMISCHER KENNZAHLEN DER EINZELNEN SANIERUNGSVARIANTEN

Die Ergebnisse der Studie wurden in einem ersten Schritt unter dem Gesichtspunkt zweier verschiedener Sanierungsvarianten, einer „Standardsanierung“ und einer „Qualitätssanierung“, an der Gebäudehülle des Modellobjektes betrachtet.

DIE „STANDARDSANIERUNG“

Die eine Sanierungsvariante stellt eine derzeit übliche Sanierung dar. Sie wird hier als „Standardsanierung“ bezeichnet. Die einzelnen Maßnahmen der „Standardsanierung“ am Modellobjekt sind folgende:

Tabelle 59: Erzielte U-Werte und erforderliche Dämmstärken bei der „Standardsanierung“

Objekt	Dämmstoffstärke	U-Wert (der Bauteile) nach Sanierung
Außenwand	6 cm	0,46 W/(m ² .K)
Oberste Geschossdecke	12 cm	0,15 W/(m ² .K)
Kellerdecke	0 cm	0,40 W/(m ² .K)
Fenster(-türen)	-	1,70 W/(m ² .K)
Türen	-	1,70 W/(m ² .K)

Quelle: E.V.A

Der HWB-Wert nach der „Standardsanierung“ ergibt sich für das Modellwohnhaus in Höhe von 60,95 kWh/(m².a)..

DIE „QUALITÄTSSANIERUNG“

Die zweite Sanierungsvariante stellt eine eher wünschenswerte „Qualitätssanierung“ dar. Die „Qualitätssanierung“ besteht aus folgenden Maßnahmen am Modellobjekt:

Tabelle 60: Erzielte U-Werte und erforderliche Dämmstärken bei der „Qualitätssanierung“

Objekt	Dämmstoffstärke	U-Wert (der Bauteile) nach Sanierung
Außenwand	12 cm	0,27 W/(m ² .K)
Oberste Geschossdecke	20 cm	0,12 W/(m ² .K)
Kellerdecke	12 cm	0,18 W/(m ² .K)
Fenster(-türen)	-	1,10 W/(m ² .K)
Türen	-	1,10 W/(m ² .K)

Quelle: E.V.A

Nach der „Qualitätssanierung“ ergibt sich für das Modellobjekt ein HWB-Wert in der Höhe von 43,52 kWh/(m².a). Der weitere Umgang mit den gerade angeführten thermisch relevanten Daten wird im Folgenden betrachtet.

4.3.4 ZUSAMMENFÜHRUNG UND VERWERTUNG ALLER DATEN DER SANIERUNGSVARIANTEN

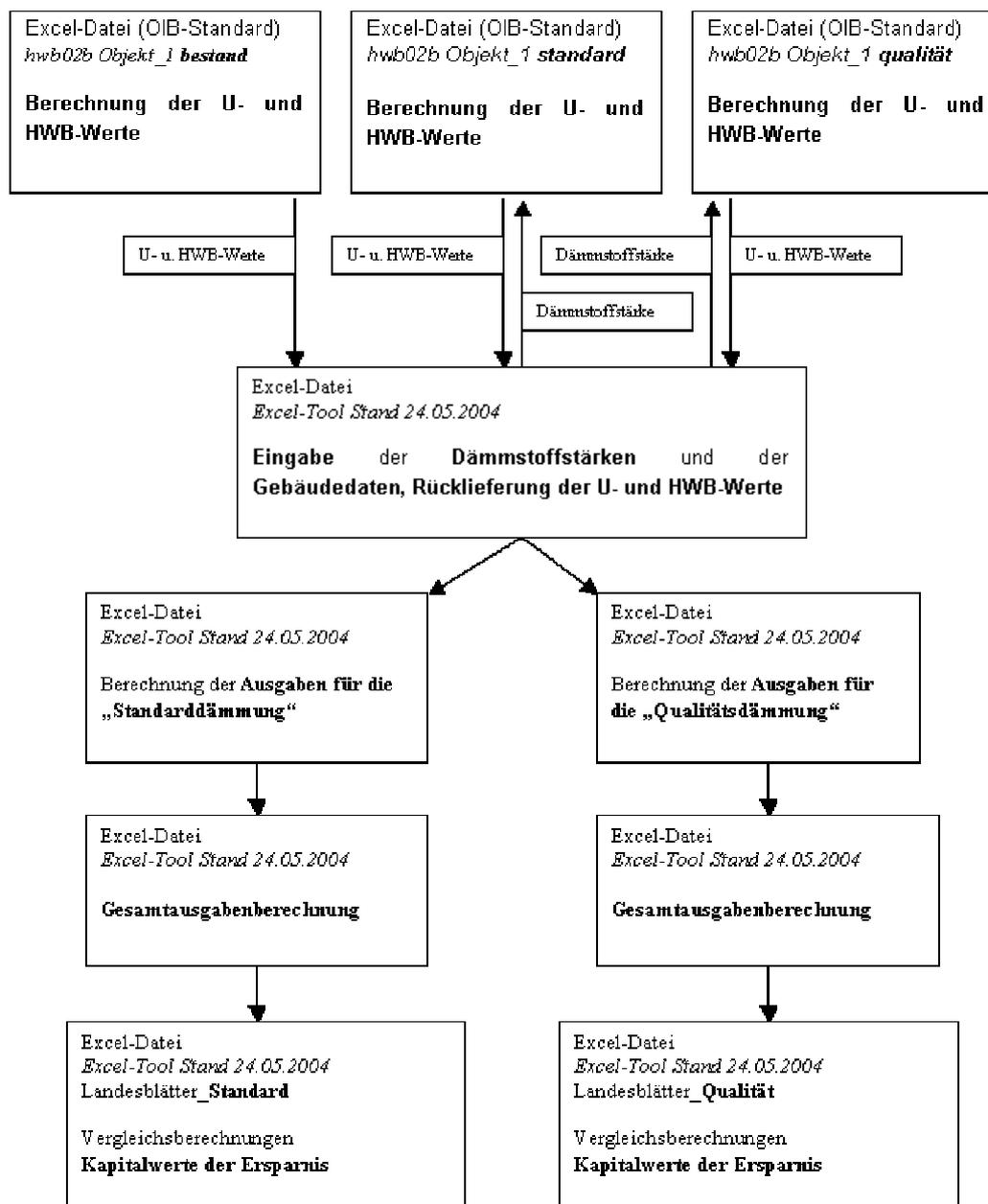
DER SCHEMATISCHE AUFBAU DES RECHENMODELLS

Ausgehend von der bestehenden Gebäudehülle des Modellobjektes (siehe Kapitel 4.3.1) wurden verschiedene Dämmstoffstärken für einzelne Bauteile der Gebäudehülle definiert. Dazu wurde eine Excel-Datei so konzipiert, dass sie automatisch die Sanierungsausgaben für die über die Dämmstoffstärken gewählte Sanierung bzw. die gesamten Sanierungskosten berechnet. Die Excel-Datei kommuniziert mit einem Heizwärmebedarfsberechnungs-Modul nach OIB-Standard. Das Modul liefert die aufgrund der gewählten Dämmstoffstärken geänderten U-Werte der Gebäudehüllenteile und den neuen HWB-Wert an die Excel-Datei zurück. Mit Hilfe der U-Werte, der HWB-Werte und der zu veranschlagenden Sanierungsausgaben kann für die jeweilige Sanierungsvariante am Modellobjekt der bundesländerübergreifende Förderungsvergleich durchgeführt werden.

Aktuelle Informationen über den Bestand an Regelungen im Bereich der Sanierungsförderung der Länder werden u.a. auf Internetseiten der Bundesländer, der FGW oder auch der Energieverwertungsagentur angeboten.

Bei der Untersuchung bzw. Eingabe unterschiedlicher Sanierungsqualitäten bzw. -varianten (in Form unterschiedlicher Dämmstoffstärken, U-Werte, HWB-Werte, ...) werden diese Rahmenbedingungen bei der Berechnung der Förderdarlehen und Direktzuschüsse und bei der anschließenden Vergleichsrechnung durch das Berechnungsmodell automatisch berücksichtigt. Die nachfolgende Darstellung zeigt diese Vorgangsweise schematisch für zwei unterschiedliche Sanierungsvarianten.

Grafik 61: Schematischer Aufbau des Rechenmodells am Beispiel zweier unterschiedlicher Sanierungsvarianten



Quelle: E.V.A

4.4 DETAILS ZUM HEIZKESSELTAUSCH IM MODELLOBJEKT

Der bundesländerweite Vergleich der Förderung von Haustechnikmaßnahmen wird anhand des Beispiels eines Tausches einer veralterten (mehr als 15 Jahre alten) Öl-Hauszentralheizung gegen eine neue Pelletszentralheizung vorgenommen. Der Vergleich erfolgt an einer neuen Pelletszentralheizung, die für die bereits definierten Gebäudehüllensanierungsfälle dimensioniert wird. Die Dimensionierung ergibt eine zumindest erforderliche Heizlast von 110 bzw. 150 kW (siehe Tabelle 62, S 143). Die Anlagen sollen mit 200 bzw. 150 kW Heizlast ausgeführt werden (Berücksichtigung des Benutzerverhaltens).

Tabelle 62: Dimensionierung des neuen Biomassekessels

Sanierungsvariante	HWB _{BGF}	BGF	jährliche Volllaststunden der Heizungsanlage	Heizlast (ohne Berücksichtigung des Benutzerverhaltens)	Heizlast der ausgeführten Anlage
	kWh/m ² a	M ²	h/a	kW	kW
„Standard“	60,95	3.599	1.500	146,2	200
„Qualität“	43,52	3.599	1.500	104,4	150

Quelle: E.V.A

Im Zuge des Ersatzes der Ölheizung soll der Kamin saniert werden, der Ölbehälter (> 1.000 Liter Fassungsvermögen) entsorgt und ein Pelletssilo errichtet werden. Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Aufstellung der ungefähren Kosten (inkl. Montage und Inbetriebnahme) für diese Maßnahmen.

Tabelle 63: Kostenschätzung für die Umstellung auf eine Pelletszentralheizung

Pelletsheizung	Investitionskosten 200 kW	Investitionskosten 150 kW
Kompaktkessel	Euro 30.000,-	Euro 24.000,-
Kaminsanierung	Euro 3.700,-	Euro 3.700,-
Entfernung / Entsorgung Öltank	Euro 5.000,-	Euro 5.000,-
Stehsilo für Pellets (keine Raumaustragung erforderlich)	Euro 105,-/m ³	Euro 105,-/m ³

Quelle: E.V.A

Bei einem Jahresnutzungsgrad von 75 Prozent ergibt sich ein Brennstoffbedarf von ca. 300 MWh/a, was einer jährlichen Pelletsmenge von ca. 260m³ entspricht. Insgesamt sollen zwei Silos mit jeweils 30m³ Fassungsvermögen installiert werden. Die Stehsilos kosten damit 6.300 Euro. Die Gesamtkosten der Heizungsumstellung belaufen sich somit im Fall der Standardsanierung auf ca. Euro 45.000,- (netto), bei der Qualitätssanierung auf ca. Euro 39.000,- (netto). Es wird angenommen das diese Beträge zu 100 % als Förderbasis herangezogen werden können.

4.5 DETAILS ZUR BUNDESLÄNDER-VERGLEICHSMETHODE

Bei der Wohnhaussanierungsförderung der Bundesländer handelt es sich um eine Objektförderung. Förderungswerber sind natürliche Personen (Wohnungsmieter und -eigentümer, Bauberechtigte bzw.

Nutzungsberechtigte, im Regelfall gelten hier bestimmte Familien-, bzw. Einkommensobergrenzen), oder juristische Personen (bspw. Gemeinden, gemeinnützige oder private Bauvereinigungen etc.). Hinsichtlich der Förderungsart (und der Förderungshöhe) bestehen beträchtliche Unterschiede. Folgende Förderungsarten bestehen:

1. Nicht rückzahlbare oder rückzahlbare Annuitätenzuschüsse von x Prozent zu den x-jährigen Tilgungsraten eines aufgenommenen Fremddarlehens von maximal x Euro.
2. Landesdarlehen mit verringertem Zinssatz für x Prozent der förderbaren Sanierungsausgaben.
3. Einmaliger, nicht rückzahlbarer Zuschuss von x Prozent der förderbaren Sanierungsausgaben.

In den Bundesländern gibt es eine Vielzahl von Förderschienen. Im Wesentlichen gibt es fast überall zumindest solche, die auf die Wohnungssanierung (Verbesserungsmaßnahmen innerhalb einer Wohnung) und solche, die auf die Gebäudesanierung abzielen. Für die Gebäudesanierung wurden häufig zumindest zwei Sanierungsförderschienen eingerichtet: Die „kleine Sanierung“ (Förderung von Einzelmaßnahmen) und die „große Sanierung“ (umfassende Sanierung).

Im Rahmen der Wohnhaussanierung werden neben anderen auch verschiedene energierelevante Maßnahmen gefördert. Diese sind (neben Maßnahmen zur Kategorieanhebung bzw. nicht-energierelevanten Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen) ein Teil der bis zu einer Obergrenze förderbaren Gesamtinvestitionskosten.

Eine von der energetischen Qualität der Gebäudehülle abhängige Förderungsdifferenzierung war vor mehreren Jahren im Bereich der Sanierungsförderung, im Unterschied zur Neubauförderung, noch wenig verbreitet. Aus energie- und klimapolitischer Sicht ist es erfreulich, dass seither in diesem wichtigen Politikbereich in vielen Ländern bemerkenswerte Fortschritte gemacht wurden.

In den Wohnhaussanierungsförderungs-Richtlinien der Bundesländer werden folgende Ansätze angewendet, um die energetische Qualität der Gebäudehülle zu beeinflussen:

- Anreize über eine Heizwärmebedarf- bzw. Heizlast- abhängige Förderungsdifferenzierung (Burgenland, Niederösterreich, Oberösterreich, Salzburg, Vorarlberg, Wien)
- Anreize über eine U-Wert-abhängige Förderungsdifferenzierung (Salzburg und Steiermark)
- Festlegung von Wärmeschutzstandards als Förderungsvoraussetzung (Mindest-U-Werte in praktisch allen Bundesländern, Dämmstoffstärken in der Stmk und in Tirol)

4.5.1 BARWERTMETHODE ZUM BUNDESLÄNDERVERGLEICH

Die unterschiedlichen Förderungsarten der Bundesländer werden Mit Hilfe der Barwertmethode vergleichbar gemacht. Für die Berechnungen werden bestimmte Annahmen bezüglich der Finanzierung der Sanierungen getroffen, um den Förderungsvorteil für alle Sanierungsvarianten quantifizierbar machen zu können.

Generell wird angenommen, dass in allen Bundesländern, für alle Sanierungsvarianten immer die maximal mögliche Förderung beantragt wird (in Form von Direkt- bzw. Annuitätenzuschüssen oder vergünstigten Darlehen). Der Eigenkapitalanteil soll generell eine Höhe aufweisen, dass die maximale Höhe des Förderdarlehens (für welches Annuitätenzuschüsse bzw. Zinszuschüsse geleistet werden) bzw. die Basis zur Berechnung des Direktzuschusses voll ausgeschöpft werden kann.

Um einen österreichweiten Vergleich zu garantieren, sind die Bedingungen am Fremdkapitalmarkt standardisiert für alle Bundesländer definiert worden. Es handelt sich hierbei um durchschnittliche, nichtgeförderte Hypothekendarlehen mit einer dekursiven (nachsüssigen) Verzinsung von 5,83 Prozent. Diese Annahme entstammt den Erhebungen der Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte aus dem Jahre 2001.

Der geförderte Anteil der Fremdfinanzierung (in Form von Direkt- bzw. Annuitätenzuschüssen oder vergünstigten Darlehen) gestaltet sich aufgrund verschiedener Berechnungsmethoden in den Förderprogrammen der Länder recht unterschiedlich. Diese Unterschiede lassen sich jedoch mit Hilfe der Barwertmethode in den Griff bekommen. Förderdarlehen sind finanzmathematisch recht unterschiedlich (hinsichtlich Laufzeit, Zinssätze, Annuitätenzuschüsse, ...). Die entstehenden jährlichen Belastungen des Bauträgers bis zur vollständigen Tilgung des Förderdarlehens lassen sich jedoch für jede Sanierungsvariante und für jedes Bundesland feststellen.

Der Vergleich der Förderungen setzt bei den jährlichen Belastungen des Bauträgers infolge der Tilgung des geförderten Teiles der (des) Darlehen(s) an. Zum Vergleich wird angenommen, dass diese Zahlungen des Bauträgers nicht (zurück) an die Förderstelle, sondern mit gleicher betragsmäßiger Höhe und Laufzeit an den standardisierten Fremdkapitalmarkt gehen. Die Darlehenshöhe, die der Fremdkapitalmarkt von Anfang an aufgrund dieser Zahlungen (zu den angegebenen standardisierten Bedingungen) gewähren würde, wird mit Sicherheit geringer ausfallen als jene der Förderstelle. Die sich aus diesen zwei Darlehenshöhen ergebende Differenz (sie entspricht der Differenz der Barwerte der Zahlungsströme, berechnet auf der Basis Finanzmarkt- bzw. Förderstellenbedingungen) wird als Maßstab der Vorteilhaftigkeit der Förderung betrachtet. Eine einmalige nicht rückzahlbare Direktzahlung ist (der Barwertmethode entsprechend) direkt mit dieser Differenz gleichzusetzen.

Die Durchführung der Vergleichsberechnung besteht also hauptsächlich darin, anhand der Förderrahmenbedingungen im jeweiligen Bundesland und der jeweiligen Sanierungsqualität des Modellobjektes die Art, Höhe, Laufzeit, usw. der Förderung zu bestimmen und hieraus die jährlichen Belastungen des Bauträgers infolge der Tilgung dieses Förderdarlehens abzuleiten. Aus dieser durch Förderung verringerten Belastung (Tilgung) kann (mit Hilfe der Barwertmethode mit dem standardisierten Kalkulationszinssatz) nachgerechnet werden, wie hoch die Höhe des alternativen, teureren Fremddarlehens ausgefallen wäre. Die Differenz des Fremddarlehens mit dem Förderdarlehen ergibt den Barwert der Ersparnis durch Förderung.

Die folgende Betrachtung soll die Vergleichsmethode noch einmal veranschaulichen: Aufgrund von bestimmten Tilgungszahlungen des Bauträgers an die Förderstelle erhält dieser ein bestimmtes Förderdarlehen (Geldmenge). Der Barwert der gleichen Tilgungszahlungen zu den Bedingungen des Kapitalmarktes ist nichts anderes als die erzielbare Fremddarlehenshöhe. Die Differenz der beiden Darlehenshöhen wird als Maßstab der Vorteilhaftigkeit der Förderung betrachtet. Der Vergleich kann sich daher auf den geförderten Anteil der Fremdfinanzierung beschränken. Details zur Barwertmethode (theoretische Zusammenhänge und sonstige verwendete Formeln) sind im Anhang zusammengefasst.

4.5.2 DIE ANWENDUNG DER VERGLEICHSMETHODE AUF DIE VERSCHIEDENEN FÖRDERUNGSARTEN

ALLGEMEINES & ANNAHMEN

Wie bereits erläutert, gibt es verschiedene Förderungsarten. Es kann zudem in einigen Bundesländern sein, dass der Antragsteller in einem Land aus mehreren Förderungsarten die für ihn lukra-

tivste auswählen kann – diese ist dann auch jene, die für den endgültigen Bundesländervergleich herangezogen wird.

Eine Kostenminderung durch Förderung kommt immer nur dort in Frage, wo das Land in irgend einer Form Zuschüsse leistet. Zuwendungen des Landes in Form von einmaligen, nicht rückzahlbaren Zuschüssen sind entsprechend des Ansatzes der Barwertmethode ihrer Höhe nach gleich der Kostenminderung durch Förderung, wenn man annimmt, dass sie ebenfalls zum Gegenwartszeitpunkt (Bezugszeitpunkt der Barwerte) ausbezahlt werden – was für die Untersuchung der Einfachheit halber gelten soll. Einmalige, nicht rückzahlbare Zuschüsse können unter bestimmten Bedingungen bspw. für Gebäudehüllenmaßnahmen in Salzburg, Tirol, Vorarlberg und Wien gewährt werden.

Bei geförderten Darlehen soll für die Berechnungen, wie bereits gesagt, immer gelten, dass der Förderungswerber bestrebt sein wird, den maximalen Rahmen, innerhalb dessen geförderte Darlehen beantragt werden können, voll auszuschöpfen.

Zuerst soll die konkrete Anwendung der Vergleichsmethode anhand von nicht rückzahlbaren jährlichen Annuitätenzuschüssen des Landes zu einem Hypothekendarlehen genauer erklärt werden. Diese Vorgangsweise deckt sich grundsätzlich mit der Vorgangsweise bei den anderen Förderungsarten, was die nachfolgenden Erklärung zeigen werden.

NICHT RÜCKZAHLBARE ANNUITÄTENZUSCHÜSSE ZU HYPOTHEKARDARLEHEN

Diese Art der Förderung gibt es für die Gebäudehüllensanierung in Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Salzburg, Steiermark, Tirol und Vorarlberg. Es handelt sich hierbei um Zuschüsse, welche die „jährliche Zahlungsbelastung“ des Antragstellers infolge der Tilgung des Hypothekendarlehens über die Laufzeit desselben bzw. einen Teil dieser Laufzeit vermindern.

Der Geldstrom, der neben den Annuitätenzuschüssen über die gesamte Laufzeit des Hypothekendarlehens vom Antragsteller zu leisten ist, soll fortan „verbleibende Zahlungsbelastung“ genannt werden. Nimmt man nun genau diese „verbleibenden Zahlungsbelastungen“ (die Annuitätenzuschüsse müssen sich nicht über die gesamte Laufzeit des Hypothekendarlehens erstrecken), so kann man als Alternative untersuchen, welche Darlehenshöhe mit genau diesem Geldstrom am freien Fremdkapitalmarkt unter den als standardisiert angenommenen Bedingungen lukrierbar wäre (Fremddarlehenshöhe).

Diese Darlehenshöhe wird entsprechend geringer ausfallen als jene des geförderten Hypothekendarlehens. Die Bank wird im allgemeinen nicht derartig günstige Konditionen anbieten können wie sie sich aufgrund der Zuschüsse der Länder ergeben. Die Differenz der beiden beschriebenen Darlehenshöhen (fremdfinanziertes und gefördertes Hypothekendarlehen) gibt den Barwert bzw. Gegenstandswert der Kostenminderung durch Förderung zum Zeitpunkt $t=0$ durch die Unterstützung des betreffenden Landes an.

RÜCKZAHLBARE ANNUITÄTENZUSCHÜSSE ZU HYPOTHEKARDARLEHEN

Diese Art der Förderung wird bspw. für die Gebäudehüllensanierung nur in der Steiermark praktiziert. Für rückzahlbare Annuitätenzuschüsse von x Prozent zu den x -jährigen Rückzahlungen

eines aufgenommenen Hypothekendarlehens von maximal x Euro gelten ebenfalls die obigen Überlegungen. Die Annuitätenzuschüsse werden über eine bestimmte Anzahl von y Jahren gewährt (y ist hier kleiner als die Laufzeit des Hypothekendarlehens). Ab dem Jahr $y+1$ müssen die Annuitätenzuschüsse, mit z Prozent verzinst, innerhalb eines vorgeschriebenen Zeitraumes in Raten zurückbezahlt werden (insgesamt handelt es sich trotzdem um – zu günstigen Konditionen – geliehenes Kapital). Die Rückzahlung der gesamten Annuitätenzuschüsse an das Land (inkl. Zinseszins zu z Prozent) erfolgt über einen vorgegebenen Zeitraum (unabhängig von der Laufzeit des ursprünglichen Hypothekendarlehens). Die sich daraus ergebende „verbleibende Zahlungsbelastung“ des Antragstellers gestaltet sich folgendermaßen: Die Annuitätenzuschüsse vermindern y Jahre lang die „jährliche Tilgung des Hypothekendarlehens“ (mit maximaler Höhe im Rahmen des Sanierungsfalles).

Die vom Land gewährten (rückzahlbaren) Annuitätenzuschüsse müssen jedoch ab der ersten Überweisung an den Antragsteller (ab Ende des 1. Jahres) ebenfalls als geliehene und entsprechend mit Zinseszins (Zinssatz z) zu verzinsende Schuld betrachtet werden. Die mit der Überweisung des letzten Annuitätenzuschusses (am Ende des Jahres y) entstandene Gesamtschuld an das Land kann wiederum als „Fremddarlehen“ betrachtet werden. Ab dem auf die letzte Überweisung folgenden Jahr (Jahr $y+1$) muss die Gesamtschuld an das Land (sozusagen ein „Fremddarlehen“) innerhalb eines bestimmten Zeitraumes mit konstanten jährlichen Annuitäten getilgt werden (vom Jahr $y+1$ bis zur vollständigen Tilgung). Diese „Rückzahlungen“ (Annuitäten des „Fremddarlehen“ vom Land) an das Land erhöhen ab dem Jahr $y+1$ zusätzlich die „jährliche Tilgung des Hypothekendarlehens“, welches zur Sanierung ursprünglich aufgenommen wurde. Ab dem Jahr $y+1$ erhöht sich die Zahlungsbelastung um die verzinsten „Rückzahlung“ der Annuitätenzuschüsse vom Land. Die jährlichen Verpflichtungen zur Tilgung des aufgenommenen Hypothekendarlehens laufen irgendwann aus, später ebenso die Rückzahlungen aufgrund der schuldig gebliebenen mit in Form von Annuitäten verzinst zurückzuzahlenden Annuitätenzuschüsse. Insgesamt ergibt sich trotz verzinsten „Rückzahlung“ der Zuschüsse ein Vorteil gegenüber einer Finanzierung ohne eine derartige Förderung.

Der Geldstrom der von Beginn bis Ende „verbleibenden Zahlungsbelastungen“ für den Bauträger kann wiederum auf dem standardisierten freien Fremdkapitalmarkt einem Kapitalgeber angeboten werden. Dieser wird sich in Folge bereit erklären ein Fremddarlehen zu gewähren, dessen Höhe geringer sein wird als das vom Land mit rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen geförderte Hypothekendarlehen. Die Differenz dieser beiden Darlehenshöhen ist wiederum der Barwert der Kostenminderung durch die Förderung des betreffenden Landes.

LANDESDARLEHEN MIT VERRINGERTEM ZINSSATZ

Diese Förderungsart wird für die Gebäudehüllensanierung im Burgenland, der Steiermark, in Salzburg und in Wien angewandt. Auch für Landesdarlehen mit verringertem Zinssatz gilt die eingangs beschriebene Vergleichsmethode. Durch den geringen Zinssatz, den das Land in Rechnung stellt (das Land leiht Geld an Bauträger unter Umständen zu günstigeren Konditionen, als es dieses selbst am Markt erhalten kann), entstehen für den Antragsteller geringere „jährliche Zahlungsbelastungen“ als am freien Kapitalmarkt. Die verrechneten Zinssätze können über die Laufzeit des Landesdarlehens in Zeitetappen allerdings auch angehoben werden. Hier

sind die sich ergebenden „jährlichen Zahlungsbelastungen“ gleichbedeutend mit den „verbleibenden Zahlungsbelastungen“ über die Laufzeit des Landesdarlehens. Mit dem Geldstrom der „verbleibenden Zahlungsbelastungen“ könnte der Antragsteller wiederum am standardisierten freien Fremdkapitalmarkt ein Fremddarlehen aufnehmen. Am Fremdkapitalmarkt gilt allerdings ein höheres Zinsniveau. Das bedeutet, dass (mit dem Geldstrom der „verbleibenden Zahlungsbelastungen“) die Höhe des Fremddarlehens geringer ausfällt als das mittels eines geringeren Zinssatzes gestützte Landesdarlehen. Die Differenz der beiden Darlehenshöhen ist wiederum der Barwert der Kostenminderung durch die Förderung des betreffenden Landes.

4.6 DETAILS ZU DEN FÖRDERRSCHIENEN

Die für energetische Gebäudehüllensanierungen und Haustechnikmaßnahmen relevanten Förderungsregelungen können auf verschiedenen Internetseiten der Bundesländer (Wohnbauförderungsabteilungen), der Energieverwertungsagentur (unter <http://www.eva.ac.at>) oder der FGW (unter <http://www.fgw.at>) nachgelesen werden.

4.6.1 BURGENLAND

BERECHNUNGSERGEBNISSE BEI DER GEBÄUDEHÜLLENSANIERUNG

Ersparnis bei Standardsanierung

Der Barwert der Ersparnis im Zuge des Darlehens für umfassende Sanierung ergibt sich mit Euro 38.960,-. Der Barwert der Ersparnis im Zuge des Darlehens für einzelne Sanierungsmaßnahmen ergibt sich mit Euro 9.820,-.

Ersparnis bei Qualitätssanierung

Der Barwert der Ersparnis im Zuge des Darlehens für umfassende Sanierung ergibt sich mit Euro 135.880,-. Der Barwert der Ersparnis im Zuge des Darlehens für einzelne Sanierungsmaßnahmen ergibt sich mit Euro 34.250,-.

BERECHNUNGSERGEBNISSE BEI DER ZUSÄTZLICHEN ZENTRALHEIZUNGSMUMSTELLUNG VON ÖL AUF PELLETS

Bei Standardsanierung und Qualitätssanierung kann für die Heizungsumstellung jeweils ein nicht rückzahlbarer Beitrag in Höhe von Euro 2.500,- gewährt werden.

4.6.2 KÄRNTEN

BERECHNUNGSERGEBNISSE BEI DER GEBÄUDEHÜLLENSANIERUNG

Ersparnis bei Standardsanierung

Der Barwert der gesamten Ersparnis infolge der Annuitätenzuschüsse ergibt sich mit Euro 34.400,-.

Ersparnis bei Qualitätssanierung

Der Barwert der gesamten Ersparnis infolge der Annuitätenzuschüsse ergibt sich mit Euro 119.990,-.

BERECHNUNGSERGEBNISSE BEI DER ZUSÄTZLICHEN ZENTRALHEIZUNGSUMSTELLUNG VON ÖL AUF PELLETS

Ersparnis bei Standardsanierung

Bei Standardsanierung kann im Rahmen der Förderungsrichtlinie erneuerbare Wärme (Stand 01.01.2002) für die Heizungsumstellung ein nichtrückzahlbarer Beitrag in Höhe von Euro 13.500,- gewährt werden. Im Rahmen der Annuitätenzuschüsse zu Hypothekendarlehen (Wohnbauförderung) ergibt sich bei der Heizungsumstellung eine Ersparnis durch Förderung in Höhe von Euro 14.020,-.

Ersparnis bei Qualitätssanierung

Bei Qualitätssanierung kann im Rahmen der Förderungsrichtlinie erneuerbare Wärme (Stand 01.01.2002) für die Heizungsumstellung ein nichtrückzahlbarer Beitrag in Höhe von Euro 11.700,- gewährt werden. Im Rahmen der Annuitätenzuschüsse zu Hypothekendarlehen (Wohnbauförderung) ergibt sich bei der Heizungsumstellung eine Ersparnis durch Förderung in Höhe von Euro 12.150,-.

4.6.3 NIEDERÖSTERREICH

BERECHNUNGSERGEBNISSE BEI DER GEBÄUDEHÜLLENSANIERUNG

Ersparnis bei Standardsanierung

Der Barwert der Ersparnis infolge der Annuitätenzuschüsse zum Hypothekendarlehen ergibt sich mit Euro 21.220,-.

Ersparnis bei Qualitätssanierung

Der Barwert der Ersparnis infolge der Annuitätenzuschüsse zum Hypothekendarlehen ergibt sich mit Euro 102.160,-.

BERECHNUNGSERGEBNISSE BEI DER ZUSÄTZLICHEN ZENTRALHEIZUNGSUMSTELLUNG VON ÖL AUF PELLETS

Bei Standardsanierung ergibt sich im Rahmen der Annuitätenzuschüsse zu Hypothekendarlehen (Wohnbauförderung) für die Gebäudehüllensanierung und Heizungsumstellung eine der Heizungsumstellung anrechenbare Ersparnis in Höhe von Euro 10.390,-.

Bei Qualitätssanierung ergibt sich im Rahmen der Annuitätenzuschüsse zu Hypothekendarlehen (Wohnbauförderung) für die Gebäudehüllensanierung und Heizungsumstellung eine der Heizungsumstellung anrechenbare Ersparnis in Höhe von Euro 17.370,-.

4.6.4 OBERÖSTERREICH

BERECHNUNGSERGEBNISSE BEI DER GEBÄUDEHÜLLENSANIERUNG

Ersparnis bei Standardsanierung

Der Barwert der Ersparnis infolge der Annuitätenzuschüsse zum Hypothekendarlehen ergibt sich mit Euro 62.750,-.

Ersparnis bei Qualitätssanierung

Der Barwert der Ersparnis infolge der Annuitätenzuschüsse zum Hypothekendarlehen ergibt sich mit Euro 123.210,-.

BERECHNUNGSERGEBNISSE BEI DER ZUSÄTZLICHEN ZENTRALHEIZUNGSUMSTELLUNG VON ÖL AUF PELLETS

Bei Standardsanierung ergibt sich im Rahmen der Biomasseförderung NEU für die beschriebene Heizungsumstellung eine Ersparnis in Höhe von Euro 3.140,-.

Bei Qualitätssanierung ergibt sich im Rahmen der Biomasseförderung NEU für die beschriebene Heizungsumstellung eine Ersparnis in Höhe von Euro 3.140,-.

4.6.5 SALZBURG

BERECHNUNGSERGEBNISSE BEI DER GEBÄUDEHÜLLENSANIERUNG

Ersparnis bei Standardsanierung

Der Barwert der Ersparnis bei umfassender Sanierung ergibt sich mit 34.750 Euro. Der Barwert der Ersparnis bei anderen Sanierungsmaßnahmen ergibt sich im Falle der Gewährung einmaliger, nicht rückzahlbarer Zuschüsse mit 47.070 Euro, im Falle der Gewährung nicht rückzahlbarer Annuitätenzuschüsse zu Hypothekendarlehen mit 69.840 Euro.

Ersparnis bei Qualitätssanierung

Der Barwert der Ersparnis bei umfassender Sanierung ergibt sich mit Euro 121.190,-. Der Barwert der Ersparnis bei anderen Sanierungsmaßnahmen ergibt sich im Falle der Gewährung einmaliger, nicht rückzahlbarer Zuschüsse mit Euro 57.670,-, im Falle der Gewährung nicht rückzahlbarer Annuitätenzuschüsse zu Hypothekendarlehen mit Euro 85.580,-.

BERECHNUNGSERGEBNISSE BEI DER ZUSÄTZLICHEN ZENTRALHEIZUNGSUMSTELLUNG VON ÖL AUF PELLETS

Ersparnis bei Standardsanierung

Für die beschriebene Heizungsumstellung ergibt sich bei umfassender Sanierung eine Ersparnis in Höhe von Euro 14.160,-. Für die beschriebene Heizungsumstellung ergibt sich bei anderen Sanierungsmaßnahmen der Barwert der Ersparnis im Falle der Gewährung einmaliger, nicht rückzahlbarer Zuschüsse mit Euro 830,-, im Falle der Gewährung nicht rückzahlbarer Annuitätenzuschüsse zu Hypothekendarlehen mit Euro 10.020,-.

Ersparnis bei Qualitätssanierung

Für die beschriebene Heizungsumstellung ergibt sich bei umfassender Sanierung eine Ersparnis in Höhe von Euro 12.280,-. Für die beschriebene Heizungsumstellung ergibt sich bei anderen Sanierungsmaßnahmen der Barwert der Ersparnis im Falle der Gewährung einmaliger, nicht rückzahlbarer Zuschüsse mit Euro 730,-, im Falle der Gewährung nicht rückzahlbarer Annuitätzuschüsse zu Hypothekendarlehen mit Euro 8.810,-.

4.6.6 STEIERMARK

BERECHNUNGSERGEBNISSE BEI DER GEBÄUDEHÜLLENSANIERUNG

Ersparnis bei Standardsanierung

Der Barwert der Ersparnis bei umfassender Sanierung ergibt sich, für den Fall, dass es sich um keine gemeinnützige Bauvereinigung handelt, mit Euro 0,-. Der Barwert der Ersparnis bei umfassender Sanierung ergibt sich, für den Fall, dass es sich um eine gemeinnützige Bauvereinigung handelt, mit Euro 0,-. Der Barwert der Ersparnis bei anderer als umfassender Sanierung ergibt sich mit Euro 59.560,-.

Ersparnis bei Qualitätssanierung

Der Barwert der Ersparnis bei umfassender Sanierung ergibt sich, für den Fall, dass es sich um keine gemeinnützige Bauvereinigung handelt, mit Euro 0,-. Der Barwert der Ersparnis bei umfassender Sanierung ergibt sich, für den Fall, dass es sich um eine gemeinnützige Bauvereinigung handelt, mit Euro 0,-. Der Barwert der Ersparnis bei anderer als umfassender Sanierung ergibt sich mit Euro 73.090,-.

BERECHNUNGSERGEBNISSE BEI DER ZUSÄTZLICHEN ZENTRALHEIZUNGSUMSTELLUNG VON ÖL AUF PELLETS

Ersparnis bei Standardsanierung

Für die beschriebene Heizungsumstellung ergibt sich bei umfassender Sanierung der Barwert der Ersparnis im Falle der Gewährung eines Landesdarlehens an gemeinnützige Bauvereinigungen mit Euro 0,-, und auch im Falle, dass es sich um keine gemeinnützige Bauvereinigungen handelt, mit Euro 0,-. Für die beschriebene Heizungsumstellung ergibt sich bei anderen Sanierungsmaßnahmen infolge von Annuitätzuschüssen zum Hypothekendarlehen eine Ersparnis in Höhe von Euro 8.540,-.

Ersparnis bei Qualitätssanierung

Für die beschriebene Heizungsumstellung ergibt sich bei umfassender Sanierung der Barwert der Ersparnis im Falle der Gewährung eines Landesdarlehens an gemeinnützige Bauvereinigungen mit Euro 0,-, und auch im Falle, dass es sich um keine gemeinnützige Bauvereinigungen handelt mit Euro 0,-. Für die beschriebene Heizungsumstellung ergibt sich bei anderen Sanierungsmaßnahmen infolge von Annuitätzuschüssen zum Hypothekendarlehen eine Ersparnis in Höhe von Euro 7.400,-.

4.6.7 TIROL

BERECHNUNGSERGEBNISSE BEI DER GEBÄUDEHÜLLENSANIERUNG

Ersparnis bei Standardsanierung

Der Barwert der Ersparnis infolge der Annuitätenzuschüsse zum Hypothekendarlehen ergibt sich mit Euro 9.490,-. Der Barwert der Ersparnis infolge des einmaligen Zuschusses ergibt sich mit Euro 5.670,-.

Ersparnis bei Qualitätssanierung

Der Barwert der Ersparnis infolge der Annuitätenzuschüsse zum Hypothekendarlehen ergibt sich mit Euro 105.170,-. Der Barwert der Ersparnis infolge des einmaligen Zuschusses ergibt sich mit Euro 70.110,-.

BERECHNUNGSERGEBNISSE BEI DER ZUSÄTZLICHEN ZENTRALHEIZUNGSUM- STELLUNG VON ÖL AUF PELLETS

Ersparnis bei Standardsanierung

Bei Standardsanierung kann im Rahmen der Sonderförderung für das Jahr 2004 für die Heizungsumstellung ein nichtrückzahlbarer Beitrag in Höhe von Euro 3.700,- gewährt werden.

Ersparnis bei Qualitätssanierung

Bei Qualitätssanierung kann im Rahmen der Sonderförderung für das Jahr 2004 für die Heizungsumstellung ein nichtrückzahlbarer Beitrag in Höhe von Euro 3.700,- gewährt werden.

4.6.8 VORARLBERG

BERECHNUNGSERGEBNISSE BEI DER GEBÄUDEHÜLLENSANIERUNG

Ersparnis bei Standardsanierung

Der Barwert der Ersparnis infolge der Annuitätenzuschüsse zum Hypothekendarlehen beträgt Euro 11.270,-. Der Barwert der Ersparnis infolge des einmaligen Zuschusses beträgt Euro 7.600,-.

Ersparnis bei Qualitätssanierung

Der Barwert der Ersparnis infolge der Annuitätenzuschüsse zum Hypothekendarlehen beträgt Euro 114.280,-. Der Barwert der Ersparnis infolge des einmaligen Zuschusses beträgt Euro 77.010,-.

BERECHNUNGSERGEBNISSE BEI DER ZUSÄTZLICHEN ZENTRALHEIZUNGSUM- STELLUNG VON ÖL AUF PELLETS

Ersparnis bei Standardsanierung

Bei Standardsanierung kann gegenüber der reinen Gebäudehüllensanierung bei Gebäudehüllensanierung mit Heizungsumstellung für die Heizungsumstellung ein nichtrückzahlbarer Beitrag in Höhe von Euro 9.000,- gewährt werden (Wohnbauförderung). Analog ergibt sich im Rahmen

der alternativen Annuitätenzuschüsse zu Hypothekendarlehen (Wohnbauförderung) bei der Heizungsumstellung eine Ersparnis durch Förderung in Höhe von Euro 13.360,-.

Ersparnis bei Qualitätssanierung

Bei Qualitätssanierung kann gegenüber der reinen Gebäudehüllensanierung bei Gebäudehüllensanierung mit Heizungsumstellung für die Heizungsumstellung ein nichtrückzahlbarer Beitrag in Höhe von Euro 7.800,- gewährt werden (Wohnbauförderung). Analog ergibt sich im Rahmen der alternativen Annuitätenzuschüsse zu Hypothekendarlehen (Wohnbauförderung) bei der Heizungsumstellung eine Ersparnis durch Förderung in Höhe von Euro 11.580,-.

4.6.9 WIEN

BERECHNUNGSERGEBNISSE BEI DER GEBÄUDEHÜLLENSANIERUNG

Ersparnis bei Standardsanierung

Der Barwert der Ersparnis infolge des einmaligen Zuschusses beträgt Euro 88.230,-. Der Barwert der Ersparnis infolge des zusätzlichen Landesdarlehens beträgt Euro 0,-.

Ersparnis bei Qualitätssanierung

Der Barwert der Ersparnis infolge des einmaligen Zuschusses beträgt Euro 128.330,-. Der Barwert der Ersparnis infolge des zusätzlichen Landesdarlehens beträgt Euro 41.540,-.

BERECHNUNGSERGEBNISSE BEI DER ZUSÄTZLICHEN ZENTRALHEIZUNGSUMSTELLUNG VON ÖL AUF PELLETS

Ersparnis bei Standardsanierung

Bei Standardsanierung kann im Rahmen der Thewosan-Förderung gegenüber der reinen Gebäudehüllensanierung bei Gebäudehüllensanierung mit Heizungsumstellung für die Heizungsumstellung eine Ersparnis durch Förderung (nichtrückzahlbarer Beitrag inkl. zusätzliches Landesdarlehen) in Höhe von Euro 31.350,- erzielt werden (das zusätzliche Landesdarlehen kann bei Standardsanierung allerdings nicht gewährt werden). Im Rahmen der alternativen Förderung gemäß § 6 Abs. 3 bzw. Abs. 4 Sanierungsverordnung 1997 können bei der Heizungsumstellung nichtrückzahlbare Zuschüsse in Höhe von Euro 13.500,- gewährt werden.

Ersparnis bei Qualitätssanierung

Bei Qualitätssanierung kann im Rahmen der Thewosan-Förderung gegenüber der reinen Gebäudehüllensanierung bei Gebäudehüllensanierung mit Heizungsumstellung für die Heizungsumstellung eine Ersparnis durch Förderung (nichtrückzahlbarer Beitrag inkl. zusätzliches Landesdarlehen) in Höhe von Euro 26.000,- erzielt werden (das zusätzliche Landesdarlehen kann bei Qualitätssanierung gewährt werden). Im Rahmen der alternativen Förderung gemäß § 6 Abs. 3 bzw. Abs. 4 Sanierungsverordnung 1997 können bei der Heizungsumstellung nichtrückzahlbare Zuschüsse in Höhe von Euro 11.700,- gewährt werden.

5 BENCHMARKS ZU WOHNBAUFÖRDERUNG, WOHNUNGSNEUBAU UND SANIERUNG

5.1 METHODIK

Hintergründe der Methodik von Benchmark-Analysen sind in Kap. 1.1 ab, S 10 beschrieben. Mit einem eingeschränkten Satz von Kennzahlen zur Förderungspraxis und –gebarung sowie ergänzender Informationen soll es gelingen, die Vergleichbarkeit der dispersen Förderungssysteme der Länder in Neubau und Sanierung zu erreichen.

Die Benchmarks sollen den Überblick über die Förderungssysteme der Länder in knappster möglicher Form sicherstellen. Die Entwicklung einer geeigneten Darstellungsform, die dem raschen Wandel der Förderungssysteme Rechnung trägt, ist selbst Gegenstand der Untersuchung bzw. der Kooperation mit den Bundesländern. Gedacht wird an die Entwicklung eines Benchmark-Berichtssystems im Internet, das von den Förderungsstellen selbst oder der FGW dauerhaft aktualisiert wird.

Bei der Analyse der Wohnbauförderung ist man v.a. auf die Daten angewiesen, welche die Länder dem Finanzministerium übermitteln. Für diese Berichtspflicht besteht seit Verlagerung der Wohnbauförderung in den späten achtziger Jahren ein gesetzlicher Auftrag. Sie erfolgt auf Basis eines vom Finanzministerium vorgegebenen Formulars. Ungeachtet dessen ist die Qualität der Daten in einigen Aspekten unbefriedigend. Probleme bestehen beispielsweise hinsichtlich der Nichtberücksichtigung von Förderungen im Rahmen der Länder-Wohnbaufonds, hinsichtlich der eindeutigen Berechnung von Annuitätenzuschuss-Förderungen (weniger bei den „Ausgaben“ als bei den „Zusicherungen“), hinsichtlich Doppelzählungen bei Inanspruchnahme unterschiedlicher Förderungen oder in Einzelfällen hinsichtlich der Zuordnung von Baumaßnahmen. In einzelnen Bundesländern bestehen erhebliche Unterschiede zwischen den an das Finanzministerium gemeldeten Förderungszusicherungen und den Förderungsbewilligungen, für die tatsächlich in Angriff genommenen geförderten Bauvorhaben. Problematisch ist weiters, dass die an das Finanzministerium gemeldeten Daten häufig nicht mit den Budgetabschlüssen der Länder übereinstimmen, dass also eine Verifizierung der Angaben von dieser Seite her kaum möglich ist. Mit der Lockerung der Zweckbindung im Rahmen des FAG 2001 hat die Datenqualität weiter gelitten, indem die zusätzlich hinzu gekommenen Ausgaben für „Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung der Infrastruktur und zur Finanzierung von Maßnahmen zur Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen“ vielfach nicht in der gewünschten Klarheit von baurelevanten Ausgaben zu unterscheiden sind.

5.2 DEFINITION BENCHMARKS

Folgende Benchmarks kommen zur Anwendung:

Kriterium		Quelle
5.3 Demographische Kenndaten		
5.3.1	Wachstumsrate Bevölkerung 1991-2001	Statistik Austria
5.3.2	Prognostizierte Wachstumsrate 2010 -2020	Statistik Austria
5.3.3	Privathaushalte 1991 und 2001	Statistik Austria
5.3.4	Anteil der Alleinerzieherhaushalte 1991 und 2001, prozentuell	Statistik Austria
5.3.5	Anteil sonstige Familienhaushalte ohne Kinder 1991, 2001, prozentuell	Statistik Austria
5.3.6	Anteil sonstige Familienhaushalte mit Kindern 1991, 2001, prozentuell	Statistik Austria
5.4 Wohnungsproduktion		
5.4.1	Anteil der Förderungszusicherungen für Eigenheime an Wohnungsbewilligungen gesamt	Statistik Austria, BMF
5.4.2	Anteil der Förderungszusicherungen für Geschosswohnungen an Wohnungsbewilligungen gesamt	Statistik Austria, BMF
5.4.3	Anteil der Förderungszusicherungen für gemeinnützige Bauvereinigerungen an Wohnungsbewilligungen gesamt	Statistik Austria, BMF
5.4.4	Anteil der Förderungszusicherungen für gewerbliche Bauträger an Wohnungsbewilligungen gesamt	Statistik Austria, BMF
5.4.5	Wohnungsbewilligungen gesamt/1.000 EW	Statistik Austria
5.4.6	Wohnungsfertigstellungen/1.000 EW	Statistik Austria
5.4.7	Förderungszusicherungen/1.000 EW	Statistik Austria, BMF
5.5 Struktur der Förderausgaben		
5.5.1	Ausgaben im Neubaubereich, prozentuell	BMF
5.5.2	Anteil zugesicherter Eigenheime, prozentuell	BMF
5.5.3	Anteil zugesicherter Geschosswohnungen, prozentuell	BMF
5.5.4	Anteil zugesicherter Sanierungen von Eigenheimen, prozentuell	BMF
5.5.5	Anteil zugesicherter Sanierungen von Geschosswohnungen, prozentuell	BMF
5.5.6	Ausgaben für Förderungsdarlehen im Neubaubereich, prozentuell	BMF
5.5.7	Ausgaben für Förderungsdarlehen im Sanierungsbereich, prozentuell	BMF
5.5.8	Ausgaben für laufende Zuschüsse im Neubaubereich, prozentuell	BMF
5.5.9	Ausgaben für laufende Zuschüsse im Sanierungsbereich, prozentuell	BMF
5.6 Baukosten und Finanzierung		
5.6.1	Baukosten Neubau GBV	Statistik Austria
5.6.2	Baukosten Neubau sonstige juristische Personen	Statistik Austria
5.6.3	Eigenkapitaleinsatz GBV	Statistik Austria
5.6.4	Darlehen von Gebietskörperschaften für GBV	Statistik Austria
5.6.5	Darlehen von Bausparkassen für GBV	Statistik Austria

5.6.6	Sonstige Darlehen für GBV	Statistik Austria
5.7 Sonstige Benchmarks		
5.7.1	Entwicklung des Niedrigenergiehaus-Standards	Förderungsstellen der Länder
5.7.2	Energieträger im Wohnungsbestand	Statistik Austria
5.7.3	Förderungsleistung in strukturschwachen Regionen	Statistik Austria, BMF
5.7.4	Nutzerkosten	Förderungsstellen der Länder, Berechnungen FGW

5.3 DEMOGRAPHISCHE KENNDATEN

5.3.1 WACHSTUMSRATE BEVÖLKERUNG 1991 BIS 2001

Tabelle 64: Bevölkerungswachstum Bundesländer

	B	K	NÖ	OÖ	S	Stmk	T	V	W	Ö
1991	273.000	550.000	1.479.200	1.320.600	484.800	1.174.500	628.300	331.900	1.512.600	7.754.900
1992	274.900	555.200	1.495.400	1.338.000	493.700	1.181.100	636.200	336.200	1.530.000	7.840.700
1993	276.000	558.900	1.508.200	1.350.800	501.200	1.185.500	642.900	338.600	1.543.500	7.905.600
1994	276.900	560.200	1.515.400	1.357.800	505.200	1.186.100	647.900	340.500	1.546.100	7.936.100
1995	277.700	561.300	1.520.600	1.361.000	507.500	1.185.800	651.600	342.000	1.540.800	7.948.300
1996	277.700	561.700	1.523.500	1.362.600	509.200	1.185.100	655.500	343.100	1.540.600	7.959.000
1997	277.400	561.300	1.525.600	1.363.800	510.500	1.184.300	659.300	344.400	1.541.500	7.968.000
1998	277.000	561.000	1.528.800	1.365.400	511.100	1.183.700	662.500	345.800	1.541.600	7.976.800
1999	276.500	560.800	1.532.900	1.368.300	512.000	1.183.100	665.800	347.400	1.545.400	7.992.300
2000	276.100	560.100	1.537.300	1.371.600	513.900	1.182.700	669.500	349.300	1.551.200	8.011.600
2001	276.800	559.300	1.544.500	1.376.600	515.400	1.182.800	674.100	351.300	1.550.700	8.031.600
%	1,42%	1,68%	4,42%	4,24%	6,32%	0,71%	7,29%	5,83%	2,52%	3,57%

Quelle: Statistik Austria

5.3.2 PROGNOSTIZIERTE WACHSTUMSRATE 2010-2020

Tabelle 65: Prognose Wachstumsraten Bundesländer

	B	K	NÖ	OÖ	S	Stmk	T	V	W	Ö
2010	272.000	550.100	1.543.200	1.389.300	539.100	1.186.100	704.500	367.000	1.680.100	8.231.500
%	-1,7%	-1,6%	-0,1%	0,9%	4,6%	0,3%	4,5%	4,5%	8,3%	2,5%
2020	263.500	538.300	1.558.300	1.393.900	558.300	1.163.500	720.900	378.400	1.752.800	8.327.700
%	-4,8%	-3,8%	0,9%	1,3%	8,3%	-1,6%	7,0%	7,7%	13,0%	3,7%

Anm.: Die prozentuellen Veränderungen beziehen sich jeweils auf 2001.

Quelle: Statistik Austria

Gemäß den vorliegenden Prognosen ist insgesamt mit einem schwächeren Wachstum als in den letzten Jahrzehnten zu rechnen.

Wien zählt gemeinsam mit Niederösterreich und den westlichen Bundesländern Tirol, Vorarlberg und Salzburg zahlenmäßig zu jenen, die langfristig wachsen werden: In Wien steigt die Bevölkerungszahl von 1,55 Millionen (2001) um gut 13% auf ein Ausmaß von 1,75 Millionen im Jahr 2020 an. Im Burgenland sowie der Steiermark und Kärnten werden Rückgänge zu verzeichnen sein.

Die Bevölkerungszahl Österreichs wird noch knapp dreißig Jahre wachsen. Die Volkszählung 2001 weist für Österreich 8,03 Millionen Einwohner aus. Gemäß Bevölkerungsstatistik der Statistik Austria wird die Gesamtbevölkerung Österreichs bis zum Jahr 2020 um rund 300.000 auf 8,33 Millionen anwachsen. Alleinige Ursache für das Bevölkerungswachstum der nächsten 25 Jahre sind Zuwanderungen. Danach wird das Geburtendefizit nicht mehr durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden können. Bis 2050 wird die Einwohnerzahl Österreichs auf 8,16 Millionen sinken. Bis 2075 soll die Bevölkerung noch weiter auf 7,5 Millionen Einwohner sinken.

Zur Durchführung der Wachstumsprognose wird der gemessene Bevölkerungsbestand durch Addition von Geburten und Zuwanderungen sowie Reduzierung um Sterbefälle und Wegzüge periodisch fortgeschrieben. Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegungen werden ua. aufgrund von Fertilitäts- und Mortalitätsraten und Weg- sowie Zuzugswahrscheinlichkeiten ermittelt.

5.3.3 PRIVATHAUSHALTE 1991 UND 2001

Einen Privathaushalt bilden alle Personen, die zusammen in einer Wohnung oder vergleichbaren Unterkunft wohnen (Wohnparteienkonzept), unabhängig davon, ob eine gemeinsame Hauswirtschaft geführt wird. Anstaltspersonal mit Hauptwohnsitz in der Einrichtung sowie Personen, die in so genannten Gemeinschaftsunterkünften (Hotels, Pensionen, Firmenunterkünfte u.a.) leben, bilden ebenfalls Privathaushalte. Ein Privathaushalt kann auch aus einer einzigen Person bestehen (Einpersonenhaushalt).

Tabelle 66: Summe der Privathaushalte 1991 und 2001

	B	K	NÖ	OÖ	S	Stmk	T	V	W	Ö
1991	95.000	199.100	554.300	481.600	178.600	425.600	219.800	112.300	746.800	3.013.000
2001	106.200	225.000	622.700	543.000	207.600	468.800	260.700	134.500	771.100	3.339.700
%	+11,9%	+13,0%	+12,4%	+12,7%	+16,3%	+10,2%	+18,6%	+19,8%	+3,3%	+10,8%

Quelle: Statistik Austria

5.3.4 ANTEIL DER ALLEINERZIEHERHAUSHALTE 1991 UND 2001, PROZENTUELL

Erfasst sind Haushalte mit alleinerziehenden Vätern oder Müttern mit Kind(ern) im gemeinsamen Haushalt ohne Altersgrenze

Tabelle 67: Prozentueller Anteil der Alleinerzieherhaushalte an der Summe der Privathaushalte 1991 und 2001

	B	K	NÖ	OÖ	S	Stmk	T	V	W	Ö
1991	10,2%	13,1%	9,1%	10,0%	11,8%	12,5%	12,6%	10,9%	9,9%	10,7%
2001	10,2%	12,2%	9,8%	9,3%	10,8%	11,2%	11,2%	10,8%	10,9%	10,5%

Quelle: Statistik Austria

5.3.5 ANTEIL VON SONSTIGEN FAMILIENHAUSHALTEN OHNE KINDER, 1991 UND 2001, PROZENTUELL

Erfasst sind Haushalte mit Ehepaaren oder Lebensgemeinschaften ohne Kinder im gemeinsamen Haushalt.

Tabelle 68: Prozentueller Anteil von Familienhaushalten ohne Kinder an der Summe der Privathaushalte 1991 und 2001

	B	K	NÖ	OÖ	S	Stmk	T	V	W	Ö
1991	25,2%	20,5%	25,8%	22,6%	20,1%	22,8%	18,6%	19,7%	23,5%	22,8%
2001	25,3%	21,6%	25,9%	23,5%	20,9%	23,8%	20,4%	21,5%	22,2%	23,1%

Quelle: Statistik Austria

5.3.6 ANTEIL VON SONSTIGEN FAMILIENHAUSHALTEN MIT KINDERN, 1991 UND 2001, PROZENTUELL

Erfasst sind Haushalte mit Ehepaaren oder Lebensgemeinschaften mit Kind(ern) im gemeinsamen Haushalt ohne Altersgrenze.

Tabelle 69: Prozentueller Anteil von Familienhaushalten mit Kindern an der Summe der Privathaushalte 1991 und 2001

	B	K	NÖ	OÖ	S	Stmk	T	V	W	Ö
1991	44,2%	41,2%	38,9%	41,9%	39,7%	40,8%	43,4%	46,1%	22,1%	36,5%
2001	39,5%	35,5%	34,6%	37,0%	35,2%	35,5%	38,2%	38,8%	19,9%	32,4%

Quelle: Statistik Austria

Die Anzahl der Privathaushalte wächst wesentlich rascher als Österreichs Bevölkerung. Dies ist vor allem auf anhaltend hohe Scheidungsraten und einen steten Trend zu Singlehaushalten zurückzuführen. Einen Sonderfall stellt Wien aufgrund der ohnehin hohen Bestandsraten dar. Von den Familienhaushalten verzeichneten jene mit Kindern im gemeinsamen Haushalt zwischen 1991 und 2001 Rückgänge, die Anteile der übrigen Familienhaushaltstypen blieben annähernd unverändert.

Eine detaillierte Analyse demografischer Entwicklungen im Zusammenhang mit ua. Fragen von Wohnbautätigkeit (auch in Hinblick auf die Erreichung einer nachhaltigen Wohnbaurates), lokaler Wirtschaftskraft und Wohnsitzwahl unter Aspekten der Nachhaltigkeit wurde seitens Univ.-Prof. Dr. Edwin Deutsch in Kapitel 9 S 258 durchgeführt.

5.4 WOHNUNGSPRODUKTION

5.4.1 ANTEIL DER FÖRDERUNGSZUSICHERUNGEN FÜR EIGENHEIME AN WOHNUNGSBEWILLIGUNGEN

Tabelle 70: Anteil der Förderungszusicherungen für Eigenheime - Neubau an Wohnungsbewilligungen gesamt

	B	K	NÖ	OÖ	S	Stmk	T	V	W	Ö
1991	51,2%	35,1%	62,6%	49,9%	22,1%	52,6%	23,4%	32,9%	4,4%	40,5%
1992	48,4%	37,1%	58,7%	24,3%	14,1%	49,4%	20,6%	28,7%	3,2%	33,3%
1993	66,6%	38,9%	55,0%	27,5%	10,3%	42,0%	13,7%	25,1%	2,3%	29,6%
1994	60,8%	36,4%	56,5%	31,7%	14,5%	33,0%	19,2%	22,4%	1,9%	29,4%
1995	48,7%	26,6%	42,3%	25,3%	10,9%	28,3%	12,6%	20,9%	2,5%	23,0%
1996	62,9%	35,6%	54,8%	41,5%	11,5%	24,8%	16,4%	27,5%	2,5%	29,1%
1997	54,5%	41,3%	51,1%	45,8%	11,3%	28,3%	16,7%	42,0%	4,0%	32,6%
1998	70,3%	28,9%	57,1%	33,1%	9,7%	35,5%	13,8%	43,3%	6,6%	32,4%
1999	46,1%	36,7%	67,6%	33,5%	8,9%	39,7%	17,0%	49,6%	5,4%	33,4%
2000	73,1%	33,2%	47,6%	41,1%	9,9%	39,5%	15,9%	36,4%	9,1%	34,1%
2001	44,1%	42,7%	58,4%	44,2%	11,9%	34,4%	17,7%	30,6%	11,1%	34,9%
2002	45,8%	33,0%	49,1%	35,5%	7,4%	41,5%	15,0%	27,8%	9,1%	31,2%

Quelle: Statistik Austria, BMF

5.4.2 ANTEIL DER FÖRDERUNGSZUSICHERUNGEN FÜR GESCHOSSWOHNUNGEN AN WOHNUNGSBEWILLIGUNGEN

Tabelle 71: Anteil der Förderungszusicherungen für Geschosswohnungen - Neubau an Wohnungsbewilligungen gesamt

	B	K	NÖ	OÖ	S	Stmk	T	V	W	Ö
1991	20,2%	37,1%	22,5%	41,6%	58,6%	26,9%	30,6%	42,7%	96,3%	50,0%
1992	28,6%	35,4%	37,1%	40,1%	51,4%	29,4%	30,2%	55,6%	70,9%	41,8%
1993	30,8%	43,8%	55,4%	36,4%	45,2%	30,5%	31,9%	64,4%	77,2%	48,2%
1994	35,6%	41,1%	34,5%	35,5%	66,5%	35,6%	46,0%	61,0%	78,5%	48,3%
1995	26,5%	26,4%	32,5%	33,7%	80,0%	27,8%	27,9%	44,1%	71,1%	41,3%
1996	23,6%	36,2%	43,1%	41,1%	63,7%	32,9%	32,9%	42,7%	69,6%	45,0%
1997	27,5%	46,1%	45,7%	47,2%	48,8%	33,4%	41,8%	48,4%	75,6%	46,6%
1998	13,8%	25,6%	43,7%	26,5%	48,0%	36,7%	38,9%	36,5%	85,1%	41,3%
1999	22,9%	61,4%	49,3%	30,3%	56,2%	41,4%	54,3%	36,0%	64,7%	47,8%
2000	44,3%	48,0%	39,5%	43,0%	74,5%	44,2%	43,3%	35,8%	66,6%	47,1%
2001	30,9%	58,4%	38,9%	49,4%	53,2%	63,2%	60,4%	24,0%	78,9%	53,5%
2002	36,3%	31,3%	49,0%	48,5%	46,9%	66,9%	39,0%	35,8%	88,8%	51,9%

Quelle: Statistik Austria, BMF

Infolge allfällig fehlender Übereinstimmung von Bewilligungs- und Zusicherungsjahr können vereinzelt Unregelmäßigkeiten auftreten, welche sich jedoch im Rahmen der Zeitreihendarstellung wieder ausgleichen. Von der Summe der Wohnungsbewilligungen sind auch Zu- und Umbauten erfasst.

Die Wohnungsproduktion in Österreich korreliert in hohem Maße mit den Förderungsaktivitäten der Länder. Der Anteil von Förderungszusicherungen im Neubaubereich beträgt mittlerweile (mit geringer Schwankungsbreite) etwa 80% der bewilligten Wohneinheiten (siehe dazu auch Kapitel 2.2.6 S 65). In Österreich wird daher lediglich ein Fünftel des Wohnungsneubaus gänzlich frei finanziert errichtet.

Deutlich vom Mittelwert weichen lediglich Tirol und Niederösterreich ab. In Tirol betrug der Anteil von Förderungszusicherungen im Neubaubereich 2002 rund 54% der Bewilligungen, in Niederösterreich demgegenüber 98%.

Das Verhältnis von Förderungszusicherungen und Bewilligungen hat sich im Laufe der vergangenen zehn Jahre weder im österreichischen Durchschnitt, noch in den einzelnen Bundesländern wesentlich verändert.

Tabelle 70 S 159 zeigt nicht eine tendenzielle Reduzierung von Förderungsanteilen, gemessen am gesamten Förderungsmaß im Eigenheimsektor, sondern vielmehr den Rückgang von Eigenheimbewilligungen im Laufe der 90er Jahre. Im Durchschnitt des abgelaufenen Jahrzehnts (1991 – 2001) wurden in Österreich jährlich 18.700 Eigenheime (Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern) bewilligt. Dem stehen 24.500 Geschosswohnungen (in Neubauten mit drei und

mehr Wohnungen) und 9.500 Wohnungen durch Um- und Zubauten in bestehenden Häusern gegenüber. Das sind im Jahresdurchschnitt gesamt 52.800 Wohnungsbewilligungen.

Unter Ausklammerung von Wien wurden in Österreich ebensoviele Eigenheime wie Geschößwohnungen bewilligt (jeweils 18.000). Im Burgenland und in Niederösterreich dominiert das Eigenheim eindeutig gegenüber der Geschößwohnung, in Oberösterreich und der Steiermark zieht es gleich. Unter Berücksichtigung der Bundeshauptstadt erreicht das Eigenheim einen Anteil von etwa 43% (ohne Zu- und Umbauten).

5.4.3 ANTEIL DER FÖRDERUNGSZUSICHERUNGEN FÜR GBV AN WOHNUNGSBEWILLIGUNGEN GESAMT

Tabelle 72: Anteil der Förderungszusicherungen für gemeinnützige Bauvereinigungen an Wohnungsbewilligungen gesamt

	B	K	NÖ	OÖ	S	Stmk	T	V	W	Ö
1994	35,6%	37,6%	30,5%	28,4%	32,4%	27,9%	17,7%	23,0%	40,7%	30,7%
1995	26,5%	21,9%	26,2%	27,8%	41,8%	21,5%	16,0%	11,1%	31,0%	25,6%
1996	23,6%	28,6%	40,4%	33,7%	32,3%	25,8%	9,2%	15,1%	32,9%	29,4%
1997	27,5%	33,0%	42,7%	38,7%	18,2%	26,0%	16,6%	11,9%	52,7%	33,4%
1998	13,8%	13,4%	40,0%	13,4%	20,6%	30,0%	16,7%	13,1%	63,4%	28,2%
1999	22,4%	46,7%	44,7%	17,7%	26,3%	34,3%	24,7%	8,8%	42,4%	32,3%
2000	41,2%	40,7%	38,8%	33,9%	39,7%	36,3%	15,8%	12,9%	40,8%	33,9%
2001	22,7%	32,8%	40,2%	20,4%	23,0%	22,3%	17,7%	13,1%	43,9%	28,7%

Quelle: Statistik Austria, BMF

5.4.4 ANTEIL DER FÖRDERUNGSZUSICHERUNGEN FÜR GEWERBLICHE BAUTRÄGER AN WOHNUNGSBEWILLIGUNGEN GESAMT

Tabelle 73: Anteil der Förderungszusicherungen für gewerbliche Bauträger an Wohnungsbewilligungen gesamt

	B	K	NÖ	OÖ	S	Stmk	T	V	W	Ö
1994	-	2,7%	4,0%	3,3%	32,6%	4,7%	19,1%	60,4%	26,6%	14,5%
1995	-	4,4%	6,0%	3,2%	27,3%	5,5%	13,5%	53,9%	21,7%	13,1%
1996	-	7,2%	2,7%	5,6%	29,9%	4,5%	22,5%	55,1%	18,5%	13,0%
1997	-	14,2%	3,0%	6,9%	25,9%	4,8%	25,2%	78,5%	12,5%	13,6%
1998	-	13,4%	3,7%	6,4%	22,6%	4,1%	22,2%	66,6%	11,3%	12,5%
1999	0,5%	15,6%	4,6%	10,5%	26,0%	4,1%	29,6%	76,8%	17,2%	15,9%
2000	0,5%	9,2%	3,6%	7,7%	29,0%	3,6%	27,5%	60,2%	14,2%	13,6%
2001	0,8%	14,4%	3,7%	5,6%	20,0%	2,2%	30,9%	63,9%	29,5%	15,5%

Quelle: Statistik Austria, BMF

Infolge allfällig fehlender Übereinstimmung von Bewilligungs- und Zusicherungsjahr können vereinzelt Unregelmäßigkeiten auftreten, welche sich jedoch im Rahmen der Zeitreihendarstellung wieder ausgleichen. Die zugrundegelegten Daten basieren zum Teil auf fundierten Schätzungen der Förderungsstellen. Von der Summe der Wohnungsbewilligungen sind auch Zu- und Umbauten erfasst.

Die Summe der Wohnungsbewilligungen abzüglich der Anteile von Zusicherungen für gemeinnützige Bauvereinigungen und gewerbliche Bauträger ergibt den Anteil für natürliche Personen (hauptsächlich Eigenheime) sowie Gemeinden.

Hinsichtlich der Förderungszusicherungen ist die Streuung relativ groß. In Vorarlberg erreichen die Gemeinnützigen einen Förderungsanteil, gemessen an Wohnungsbewilligungen von nur rund 13%, in Wien 44%.

Gewerbliche Bauträger haben eine besonders gute Marktposition in Wien (angesichts nur weniger Wohnungen privater Bauherren), Vorarlberg und Tirol.

Zusammengefasst erreichten die Gemeinnützigen während der neunziger Jahre im Schnitt rund 30% der Förderungszusicherungen, die Gewerblichen rund 14%.

5.4.5 WOHNUNGSBEWILLIGUNGEN/1000 EW

Tabelle 74: Wohnungsbewilligungen gesamt je 1000 Einwohner

	B	K	NÖ	OÖ	S	Stmk	T	V	W	Ö
1991	5,0	4,9	6,1	5,2	5,1	5,5	7,9	8,2	3,6	5,4
1992	5,5	5,6	6,7	7,6	6,7	7,8	7,6	8,0	4,6	6,6
1993	6,2	6,6	7,8	7,9	8,2	6,1	10,0	8,7	6,4	7,4
1994	6,2	6,6	8,0	8,5	9,2	6,0	8,9	9,6	7,2	7,7
1995	6,6	8,1	8,3	8,6	9,8	7,1	11,1	11,4	7,5	8,4
1996	6,6	7,5	7,7	8,5	9,2	7,9	10,6	8,7	7,8	8,2
1997	6,0	7,5	7,2	8,0	7,4	7,1	10,7	7,2	4,8	7,2
1998	6,2	6,7	6,6	6,6	6,8	6,5	9,8	7,2	4,0	6,4
1999	6,4	5,7	5,2	5,8	6,2	5,4	7,5	6,0	5,1	5,7
2000	6,0	4,8	5,8	4,8	5,2	5,4	7,7	6,6	3,3	5,2
2001	7,2	4,3	5,5	3,9	4,6	5,7	6,7	6,5	3,9	5,0

Anm.: Von der Summe der Wohnungsbewilligungen sind auch Zu- und Umbauten erfasst.

Quelle: Statistik Austria

5.4.6 WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN/1000 EW

Tabelle 75: Wohnungsfertigstellungen je 1000 Einwohner

	B	K	NÖ	OÖ	S	Stmk	T	V	W	Ö
1991	5,3	5,3	5,3	5,4	5,6	4,5	7,3	6,7	4,2	5,2
1992	4,4	4,2	5,0	5,9	5,8	4,6	7,0	6,7	4,5	5,2
1993	5,4	4,3	5,3	6,4	6,3	5,6	6,7	7,2	4,2	5,5
1994	5,6	5,8	6,2	7,0	7,1	5,8	7,6	7,4	4,7	6,2
1995	5,3	6,2	6,8	7,0	8,0	5,8	8,0	8,6	6,1	6,7
1996	5,2	6,7	6,8	6,7	10,0	6,5	9,1	8,1	7,7	7,3
1997	5,9	7,2	6,7	8,1	8,7	6,3	9,7	9,6	6,3	7,3
1998	5,3	7,1	6,9	7,8	7,0	7,6	9,7	7,4	6,1	7,2
1999	6,7	6,4	7,0	7,6	5,9	6,8	10,1	6,6	8,3	7,4
2000	5,8	6,6	6,3	5,4	6,0	6,9	9,2	6,8	7,6	6,7
2001	7,0	5,5	6,8	4,7	5,7	6,1	7,3	7,2	4,1	5,7

Quelle: Statistik Austria

5.4.7 FÖRDERUNGSZUSICHERUNGEN /1000 EW

Tabelle 76: Zugesicherte Neubauwohnungen pro Jahr je 1000 Einwohner

	B	K	NÖ	OÖ	S	Stmk	T	V	W	Ö
1991	3,6	3,6	5,2	4,8	4,1	4,3	4,3	6,2	3,6	4,4
1992	4,2	4,0	6,4	4,9	4,4	6,2	3,9	6,8	3,4	5,0
1993	6,0	5,4	8,6	5,1	4,5	4,4	4,5	7,8	5,1	5,7
1994	6,0	5,2	7,2	5,7	7,4	4,1	5,8	8,0	5,8	6,0
1995	4,9	4,3	6,2	5,1	8,0	4,0	4,5	7,4	5,5	5,4
1996	5,7	5,4	7,6	7,0	6,9	4,5	5,2	6,1	5,6	6,1
1997	4,9	6,6	7,0	7,4	4,5	4,4	6,3	6,5	3,8	5,7
1998	5,2	3,6	6,7	3,9	3,9	4,7	5,2	5,7	3,7	4,7
1999	4,4	5,6	6,0	3,7	4,0	4,4	5,4	5,1	3,6	4,6
2000	7,0	3,9	5,1	4,0	4,4	4,5	4,5	4,8	2,5	4,2
2001	5,4	4,4	5,4	3,7	3,0	5,5	5,2	3,6	3,5	4,4

Quelle: Statistik Austria, BMF

Erfasst sind ausschließlich Eigenheime und Geschosswohnungen exklusive Heimwohnungen. Aufgrund der zum Teil unsicheren Datenlage sind geringfügige Ungenauigkeiten nicht gänzlich auszuschließen.

Der Wohnbauboom in den neunziger Jahren ist insofern sowohl als markt-, wie auch als politik-induziert zu interpretieren. Unter entsprechender Ausweitung ihrer Wohnbaubudgets entwickelten die Länder neue Förderungsinstrumente, um mit kurzfristig weniger Geld mehr Wohnungen fördern zu können (Annuitätenzuschuss-Modelle); gleichzeitig wurde die Förderung in mehreren

Ländern gegenüber gewerblichen Bauträgern geöffnet. Diese haben die Chance ergriffen und ihre Wohnungsproduktion innerhalb weniger Jahre vervielfacht. Der Rückgang der Wohnungsproduktion ab Ende der neunziger Jahre ist in ähnlicher Weise zu interpretieren. Schon bald nach Marktwirksamkeit der in der Boom-Phase errichteten Wohnungen signalisierte der Markt Sättigung. Die Bauträger, und zwar die gemeinnützigen ebenso wie die gewerblichen, reagierten darauf mit einer Rücknahme der Bautätigkeit. Die Länder ihrerseits rationierten den Förderungseinsatz, indem sie die Attraktivität der Förderung einschränkten. Dies taten sie einerseits durch Einschränkungen hinsichtlich der finanziellen Attraktivität der Modelle, indem etwa verlorene Zuschüsse auf rückzahlbare Darlehen umgestellt wurden, und andererseits durch verschärfte Auflagen, insbesondere hinsichtlich der ökologischen Qualität der Bauten.

5.5 STRUKTUR DER FÖRDERUNGS AUSGABEN

5.5.1 AUSGABEN IM NEUBAUBEREICH, PROZENTUELL

Tabelle 77: Prozentueller Anteil der Summe der Förderungs ausgaben im Neubaubereich an den Gesamtausgaben

	B	K	NÖ	OÖ	S	Stmk	T	V	W
1994	88,7%	97,1%	77,2%	87,4%	95,1%	68,2%	85,6%	85,2%	69,6%
1995	87,6%	96,3%	73,6%	87,0%	95,7%	64,6%	85,6%	86,3%	70,35%
1996	88,3%	95,9%	68,6%	86,3%	96,4%	59,5%	88,6%	84,9%	65,0%
1997	82,3%	95,3%	75,4%	88,7%	93,9%	58,6%	82,4%	83,0%	65,2%
1998	84,9%	87,9%	77,7%	89,1%	92,7%	54,2%	83,1%	80,8%	70,9%
1999	84,9%	91,7%	77,6%	86,9%	92,6%	54,0%	83,5%	80,7%	69,0%
2000	81,7%	91,1%	89,7%	89,4%	94,4%	58,7%	86,5%	79,4%	68,5%
2001	82,9%	91,1%	80,0%	88,2%	93,4%	51,2%	100,0%	79,9%	55,5%
2002	80,9%	89,5%	86,4%	86,9%	93,3%	47,5%	87,6%	79,5%	67,0%

Quelle: BMF

Erfasst sind die im Rahmen der Berichtspflicht der Länder jährlich ausgewiesenen Ausgaben für Förderungsdarlehen inklusive Eigenmittellersatzdarlehen, Annuitäten- und Zinszuschüsse, verlorene Zuschüsse, beanspruchte Bürgschaften und Wohnbeihilfen.

Die Differenz zwischen den Gesamtausgaben und den hier ausgewiesenen Prozentsätzen ergibt den prozentuellen Anteil der Gesamtausgaben im Sanierungsbereich.

Der Anteil von Sanierungsausgaben an den gesamten Förderungs ausgaben liegt im gesamtösterreichischen Durchschnitt bei nur rund 20% und ist tendenziell leicht steigend. Deutlich überdurchschnittliche Werte erreichen Wien und vor allem die Steiermark.

5.5.2 ANTEIL ZUGESICHERTER EIGENHEIME, PROZENTUELL

Tabelle 78: Prozentueller Anteil zugesicherter Förderungsbeträge für die Neuerrichtung von Eigenheimen am gesamten zugesicherten Förderungsausmaß

	B	K	NÖ	OÖ	S	Stmk	T	V	W
1994	LD K 53,2%	LD K 28,2%	LD+EZ LZNK 83,5%	LD,LZ,EZ K 27,6%	kA.	LD+LZ K 30,7%	LD+EZ LZNK 13,8%	LD K 20,9%	LZ+EZ LZNK 1,1%
1995	LD K 52,9%	LD K 29,1%	LD+EZ LZNK 80,5%	LD,LZ,EZ K 24,2%	kA.	LD+LZ K 24,5%	kA.	LD K 22,3%	LZ+EZ LZNK 1,3%
1996	LD K 68,4%	LD K 30,4%	LD+EZ LZNK 78,7%	LZ+EZ K 24,6%	kA.	LD+LZ K 22,7%	kA.	LD K 27,5%	LZ+EZ LZNK 1,8%
1997	LD K 61,0%	LD K 30,2%	LD+EZ LZNK 79,7%	LZ+EZ LZNK 22,3%	kA.	LD+LZ K 22,4%	kA.	LD K 34,4%	LZ+EZ LZNK 2,5%
1998	LD K 75,7%	LD K 32,3%	LD+EZ LZNK 75,2%	LZ+EZ K 18,9%	kA.	LD+LZ K 26,2%	kA.	LD K 36,3%	LZ+EZ LZNK 2,8%
1999	LD K 74,1%	LD K 17,9%	LD+EZ LZNK 40,7%	LZ+EZ K 13,0%	kA.	LD+LZ K 24,0%	LD+EZ LZNK 10,8%	kA.	LZ+EZ LZNK 3,6%
2000	LD K 67,0%	LD K 17,2%	LD+EZ LZNK 48,9%	LZ+EZ K 15,7%	kA.	LD+LZ K 24,2%	LD+EZ LZNK 11,8%	kA.	LZ+EZ LZNK 4,1%
2001	LD K 62,2%	LD+LZ K 28,6%	LD K 32,5%	LZ+EZ K 20,7%	LD+LZ K 10,3%	LD+LZ K 19,6%	LD+EZ K 9,1%	kA.	LD,LZ,EZ K 4,3%
2002	LD K 43,1%	LD+LZ K 36,2%	LD+EZ K 27,0%	LZ+EZ K 16,1%	Stat. nicht extra erfasst	LD+LZ K 21,6%	LD+EZ K 11,1%	kA.	LD+LZ K 3,4%

Quelle: BMF, FGW-Sonderauswertung

Die Tabelle 78 Tabelle 81 werden im Anschluss an Tabelle 81 kommentiert.

5.5.3 ANTEIL ZUGESICHERTER GESCHOSSWOHNUNGEN, PROZENTUELL

Tabelle 79: Prozentueller Anteil zugesicherter Förderungsbeträge für die Neuerrichtung von Geschosswohnungen (exklusive Heimwohnungen) am gesamten zugesicherten Förderungsausmaß

	B	K	NÖ	OÖ	S	Stmk	T	V	W
1994	LD K 35,6%	LD K 61,2%	LD+LZ LZNK 11,0%	LD+LZ K 52,4%	ka.	LD+LZ K 40,3%	LD,LZ,EZ LZNK 75,3%	LD+LZ K 55,7%	EZ LZNK 78,7%
1995	LD K 32,6%	LD K 58,8%	LD+LZ LZNK 17,5%	LD+LZ K 55,6%	ka.	LD+LZ K 33,9%	ka.	LD+LZ K 47,8%	EZ LZNK 75,2%
1996	LD+LZ K 19,9%	LD K 56,4%	LD+LZ LZNK 18,7%	LD K 60,3%	ka.	LD+LZ K 44,4%	ka.	LD+LZ K 50,1%	EZ LZNK 78,2%
1997	LD+LZ K 18,9%	LD K 60,4%	LD,LZ,EZ LZNK 17,9%	LD LZNK 66,0%	ka.	LD+LZ K 43,0%	ka.	LD+LZ K 45,6%	EZ LZNK 68,0%
1998	LD+LZ K 11,9%	LD K 51,7%	LD,LZ,EZ LZNK 15,4%	LD K 63,2%	ka.	LD+LZ K 49,0%	ka.	LD+LZ K 37,1%	LD+EZ LZNK 74,8%
1999	LD+LZ K 10,8%	LD K 72,6%	LD,LZ,EZ LZNK 54,4%	LD K 64,5%	ka.	LD+LZ K 43,2%	LD,LZ,EZ LZNK 77,5%	ka.	LD+EZ LZNK 68,6%
2000	LD+LZ K 14,6%	LD K 74,5%	LD,LZ,EZ LZNK 45,4%	LD K 63,4%	ka.	LD+LZ K 41,4%	LD,LZ,EZ LZNK 72,3%	ka.	LD+EZ LZNK 55,2%
2001	LD+LZ K 18,7%	LD+LZ K 52,6%	LD+EZ K 46,9%	LD K 57,7%	LD+LZ K 88,2%	LD+LZ K 47,0%	LD,LZ,EZ K 78,9%	ka.	LD,LZ,EZ K 44,9%
2002	LD+LZ K 16,4%	LD+LZ K 41,5%	LD+EZ K 53,5%	LD K 64,4%	Statistisch nicht extra er- fasst	LD+LZ K 48,4%	LD,LZ,EZ K 76,2%	ka.	LD,LZ,EZ K 45,6%

Quelle: BMF, FGW-Sonderauswertung

Die Tabelle 78 Tabelle 81 werden im Anschluss an Tabelle 81 kommentiert.

5.5.4 ANTEIL ZUGESICHERTER SANIERUNGEN VON EIGENHEIMEN, PROZENTUELL

Tabelle 80: Prozentueller Anteil zugesicherter Förderungsbeträge für die Sanierung von Eigenheimen am gesamten zugesicherten Förderungsmaß

	B	K	NÖ	OÖ	S	Stmk	T	V	W
1994	LD K 10,2%	LZ+EZ K 4,4%	LZ LZNK 1,6%	LZ K 3,3%	ka.	LZ+EZ K 4,1%	LZ+EZ LZNK 1,6%	LZ K 11,4%	LZ LZNK 0,1%
1995	LD+LZ K 9,4%	LZ+EZ K 6,2%	LZ LZNK 1,3%	LZ K 5,8%	ka.	LZ+EZ K 3,9%	ka.	LZ K 13,7%	Statist. nicht extra erfasst
1996	LD K 10,2%	LZ+EZ K 5,9%	LZ+EZ LZNK 1,6%	LZ K 5,8%	ka.	LZ+EZ K 4,0%	ka.	LZ K 9,6%	Statist. nicht extra erfasst
1997	LD K 13,2%	EZ K 5,0%	LZ+EZ LZNK 1,7%	LZ LZNK 2,7%	ka.	LZ+EZ K 4,7%	ka.	LZ K 8,9%	LZ LZNK 0,01%
1998	LD K 10,5%	EZ K 11,3%	LZ+EZ LZNK 2,1%	LZ K 8,1%	ka.	LZ+EZ K 3,5%	ka.	LZ K 11,9%	LZ LZNK 0,01%
1999	LD K 14%	EZ K 5,8%	LZ+EZ LZNK 4,2%	LZ K 5,7%	ka.	LZ+EZ K 2,9%	Statist. nicht extra erfasst	ka.	LZ LZNK 0,01%
2000	LD K 15,8%	EZ K 6,3%	LZ+EZ LZNK 5,0%	LZ K 8,3%	ka.	LZ+EZ K 3,9%	Statist. nicht extra erfasst	ka.	LZ+EZ LZNK 0,07%
2001	LD K 16,5%	EZ K 12,3%	LZ+EZ K 10,3%	LZ K 10,1%	Statist. nicht extra erfasst	LD,LZ,E Z K 4,1%	LZ+EZ K 3,5%	ka.	LZ K 0,1%
2002	LD+EZ K 39,4%	EZ K 13,8%	LZ+EZ K 9,8%	LZ K 9,2%	Statist. nicht extra erfasst	LD+LZ K 4,1%	LZ+EZ K 3,6%	ka.	LZ K 0,04%

Quelle: BMF, FGW –Sonderauswertung

Die Tabelle 78 Tabelle 81 werden im Anschluss an Tabelle 81 kommentiert.

5.5.5 ANTEIL ZUGESICHERTER SANIERUNGEN VON GESCHOSSWOHNUNGEN, PROZENTUELL

Tabelle 81: Prozentueller Anteil zugesicherter Förderungsbeträge für die Sanierung von Geschosswohnungen (exklusive Heimwohnungen) am gesamten zugesicherten Förderungsausmaß

	B	K	NÖ	OÖ	S	Stmk	T	V	W
1994	LD K 1,1%	LZ+EZ K 3,3%	LD+LZ LZLNK 3,6%	LD+LZ K 11,1%	ka.	LZ+EZ K 24,1%	LZ+EZ LZLNK 3,9%	LZ K 10,9%	LD,LZ,EZ LZLNK 13,4%
1995	LD K 2,8%	LZ+EZ K 4,3%	LZ LZLNK 0,5%	LD+LZ K 10,4%	ka.	LZ+EZ K 30,6%	ka.	LZ K 14,3%	LZ+EZ LZLNK 17,1%
1996	LD K 1,5%	LZ+EZ K 5,0%	LZ+EZ LZLNK 0,5%	LD+LZ K 7,7%	ka.	LD,LZ,EZ K 26,0%	ka.	LZ K 11,8%	LZ+EZ LZLNK 15,2%
1997	LD K 3,1%	EZ K 2,7%	LZ+EZ LZLNK 0,6%	LD+LZ LZLNK 1,2%	ka.	LD,LZ,EZ K 28,3%	ka.	LZ K 10,8%	LZ+EZ LZLNK 24,2%
1998	LD K 0,9%	EZ K 4,8%	LZ+EZ LZLNK 0,9%	LZ K 2,9%	ka.	LD,LZ,EZ K 16,6%	ka.	LZ K 13,8%	LZ+EZ LZLNK 17,3%
1999	LD K 0,9%	EZ K 1,89%	LZ+EZ LZLNK 0,6%	LZ K 8,0%	ka.	LD,LZ,EZ K 27,0%	Statist. nicht extra erfasst	ka.	LZ+EZ LZLNK 21,9%
2000	LD K 1,3%	EZ K 1,9%	LZ+EZ LZLNK 0,7%	LZ K 7,2%	ka.	LD,LZ,EZ K 22,0%	Statist. nicht extra erfasst	ka.	LZ+EZ LZLNK 32,8%
2001	LD K 2,6%	EZ K 6,1%	LZ+EZ K 6,3%	LD+LZ K 11,6%	Statist. nicht extra erfasst	LD,LZ,EZ K 29,3%	LZ+EZ K 8,4%	ka.	LD,LZ,EZ K 49,7%
2002	LD K 1,0%	EZ K 8,6%	LD,LZ,EZ K 9,8%	LD+LZ K 10,4%	Statist. nicht extra erfasst	LD+LZ K 26,0%	LZ+EZ K 9,1%	ka.	LD,LZ,EZ K 50,3%

Quelle: BMF, FGW –Sonderauswertung

LD = Landesdarlehen, LZ = laufende Annuitäten- oder Zinsenzuschüsse, EZ = einmalige Zuschüsse, K = Laufende Zuschüsse auf Förderungsdauer kumuliert, LZLNK = Laufende Zuschüsse nur für das erste Jahr der Förderungsdauer ausgewiesen. Im Rahmen der Berichtspflicht der Länder an den Bund über die Gebarung der Wohnbauförderung wurden seitens Niederösterreich, Tirol und Wien bis einschließlich zum Berichtsjahr 2000 zugesicherte Förderungen in Form von laufenden Zuschüssen (Annuitäten- bzw. Zinsenzuschüssen) zumindest teilweise nur für das erste Förderungsjahr ausgewiesen, was je nach Förderungssystem zu erheblichen Verschiebungen führt und einen umfassenden Ländervergleich daher verhindert. Ab dem Berichtsjahr 2001 wurde durch veränderte Berichtsanforderungen bei längerfristigen Förderungszusagen

(vor allem laufenden Zuschüssen) die Darstellung der Summe der länderweise eingegangenen Zahlungsverpflichtungen über die gesamte Laufzeit (somit kumuliert) verpflichtend vorgeschrieben. Bei unmöglicher (mathematischer) Berechnung dieser Werte (zB. bei Abhängigkeit der Zuschusshöhe vom Einkommen eines Bewohners oder bestimmten Kapitalmarktbedingungen) waren jene Prognoseberechnungen heranzuziehen, welche anlässlich der Gewährung der Förderungsmittel bereits Anwendung gefunden hatten. Ab 2001 sind daher sämtliche zugesicherte Förderungsbeträge über die gesamte Förderungsdauer kumuliert dargestellt, ein gesamtösterreichischer Vergleich seitdem ermöglicht.

Generell erfasst und berücksichtigt sind zugesicherte Förderungen im Neubau- und Sanierungsbereich inklusive Nachförderungen. Nicht erfasst sind allfällig zugesicherte Förderungen aus Landeswohnbaufonds. Für Salzburg, Tirol und Vorarlberg wurden im Neubau- bzw. Sanierungsbereich teilweise nur die Gesamtbeträge der bezuschussten Kapitalmarktdarlehen bzw. geförderten Baukosten ausgewiesen, wodurch eine Erfassung der tatsächlichen Förderungsausmaße nicht möglich war.

Die in Tabelle 78 dargestellten Prozentsätze bestätigen zB. für Oberösterreich und die Steiermark die tendenzielle Abnahme von Bau- und Förderungstätigkeit im Eigenheimbereich (siehe auch Tabelle 70 S 159) zugunsten des mehrgeschossigen Wohnbaus bzw. Eigenheimsanierungen (OÖ). Deutlich sichtbar werden die zum Teil massiven Verschiebungen zwischen den einzelnen Förderungsschienen (speziell im Neubaubereich) sowie die anhaltend geringen Förderungsvolumina im Sanierungsbereich, ausgenommen Wien und Steiermark bzw. Burgenland im kleinvolumigen Sanierungsbereich.

5.5.6 AUSGABEN FÜR FÖRDERUNGSDARLEHEN IM NEUBAUBEREICH, PROZENTUELL

Tabelle 82: Prozentueller Anteil von Förderungsdarlehen im Neubaubereich an den Neubau-Gesamtausgaben

	B	K	NÖ	OÖ	S	Stmk	T	V	W
1994	99,9%	92,7%	95,7%	78,8%	62,1%	77,9%	85,2%	90,2%	-
1995	99,9%	95,7%	94,0%	77,6%	66,8%	68,4%	85,4%	88,7%	-
1996	82,2%	96,3%	84,1%	68,8%	64,6%	59,4%	85,7%	86,2%	-
1997	78,6%	96,2%	79,0%	71,1%	52,2%	56,9%	81,4%	84,5%	1,5%
1998	94,7%	88,3%	73,8%	71,2%	44,0%	51,9%	81,9%	82,0%	10,8%
1999	92,1%	90,6%	69,8%	62,5%	41,4%	51,2%	79,9%	81,1%	2,8%
2000	87,2%	91,0%	84,1%	71,2%	44,8%	48,7%	74,2%	82,6%	1,0%
2001	92,7%	90,8%	47,8%	67,2%	33,7%	34,5%	70,1%	77,0%	12,1%
2002	90,2%	89,5%	61,3%	61,7%	32,2%	15,9%	72,3%	77,4%	24,9%

Quelle: BMF, FGW –Sonderauswertung

5.5.7 AUSGABEN FÜR FÖRDERUNGSDARLEHEN IM SANIERUNGSBEREICH, PROZENTUELL

Tabelle 83: Prozentueller Anteil von Förderungsdarlehen im Sanierungsbereich an den Sanierungs-Gesamtausgaben

	B	K	NÖ	OÖ	S	Stmk	T	V	W
1994	100,0%	-	11,9%	33,4%	42,6%	1,1%	20,9%	-	-
1995	100,0%	-	11,7%	25,8%	23,7%	0,4%	6,7%	-	-
1996	100,0%	-	3,7%	21,9%	6,5%	1,4%	4,1%	-	-
1997	100,0%	-	3,7%	17,1%	33,2%	21,0%	1,2%	-	-
1998	100,0%	-	1,0%	8,5%	41,8%	19,2%	0,5%	-	-
1999	100,0%	-	1,3%	9,1%	42,5%	22,3%	0,1%	-	-
2000	100,0%	-	0,6%	2,4%	22,7%	17,2%	0,0%	-	-
2001	99,5%	-	-	5,7%	28,3%	37,5%	0,0%	-	0,7%
2002	99,9%	-	14,1%	2,1%	29,9%	44,3%	-	-	26,7%

Quelle: BMF, FGW –Sonderauswertung

5.5.8 AUSGABEN FÜR LAUFENDE ZUSCHÜSSE IM NEUBAUBEREICH, PROZENTUELL

Tabelle 84: Prozentueller Anteil von laufenden Zuschüssen im Neubaubereich an den Neubaugesamtausgaben

	B	K	NÖ	OÖ	S	Stmk	T	V	W
1994	-	3,9%	1,0%	10,0%	33,3%	10,4%	0,0%	4,3%	17,0%
1995	-	-	2,0%	10,5%	26,0%	18,4%	0,2%	6,5%	14,7%
1996	17,6%	-	8,4%	11,4%	28,1%	23,9%	0,7%	8,4%	17,5%
1997	21,2%	-	13,9%	8,4%	39,9%	29,7%	1,5%	8,9%	17,8%
1998	4,0%	-	17,4%	8,4%	50,0%	27,4%	2,5%	10,3%	12,6%
1999	7,7%	3,0%	22,8%	10,1%	52,2%	30,0%	2,5%	11,9%	17,3%
2000	11,6%	3,1%	12,1%	9,6%	50,6%	37,8%	5,1%	9,8%	13,4%
2001	7,1%	3,3%	40,2%	14,5%	61,1%	51,3%	6,0%	9,5%	19,2%
2002	9,6%	3,9%	31,1%	17,0%	62,0%	68,5%	6,4%	9,7%	13,8%

Quelle: BMF, FGW –Sonderauswertung

5.5.9 AUSGABEN FÜR LAUFENDE ZUSCHÜSSE IM SANIERUNGSBEREICH, PROZENTUELL

Tabelle 85: Prozentueller Anteil von laufenden Zuschüssen im Sanierungsbereich an den Sanierungs-Gesamtausgaben

	B	K	NÖ	OÖ	S	Stmk	T	V	W
1994	-	78,1%	86,1%	48,8%	55,5%	76,9%	70,2%	100,0%	74,7%
1995	-	58,8%	86,1%	59,5%	74,7%	76,7%	79,7%	100,0%	70,6%
1996	-	100,0%	94,1%	68,7%	90,6%	74,6%	71,8%	100,0%	72,8%
1997	-	38,2%	93,9%	70,0%	68,0%	58,1%	77,5%	100,0%	83,9%
1998	-	28,7%	95,6%	79,8%	56,7%	52,2%	64,6%	100,0%	78,1%
1999	-	22,3%	82,6%	83,7%	55,9%	50,7%	58,4%	100,0%	76,2%
2000	-	16,8%	80,8%	93,7%	74,4%	58,6%	70,3%	100,0%	53,6%
2001	0,5%	100,0%	95,6%	91,4%	68,1%	45,5%	65,2%	99,5%	54,7%
2002	-	9,1%	81,6%	95,9%	66,0%	43,6%	64,2%	95,3%	59,4%

Quelle: BMF, FGW –Sonderauswertung

Die Ausgaben der Wohnbauförderung für wohnbaurelevante Maßnahmen haben seit Ende der neunziger Jahre eine nominell rückläufige Tendenz von ca. 2,5 Mrd. € auf ca. 2,2 Mrd. € Die Spitze 2000 mit 2,95 Mrd. € ist auf den ab dem Folgejahr wirksamen Stabilitätspakt zwischen Bund und Ländern zurück zu führen. Von mehreren Bundesländern wurden damals in großem Umfang Maastricht-wirksame Förderungsausgaben auf das Jahr 2000 rückgebucht.

Der Anteil von Landesdarlehen im Neubaubereich betrug Mitte der neunziger Jahre im Schnitt (ausgenommen Wien) etwa 85%, sank bis Ende der neunziger Jahre auf rund 70% und hat sich mittlerweile wieder etwas erhöht. Der geringe Anteil von Landesdarlehen im Wiener Neubau in den 90er Jahren resultiert aus der bis 2001 angewandten Förderungsfinanzierung in Form von verlorenen Zuschüssen. Seit 2001 fördert Wien Neubauvorhaben durch die Gewährung von Landesdarlehen.

Korrespondierend stieg der Anteil von laufenden Zuschüssen (Annuitätenzuschüssen) im Neubaubereich (ausgenommen Wien) von durchschnittlich 8% Mitte der neunziger Jahre auf 17,5% gegen Ende des letzten Jahrhunderts. Problematisch sind AZ-Förderungen insbesondere im Neubau mit den hier unumgänglich langen Laufzeiten und den damit verbundenen Zinsschwankungsrisiken. In der Sanierung mit den hier gebräuchlichen kürzeren Laufzeiten sind AZ-Förderungen deutlich leichter handhabbar. AZ-Förderungen im Neubau werden v.a. von der Steiermark, Salzburg und Niederösterreich angewandt. In der Sanierung greifen die meisten Bundesländer (außer Burgenland und Kärnten) auf dieses Instrument zurück. Die Ausgaben für Annuitätenzuschüsse sind im Neubau steigend, in der Sanierung eher sinkend.

Verlorene Zuschüsse wurden seit 2001 stark zurück gedrängt, nachdem sie Ausgaben im Sinne der Maastricht-Kriterien darstellen, und durch Darlehen oder andere Förderungsmodelle ersetzt.

5.6 BAUKOSTEN UND FINANZIERUNG

5.6.1 BAUKOSTEN NEUBAU GBV

Tabelle 86: Baukosten in Euro je m² für die Errichtung von Mehrwohnungsbauten durch gemeinnützige Bauvereinigungen

	B	K	NÖ	OÖ	S	Stmk	T	V	W	Ö
1992	887	1.124	1.155	1.092	1.343	1.341	1.263	1.326	1.219	1.214
1993	985	1.200	1.193	1.161	1.449	1.419	1.296	1.412	1.227	1.249
1994	950	1.247	1.201	1.304	1.475	1.426	1.407	1.507	1.335	1.317
1995	1.276	1.357	1.313	1.289	1.659	1.599	1.531	1.491	1.437	1.417
1996	1.118	1.420	1.291	1.312	1.488	1.432	1.496	1.496	1.407	1.385
1997	1.085	1.247	1.352	1.321	1.623	1.404	1.499	1.677	1.420	1.386
1998	1.214	1.338	1.306	1.294	1.541	1.432	1.467	1.522	1.323	1.352
1999	1.178	1.390	1.375	1.372	1.625	1.463	1.363	1.233	1.316	1.367
2000	1.210	1.240	1.420	1.380	1.510	1.440	1.460	1.420	1.390	1.399
2001	1.160	1.240	1.370	1.450	1.550	1.420	1.450	1.350	1.310	1.387

Quelle: Statistik Austria

5.6.2 BAUKOSTEN NEUBAU SONSTIGE JURISTISCHE PERSONEN

Tabelle 87: Baukosten in Euro je m² für die Errichtung von Mehrwohnungsbauten durch sonstige juristische Personen

	B	K	NÖ	OÖ	S	Stmk	T	V	W	Ö
1992	-	1.294	1.216	1.121	1.433	1.286	1.219	1.541	1.405	1.334
1993	-	1.414	1.546	1.336	1.418	1.334	1.251	1.778	1.578	1.485
1994	-	1.390	1.397	1.052	1.461	1.345	1.260	1.592	1.515	1.422
1995	-	1.538	1.545	1.543	1.596	1.540	1.458	1.625	1.671	1.582
1996	-	1.292	1.496	1.519	1.561	1.498	1.510	1.688	1.534	1.539
1997	-	1.329	1.526	1.624	1.592	1.423	1.480	1.679	1.691	1.567
1998	-	1.384	1.814	1.543	1.562	1.632	1.404	1.781	1.581	1.573
1999	-	1.460	1.496	1.557	1.615	1.645	1.478	1.725	1.626	1.591
2000	-	1.460	1.550	1.670	1.590	1.580	1.540	1.750	1.610	1.596
2001	-	1.500	1.460	1.590	1.830	1.780	1.540	1.700	1.930	1.685

Quelle: Statistik Austria

Die im Rahmen der Baukostenstatistik herangezogenen Daten sind zum Teil brutto (inkl. 20% Umsatzsteuer) ausgewiesen. Aufgrund der im Gemeinnützigensbereich deutlich überwiegenden Bautätigkeit im Mietwohnungssektor nähern sich betreffende Werte Nettobeträgen (Vorsteuerabzug) an. Es ist daher davon auszugehen, dass die in Tabelle 87 für den Gewerblichenssektor dargestellten Baukostendaten (diese umfassen nicht unbeträchtlich auch Eigentumswohnungen) nicht in jenem Ausmaß von den Baukostendaten gemeinnütziger Bauvereinigungen abweichen. Die österreichweit niedrigsten Baukosten erzielt im Gemeinnützigensbereich das Burgenland,

knapp gefolgt von Kärnten und Wien. Die mit Abstand höchsten in Salzburg. Die Baukosten gewerblicher Bauvereinigungen erreichen insgesamt ein deutlich höheres Niveau (vor allem in Salzburg und Wien), wenngleich aufgrund der oben dargestellten Datenunschärfe diese Ergebnisse etwas zu relativieren sind.

Auf die Entwicklung von Bau- und Nutzerkosten im geförderten Wohnbau wird in Kapitel 2.2.4 S 60 näher eingegangen. Siehe dazu auch Tabelle 13: Begrenzung von Bau- und Nutzerkosten) auf S 62.

5.6.3 EIGENKAPITALEINSATZ GEMEINNÜTZIGE BAUVEREINIGUNGEN (GBV)

Tabelle 88: Prozentueller Anteil seitens gemeinnütziger Bauvereinigungen für die Neuerrichtung von Mehrwohnungsbauten eingesetzter Eigenmittel an Gesamtbaukosten

	B	K	NÖ	OÖ	S	Stmk	T	V	W
1992	13,5%	10,5%	19,1%	11,6%	10,1%	3,7%	12,2%	13,5%	15,8%
1993	18,7%	9,8%	16,1%	8,7%	14,5%	3,8%	11,9%	8,1%	19,0%
1994	18,5%	13,6%	19,1%	11,9%	24,7%	4,8%	12,4%	6,4%	17,6%
1995	12,0%	9,1%	19,8%	9,3%	35,9%	11,7%	9,9%	8,7%	16,8%
1996	15,6%	9,2%	20,0%	11,1%	15,6%	12,2%	13,9%	6,9%	16,7%
1997	29,7%	13,4%	19,1%	11,2%	18,0%	10,6%	17,3%	5,9%	25,4%
1998	26,2%	23,6%	14,6%	11,4%	12,4%	9,1%	17,7%	13,1%	31,7%
1999	27,7%	24,1%	14,3%	10,6%	26,1%	8,8%	10,8%	5,1%	13,5%
2000	21,0%	15,4%	10,5%	10,9%	15,2%	8,1%	8,8%	4,9%	20,4%
2001	24,3%	7,9%	10,5%	12,7%	23,0%	4,2%	14,4%	12,3%	22,9%

Quelle: Statistik Austria

5.6.4 DARLEHEN VON GEBIETSKÖRPERSCHAFTEN FÜR GBV

Tabelle 89: Prozentueller Anteil seitens gemeinnütziger Bauvereinigungen für die Neuerrichtung von Mehrwohnungsbauten aufgenommenen Darlehen von Gebietskörperschaften an Gesamtbaukosten

	B	K	NÖ	OÖ	S	Stmk	T	V	W
1992	60,9%	68,9%	64,5%	65,4%	42,5%	64,7%	67,8%	39,3%	24,8%
1993	56,1%	72,0%	68,1%	67,0%	36,0%	64,3%	62,6%	37,7%	4,5%
1994	54,5%	67,2%	46,1%	62,0%	29,2%	61,5%	62,4%	36,5%	6,6%
1995	50,6%	69,2%	13,7%	51,1%	25,3%	44,7%	52,3%	35,5%	2,3%
1996	44,8%	71,9%	12,9%	52,6%	32,1%	32,5%	52,2%	37,7%	0,0%
1997	48,4%	68,8%	17,1%	51,1%	31,7%	28,9%	41,8%	38,1%	1,6%
1998	46,1%	59,4%	12,3%	64,7%	33,3%	24,8%	41,7%	39,1%	0,1%
1999	41,7%	60,0%	3,6%	66,7%	29,8%	24,7%	41,9%	44,3%	5,0%
2000	51,3%	63,5%	9,7%	70,2%	33,3%	24,9%	40,8%	43,5%	0,9%
2001	47,3%	69,6%	31,9%	66,7%	29,9%	23,1%	37,4%	42,1%	3,9%

Quelle: Statistik Austria

5.6.5 DARLEHEN VON BAUSPARKASSEN FÜR GBV

Tabelle 90: Prozentueller Anteil seitens gemeinnütziger Bauvereinigungen für die Neuerrichtung von Mehrwohnungsbauten aufgenommener Darlehen von Bausparkassen an Gesamtbaukosten

	B	K	NÖ	OÖ	S	Stmk	T	V	W
1992	19,8%	0,7%	0,2%	3,8%	6,1%	2,4%	1,2%	10,2%	1,2%
1993	13,8%	1,0%	1,4%	5,9%	0,4%	0,7%	6,4%	9,3%	2,7%
1994	7,5%	1,6%	0,3%	4,0%	1,3%	2,6%	2,4%	5,9%	2,2%
1995	20,1%	4,0%	6,2%	1,7%	3,0%	0,3%	5,5%	4,4%	-
1996	14,6%	-	-	1,2%	1,6%	0,0%	-	2,2%	0,2%
1997	4,2%	-	0,3%	1,9%	0,4%	1,1%	-	-	-
1998	-	0,6%	0,8%	0,0%	3,2%	0,4%	1,0%	-	1,8%
1999	-	-	3,1%	0,1%	3,1%	-	-	1,1%	0,9%
2000	-	-	-	0,4%	-	2,4%	-	-	2,8%
2001	4,3%	-	3,0%	0,1%	3,3%	0,3%	1,5%	-	8,2%

Quelle: Statistik Austria

5.6.6 SONSTIGE DARLEHEN FÜR GBV

Tabelle 91: Prozentueller Anteil seitens gemeinnütziger Bauvereinigungen für die Neuerrichtung von Mehrwohnungsbauten aufgenommener Darlehen sonstiger Finanzierungsinstitute an Gesamtbaukosten

	B	K	NÖ	OÖ	S	Stmk	T	V	W
1992	5,9%	20,5%	15,6%	18,7%	41,8%	29,5%	19,2%	36,9%	43,1%
1993	11,4%	16,3%	14,3%	18,5%	49,0%	31,1%	19,7%	43,5%	52,3%
1994	19,6%	12,8%	34,3%	21,9%	44,1%	30,9%	23,2%	51,3%	45,3%
1995	17,4%	13,1%	60,2%	37,6%	36,3%	43,4%	32,7%	51,2%	39,3%
1996	25,0%	15,5%	66,9%	35,3%	50,7%	55,5%	33,8%	54,5%	39,9%
1997	17,7%	13,4%	63,7%	35,5%	49,9%	59,0%	41,3%	56,0%	31,1%
1998	27,8%	12,0%	72,3%	23,6%	51,1%	65,7%	39,1%	46,5%	36,1%
1999	30,6%	15,0%	79,0%	22,4%	41,9%	66,4%	46,7%	46,8%	43,4%
2000	27,3%	13,6%	79,8%	18,0%	51,9%	64,7%	48,4%	50,1%	42,6%
2001	24,1%	22,1%	54,5%	20,6%	43,4%	72,7%	46,4%	47,3%	35,5%

Quelle: Statistik Austria

5.7 SONSTIGE BENCHMARKS

5.7.1 ENTWICKLUNG DES NIEDRIGENERGIEHAUS-STANDARDS

Tabelle 92: Prozentueller Anteil zugesicherter Niedrigenergiehäuser bzw. Wohnungen mit Niedrigenergiehaus-Standard im Neubaubereich

	1997	2000	2003
OÖ	Keine NEH-Standardförderung	Prozentueller Anteil zugesicherter Eigenheime mit NEH-Qualität an Gesamtzahl der zugesicherten Eigenheime: ca. 8%	Prozentueller Anteil zugesicherter Eigenheime mit NEH-Qualität an Gesamtzahl der zugesicherten Eigenheime: ca. 43% Prozentueller Anteil zugesicherter Wohnungen mit NEH-Qualität an Gesamtzahl der zugesicherten Wohnungen: ca. 48%
T	Prozentueller Anteil zugesicherter Wohnungen mit NEH-Qualität an Gesamtzahl der zugesicherten Wohnungen: ca. 16%	Prozentueller Anteil zugesicherter Wohnungen mit NEH-Qualität an Gesamtzahl der zugesicherten Wohnungen: 25%	Prozentueller Anteil zugesicherter Wohnungen mit NEH-Qualität an Gesamtzahl der zugesicherten Wohnungen: ca. 40%
V	Prozentueller Anteil zugesicherter Wohnungen mit NEH-Qualität an Gesamtzahl der zugesicherten Wohnungen: ca. 48%	Prozentueller Anteil zugesicherter Wohnungen mit NEH-Qualität an Gesamtzahl der zugesicherten Wohnungen: ca. 60%	Prozentueller Anteil zugesicherter Wohnungen mit NEH-Qualität an Gesamtzahl der zugesicherten Wohnungen: ca. 84%
W	Prozentueller Anteil zugesicherter Neubauobjekte mit NEH-Qualität (überwiegend großvolumig) an Gesamtanzahl zugesicherter Neubauobjekte: ca. 20%	-	Prozentueller Anteil zugesicherter Neubauobjekte mit NEH-Qualität (überwiegend großvolumig) an Gesamtanzahl zugesicherter Neubauobjekte: 100%

Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF

Der Niedrigenergiehaus-Standard ist nicht einheitlich definiert, die Obergrenze der EKZ HWB (Energiekennzahl Heizwärmebedarf) beträgt zwischen 40 und 50 kWh je m² und Jahr. Für die Bundesländer Burgenland, Kärnten, Niederösterreich und die Steiermark liegt kein spezielles Datenmaterial vor. In Salzburg konnte im geförderten Wohnbaubereich der Heizwärmebedarf von 1993 bis 2004 um insgesamt 58% reduziert werden. Die Prozentsätze für Oberösterreich und Wien basieren teilweise auf fundierten Schätzungen der Förderungsstellen. Für Niederösterreich bewirkt das seit 2002 geltende Förderungssystem der Bewertungszahl (siehe Kapitel 3.3.1, S 112) de facto eine zwingende NEH Ausführung für den großvolumigen Neubaubereich. Ähnliches gilt für Wien (siehe Kapitel 3.1.1, S 102).

Ein Überblick über die länderweise zum Teil sehr unterschiedlichen EKZ-HWB-Grenzwerte zur Erlangung von (höheren) Förderungsmitteln in Neubau und Sanierung ist in den Tabelle 3 S 29 (Neuerrichtung bzw. Sanierung von Eigenheimen) und Tabelle 4 S 30 (Neuerrichtung bzw. Sanierung von Mehrwohnungsbauten) dargestellt. Es zeigt sich, dass vor allem im groß- und kleinvolumigen Neubaubereich mittlerweile sämtliche Bundesländer (inklusive Kärnten und Salzburg, wel-

che allerdings aufgrund deren Förderungsbemessung an der Energiekennzahl Linie Europäischer Kriterien – LEK nicht in den Tabellen aufscheinen) zumindest starke Förderungsanreize zur Erhöhung der thermischen Gebäudequalität vorsehen. Eine Tendenz zur Schaffung zwingender Mindestanforderungen (Entwicklung zum NEH-Standard) lässt sich ebenso feststellen wie ein weitgehendes Eintreten für Passivhaustechnologie (EKZ HWB von maximal 15 kWh/m² und Jahr).

Der Sanierungsbereich weist diesbezüglich noch Lücken auf. Zwingende Anflorderungen sind selten und in Form von U-Wert-Obergrenzen (physikalischer Maßstab zur Berechnung des Wärmedurchgangs durch einen Gebäudeteil) vorgesehen. Förderungsanreize durch EKZ-HWB-Grenzwerte sind in einigen Ländern bereits förderungsrechtlich implementiert.

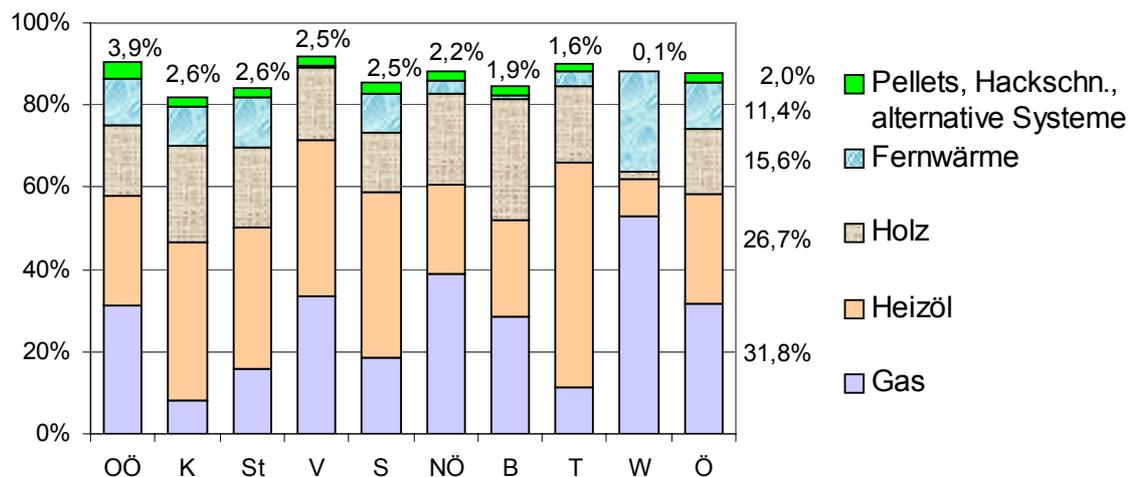
Die einzelnen Förderungsmodelle unter spezieller Berücksichtigung ökologischer Aspekte sind länderspezifisch in Kapitel 2.1 ab S 28 beschrieben.

Vertiefende Vergleichsanalysen wurden seitens der Energieverwertungsagentur (E.V.A.) für den Neubaubereich in Kapitel 7 (Vergleich von Rechnerischem Heizwärmebedarf und tatsächlichem Heizwärmeverbrauch in geförderten Wohnungsneubauten) ab S 204 und für den Sanierungsbereich in Kapitel 4 (Benchmarking der Förderhöhen bei unterschiedlich „guten“ Sanierungen) ab S 122 durchgeführt.

5.7.2 ENERGIETRÄGER IM WOHNUNGSBESTAND

Die in Grafik 93 dargestellten Prozentanteile beziehen sich zwar nicht ausschließlich auf geförderte Wohngebäude, belegen jedoch in Anbetracht des traditionell hohen Förderungsdurchsatzes im österreichischen Wohnbau relativ deutlich die zunehmende Bedeutung der Förderung des Einsatzes alternativer Energieträger.

Grafik 93: Prozentueller Anteil ausgewählter Energieträger im Bestand 2001



Quelle: Statistik Austria

In Kapitel 2.1 S 28 wurde eine vergleichende Darstellung der verschiedenen ökologischen Förderungsmodelle vorgenommen. Die Art des Energieträgers für Heizung und Warmwasseraufbereitung stellt im Neubaubereich (im Bereich der Sanierung noch seltener) in sämtlichen Bundesländern einen zusätzlichen Maßstab für die Berechnung des Förderungsmaßes, sei es durch Förderungszuschläge aufgrund eines Punktesystems oder Pauschalzuschläge, dar.

Einzelne Sonderbestimmungen sehen zusätzlich den (grundsätzlichen) Ausschluss der Verwendung fossiler Brennstoffe oder elektrischer Widerstandsheizungen zur Raumwärmeversorgung vor.

In Kapitel 2.1 S 28 ebenso vergleichend dargestellt sind Bedingungen und Anreize hinsichtlich der Verwendung ökologischer Baustoffe, häufig charakterisiert zB. durch einen vermehrten Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen, geringen Primärenergiegehalt, geringes Treibhauspotenzial oder eine Vermeidung von Umweltgiften.

5.7.3 NEUBAULEISTUNG IN REGIONEN MIT GERINGSTEM BRUTTOREGIONALPRODUKT JE EINWOHNER

Tabelle 94: Neubauleistung in den Bundesländern gegenüber Neubauleistung in Regionen mit geringstem Bruttoregionalprodukt im Mittelwert der Jahre 1999 bis 2001

	B	K	NÖ	OÖ	S	Stmk	T	V
Bewilligungen gesamt je 1000 Einwohner im Mittelwert der Jahre 1999 bis 2001	6,4	4,9	5,5	4,8	5,3	5,4	7,3	6,4
Bewilligungen Neubau je 1000 Einwohner im Mittelwert der Jahre 1999 bis 2001	5,5	4,2	4,6	4,0	4,5	4,1	5,9	5,7
Bewilligungen gesamt je 1000 Einwohner im Mittelwert der Jahre 1999 bis 2001-Region mit geringstem BRP	5,9	2,5	3,8	4,5	4,1	5,4	5,8	6,1
Bewilligungen Neubau je 1000 Einwohner im Mittelwert der Jahre 1999 bis 2001-Region mit geringstem BRP	5,0	1,5	2,8	3,8	3,2	3,6	4,4	5,4

Quelle: Statistik Austria

Von der Summe der Wohnungsbewilligungen sind auch Zu- und Umbauten erfasst. Die jeweiligen Regionen wurden auf Grundlage des BRP gemäß dem ESVG 95 (Europäisches System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen 1995) ermittelt: Güssing (B), Hermagor (K), Zwettl (NÖ), Schärading (OÖ), Tamsweg (S), Feldbach (Stmk), Lienz (T), Bregenz (V).

Der Bewilligungs- und Förderanteil in den betroffenen Regionen liegt generell unter dem Landeschnitt, belegt allerdings die weitgehende Streuung der Fördermittel auch in Krisenregionen.

In Kapitel 9 (Regionalwirtschaftliche Wirkungsanalyse der Wohnbauförderung) ab S 258 werden ua. spezielle Aspekte der räumlichen Förderungsverteilung im Detail analysiert.

5.7.4 NUTZERKOSTEN

Tabelle 95: Annuitätenhöhen und Gesamtaufwendungen bei geförderten Mietwohnungsanlagen

	B	K	NÖ	OÖ	S	Stmk	T	V	W
Annuität im 1. J.	3,46	2,23	3,05	2,21	2,42	2,04	3,24	3	3,72
Annuität im 11. J.	3,56	2,34	3,22	2,91	3,44	2,54	3,95	2,59	3,79
Annuität im 20. J.	3,38	2,45	3,34	3,43	4,08	2,87	5,15	2,56	3,67
Gesamtaufwand des Bewohners	1323	1179	1450	1370	1692	1502	1740	1105	1559
Gesamtaufwand der öffentlichen Hand	393	819	634	560	541	559	481	820	404

Die in Tabelle 95 angeführten Werte basieren auf den im nachfolgenden Kapitel 6 ab S 180 durchgeführten Berechnungen, welche ebendort im Detail beschrieben und analysiert wurden.

In Kapitel 2.4 ab S 84 sind verschiedene typische Förderungsschwerpunkte unter sozialen Gesichtspunkten (Aspekte und Regelungen hinsichtlich der Allokation bzw. des Zugang zu gefördertem Wohnraum, Aspekte der Meritorik und vor allem Instrumente zur Sicherstellung leistbaren Wohnraums) im Bundesländervergleich dargestellt.

In Kapitel 8 ab S 226 unternimmt Univ.-Prof. Dr. Edwin Deutsch eine detaillierte Analyse zum Thema sozialer Nachhaltigkeit (in der österreichischen Wohnbauförderung), definiert als Chancengleichheit des Zugangs zum Wohnen in aufeinanderfolgenden Generationen. Die Studie konzentriert sich auf eine Darstellung des Zugangs zum Wohnen aus der Sicht von Einkommen, Wohntypen und Chancengleichheit.

6 ÖKONOMISCHE MODELLBERECHNUNG EINER MIETWOHNUNG (MEHRGESCHOSSIGER NEUBAU)

6.1 RAHMENBEDINGUNGEN DER MODELLBERECHNUNGEN ALLGEMEIN

Für alle Bundesländer wurde eine durchschnittliche, geförderte Mietwohnung, bei alternativ verfügbaren Modellen das gebräuchlichste¹ (regelmäßig jenes für gemeinnützige Bauvereinigungen), unter realen ökonomischen Rahmenbedingungen, allerdings Ausklammerung von Fragen der Grundkostenfinanzierung, auf Basis der jeweiligen Finanzierungsmodelle gemäß den Förderungsbestimmungen und der Förderungspraxis der Länder durchgerechnet. Ausgegangen wurde von einem Modell-Bauvorhaben mit durchschnittlichen Kennzahlen hinsichtlich Größe, Bebauungsdichte etc.

Die Baukosten wurden unter Berücksichtigung von teilweise förderungsrechtlich vorgegebenen Obergrenzen² (siehe auch Tabelle 13, S 62) und unter Anwendung von Durchschnittssätzen gemäß baukostenstatistischen Grundlagen herangezogen. Für das Burgenland entsprechen die Baukosten dem Mittelwert der Jahre 1996-2001 der Baukostenstatistik.

Hinsichtlich eines förderungsrechtlich zwingenden Eigenmitteleinsatzes durch Bauträger und/oder Mieter sind in den meisten Ländern Mindest- bzw. Höchstbeträge vorgesehen (siehe Tabelle 13, S 62 sowie Tabellen 91 bis 123 „Eckpunkte und Charakteristik des untersuchten Förderungsmodells“). Bei zulässiger Überwälzung von seitens des Bauträgers eingesetzten Eigenkapitals an den Mieter wurden im Zuge der Modellberechnung die Stundungsbedingungen (Zinsobergrenze von grundsätzlich höchstens 3,5 Prozent) des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes berücksichtigt.

Bei der Refinanzierung der Förderungsdarlehen wurden Zinsen, Annuitäten und Laufzeiten gemäß den Förderungsvorschriften zugrunde gelegt. In Kärnten, Niederösterreich, Salzburg und Wien beträgt die Verzinsung konstant 1 Prozent dekursiv, in Oberösterreich und Tirol erhöhen sich die Zinsen innerhalb der Darlehenslaufzeit ab dem 6. bzw. 11. Jahr in Fünfjahresintervallen. Den höchsten Darlehenszinssatz erreicht Tirol mit 5,5 Prozent ab dem 21. Jahr der Darlehenslaufzeit.

Die Tilgung der Landesdarlehen erfolgt teilweise (Niederösterreich, Oberösterreich, Salzburg, Vorarlberg) nach fixen Prozentsätzen mit geringen Annuitäten zu Beginn der Laufzeit und sukzessive steigenden Rückzahlungen und setzt teilweise erst nach einem tilgungsfreien Zeitraum bzw. nach Rückzahlung des Kapitalmarktdarlehens (verstärkt) ein. Die Darlehenslaufzeiten betragen zwischen 30 und über 40 Jahren.

¹ So wurde für Oberösterreich die Höhe des Landesdarlehens mit 70 Prozent der Baukosten (gesetzlich zulässig wäre ein Darlehensbetrag von 70 bis 100 Prozent) angenommen. Für die Steiermark wurde das „Standard-Förderungsmodell“ und nicht das alternativ zur Verfügung stehende „Sozialwohnungsmodell“ (u.a. zwingender Eigenkapitaleinsatz von 20 Prozent der Baukosten durch den Bauträger) durchgerechnet.

² In Kärnten, Vorarlberg und Wien sind absolute Obergrenzen, in Salzburg und Tirol je nach Gebäudegröße (gemessen an Gesamtnutzfläche oder Wohnungsanzahl) relative Obergrenzen festgesetzt.

Bei den Kapitalmarktdarlehen wurde einheitlich zwecks Modellvereinfachung ein Zinssatz von 4,5 Prozent angenommen. Hinsichtlich der Laufzeiten sind je nach Förderungsmodell förderungsrechtlich Mindest- als auch Höchstfristen vorgesehen. Sie betragen zwischen und 20 und 32,5 Jahre. Es wurde auf folgende Quellen zurückgegriffen:

Tabelle 96: Kennzahlen der Modellberechnungen und Quellen

Baukosten:	Statistik Austria
Förderbare Baukosten / Höhe Förderungsdarlehen:	Förderungsbestimmungen der Länder, Angaben der Förderungsstellen, Keine Berücksichtigung von Zusatzförderungen für bauliche Mehraufwendungen für Schutzräume o.ä..
Laufzeit Förderungsdarlehen:	Förderungsbestimmungen der Länder, Angaben der Förderungsstellen. Durch erhöhte Rückzahlungen nach Tilgung der Hypothekendarlehen kommt es in einigen Bundesländern zu kürzeren Laufzeiten als gesetzlich vorgesehen.
Eigenmittel der Bewohner:	Förderungsbestimmungen der Länder, Angaben von Förderungsstellen
Eigenmittel Bauträger:	Förderungsbestimmungen der Länder, Angaben von Förderungsstellen, Eigenmittel der Bauträger werden häufig für den Grunderwerb, vielfach auch als Baukostenbeitrag eingesetzt; die Verzinsung liegt gem. § 13 (2b) und § 14 (1) Z 3 WGG bei 3,5%; Es wird eine Tilgung innerhalb von üblicherweise 20 Jahren angenommen.
Hypothekendarlehen, Laufzeit und Zinssatz:	Wenn in den Förderungsbestimmungen nicht anders festgelegt, wird eine 25-jährige Laufzeit zugrunde gelegt, der Zinssatz wird mit konstant 4,5% angenommen.
Wohnungsgröße:	Förderungsbestimmungen der Länder, ausgehend von einem 4-Personen-Haushalt sind länderweise unterschiedliche Nutzflächenobergrenzen vorgesehen und diese der Modellberechnung zugrunde gelegt.
Konjunkturprognose	In Anlehnung an den Konjunkturverlauf der vergangenen Jahre und die WIFO- Konjunkturprognose wird ein Verbraucherpreisindex von durchgehend 1,5% p.a. fortgeschrieben.

6.2 BAUKOSTEN UND FINANZIERUNG

Ein Vergleich durchschnittlicher Baukosten für geförderte Mietwohnungen in den Bundesländern ist (weiterhin) von einem West-Ost-Gefälle geprägt mit den höchsten Preisen in Salzburg, Tirol und Vorarlberg. Die niedrigsten Kosten finden sich im Burgenland mit unter Euro 1.170,- je m² Nutzfläche, die höchsten in Salzburg mit über Euro 1.500,-.

Die Finanzierung bzw. Förderung von Mietwohnungen im Gemeinnützigensektor unterscheidet sich bundesländerweise sehr stark. Der Anteil der Kapitalmarktfinanzierung an den Gesamtbaukosten liegt beispielsweise zwischen etwa 20 und 73 Prozent. Ähnlich verhält es sich mit dem Anteil der Förderungsdarlehen (Darlehen von Gebietskörperschaften). Zur Entwicklung der Finanzierungsanteile siehe auch Tabelle 89, S 173 und Tabelle 90, S 174. Annuitäten- und Zinsenzuschüsse spielen bei dieser Darstellung noch keine Rolle. Sie greifen definitionsgemäß in die Darlehensabstattung der Kapitalmarktdarlehen ein, indem sie deren Rückzahlungen verringern.

Hinsichtlich der aktuellen, seitens der Länder entwickelten Finanzierungs- und Förderungsmodelle¹ zeigt sich, dass mit Ausnahme von Burgenland (nicht rückzahlbare Zinszuschüsse), der Steiermark (rückzahlbare Annuitätzuschüsse) sowie Oberösterreich und Wien (Landesdarlehen) Mischförderungen vorgesehen sind. In Kärnten, Niederösterreich, Salzburg und Vorarlberg werden zusätzlich zum Landesdarlehen rückzahlbare Annuitätzuschüsse, in Tirol (unter bestimmten Voraussetzungen) zusätzlich nicht rückzahlbare Annuitätzuschüsse gewährt.

Hinsichtlich des Verlaufs der Tilgung von Förderungs- und Hypothekendarlehen lassen sich Haupttypen unterscheiden:

- Relativ rascher Abbau der Darlehen durch hohe Rückzahlungen: Ermöglicht durch hohe Annuitäten bzw. zuschussgestützte Darlehensrückzahlungen. Das Förderungsdarlehen wird während der Laufzeit des Kapitalmarktdarlehens nicht oder nur geringfügig getilgt, danach jedoch sehr rasch. Im Burgenland führen vor allem niedrige Baukosten sowie das gegenwärtig niedrige Zinsniveau zu einer relativ raschen Ausfinanzierung bei gleichzeitig niedrigem Gesamtaufwand für Mieter als auch Förderungsgeber. Der rascheste Darlehensabbau gelingt in Oberösterreich aufgrund zügig ansteigender Annuitäten.
- Dauerhaft hoher Darlehensstand zugunsten geringer Annuitäten: Zur Erzielung niedriger Nutzerentgelte, vor allem in der Anfangsphase, wird eine Erhöhung des Schuldenstandes des Förderungsdarlehens während der gesamten Laufzeit des Kapitalmarktdarlehens akzeptiert. In Kärnten führen demnach eine konstant niedrige Mieterbelastung zu diesem Ergebnis, dem höchsten Gesamtaufwand für die öffentliche Hand sowie der österreichweit längsten Ausfinanzierungsdauer.

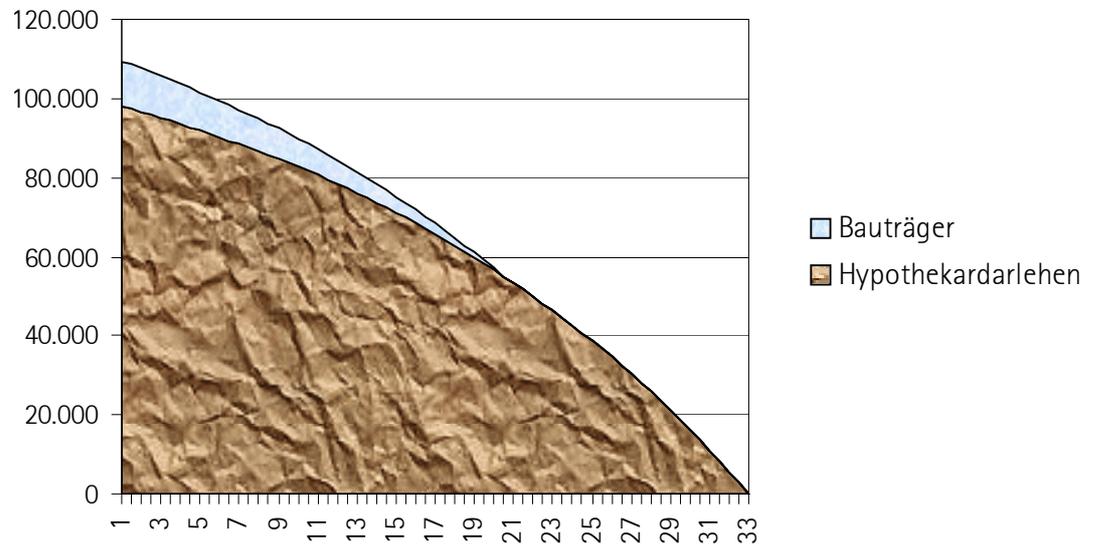
Eine Begrenzung der Annuitäten und des Förderungsausmaßes führt zu einem hohen Druck auf die Baukosten, welche in den betreffenden Ländern deutlich gedrückt werden können, wie beispielsweise in Wien.

¹ Zu beachten ist, dass bezüglich der durchgeführten Modellanalyse und -berechnungen als Stichtag zwar der 1.1. 2004 herangezogen wurde, jedoch bis Abschluss der Studie überwiegend keine gravierenden Förderungsnovellierungen erfolgten. Zu zweiseitigen Änderungen in Niederösterreich siehe, S 116.

6.3 ERGEBNISSE DER MODELLBERECHNUNGEN

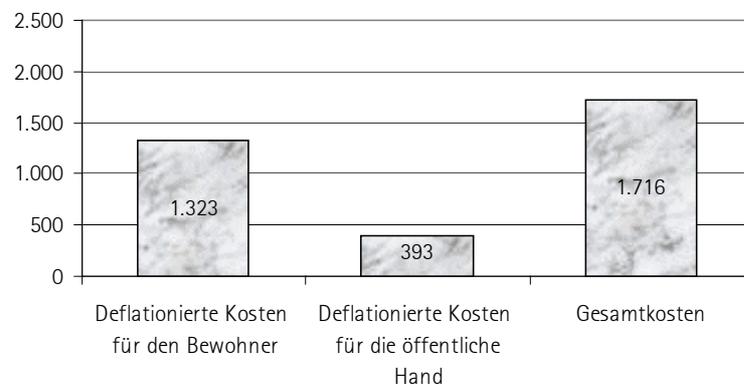
6.3.1 MODELLBERECHNUNG BURGENLAND

Grafik 97: Darlehensverlauf nominell - Burgenland



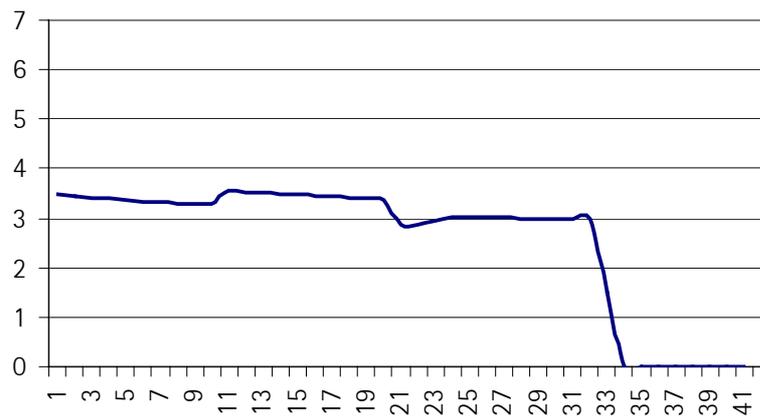
Quellen: Siehe Tabelle 96

Grafik 98: Gesamtbelastung pro m² Wohnnutzfläche für den Bewohner und die öffentliche Hand – Burgenland



Quellen: Siehe Tabelle 96

Grafik 99: Annuitätenverlauf je m² und Monat Burgenland



Quellen: Siehe Tabelle 96

Tabelle 100: Eckpunkte des untersuchten Förderungsmodells - Burgenland

Förderungsart/angewandtes Förderungsmodell: nicht rückzahlbare Zinszuschüsse

Konditionen: siehe Tabellen 18 und 19.

Annuität 1. Jahr: Euro/Monat/m² 3,46

Annuität 11. Jahr: Euro/Monat/m² 3,56

Annuität 20. Jahr: Euro/Monat/m² 3,38

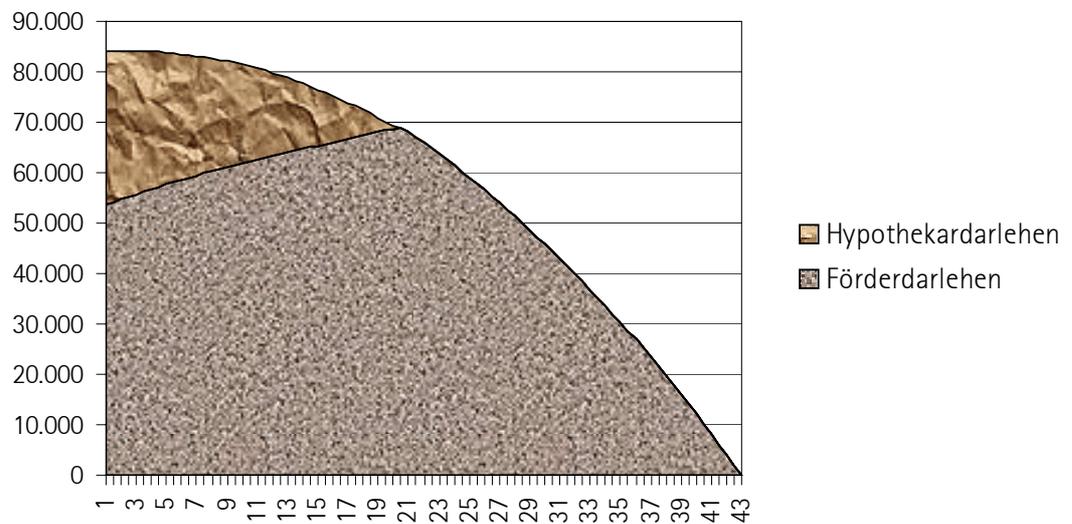
Gesamtaufwand über Finanzierungsdauer für Mieter: Euro/m² (deflat.) 1.323,-

Gesamtaufwand über Finanzierungsdauer für öffentliche Hand: Euro/m² (deflat.) 393,-

Gesamtaufwand- bzw. kosten: Euro/m² (deflat.) 1.716,-

6.3.2 MODELLBERECHNUNG KÄRNTEN

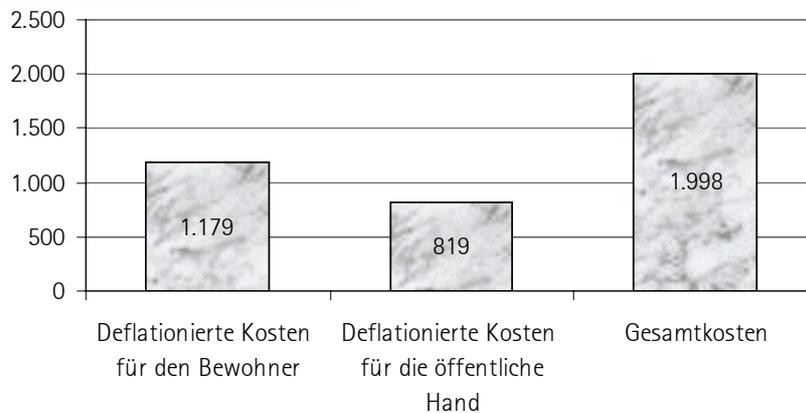
Grafik 101: Darlehensverlauf nominell - Kärnten



Anm.: Aufgrund der Rückzahlbarkeit der Annuitätzuschüsse weist dieses Förderungsinstrument einen darlehensähnlichen Charakter auf. Die Summe der Zuschüsse wird daher vom Gesamtausmaß des Förderdarlehens mitumfasst.

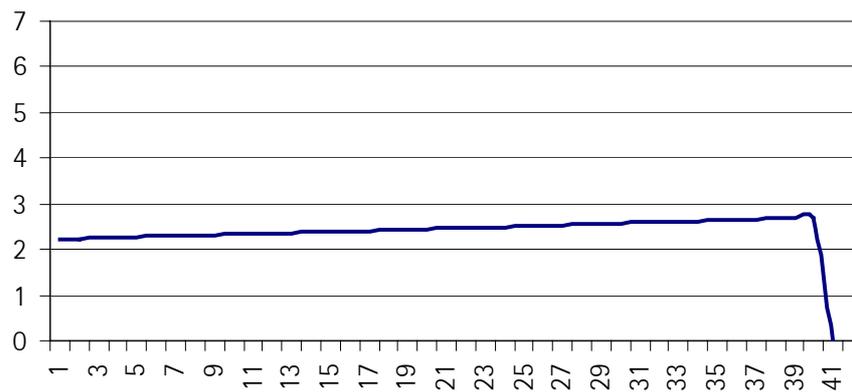
Quellen: Siehe Tabelle 96

Grafik 102: Gesamtbelastung pro m² Wohnnutzfläche für den Bewohner und die öffentliche Hand – Kärnten



Quellen: Siehe Tabelle 96

Grafik 103: Annuitätenverlauf je m² und Monat Kärnten



Quellen: Siehe Tabelle 96

Tabelle 104: Eckpunkte des untersuchten Förderungsmodells - Kärnten

Förderungsart/angewandtes Förderungsmodell: Landesdarlehen und rückzahlbare Annuitätzuschüsse

Konditionen: siehe Tabellen 18 und 19.

Annuität 1. Jahr: Euro/Monat/m² 2,23

Annuität 11. Jahr: Euro/Monat/m² 2,34

Annuität 20. Jahr: Euro/Monat/m² 2,45

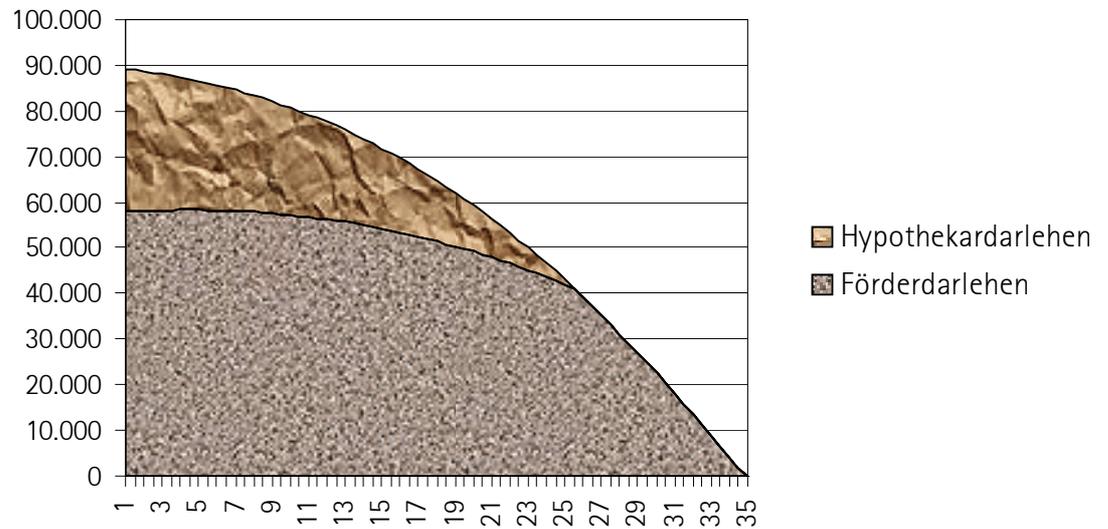
Gesamtaufwand über Finanzierungsdauer für Mieter: Euro/m² (deflat.) 1.179,-

Gesamtaufwand über Finanzierungsdauer für öffentliche Hand: Euro/m² (deflat.) 819,-

Gesamtaufwand- bzw. kosten: Euro/m² (deflat.) 1.998,-

6.3.3 MODELLBERECHNUNG NIEDERÖSTERREICH

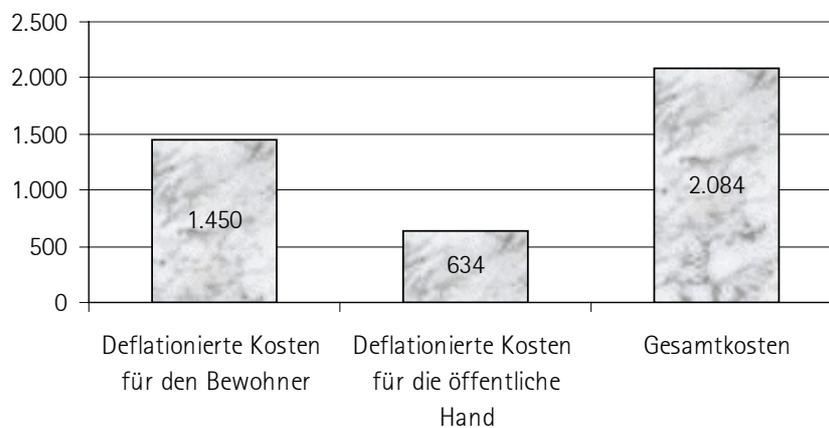
Grafik 105: Darlehensverlauf nominell - Niederösterreich



Anm.: aufgrund der Rückzahlbarkeit der Annuitätenzuschüsse weist dieses Förderungsinstrument einen darlehensähnlichen Charakter auf. Die Summe der Zuschüsse wird daher vom Gesamtausmaß des Förderdarlehens mitumfasst.

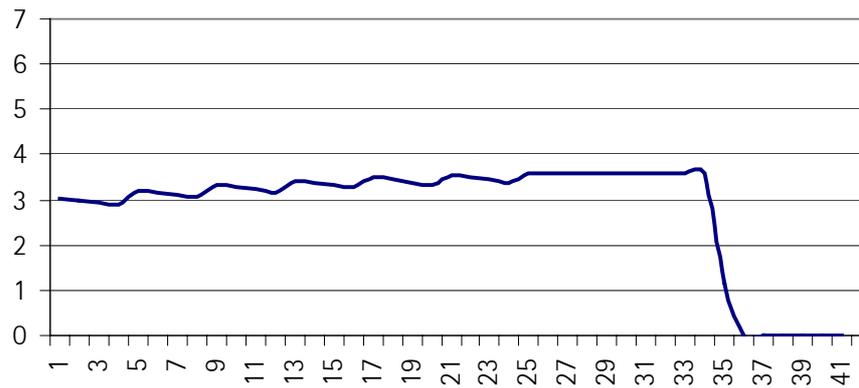
Quellen: Siehe Tabelle 96

Grafik 106: Gesamtbelastung pro m² Wohnnutzfläche für den Bewohner und die öffentliche Hand - Niederösterreich



Quellen: Siehe Tabelle 96

Grafik 107: Annuitätenverlauf je m² und Monat Niederösterreich



Quellen: Siehe Tabelle 96

Tabelle 108: Eckpunkte des untersuchten Förderungsmodells - Niederösterreich

Förderungsart/angewandtes Förderungsmodell: Landesdarlehen und rückzahlbare Annuitätzuschüsse

Konditionen: siehe Tabellen 18 und 19.

Annuität 1. Jahr: Euro/Monat/m² 3,05

Annuität 11. Jahr: Euro/Monat/m² 3,22

Annuität 20. Jahr: Euro/Monat/m² 3,34

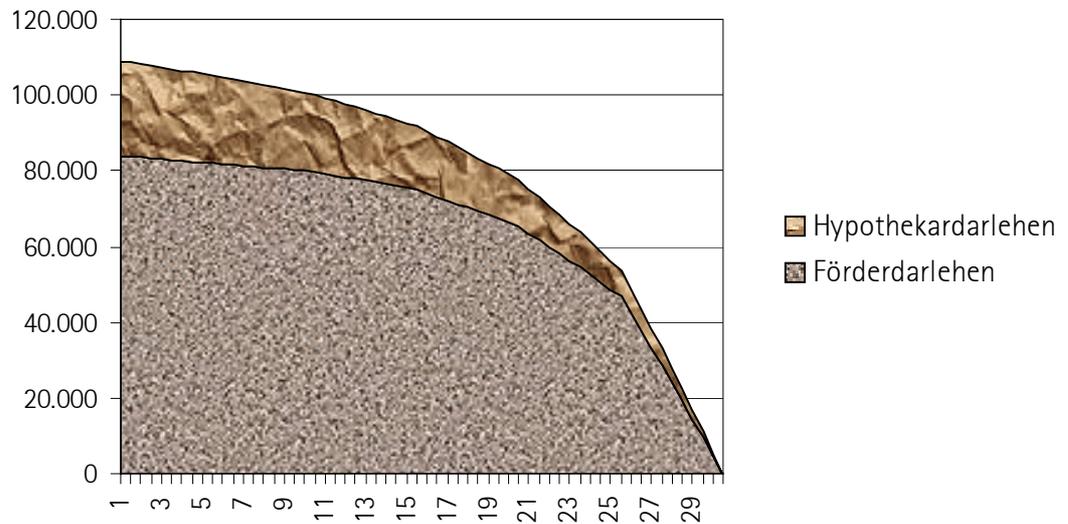
Gesamtaufwand über Finanzierungsdauer für Mieter: Euro/m² (deflat.) 1.450,-

Gesamtaufwand über Finanzierungsdauer für öffentliche Hand: Euro/m² (deflat.) 634,-

Gesamtaufwand- bzw. kosten: Euro/m² (deflat.) 2.084,-

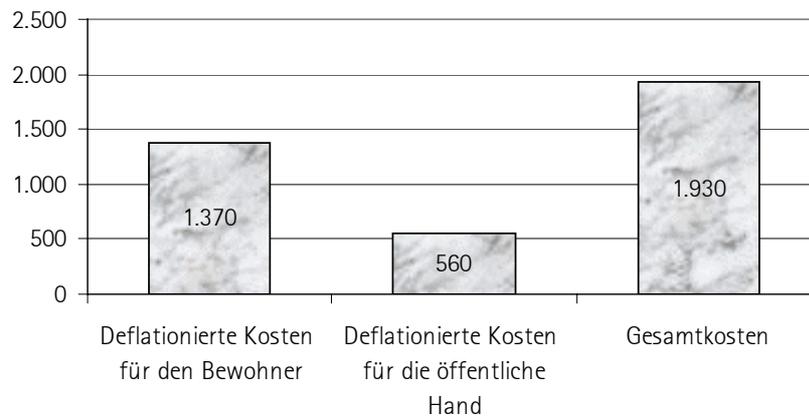
6.3.4 MODELLBERECHNUNG OBERÖSTERREICH

Grafik 109: Darlehensverlauf nominell - Oberösterreich



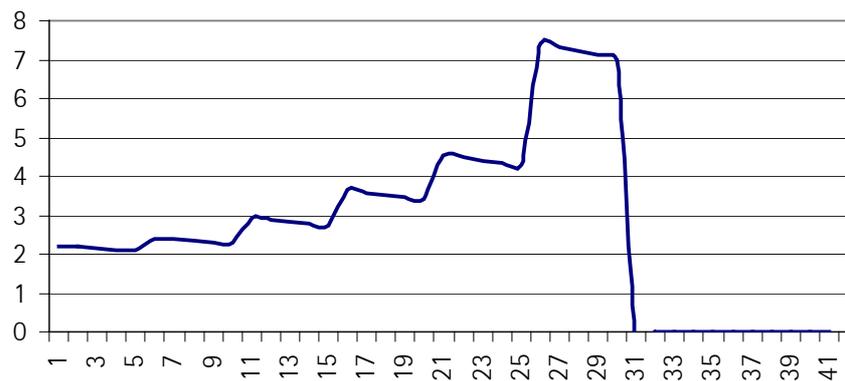
Quellen: Siehe Tabelle 96

Grafik 110: Gesamtbelastung pro m² Wohnnutzfläche für den Bewohner und die öffentliche Hand - Oberösterreich



Quellen: Siehe Tabelle 96

Grafik 111: Annuitätenverlauf je m² und Monat Oberösterreich



Quellen: Siehe Tabelle 96

Tabelle 112: Eckpunkte des untersuchten Förderungsmodells - Oberösterreich

Förderungsart/angewandtes Förderungsmodell: Landesdarlehen

Konditionen: siehe Tabellen 18 und 19.

Annuität 1. Jahr: Euro/Monat/m² 2,21

Annuität 11. Jahr: Euro/Monat/m² 2,91

Annuität 20. Jahr: Euro/Monat/m² 3,43

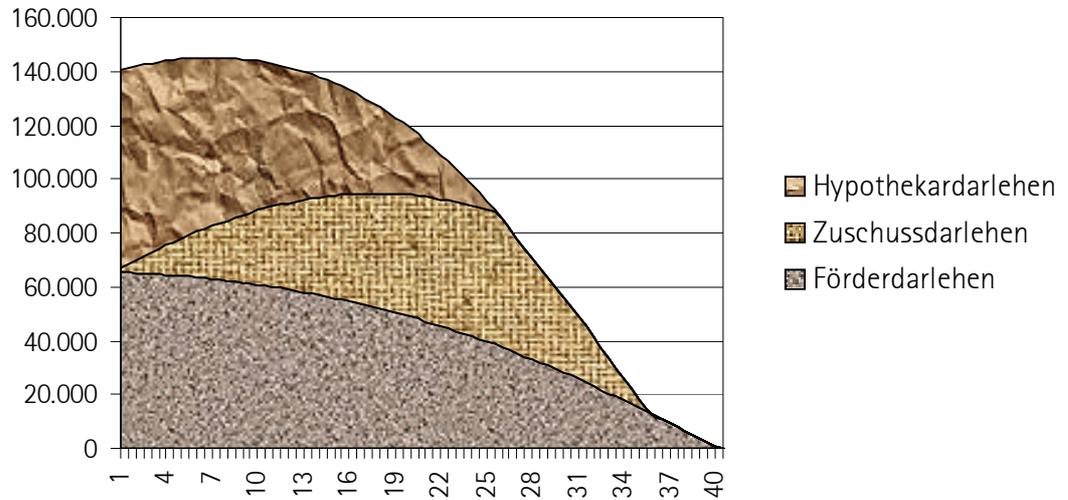
Gesamtaufwand über Finanzierungsdauer für Mieter: Euro/m² (deflat.) 1.370,-

Gesamtaufwand über Finanzierungsdauer für öffentliche Hand: Euro/m² (deflat.) 560,-

Gesamtaufwand- bzw. kosten: Euro/m² (deflat.) 1.930,-

6.3.5 MODELLBERECHNUNG SALZBURG

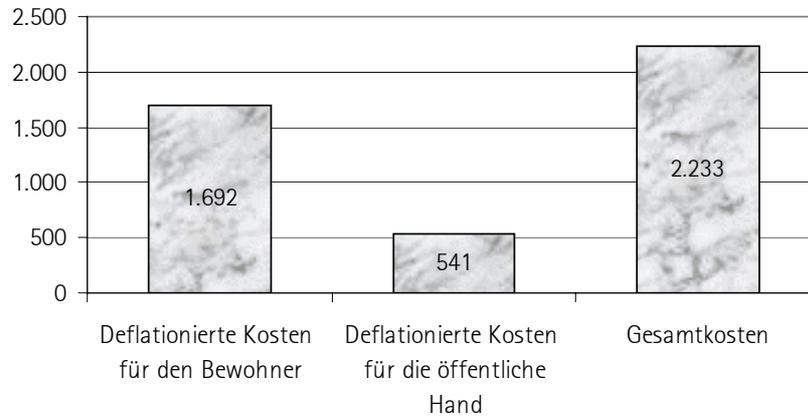
Grafik 113: Darlehensverlauf nominell - Salzburg



Anm.: Das Landesdarlehen und die Annuitätenzuschüsse (Zuschussdarlehen) werden separat zurückbezahlt.

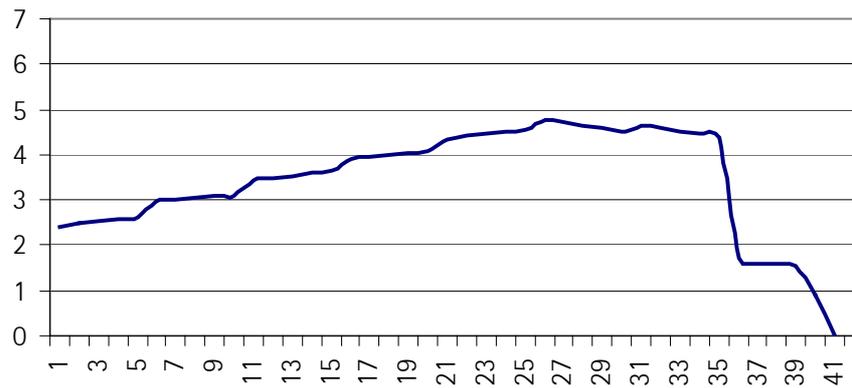
Quellen: Siehe Tabelle 96

Grafik 114: Gesamtbelastung pro m² Wohnnutzfläche für den Bewohner und die öffentliche Hand - Salzburg



Quellen: Siehe Tabelle 96

Grafik 115: Annuitätenverlauf je m² und Monat Salzburg



Quellen: Siehe Tabelle 96

Tabelle 116: Eckpunkte des untersuchten Förderungsmodells - Salzburg

Förderungsart/angewandtes Förderungsmodell: Landesdarlehen und rückzahlbare Annuitätzuschüsse

Konditionen: siehe Tabellen 18 und 19.

Annuität 1. Jahr: Euro/Monat/m² 2,42

Annuität 11. Jahr: Euro/Monat/m² 3,44

Annuität 20. Jahr: Euro/Monat/m² 4,08

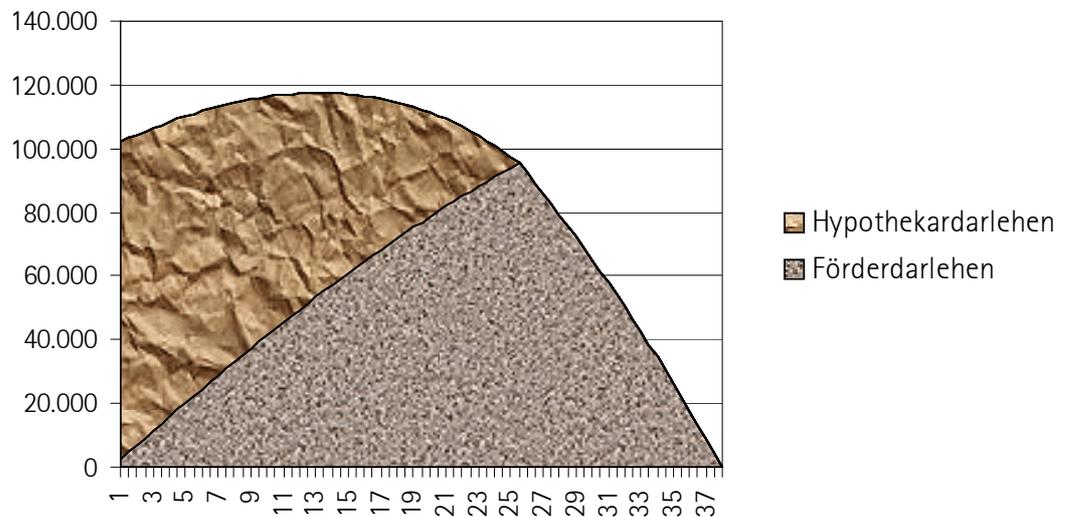
Gesamtaufwand über Finanzierungsdauer für Mieter: Euro/m² (deflat.) 1.692,-

Gesamtaufwand über Finanzierungsdauer für öffentliche Hand: Euro/m² (deflat.) 541,-

Gesamtaufwand- bzw. kosten: Euro/m² (deflat.) 2.233,-

6.3.6 MODELLBERECHNUNG STEIERMARK

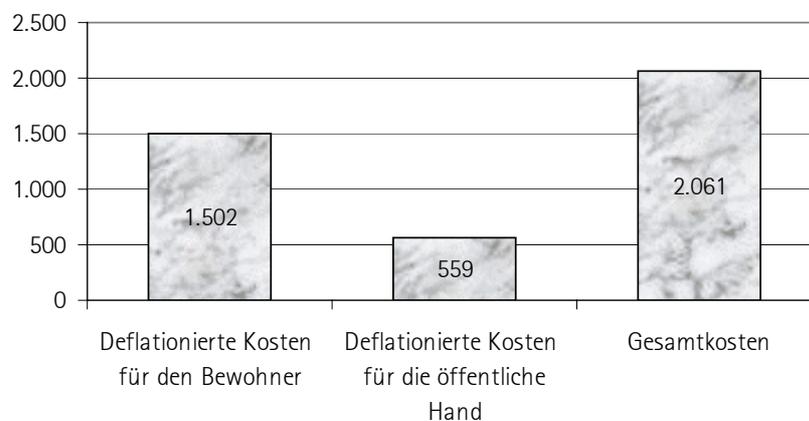
Grafik 117: Darlehensverlauf nominell - Steiermark



Anm.: Aufgrund der Rückzahlbarkeit der Annuitätzuschüsse weist dieses Förderungsinstrument einen darlehensähnlichen Charakter auf. Die Summe der Zuschüsse wird daher als Förderdarlehen bezeichnet.

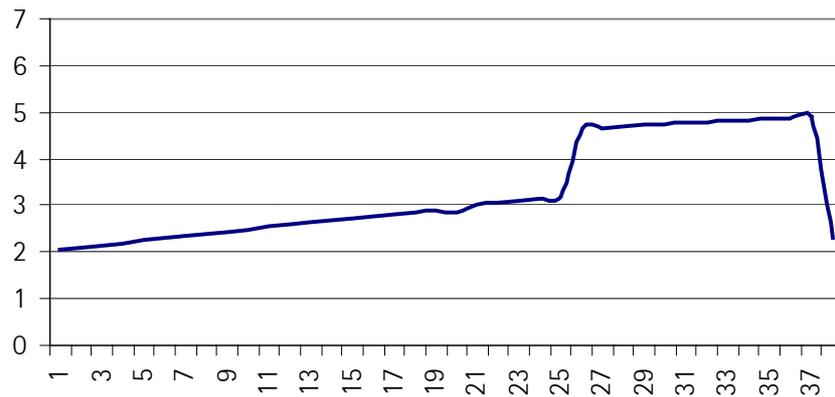
Quellen: Siehe Tabelle 96

Grafik 118: Gesamtbelastung pro m² Wohnnutzfläche für den Bewohner und die öffentliche Hand - Steiermark



Quellen: Siehe Tabelle 96

Grafik 119: Annuitätenverlauf pro m² und Monat - Steiermark



Quellen: Siehe Tabelle 96

Tabelle 120: Eckpunkte und Charakteristik des untersuchten Förderungsmodells - Steiermark

Förderungsart/angewandtes Förderungsmodell: rückzahlbare Annuitätenzuschüsse

Konditionen: siehe Tabellen 18 und 19.

Annuität 1. Jahr: Euro/Monat/m² 2,04

Annuität 11. Jahr: Euro/Monat/m² 2,54

Annuität 20. Jahr: Euro/Monat/m² 2,87

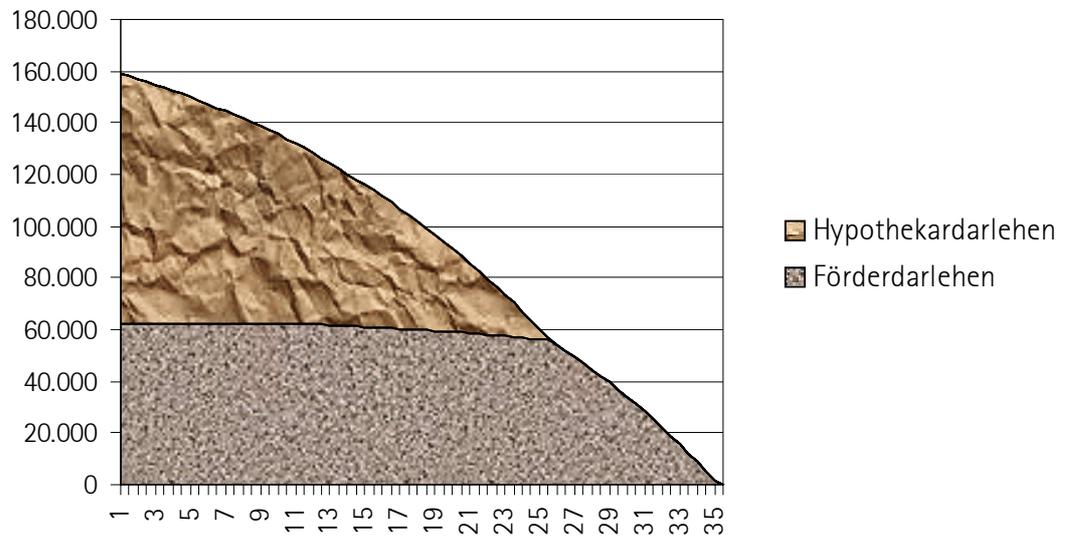
Gesamtaufwand über Finanzierungsdauer für Mieter: Euro/m² (deflat.) 1.502,-

Gesamtaufwand über Finanzierungsdauer für öffentliche Hand: Euro/m² (deflat.) 559,-

Gesamtaufwand- bzw. kosten: Euro/m² (deflat.) 2.061,-

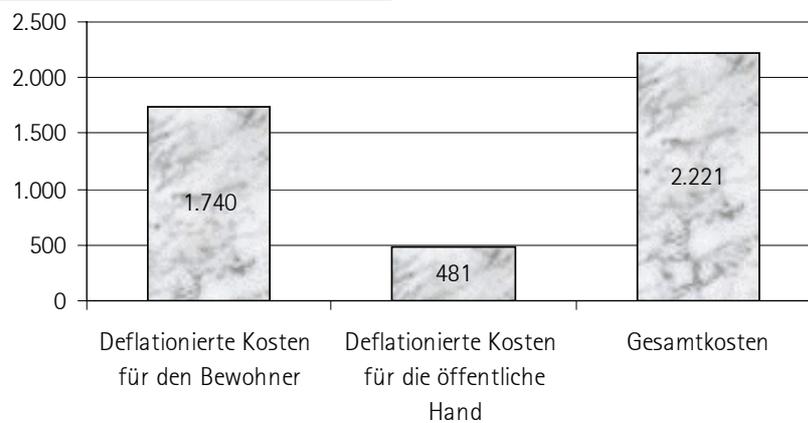
6.3.7 MODELLBERECHNUNG TIROL

Grafik 121: Darlehensverlauf nominell – Tirol



Quellen: Siehe Tabelle 96

Grafik 122: Gesamtbelastung pro m² Wohnnutzfläche für den Bewohner und die öffentliche Hand - Steiermark



Quellen: Siehe Tabelle 96

Grafik 123: Annuitätenverlauf je m² und Monat Tirol



Quellen: Siehe Tabelle 96

Tabelle 124: Eckpunkte des untersuchten Förderungsmodells - Tirol

Förderungsart/angewandtes Förderungsmodell: Landesdarlehen und (unter bestimmten Voraussetzungen) nicht rückzahlbare Annuitätenzuschüsse

Konditionen: siehe Tabellen 18 und 19.

Annuität 1. Jahr: Euro/Monat/m² 3,24

Annuität 11. Jahr: Euro/Monat/m² 3,95

Annuität 20. Jahr: Euro/Monat/m² 5,15

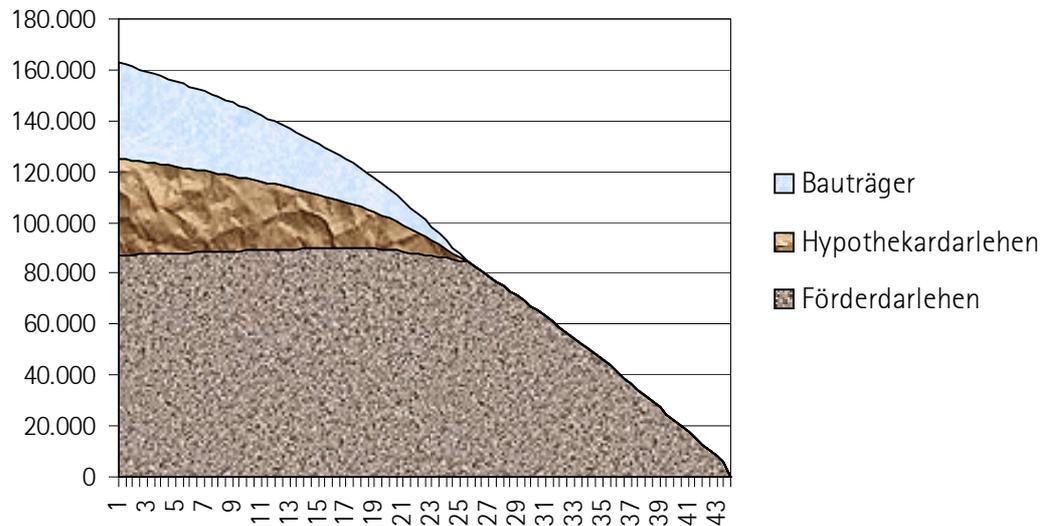
Gesamtaufwand über Finanzierungsdauer für Mieter: Euro/m² (deflat.) 1.740,-

Gesamtaufwand über Finanzierungsdauer für öffentliche Hand: Euro/m² (deflat.) 481,-

Gesamtaufwand- bzw. kosten: Euro/m² (deflat.) 2.221,-

6.3.8 MODELLBERECHNUNG VORARLBERG

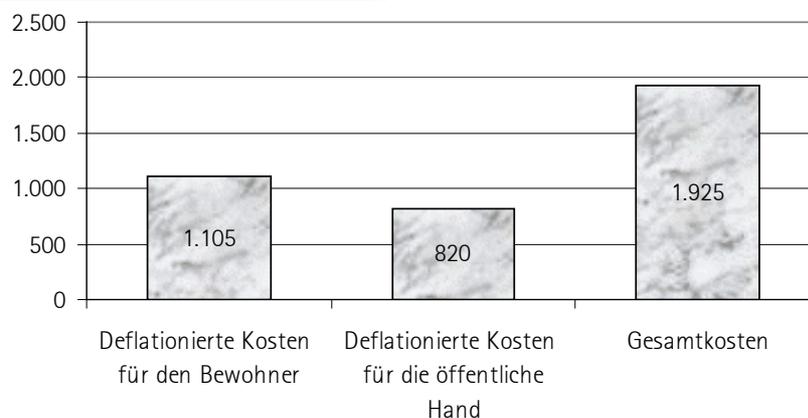
Grafik 125: Darlehensverlauf nominell - Vorarlberg



Anm.: Aufgrund der Rückzahlbarkeit der Annuitätzuschüsse weist dieses Förderungsinstrument einen darlehensähnlichen Charakter auf. Die Summe der Zuschüsse wird daher vom Gesamtausmaß des Förderdarlehens mitumfasst.

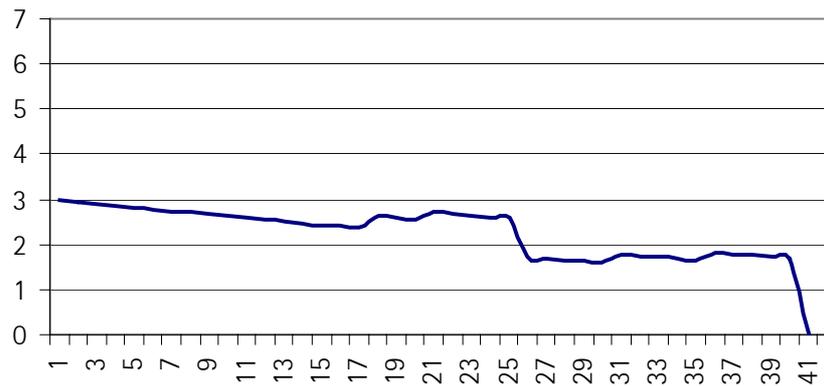
Quellen: Siehe Tabelle 96

Grafik 126: Gesamtbelastung pro m² Wohnnutzfläche für den Bewohner und die öffentliche Hand - Vorarlberg



Quellen: Siehe Tabelle 96

Grafik 127: Annuitätenverlauf je m² und Monat Vorarlberg



Quellen: Siehe Tabelle 96

Tabelle 128: Eckpunkte des untersuchten Förderungsmodells - Vorarlberg

Förderungsart/angewandtes Förderungsmodell: Landesdarlehen und rückzahlbare Annuitätzuschüsse

Konditionen: siehe Tabellen 18 und 19.

Annuität 1. Jahr: Euro/Monat/m² 3,-

Annuität 11. Jahr: Euro/Monat/m² 2,59

Annuität 20. Jahr: Euro/Monat/m² 2,56

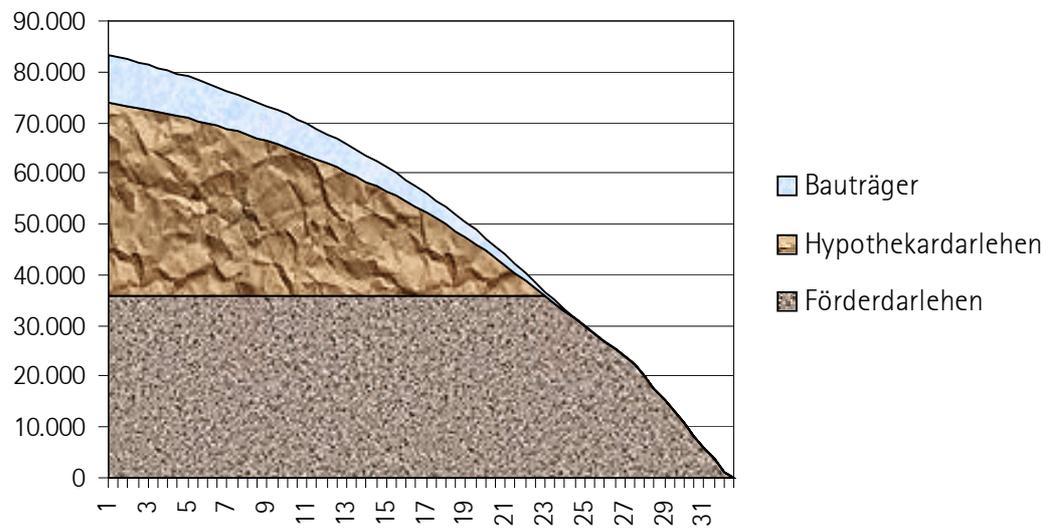
Gesamtaufwand über Finanzierungsdauer für Mieter: Euro/m² (deflat.) 1.105,-

Gesamtaufwand über Finanzierungsdauer für öffentliche Hand: Euro/m² (deflat.) 820,-

Gesamtaufwand- bzw. kosten: Euro/m² (deflat.) 1.925,-

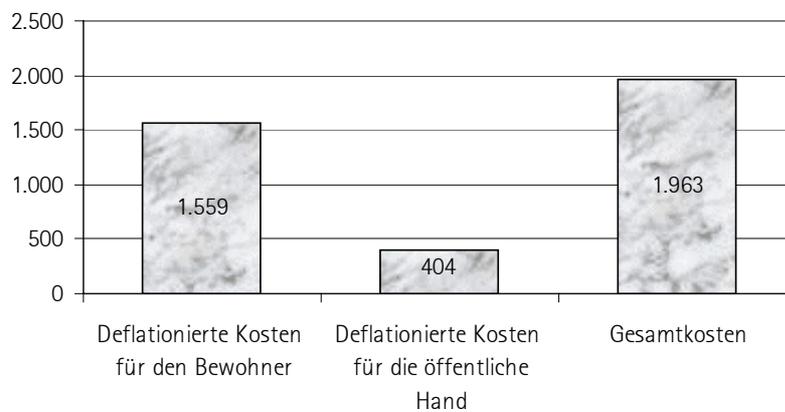
6.3.9 MODELLBERECHNUNG WIEN

Grafik 129: Darlehensverlauf nominell - Wien



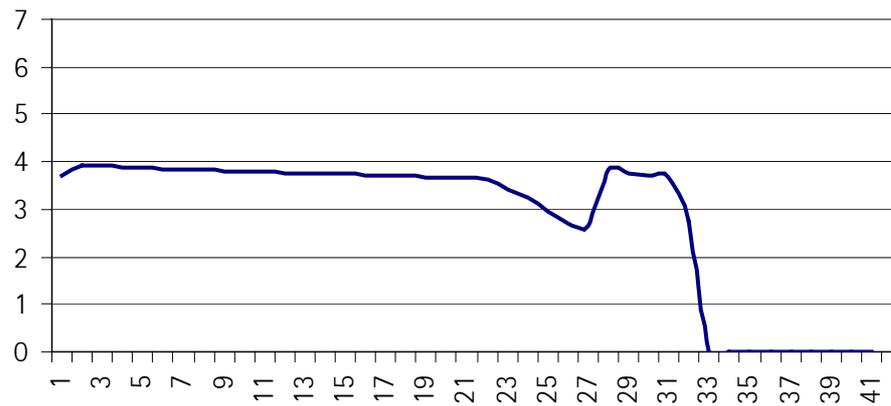
Quellen: Siehe Tabelle 96

Grafik 130: Gesamtbelastung pro m² Wohnnutzfläche für den Bewohner und die öffentliche Hand - Wien



Quellen: Siehe Tabelle 96

Grafik 131: Annuitätenverlauf je m² und Monat Wien



Quellen: Siehe Tabelle 96

Tabelle 132: Eckpunkte des untersuchten Förderungsmodells - Wien

Förderungsart/angewandtes Förderungsmodell: Landesdarlehen

Konditionen: siehe Tabellen 18 und 19.

Annuität 1. Jahr: Euro/Monat/m² 3,72

Annuität 11. Jahr: Euro/Monat/m² 3,79

Annuität 20. Jahr: Euro/Monat/m² 3,67

Gesamtaufwand über Finanzierungsdauer für Mieter: Euro/m² (deflat.) 1.559,-

Gesamtaufwand über Finanzierungsdauer für öffentliche Hand: Euro/m² (deflat.) 404,-

Gesamtaufwand- bzw. kosten: Euro/m² (deflat.) 1.963,-

6.4 EFFIZIENZKENNZAHLEN

Zur vergleichenden Beurteilung der Effizienz der Förderungssysteme wird ein Berechnungsmodell verwendet, das insbesondere auf ökonomische Aspekte abstellt. Es ist einschränkend festzuhalten, dass mit dieser Art von Effizienzberechnung wesentliche qualitative Aspekte der Förderungssysteme der Länder nicht berücksichtigbar sind, etwa hinsichtlich sozialer Aspekte der Wohnversorgung oder der Umsetzung der Kyoto-Ziele. Die errechneten Kennzahlen geben allerdings klare Hinweise auf die relative Position der Förderungssysteme hinsichtlich des Aufwandes für Bewohner und Förderungsgeber.

Den Effizienzkennzahlen werden die im vorangegangenen Abschnitt dargestellten modellhaften Förderungsverläufe zugrunde gelegt. Die Modellannahmen sind in Kapitel 6.1, S 180 dargestellt. Es wird von landesüblichen Baukosten gemäß Statistik Austria sowie Wohnungsgrößen, die aufgrund der Förderungsbedingungen favorisiert werden, ausgegangen. Hinsichtlich der ökonomischen Bewertung der Förderungssysteme haben sich folgende Kriterien als aussagekräftig erwiesen:

- Gesamtförderungsaufwand für die öffentliche Hand nach heutigem Geldwert: Bei Darlehen werden die „Opportunitätskosten“ in Ansatz gebracht. Das sind die Kosten, die dem Staat aus der Zinsdifferenz entstehen, wenn er zinsgünstige Darlehen vergibt.
- Gesamtaufwand für den Erwerber nach heutigem Geldwert.
- Liquiditätsbelastung der öffentlichen Hand zum Fertigstellungszeitpunkt: Der kurzfristige Finanzierungsbedarf tritt in der Beurteilung von Politikmaßnahmen häufig in den Vordergrund. Aufgrund dessen kommt der Liquiditätsbelastung eines Förderungsmodells erheblicher Stellenwert zu.
- Liquiditätsbelastung für den Erwerber bei Bezug: In der politischen Argumentation hat die Anfangsbelastung für den Bewohner üblicher Weise einen höheren Stellenwert als die Gesamtbelastung über Finanzierungsdauer. Insofern ist auch diese Kennzahl entsprechen zu berücksichtigen.

6.4.1 BELASTUNG DER HAUSHALTE

Berücksichtigt werden die Gesamtkosten der Haushalte auf Finanzierungsdauer, die Anfangsannuität sowie allfällige Eigenmittel. In der Gegenüberstellung der Bundesländer ergibt sich folgendes Bild:

Tabelle 133: Kosten für den Bewohner gemäß modellmäßig berechneter Förderungsmodelle

	B	K	NÖ	OÖ	S	St	T	V	W
Gesamtkosten der Bewohner im Verhältnis zu den Baukosten	114%	93%	108%	103%	109%	105%	119%	75%	114%
Anfangsannuität Bewohner €/m ²	3,5	2,2	3,0	2,2	2,4	2,0	3,2	3,0	3,7
Eigenmittel Bewohner €/m ²	58			27					171

Anm.: Für NÖ wurde das Modell 50/30/20 Darlehen/rückzb.AZ/verl.AZ durchgerechnet

Quelle: FGW

Besonders niedrige Gesamtkosten für den Bewohner zeigen Vorarlberg und Kärnten. Im Fall von Vorarlberg ist es auf die nominell kaum steigenden Annuitäten, im Fall von Kärnten auf die

von vorne herein sehr niedrigen Annuitäten von 2,23 Euro/m² zurück zuführen. Die geringen Benutzerkosten werden trotz vergleichsweise langen Laufzeiten von jeweils ca. 40 Jahren erreicht. Besonders hohe Gesamtkosten weisen Tirol, das Burgenland und Wien.

Noch niedriger als in Kärnten ist die Anfangsannuität in der Steiermark. Hier resultiert die weit unter Marktniveau liegende Annuität im geförderten Mietwohnungsbereich aus den Spezifika des Förderungsmodells, das überproportional auf die derzeit niedrigen Kapitalmarktzinsen reagiert. Vergleichsweise hohe Annuitäten weisen die Modelle in Wien und im Burgenland auf.

Beide Länder sehen überdies Eigenmittel der Bewohner vor, die vor allem in Wien ein erhebliches Ausmaß annehmen. Die ausgewiesenen 171 €/m² sind 12,5% der Baukosten, die als Eigenmittel der Bewohner eingehoben werden können. Die Grundkosten, die in mehreren Bundesländern als Eigenmittel der Bewohner eingehoben werden, sind im Berechnungsmodell nicht berücksichtigt.

6.4.2 BELASTUNG DES FÖRDERUNGSGEBERS

In den meisten Ländern korrespondieren höhere Gesamtkosten für den Förderungsgeber mit entsprechend niedrigeren für den Förderungsnehmer. Besonders niedrige Gesamtkosten weisen Wien, Tirol, das Burgenland und Salzburg auf, besonders hohe Kärnten und Vorarlberg. Die Differenz zwischen dem höchsten und dem niedrigsten Wert übersteigt das Doppelte. Es kommt in diesen Ergebnissen eine politische Schwerpunktsetzung zum Ausdruck.

Tabelle 134: Kosten für den Förderungsgeber gemäß modellmäßig berechneter Förderungsmodelle

	B	K	NÖ	OÖ	S	St	T	V	W
Gesamtkosten des Förderungsgebers als Anteil der Baukosten	34%	64%	47%	42%	35%	39%	33%	56%	29%
Liquiditätsbelastung Förderungsgeber €/m ²	25	762	831	935	749	51	591	675	510

Quelle: FGW

Die Liquiditätsbelastung des Förderungsgebers ist im Burgenland und in der Steiermark besonders niedrig, wo gänzlich auf Zins- bzw. Annuitätenzuschüsse gesetzt wird. Besonders hohe Liquiditätsbelastungen haben nahe liegender Weise die Bundesländer mit hohen Darlehen, insbesondere Oberösterreich.

6.4.3 EFFIZIENZZAHLEN

Bei der Umrechnung der Kennzahlen in zusammenfassende Kennzahlen wird folgendermaßen vorgegangen:

- Die Abweichungen zwischen den Bundesländern sind bei einzelnen Kennzahlen erheblich. Um eine Übergewichtung einzelner Faktoren zu vermeiden, wird zwischen dem niedrigsten und dem höchsten Vergleichswert ein Faktor von 2 zugrunde gelegt.

- Die Eigenleistungen der Bewohner sind mit einer zehnjährigen Abschreibung in die Anfangsbelastung hinein gerechnet.
- Die Gesamtkosten für den Bewohner bzw. den Förderungsgeber werden höher gewichtet als deren Liquiditäts- bzw. Anfangsbelastung. Die erste Kennzahl wird mit 2:1 übergewichtet.

Der Durchschnitt der Bundesländer is 100. Die Performance der Bundesländer ist umso besser, je niedriger die Kennzahl ist. Es ergeben sich folgende Kennzahlen

Tabelle 135: Effizienzfaktoren

	B	K	NÖ	OÖ	S	St	T	V	W
Effizienzfaktor Bewohner	116	83	105	93	99	92	115	73	125
Effizienzfaktor Förderungsgeber	77	137	103	110	95	85	89	123	82
Effizienzfaktor gesamt	96	110	104	101	97	88	102	98	104

Quelle: FGW

Wie zuvor dargestellt erweisen sich die Bundesländer Vorarlberg und Kärnten als besonders bewohnerfreundlich, gefolgt von der Steiermark und Oberösterreich. Für Vorarlberg mag als Erklärung dienen, dass das der Simulation zugrunde liegende Förderungsmodell als ein explizites Sozialwohnungsmodell aufgefasst wird. Der Mittelstand wird in Vorarlberg über die Eigentumsschiene bzw. Investorenmodelle bedient. Kärnten erreicht aufgrund der über den gesamten Finanzierungszeitraum ausgesprochen niedrigen Annuitäten besonders günstige Nutzerkosten.

Vergleichsweise stark belastet sind die Bewohner in Wien, dem Burgenland und Tirol. Dies korrespondiert teilweise mit niedrigen Kosten für den Förderungsgeber. Für Wien ist erklärend anzumerken, dass die Wohnversorgung für die untersten Einkommensschichten über den großen Bestand an Gemeindewohnungen erfolgt. Der geförderte Mietwohnungsbau wird als Marktangebot aufgefasst, das sich explizit an mittlere Einkommensschichten richtet. Daneben stehen umfangreiche Instrumente der Subjektförderung zur Verfügung, um die erheblichen Eigenleistungen auch für untere Einkommensschichten bewältigbar zu gestalten.

Bei der Verknüpfung der Kennzahlen erkennt man Effizienzvorsprünge einzelner Förderungsmodelle, insbesondere solcher, die von den derzeit sehr günstigen Kapitalmarktzinsen profitieren. Sowohl das Burgenländische, als auch das Steirische Modell setzen auf Zins- bzw. Annuitätzuschüsse und verzichten gänzlich auf Landesdarlehen. Angesichts der mit solchen Modellen verbundenen Zinsschwankungsrisiken sind die Ergebnisse mit Vorbehalt zu interpretieren.

Einige Beobachtungen sind festzuhalten: Die beim Burgenländischen Modell moderaten, im Bundesländervergleich aber dennoch relativ hohen Anfangsannuitäten in Verbindung mit moderaten Eigenleistungen der Bewohner bewirken eine besonders rasche Tilgung der Darlehen. In 33 Jahren ist die Finanzierung vollständig abgeschlossen. Das Modell ist so austariert, dass mit nicht rückzahlbaren Zinszuschüssen ohne Landesdarlehen oder rückzahlbarer Zuschüsse das Auslangen gefunden werden kann.

7 VERGLEICH VON RECHNERISCHEM HEIZWÄRMEBEDARF UND TATSÄCHLICHEM HEIZWÄRMEVERBRAUCH IN GEFÖRDERTEN WOHNUNGSNEUBAUTEN¹

Ziel der Untersuchung war es, für möglichst viele im Zeitraum 1996 – 1999 neu errichtete, geförderte, großvolumige Mehrfamilienwohnhäuser die damals ermittelten Werte für den Heizwärmebedarf (HWB) mit den nach der Besiedlung der Objekte tatsächlich gemessenen Werten für den Heizwärmeverbrauch (HWV) zu vergleichen. Die Teilstudie sollte Schlussfolgerungen ermöglichen, inwieweit die in den letzten Jahren in allen Bundesländern etablierte Methode der Bindung der Förderung an eine Energiekennzahl tatsächlich zur Senkung des Energieeinsatzes geführt hat.

Die für einen solchen Soll-Ist-Vergleich notwendigen Daten sind bei den Wohnbauträgern verfügbar. Als Erhebungsmethode kam nur die Befragung von Bauträgern in Frage. Die Erfassung der für die Vergleichsrechnung erforderlichen Daten zog sich beinahe über die gesamte Projektlaufzeit und war bedeutend mühsamer als angenommen. Der von der E.V.A. entworfene Erhebungsbogen wurde in drei Befragungsrunden zwischen Juli 2003 und März 2004 an 24 Bauträger in den Bundesländern Oberösterreich, Salzburg, Steiermark, Tirol und Vorarlberg versandt. Von den kontaktierten Bauträgern wurden von sieben Bauträgern verwertbare Daten von immerhin 79 Gebäuden retourniert.

Die mit Hilfe von Annahmen aus Fragebogen-Angaben berechneten Werte sowohl für den Heizwärmebedarf als auch für den Heizwärmeverbrauch sind mit gewissen Unsicherheiten behaftet. Insgesamt werden diese „Unsicherheiten“ als potenziell relevant, in ihrer quantitativen Dimension aber auch wieder als nicht so dominant eingeschätzt, sodass keine Schlussfolgerungen und Empfehlungen möglich wären. Eine weitere Relativierung des Ergebnisses ergibt sich aus der Tatsache, dass rund 90 Prozent aller auswertbaren Gebäude auf lediglich zwei Wohnbauträger entfallen. Ob daher die Ergebnisse repräsentativ für den gesamten geförderten großvolumigen Wohnungsneubau der späten neunziger Jahre sind, bleibt offen.

Nach gebührendem Hinweis auf die möglicherweise beschränkte „Gültigkeit“ der Aussagen, im Folgenden die aus der Studie resultierenden Schlussfolgerungen und die daraus ableitbaren Empfehlungen an die (Wohnbauförderungs-)Politik:

- Das wichtigste (und erfreulichste) Resultat: Bei zwei Dritteln aller ausgewerteten Gebäude unterschreitet der gemessene/ermittelte Heizwärmeverbrauch den vor Baubeginn errechneten Heizwärmebedarf. Nur in 18 Prozent der Fälle kommt es zu Überschreitungen von mehr als 15 Prozent.
- Diese Ergebnisse lassen den Schluss zu, dass es bei der Bauausführung zu keinen so fundamentalen Mängeln kommt, dass dadurch in einer größeren Anzahl von Fällen die angestrebte Energiekennzahl verfehlt wird.
- Es ist somit der Schluss zulässig, dass – zumindest vorläufig – keine grundsätzliche Reform der Wohnbauförderung hinsichtlich der Gebäudehüllen relevanten Energiekriterien notwendig ist. Die mittlerweile in allen Bundesländern übliche Strategie der Beeinflussung des Bau-

¹ Das vorliegende Kapitel stammt von Mag. Michael Cerveny, Energieverwertungsagentur – E.V.A.

geschehens in Richtung energiesparenderer Bauten über eine „Bonifizierung“ der in der Planungsphase errechneten Energiekennzahl ist somit erfolgreich.

Seit mehreren Jahren ist in fast allen Bundesländern die Höhe der Wohnbauförderung (Objektförderung) für Neubauten u. a. von der Höhe der errechneten Energiekennzahl abhängig. Im Zeitraum 1996 bis 1999 waren drei Energiekennzahlen in den Wohnbauförderungsmodellen der Bundesländer etabliert:

- Der Heizwärmebedarf bezogen auf die Bruttogeschossfläche (HWB_{BGF}) wurde in den Bundesländern Oberösterreich, Steiermark, Vorarlberg und ab Juni 1998 in Wien herangezogen;
- Die flächenbezogene Heizlast wurde in Salzburg und Tirol angewandt;
- Der volumsbezogene Transmissionsleitwert wurde bis Juni 1998 in Wien verwendet;
- Burgenland, Kärnten und Niederösterreich haben ähnliche Modelle erst nach 1999 eingeführt.

In verschiedenen Studien¹ wurde nachgewiesen, dass dadurch eine rund 40-prozentige Senkung der spezifischen Energiekennzahl gegenüber dem Zeitraum davor erreicht wurde. Aber: Beschränkten sich die Erfolge nur auf die errechneten Energiekennzahlen oder verbrauchen diese Gebäude nach ihrer Fertigstellung und vollständigen Besiedlung tatsächlich weniger Energie?

Die Teilstudie beschränkt sich auf den großvolumigen Neubaubereich, weil eine Erhebung von Energieverbrauchskennzahlen im Einfamilienhausbereich sowohl schwieriger ist als auch solche Werte in hohem Ausmaß vom Nutzerverhalten beeinflusst werden. Im Mehrfamilienhausbereich sollte das Nutzerverhalten einen weniger dominanten Einfluss auf die Energieverbrauchskennzahl haben, da anzunehmen ist, dass die Vielzahl von BewohnerInnen insgesamt zu einer „Glättung“ dieses Effekts führt.

Im Falle von Abweichungen zwischen rechnerischem Heizwärmebedarf und den tatsächlich gemessenen Werten für den Heizwärmeverbrauch werden in ausgewählten Fällen die Ursachen dafür ermittelt. Diese Studie soll Schlussfolgerungen ermöglichen, inwieweit die in den letzten Jahren in allen Bundesländern etablierte Methode der Bindung der Förderung an eine Energiekennzahl erfolgreich war. Darüber hinaus sollen bei etwaigem Verfehlen der politischen Ziele entsprechende Adaptionen der Wohnbauförderungsbestimmungen formuliert werden.

7.1 FÜR DEN WÄRMESCHUTZ GROßVOLUMIGER WOHNUNGSNEUBAUTEN RELEVANTE WOHNBAUFÖRDERUNGSBESTIMMUNGEN

Die Wohnbauförderung ist der quantitativ bedeutendste Förderungstypus unter den energierelevanten Energiesparförderungen in Österreich. Seit den späten achtziger Jahren (Vorarlberg) wurde die Höhe der Wohnbauförderung in immer mehr Bundesländern von verschiedenen Energiekriterien abhängig gemacht.

¹ Trendanalyse 1994 – 1997: Salzburger Wohnbauförderung - Energiepunktförderung, 1997 – siehe: <http://www.eva.ac.at/projekte/bausbg.htm>; und Trendanalyse 1995 – 1997: Energetische Qualität Wiener Wohnbauprojekte“, 1997 – siehe: <http://www.eva.ac.at/projekte/bauwien.htm>.

Von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich, werden im Rahmen der Wohnbauförderung für Neubauten neben anderen auch verschiedene energie- oder klimaschutzrelevante Maßnahmen gefördert:

- Maßnahmen zur Erhöhung des Wärme-, Abgas-, Feuchtigkeits- und Schallschutzes an der Gebäudehülle: z.B. Wärmedämmende Fenster und Wärmedämmung von Außenwänden, Dächern und Decken.
- Maßnahmen im Bereich Heizung- und Warmwassersystem: Fernwärmeanschluss, Zentralheizung, Solaranlage, Wärmepumpe, Biomasseheizung etc.
- Einsatz klimarelevanter Baumaterialien: höhere Förderung für Holzbauten, Förderungsabschluss von HF(C)KW-haltigen Baustoffen.
- „Verdichtetes“ Bauen: Reduzierung der Zersiedelung und der Verkehrsbelastung.

Die E.V.A. dokumentiert seit etwa Mitte der neunziger Jahre die jeweils aktuellen Bestimmungen in den Neubauförderungsrichtlinien der Länder¹. Im Kontext dieser Untersuchung sind die Bestimmungen der späten neunziger Jahre in jenen Bundesländern relevant, in denen Objekte errichtet wurden, über die im Folgenden eine Datenauswertung gemacht werden konnte:

OBERÖSTERREICH²

Die neue Wohnbauförderung für Mehrfamilienhäuser ist neben der Nutzheiz-Energiekennzahl auch von den verwendeten Materialien (ökologische Kriterien, Mehrkosten) abhängig.

SALZBURG³

Seit 1994 gibt es in Salzburg eine „Energie-Punkteförderung“, über die mittels dynamischer Zuschläge u.a. eine bessere Wärmedämmung gefördert wird. Je geringer die errechnete spezifische Heizlast (W/m^2), umso höher sind die Wohnbauförderungszuschläge. Im Extremfall („10-Punkte-Haus“ mit Wohnungen über $100 m^2$ Wohnnutzfläche) kann der Darlehenszuschlag allein für die Gebäudehülle über etwa öS 200.000,- pro Wohnung betragen.

TIROL⁴

Am 1. Oktober 1996 trat ein energieabhängiges stufenförmiges Zuschlagfördermodell im Rahmen der Wohnbauförderung in Kraft. In Weiterentwicklung der Regelungen anderer Bundesländer orientiert sich die Höhe der Förderzuschläge sowohl an der energetischen Qualität der Gebäudehülle (nachzuweisen mit der spezifischen Heizlast gem. ÖNORM B 8135; maximaler verlorener Zuschuss für max. $110 m^2$ Wohnnutzfläche: öS 110.000,-) als auch an anderen energie-relevanten Kriterien (Energieträger, moderne Heiztechnik etc.).

¹ Siehe <http://www.eva.ac.at/service/wbf.htm>.

² Stand Juli 1999.

³ Stand Juli 1999, daher Schilling-Angaben.

⁴ Stand Juli 1999, daher Schilling-Angaben.

VORARLBERG¹

Vorarlberg hat 1990 als erstes Bundesland die Wohnbauförderung in den Dienst des Energiesparens gestellt, wobei die Förderungsrichtlinien seither mehrfach nachjustiert wurden. Für „Energiesparhäuser“ (eigentlich sollte es „Niedrigenergiehäuser“ heißen, denn die Mindestanforderung zur Erlangung der Zusatzförderung wurde nun von 70 auf 55 kWh/m².a gesenkt) gibt es einen je nach der Höhe des Heizwärmebedarfs ansteigenden Zuschlag. Von 55 bis 40 kWh/m².a gibt es für jede kWh/m²-Unterschreitung zusätzlich öS 10,- pro m². Ab 40 kWh/m².a erhöht sich dieser Satz auf öS 15,- je m². Die untere Grenze liegt bei 25 kWh/m².a. Der Basisfördersatz (bei 55 kWh/m².a) beträgt pro m² öS 600,- bei Einfamilienhäusern und öS 400,- bei Mehrwohnhäusern.

Seit 1.1.1999 wird eine zusätzliche Förderung ausgeschüttet, wenn aus einem Katalog von 20 „weiteren ökologischen Maßnahmen“ (in den Themenbereichen Ressourcenverbrauch, Umweltbelastung, Langlebigkeit, Innenraum) mindestens zehn umgesetzt werden. Werden z.B. zwölf bzw. 14 Maßnahmen umgesetzt, erhöht sich die Wohnbauförderung um 150,- bzw. 200,- öS/m².

7.2 BEFRAGUNG DER WOHNBAUTRÄGER

Die Erfassung der für die Vergleichsrechnung erforderlichen Daten zog sich beinahe über die gesamte Projektlaufzeit und war bedeutend mühsamer als angenommen. Als Erhebungsmethode wurde die schriftliche Befragung, die klassische Methode der quantitativen Befragung, gewählt. Dieses Verfahren eignet sich mit ihrer standardisierten Befragungsform und der Untersuchung großer Stichproben gut zur Messung und Quantifizierung von Sachverhalten und zur Überprüfung von statistischen Zusammenhängen.

Die Befragung erfolgte in folgenden Schritten:

- Fragebogenkonzeption;
- Pretest des Fragebogens;
- Adaption des Fragebogens;
- Versenden der Fragebögen;
- Nachfassaktion während der Rücklaufzeit;
- Dateneingabe und Anonymität;
- Auswertung und Interpretation der Ergebnisse;
- Projektworkshop.

FRAGEBOGENKONZEPTION

Eine quantitative Erhebung mittels standardisiertem Fragebogen schien im vorliegenden Fall sinnvoll, weil in einer Vollerhebung umfangreiche Datensätze von möglichst vielen Bauträgern erhoben werden sollen. Dafür wurde ein Fragebogen entwickelt, der in Folge verschickt und von den Mitarbeitern der Bauträger für verschiedene Objekte ausgefüllt werden sollte.

¹ Stand Juli 1999, daher Schilling-Angaben.

Der Fragebogen gliedert sich grob in vier Themenbereiche. Diese lassen sich wie folgt beschreiben:

- A: Allgemeine Daten zum Objekt;
- B: Ermittelte Energiekennzahlen (lt. Wohnbauförderungsantrag);
- C: Tatsächlicher Energieverbrauch nach Fertigstellung;
- D: Erklärungen für mögliche Abweichungen zw. Soll- und Ist-Werten.

Im Detail werden folgende Punkte abgefragt:

Der Themenbereich „Allgemeine Daten zum Objekt“ umfasst folgende Punkte:

- Objektadresse;
- Jahr der Einreichung bei der Wohnbauförderung;
- Jahr des fast vollständigen Bezugs / der Wohnungsübergabe;
- Bruttogeschosswohnfläche;
- Wohnnutzfläche;
- Anzahl der Wohneinheiten;
- Energieträger der Heizung;
- Art der Warmwasserbereitung.

Ermittelte Energiekennzahlen (lt. Wohnbauförderungsantrag):

- Art und Höhe der im Antrag zur Wohnbauförderung angegebenen Energiekennzahl;
- Höhe des ermittelten Heizwärmebedarfs (falls vorhanden).

Tatsächlicher Energieverbrauch nach Fertigstellung:

- Beginn und Ende der letzten drei Abrechnungsperioden;
- Art der Energieverbrauchsermittlung;
- Energieverbrauch;
- Erfassung des Energieverbrauchs für die Warmwasserbereitung.

Erklärungen für mögliche Abweichungen zwischen Soll- und Ist-Werten:

- Anzahl der (noch) freistehenden Wohneinheiten;
- Bauliche Veränderungen gegenüber der Einreichplanung;
- Probleme mit dem Heizsystem;
- Sonstiges.

PRETEST

Das entscheidende Kriterium für eine hohe Rücklaufquote ist die Qualität und Akzeptanz des zu entwerfenden Fragebogens. Die Erstellung und Textierung des Fragebogens nahmen deshalb einen wichtigen Platz ein. Bevor der Fragebogen an die in Frage kommenden Bauträger verschickt wurde, erfolgte eine Testbefragung zweier Bauträger im Sommer 2003. In Kooperation mit dem Verband Gemeinnütziger Wohnbauträger (GBV) wurden die folgenden zwei Bauträger für die Durchführung des Pretest ausgewählt:

- BUWOG, Bauen und Wohnen GmbH;
- GSWB, Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H.

In einem ersten Schritt wurde mit den Bauträgern telefonisch Kontakt aufgenommen, um sie über dieses Projekt zu informieren und um sie um ihre aktive Unterstützung zu bitten. In einem zweiten Schritt wurde der entwickelte Fragebogen gemeinsam mit einem Begleitbrief mit einer

schriftlichen Erklärung über Zweck und Ziel der Befragung an die Bauträger gesandt. Den beteiligten Bauträgern wurde strengste Diskretion bei der Verwendung der Daten zugesichert und eine bauträgerspezifische Auswertung der Untersuchungsergebnisse angekündigt.

ADAPTION DES FRAGEBOGENS

In einem nächsten Schritt wurden die beiden ausgewählten Bauträger nochmals telefonisch kontaktiert, um folgende Problemfelder auszuräumen:

- Spiegeln die Fragen den Gegenstand der geplanten Untersuchung wider?
- Gibt es für die Befragten Probleme bei der Beantwortung des Fragebogens?
- Existieren Kontexteffekte, wodurch eine vorausgegangene Frage auf eine nachfolgende wirkt?
- Wie groß sind der Zeitbedarf und der Personalbedarf für die Beantwortung der Fragen?

Auf Grund der Rückmeldungen erfolgte eine leichte Adaption des Fragebogens, insbesondere wurde eine vollelektronische Beantwortungsmöglichkeit der Befragung geschaffen. Trotz umfangreicher Vorbereitung der Befragung und intensiver Kontakte kam es beim Rücklauf der ausgefüllten Fragebögen zu erheblichen Verzögerungen. Nicht zuletzt aus Urlaubsgründen ging von den beiden „Test-Bauträgern“ bis zum anvisierten Rücklauftermin keine Fragebogenbeantwortung bei der E.V.A. ein. Der Rücklauf verschob sich daher bis in den Spätherbst. Erfreulicherweise konnten jedoch aus dem Pretest Daten von 16 Gebäuden in der Auswertung verwendet werden.

VERSENDEN DER FRAGEBÖGEN

Der postalische Versand der überarbeiteten Unterlagen mit

- persönlichem Anschreiben,
- Fragebogen und
- etikettiertem Rückkuvert

erfolgte Ende September bis Anfang Oktober. Der Versand des Fragebogens ging an 22 ausgewählte Bauträger aus Oberösterreich, Salzburg, Steiermark, Tirol und Vorarlberg. Auch in der Hauptphase der Befragung wurde mit den Bauträgern telefonisch Kontakt aufgenommen, um die Rücklaufquote zu steigern.

NACHFASSAKTION WÄHREND DER RÜCKLAUFZEIT

Der Rücklauf der „Hauptphase“ der Befragung war äußerst mühsam. Trotz der erneut intensiven Kontakte mit den Bauträgern wurde nur eine geringe Rücklaufquote von sechs Objekten erreicht. Die Bauträger lehnten eine Beteiligung an der Befragung aus mehreren Gründen ab:

- Viele Kontaktpersonen gaben schlichtweg an, keine Zeit für das Ausfüllen des Fragebogens zu haben;
- Teils wurde angegeben, dass im betreffenden Zeitraum keine Gebäude errichtet wurden, bei denen seitens der Wohnbauförderungsstelle Energiekennzahlen verlangt wurden;
- Vereinzelt wurde angegeben, dass keine entsprechenden Daten verfügbar wären;
- Ein Bauträger wollte sich generell nicht an der Befragung beteiligen.

Auf Grund dieser eher enttäuschenden Rücklaufquote wurde Anfang 2004 ein weiterer Versuch unternommen, um weitere Gebäudedaten zu erhalten. Bezugnehmend auf einen Letter of Intent, den ein Bauträger im Vorfeld der Projekteinreichung unterzeichnet hatte, wurde mit diesem Bauträger erneut Kontakt aufgenommen. Im Zuge der vorangegangenen Hauptphase der Befragung hatte die Kontaktperson dieses Bauträgers eine Beteiligung bereits abgelehnt.

Nach zahlreichen weiteren Nachfragen und Ersuchen um Übermittlung der Daten wurde Ende Mai 2004 eine Auflistung von knapp 100 Wohnhausanlagen dieses Bauträgers geschickt. Diese Liste umfasst Wohnbauten, die von 1961 bis 2003 errichtet wurden. Für den Soll-Ist-Vergleich dieser Studie kamen rund 29 Adressen in Frage. Diese Liste enthielt umfassende Informationen über den energetischen Verbrauch der einzelnen Wohnhausanlagen. Auf dieser Basis konnten schließlich Aussagen über die energetische Qualität der Gebäude des betreffenden Bauträgers getroffen werden.

DATENEINGABE UND ANONYMISIERUNG

Die zurück gesandten Fragebogen wurden von der E.V.A. mit einer Identifikationsnummer versehen und die angeführten Daten anonymisiert in die für die Vergleichsrechnung entwickelte Excel-Tabelle eingetragen. Die Berechnungsergebnisse können somit den einzelnen Bauträgern nicht zugeordnet werden. Dies wurde den beteiligten Unternehmen im Vorfeld der Untersuchung zugesagt.

Für das ebenfalls angekündigte Feedback an die Bauträger sind Detailauswertungen vorbereitet worden, welche die „Performance“ der Gebäude des jeweiligen Bauträgers im Vergleich mit allen untersuchten Gebäuden darstellt. Alle Gebäude, die nicht in den Verwaltungsbereich des betreffenden Bauträgers gehören, wurden anonymisiert. Auf gravierende Abweichungen wurde explizit hingewiesen.

AUSWERTUNG UND INTERPRETATION DER ERGEBNISSE

Die Auswertung der Daten und die Interpretation der Ergebnisse erfolgten jeweils nach Abschluss einer Befragungsrunde. Im Laufe des Projekts wurden somit drei Auswertungen und Ergebnisinterpretationen von insgesamt 79 Wohnhäusern vorgenommen.

Bei einem ausgewählten Bauträger erfolgte im Wege eines Werkvertrags eine umfassende Detailuntersuchung der Berechnungsergebnisse und der Messwerte zur Klärung der Ursachen für Abweichungen zwischen der Soll- und der Ist-Energiekennzahl. Bei den Objekten dieses Bauträgers zeigten sich bemerkenswerte Abweichungen in der Höhe von bis zu über 100 Prozent, d.h. der tatsächliche Verbrauch wäre mehr als doppelt so hoch, als dies auf Grundlage des Heizwärmebedarfs zu erwarten wäre. Diese Detailuntersuchung erfolgte im Rahmen von Tiefeninterviews und durch genaue Analysen vor Ort bzw. der Energieabrechnungen. Dadurch konnten die Ursachen für die zunächst unerklärlichen Unterschiede eruiert werden. Grund für die Abweichungen war hauptsächlich die doppelte Erfassung von Energieverlusten des Heizsystems.

PROJEKTWORKSHOP

Die vorläufigen Berechnungsergebnisse wurden im Rahmen eines Projektworkshops Anfang Mai diskutiert und analysiert. An diesem Workshop nahmen Mitarbeiter der E.V.A. und der FGW (Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen) teil. Ziel des Workshops war es, politische Empfehlungen auf Basis der seinerzeit vorliegenden Berechnungsergebnisse zu diskutieren und zu formulieren.

7.3 DATENEVALUIERUNG

ENTWICKLUNG EINES AUSWERTUNGSTOOLS

Der Umfang der erhobenen Daten und das Anforderungsprofil an die Berechnungsergebnisse lässt nur eine computergestützte Auswertung der Antworten zu. Daher wurde auf Grundlage von Excel eine Tabelle zur Erfassung, Auswertung und Darstellung der Bauträgerbefragung erstellt. Im Zeitraum 1996 bis 1999 waren drei Energiekennzahlen in den Wohnbauförderungsmodellen der Bundesländer etabliert:

- Der Heizwärmebedarf bezogen auf die Bruttogeschossfläche (HWB_{BGF}): Der Wert HWB_{BGF} ist der auf die Bruttogeschossfläche des Gebäudes bezogene rechnerische jährliche Heizwärmebedarf in $kWh/(m^2 \cdot a)$. Dieser Wert stellt als Planungskennzahl den voraussichtlichen durchschnittlichen Nutzenergiebedarf dar und zieht die Nutzung des Gebäudes (Innenraumtemperaturen, Luftwechselrate, nutzbare interne und solare Gewinne) und die Standortgegebenheiten des Gebäudes in Betracht.¹ Diese Energiekennzahl wurde in den Bundesländern Oberösterreich, Steiermark, Vorarlberg und ab Juni 1998 in Wien herangezogen.
- Die flächenbezogene Heizlast: Die flächenbezogene Heizlast stellt die auf die Bruttogeschossfläche des Gebäudes bezogene rechnerische jährliche Heizlast in W/m^2 dar. Die Berechnung der Heizlast erfolgt nach ÖNORM B 8135. Diese Energiekennzahl wurde in Salzburg und Tirol angewandt.
- Der volumenbezogene Transmissionsleitwert²: Der volumenbezogene Transmissionsleitwert stellt den auf das beheizte Bruttovolumen eines Gebäudes bezogenen Transmissionsleitwert in $W/(m^3 \cdot K)$ dar. Der Transmissionsleitwert ergibt sich durch Summierung aller thermischen Leitwerte eines Gebäudes. Diese Energiekennzahl wurde bis Juni 1998 in Wien verwendet.

Burgenland, Kärnten und Niederösterreich haben ähnliche Modelle erst nach 1999 eingeführt. Zweck des Berechnungstools ist der Vergleich der Planungskennzahl (Heizwärmebedarf - HWB) mit Messwerten (Heizwärmeverbrauch - HWV), um die umgesetzte Bauausführung in Relation zu den seinerzeitigen Planungszielen aus energetischer Sicht beurteilen zu können. Einerseits ist daher für jene Gebäude, bei denen der Heizwärmebedarf nicht ermittelt wurde, eine entsprechende Umrechnungsmethode von spezifischer Heizlast auf den spezifischen Heizwärmebedarf anzuwenden. Andererseits müssen die Unterschiede zwischen einer errechneten Planungskennzahl und einer gemessenen Verbrauchskennzahl neutralisiert werden.

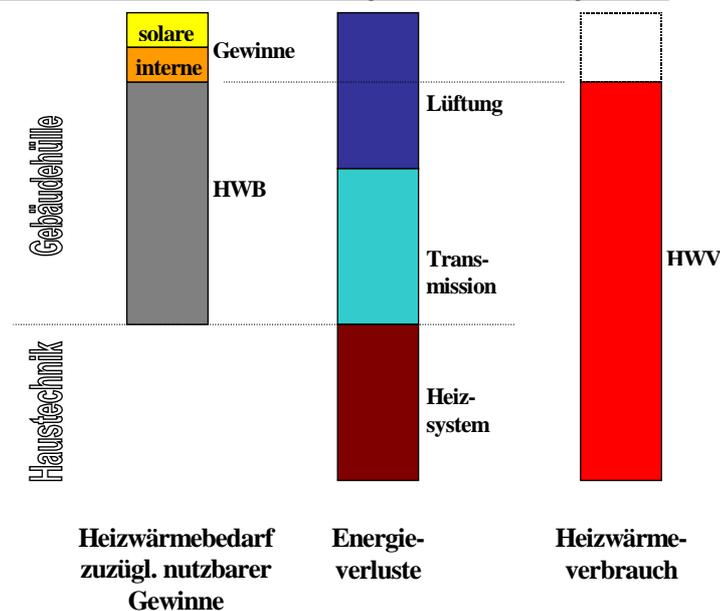
¹ Definition des HWBBGF siehe ÖNORM B 8110-1.

² In Rahmen dieser Studie wurden keine Gebäude untersucht, bei denen der volumenbezogene Transmissionsleitwert in der Planungsphase ermittelt wurde.

UNTERSCHIEDE HWB : HWV

Ein plausibler Vergleich des Heizwärmebedarfs (HWB) mit dem Heizwärmeverbrauch (HWV) kann daher nur erfolgen, wenn die Einflussfaktoren des Heizwärmeverbrauchs bereinigt – also herausgerechnet – werden. Im Wesentlichen sind drei Faktoren hierfür maßgeblich: die Witterung, der Warmwasserverbrauch und die Effizienz des Heizsystems. Ein weiterer wesentlicher Faktor, das Nutzerverhalten, wird im Rahmen dieser Studie als sich neutralisierend angenommen. Dieser Annahme liegt zu Grunde, dass sich der Einfluss auf den Energieverbrauch durch unterschiedliches Heiz- und Lüftungsverhalten der Nutzer in der Regel ausgleicht.

Grafik 136: Vereinfachte Darstellung des Unterschieds zwischen Heizwärmebedarf (HWB) und Heizwärmeverbrauch (HWV), eigene Darstellung, 2004



Quelle: E.V.A

Warmwasserverbrauch und Effizienz der Warmwasserbereitung

In der Mehrzahl der untersuchten Fälle (etwa 54 Prozent der Gebäude) wird Warmwasser dezentral mit Strom bereitgestellt. In den übrigen Fällen (46 Prozent) erfolgt die Warmwasserbereitung mit einem zentralen Heizsystem, entweder ausschließlich mit dem primären Heizsystem (6 Prozent aller Gebäude) oder mit einem Sekundärenergieträger (34 Prozent aller Gebäude). Als Sekundärenergieträger für die Warmwasserbereitung kommt ausschließlich thermische Solarenergie zur Anwendung.

Der bei zentraler Bereitstellung anfallende Warmwasserverbrauch ist beim Heizwärmebedarf, der sich nur auf den Bereich der Raumwärme bezieht, nicht berücksichtigt. Der Warmwasserverbrauch muss daher in diesen Fällen vom Gesamtheizwärmeverbrauch (d.i. der Energieverbrauch für Raumwärme und Warmwasser) abgezogen werden.

Tabelle 137: Art und Energieträger der Warmwasserbereitung der untersuchten Gebäude

Warmwasser Energieträger RW ²	nur ZH ¹		ZH ¹ + Solar		dezentral Strom	
	Anzahl	Anteil ³	Anzahl	Anteil ³	Anzahl	Anteil ³
Gas	3	9%	15	47%	14	44%
Heizöl extra leicht	2	15%	1	8%	10	77%
Heizöl leicht	0	0%	0	0%	1	100%
Fernwärme	1	33%	0	0%	2	67%
Pellets	0	0%	1	100%	0	0%
Summe	6	12%	17	34%	27	54%

Erläuterungen:

¹ ZH Zentralheizung

² RW Raumwärme

³ Anteil bei den "Energieträgern" jeweils bezogen auf den Anteil je Energieträger, bei "Summe" bezogen auf alle Energieträger

Quelle: E.V.A.

Sofern über den Warmwasserverbrauch keine Messwerte vorliegen, muss dieser Wert abgeschätzt werden. Ausgehend vom Warmwasserwärmebedarf (Nutzenergie) wird über Effizienzwerte der Endenergiebedarf für Warmwasser abgeschätzt¹. Annäherungsweise sollte dieser Wert dem tatsächlichen Warmwasserverbrauch entsprechen. Die Werte des Warmwasserwärmebedarfs wurden aus dem Vorschlag Vornorm ÖN H 5056² bzw. von der Energieeinsparverordnung (EnEV) in Deutschland übernommen. Die Abschätzung des Warmwasserbedarfs erfolgt in Abhängigkeit der Wohnungsgröße.

Gleichung 138: Näherungsweise Ermittlung des Warmwasserwärmebedarfs

WWWB = $12 * (33 + 0,83 * NF)$ in kWh/a

WWWB = Warmwasserwärmebedarf in kWh/a

NF = Nutzfläche in m²

In weiterer Folge ist die Effizienz der Warmwasserbereitung zu berücksichtigen. Diese wird näherungsweise allgemein mit 0,50 angenommen.

Gleichung 139: Näherungsweise Ermittlung des Warmwasserwärmeverbrauchs (WWWV)

WWWV = WWWB / 0,50 in kWh/a

WWWV = Warmwasserwärmeverbrauch in kWh/a

WWWB = Warmwasserwärmebedarf in kWh/a

0,50 Effizienz der Warmwasserbereitung in [-]

¹ Der Stromeinsatz bei der zentralen Warmwasserbereitung für Steuerung, Pumpen und dgl. ist hierbei jedoch nicht erfasst.

² Fassung vom 28. August 2003 (gilt auch für alle weiteren Verweise aus diesen Vorschlag zur Vornorm).

Der um den Warmwasserwärmeverbrauch reduzierte Heizwärmeverbrauch ermittelt sich somit nach Gleichung 140:

Gleichung 140: Ermittlung des um den Warmwasserverbrauch bereinigten Heizwärmeverbrauchs

$$HWV_{\text{tat}} = GHWV - WWWV \text{ in kWh/a}$$

HWV_{tat} = Heizwärmeverbrauch bereinigt um Warmwasserverbrauch in kWh/a

GHWV = Gesamtheizwärmeverbrauch in kWh/a

WWWV = Warmwasserwärmeverbrauch in kWh/a

Effizienz des Heizsystems (Raumheizung)

Im Heizwärmeverbrauch sind die Energieverluste, welche im Bereich des Heizsystems auftreten, enthalten. Da dies beim Heizwärmebedarf, der sich nur auf die Qualität des Bauwerks bezieht, nicht der Fall ist, müssen diese Energieverluste näherungsweise erfasst und beim Heizwärmeverbrauch herausgerechnet werden. Die Wärmeverluste des Heizsystems resultieren aus Verlusten der Wärmebereitstellung (z.B. Feuerungsanlage), einer etwaig vorhandenen Wärmespeicherung, der Wärmeverteilung und der Wärmeabgabe. Sofern Messungen der Wärmeverluste vorliegen, werden diese Werte herangezogen, andernfalls müssen die entsprechenden Werte abgeschätzt werden. Die wesentlichen Unterschiede in der Effizienz des Heizsystems resultieren aus dem eingesetzten Energieträger. Mit etwa zwei Drittel ist der hauptsächlich eingesetzte Energieträger in den untersuchten Gebäuden Gas. Relevanten Anteil bei den restlichen Gebäuden hat Heizöl extra leicht, welches bei 26 Prozent aller Gebäude eingesetzt wird. Fernwärme mit 6 Prozent, Heizöl leicht und Pellets mit jeweils 2 Prozent spielen bei den untersuchten Gebäuden nur eine untergeordnete Rolle (siehe auch Tabelle 141).

Tabelle 141: Energieträger für Raumwärme der untersuchten Gebäude

Energieträger	Anzahl	Anteil
Gas	32	64%
Heizöl extra leicht	13	26%
Heizöl leicht	1	2%
Fernwärme	3	6%
Pellets	1	2%
Summe	50	100%

Quelle: E.V.A.

Weitere Unterschiede in der Effizienz des Heizsystems ergeben sich z.B. durch die Dimensionierung der Wärmebereitstellungsanlage. Die Effizienz großer Anlagen kann durchwegs besser ausfallen, Überdimensionierungen hingegen verschlechtern die Effizienz. Weitere Unterschiede können aus der Verteilung, der Regelung und der Wärmeabgabe resultieren. In der vorliegenden Studie wird die Effizienz dieser Teilsysteme jedoch als annähernd gleich angenommen. Die Berechnung der Effizienz der unterschiedlichen Heizsysteme wurde mit nachfolgendem Berechnungsschema ausgeführt.

Gleichung 142: Berechnung des effizienzbereinigten Heizwärmeverbrauchs

$$HWV_{\text{eff}} = HWV_{\text{wit}} - \Sigma Q_{\text{RW}} \quad \text{in kWh/a}$$

HWV_{eff} = effizienzbereinigter Heizwärmeverbrauch in kWh/a

HWV_{wit} = witterungsbereinigter Heizwärmeverbrauch in kWh/a

ΣQ_{RW} = Summe der Energieverluste des gesamten Heizsystems in kWh/a

Die Ermittlung der Summe der Energieverluste erfolgt an Hand der Energieaufwandszahl für das gesamte Heizsystem. Diese Aufwandszahl beschreibt die Effizienz des Heizsystems und berücksichtigt die zuvor angeführten Einflussfaktoren auf die Effizienz des Heizsystems.

Gleichung 143: Ermittlung der Energieverluste des gesamten Heizsystems

$$\Sigma Q_{\text{RW}} = HWV_{\text{wit}} * r \quad \text{in kWh/a}$$

ΣQ_{RW} = Summe der Energieverluste des gesamten Heizsystems in kWh/a

HWV_{wit} = witterungsbereinigter Heizwärmeverbrauch in kWh/a

r = Energieaufwandszahl r für das gesamte Heizsystem in [-]

Im Folgenden werden die einzelnen Teilsysteme des Heizsystems angeführt und die entsprechenden Energieaufwandszahlen erläutert.

Verluste der Wärmeabgabe

Diese treten im Zusammenhang mit der Regelfähigkeit, der Anpassungsfähigkeit und der Verbrauchsfeststellung im Bereich des Warmwasserabgabesystems auf. Die entsprechenden Werte (Energieaufwandszahlen: r) wurden dem Vorschlag zur Vornorm ÖNORM H 5056-1 abgeleitet. Die Verluste der Regelfähigkeit drücken aus, wie fein eine Regelung die tatsächliche Raumtemperatur auf Norminnentemperatur einstellen kann bzw. welche Regelung zu Überwärmung des Raumes führt. Für die Berechnung wird generell eine Einzelraumregelung mit Thermostatventilen angenommen ($r_{\text{WA},1} = 0,07$).

Die Anpassungsfähigkeit drückt aus, wie schnell sich das Wärmeabgabesystem an eine Veränderung der Raumtemperatur anpasst. Für die Berechnung wird generell eine kleinflächige Wärmeabgabe (z.B. Radiatoren) angenommen ($r_{\text{WA},2} = 0,01$). Die Verluste der Verbrauchsfeststellung ergeben sich aus empirischen Untersuchungen und Erfahrungswerten, denen zufolge Gebäude mit individueller Verbrauchsfeststellung einen geringeren Heizwärmeverbrauch aufweisen als Gebäude mit pauschaler Verbrauchsabrechnung. Für die Berechnung wird generell eine individuelle Wärmeverbrauchsermittlung und Heizkostenabrechnung angenommen ($r_{\text{WA},3} = 0,00$). Die auftretenden Verluste der Wärmeabgabe gelten als teilweise zurückgewinnbare Verluste. Die in der Berechnung verwendeten Effizienzzahlen berücksichtigen bereits den rückgewinnbaren Anteil.

Gleichung 144: Gesamtenergieaufwandszahl des Wärmeabgabesystems

$$r_{\text{WA}} = r_{\text{WA},1} + r_{\text{WA},2} + r_{\text{WA},3} \quad \text{in [-]}$$

r_{WA} = Gesamtenergieaufwandszahl des Wärmeabgabesystems in [-]

$r_{\text{WA},1}$ = Aufwandszahl für die Güte des Regelsystems in [-]

$r_{\text{WA},2}$ = Aufwandszahl für Anpassungsfähigkeit des Wärmeabgabesystems in [-]

$r_{\text{WA},3}$ = Aufwandszahl für Messung des Energieträgerverbrauchs in [-]

Die Gesamtenergieaufwandszahl des Wärmeabgabesystems beträgt daher generell 0,08.

Verluste der Wärmeverteilung inklusive Speicherung

Verluste im Bereich der Wärmeverteilung treten in Folge von Betriebsverlusten, Aufheiz- und Abkühlverlusten sowie Speicherverlusten auf. Die verwendeten Berechnungswerte wurden vom Vorschlag zur Vornorm ÖNORM H 5056-1 übernommen. Betriebsverluste treten in Folge von Temperaturunterschieden zwischen dem Heizmedium und der Umgebung auf. In der Berechnung wird davon ausgegangen, dass die Wärmedämmung der Rohrleitungen dem Rohrdurchmesser entspricht, dass nur ein geringer Anteil der Rohrleitungen im unbeheizten Bereich verlegt ist, und dass die Betriebstemperatur unter 55°C liegt ($r_{wv,1} = 0,03$). Erfolgt die Messung der Energieverluste zwischen der Wärmebereitstellung und der Verteilung vor Wohnungseintritt, wird nur noch der restliche Verlust innerhalb der Wohnung abgebildet. In diesen Fällen ist $r_{wv,1} = 0,01$. Aufheiz- und Auskühlverluste treten auf, wenn das Wärmeverteilsystem bedingt durch regeltechnische Maßnahmen abgeschaltet oder die Betriebstemperatur des Heizmediums verändert wird. In der Berechnung wird $r_{wv,2}$ generell mit 0,00 angesetzt. Speicherverluste treten bei Existenz von Lastausgleichspeichern oder Pufferspeichern auf. In der Berechnung wird davon ausgegangen, dass derartige Speicher (für den Bereich der Raumheizung) nicht vorhanden sind ($r_{wv,3} = 0,00$). Die auftretenden Verluste der Wärmeverteilung in der beheizten Gebäudehülle gelten als teilweise zurückgewinnbare Verluste. Die in der Berechnung verwendeten Effizienzzahlen berücksichtigen bereits den rückgewinnbaren Anteil.

Gleichung 145: Gesamtenergieaufwandszahl des Wärmeverteilsystems

$$r_{wv} = r_{wv,1} + r_{wv,2} + r_{wv,3} \text{ in [-]}$$

r_{wv} = Gesamtenergieaufwandszahl des Wärmeverteilsystems in [-]

$r_{wv,1}$ = Aufwandszahl für Betriebsverluste in [-]

$r_{wv,2}$ = Aufwandszahl für Aufheiz- und Auskühlverluste in [-]

$r_{wv,3}$ = Aufwandszahl für Speicherverluste in [-]

Die Gesamtenergieaufwandszahl des Wärmeverteilsystems beträgt daher generell 0,03 (bei Gebäuden ohne Messwerte) bzw. 0,01 (bei Gebäuden mit Messwerten).

Verluste der Wärmebereitstellung

Verluste im Bereich der Wärmebereitstellung treten durch Betriebsverluste, Bereitschaftsverluste und durch Überdimensionierungen des Wärmebereitstellungssystems auf. Die verwendeten Berechnungswerte wurden vom Vorschlag zur Vornorm ÖNORM H 5056-1 übernommen.

Der Betriebsverlust ($r_{wb,1}$) ist abhängig von

- dem eingesetzten Energieträger (Brennstoff, Strom, Fernwärme);
- der Gerätespezifikation (Heizkessel, Wärmepumpe, Wärmetauscher);
- der Nennleistung des Wärmebereitstellungssystems;

Während der Betriebsbereitschaft treten Betriebsbereitschaftsverluste ($r_{wb,2}$) auf, die je nach den zuvor genannten Parametern variieren. Das Verhältnis der installierten Nenn-Wärmeleistung zur Berechnungsheizlast beeinflusst die Verluste eines Wärmebereitstellungssystems zusätzlich ($r_{wb,3}$). Diese Verluste treten auf in Folge von Start-Stoppbetrieb, wodurch die Betriebszeit ver-

kürzt, die Bereitschaftszeit verlängert und die Einschalthäufigkeit erhöht (Zunahme der Anfah- und Abkühlverluste) wird sowie bei gleitendem Betrieb (schlechter Teillastwirkungsgrad).

Tabelle 146: Übersicht über die Aufwandszahlen der Wärmebereitstellung

Energieträger	$r_{WB,1}$	$r_{WB,2}$	$r_{WB,3}$	r_{WB}
Einheit	[-]	[-]	[-]	[-]
Pellets	0,130	0,015	0,007	0,152
Fernwärme	0,000	0,015	0,007	0,022
Heizöl extra leicht	0,110	0,013	0,005	0,130
Gas (bis 26 kW)	0,130	0,015	0,005	0,150
Gas (über 26 kW)	0,110	0,013	0,005	0,128

Quelle: E.V.A.

Die Energieaufwandszahl für die Wärmebereitstellung beträgt je nach System von 0,022 bis 0,152.

Gesamtverluste Heizsystem

Die Energieaufwandszahl r für das gesamte Heizsystem errechnet sich durch Addition der drei Teilenergieaufwandszahlen:

Gleichung 147: Ermittlung der Energieaufwandszahl r für das gesamte Heizsystem

$$r = r_{WA} + r_{WV} + r_{WVB} \quad \text{in [-]}$$

r = Gesamtenergieaufwandszahl des gesamten Heizsystems in [-]

r_{WA} = Gesamtenergieaufwandszahl des Wärmeabgabesystems in [-]

r_{WV} = Gesamtenergieaufwandszahl des Wärmeverteilsystems in [-]

r_{WVB} = Gesamtenergieaufwandszahl des Wärmebereitstellungssystems in [-]

Witterungseinfluss

Der Heizwärmeverbrauch variiert jährlich in Folge unterschiedlicher Heizperioden: Um den Einfluss der Witterung auf den Energieverbrauch beurteilen zu können, werden zur Beurteilung der Intensität eines Heizperiode die Heizgradtage (HGT) herangezogen. Üblicherweise werden die $HGT_{20/12}^1$ für diese Beurteilung verwendet. Die Bereinigung der Witterung erfolgt, indem der aktuelle Jahreswert mit dem langjährigen Mittel in Relation gesetzt wird:

Gleichung 148: Ermittlung der witterungsbedingten Bereinigung

$$HWV_{wit} = HWV_{tat} \cdot HGT_{mit} / HGT_{tat} \quad \text{in kWh/a}$$

HWV_{wit} = witterungsbereinigter Heizwärmeverbrauch in kWh/a

HWV_{tat} = tatsächlicher Heizwärmeverbrauch in einem Bezugsjahr in kWh/a

HGT_{mit} = langjähriger Durchschnitt der Heizgradtage in Kd

HGT_{tat} = tatsächliche Heizgradtage in einem Bezugsjahr in Kd

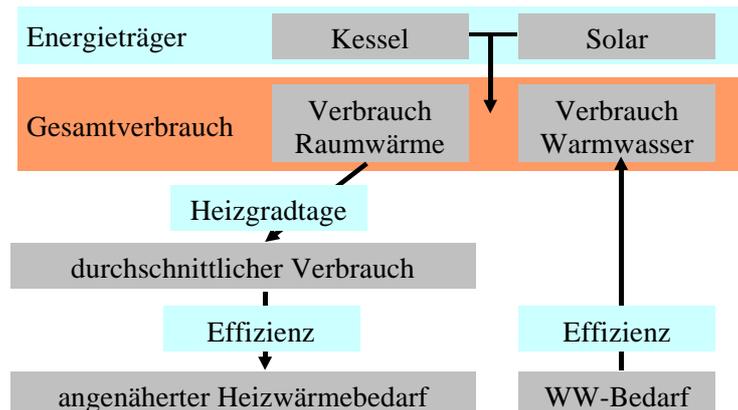
¹ $HGT_{20/12}$: Summe der Temperaturdifferenzen zwischen der konstanten Innenraumtemperatur von 20°C und dem Tagesmittel der Außenlufttemperatur, falls diese gleich oder unter einer angenommen Heizgrenze von 12°C liegt.

Durch Gleichung 148 wird der Energieverbrauch in milden Wintern nach oben und der Energieverbrauch strenger Winter nach unten korrigiert.

BERECHNUNGSSCHRITTE

Die Berechnung des vollständig bereinigten Heizwärmeverbrauchs, der als Vergleichsgröße zum Heizwärmebedarf herangezogen werden kann, erfolgt nach dem Schema laut Abbildung 3:

Grafik 149: Schema der Berechnungsschritte



Quelle: E.V.A.

Folgende Berechnungsschritte sind zu tätigen:

1. Ermittlung des Gesamtheizwärmeverbrauchs bei mehreren Energieträgern;
2. Ermittlung des Warmwasserwärmeverbrauchs aus dem Warmwasserbedarf bei zentraler Warmwasserbereitung;
3. Ermittlung des Heizwärmebedarfs (eventuell errechnet aus der spezifischen Heizlast; bereinigt um den Warmwasserwärmeverbrauch);
4. Witterungsbedingte Bereinigung des Heizwärmeverbrauchs durch Heizgradtage;
5. Ermittlung des durchschnittlichen witterungsbereinigten Heizwärmeverbrauchs im Falle mehrerer Abrechnungsperioden;
6. Abschätzung der Effizienz des gesamten Heizsystems.

DATEN- UND ERGEBNISQUALITÄT

Die zuvor beschriebene Berechnungsmethode birgt Unsicherheiten, und zwar:

- bei Angabe der flächenbezogenen Heizlast an Stelle des Heizwärmebedarfs: in diesem Fall erfolgt eine behelfsmäßige Umrechnung auf den Heizwärmebedarf mit 1.500 Vollbenutzungsstunden;
- bei Angabe von nur einer Abrechnungsperiode;
- bei Aufsplittung der Abrechnungsperioden innerhalb eines Jahres oder Abrechnungsperioden, die länger als zwölf Monate dauern: in diesem Fall werden Abrechnungsperioden zu einem Jahr zusammengefasst;
- durch geringen Verbrauch in der Anfangsphase der Gebäudenutzung (die vollständige Benutzung des Gebäudes tritt oftmals erst nach einem gewissen Zeitraum ein, der über ein Jahr dauern kann);

- bei den getroffenen Annahmen in der Berechnung (z.B. bezüglich Effizienzzahlen, Warmwasserbedarf etc.)

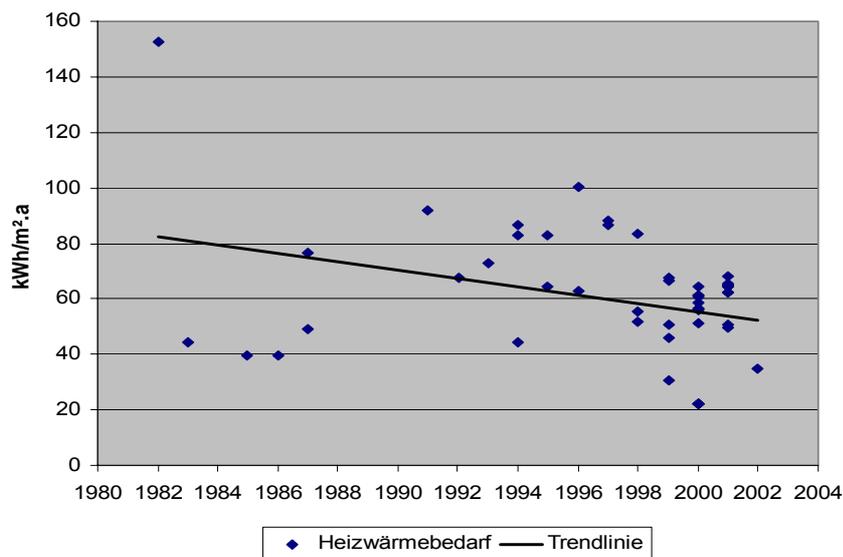
Die erzielten Berechnungsergebnisse stellen daher eine Größenordnung mit einem gewissen Schwankungsbereich dar, mit der eine Abschätzung der erzielten Bauqualität jedoch hinreichend genau dargestellt werden kann. Als kritische Berechnungsergebnisse werden im Rahmen dieser Studie jene Ergebnisse bewertet, die eine Abweichung von mehr als 30 Prozent aufweisen, insbesondere bei Überschreitung des geplanten Sollwertes. Bei Abweichungen in dieser Größenordnung kann angenommen werden, dass zwischen ursprünglicher Planung (Zeitpunkt der Einreichung um Förderung) und der tatsächlichen Bauausführung Unterschiede eingetreten sind, und/oder dass die Nutzung des Gebäudes nicht in der beabsichtigten Art und im geplanten Ausmaß erfolgt ist.

Abweichung im Bereich von 15 bis 30 Prozent weisen nicht zwangsweise auf die zuvor angesprochenen Defizite hin. Auf Grund der Berechnungsmethode können ungünstige Ergebnisse auch berechnungstechnisch bedingt sein. Eine weitere Detailüberprüfung dieser Objekte ist dennoch ratsam. Bei Differenzen zwischen Plan- und Ist-Werten im Bereich bis zu 15 Prozent wird von plangemäßer Bauausführung und ordnungsgemäßer Nutzung des Gebäudes ausgegangen. Diese Gebäude erreichen die angestrebten Ziele zumindest annähernd. Die Berechnungsergebnisse spiegeln alle 79 Gebäude wider. In den Darstellungen werden jedoch nur 50 Objekte angeführt. Dieser Unterschied erklärt sich dadurch, dass für vier Wohnhausanlagen Daten von den einzelnen Gebäuden (in Summe 15 Gebäude) und für zehn Wohnhausanlagen nur Daten für die gesamte Anlage (in Summe 38 Gebäude) verfügbar sind. Bei den restlichen 26 Objekten ist jeweils nur ein Gebäude vorhanden. Daten von zwei weiteren Gebäuden wurden in der Endbewertung nicht inkludiert. In einem Fall lag der HWB bei über 200 kWh/m².a – einem Wert der für einen Neubau mehr als unplausibel erscheint. Beim zweiten Fall war der Energieeinsatz derart gering, dass eine Aufnahme in die Auswertung zu einer Verzerrung der Ergebnisse geführt hätte. Im gegenständlichen Fall wurde für ein Gebäude mit einem Heizwärmebedarf von rund 82 kWh/m².a eine aus dem Verbrauch ermittelte Heizwärmebedarf von rund 5 kWh/m².a erreicht.

7.4 BERECHNUNGSERGEBNISSE

Wie in der Einleitung zum vorliegenden Kapitel 7, S 204 bereits ausgeführt, wurde der von der E.V.A. entworfene Erhebungsbogen in drei Befragungsrunden zwischen Juli 2003 und März 2004 an 24 Bauträger in den Bundesländern Oberösterreich, Salzburg, Steiermark, Tirol und Vorarlberg versandt. Von den kontaktierten Bauträgern haben sieben Bauträger verwertbare Daten von 79 Objekten (in 33 Wohnhausanlagen) retourniert. Die zahlenmäßig umfangreichste Rücksendung eines Bauträgers mit etwa rund 57 geeigneten Objekten erfolgte erst relativ spät (bereits nach dem geplanten Projektende). In Summe kann die Bereitschaft der kontaktierten Bauträger, Daten für dieses Projekt bei zu steuern, als eher gering bezeichnet werden. Die retournierten Erhebungsbögen betreffen vorrangig Objekte in Tirol (57) und Salzburg (19) von insgesamt fünf Bauträgern. Die restlichen drei bewerteten Objekte stammen von zwei Bauträgern aus Oberösterreich (ein Gebäude) und Vorarlberg (zwei Gebäude).

Grafik 150: Entwicklung des „geplanten“ Heizwärmebedarfs der untersuchten Gebäude (Bezug der Gebäude in den Jahren von 1982 bis 2002)

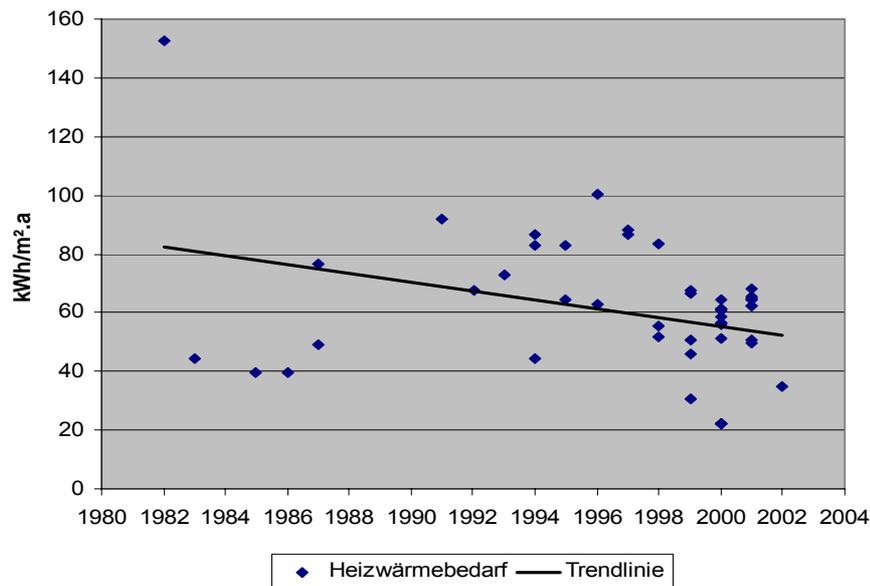


Quelle: E.V.A.

In Kapitel 7.6, S 224 sind die Ergebnisse der Berechnung für alle ausgewerteten Objekte in tabellarischer Form ersichtlich. Im Schnitt über alle Gebäude liegt der berechnete Heizwärmebedarf bei rund 60 kWh/m².a, wobei der niedrigste Heizwärmebedarf bei rund 22 kWh/m².a und der höchste von einem Gebäude aus dem Jahr 1982 bei über 150 kWh/m².a lag (siehe Grafik 150).

Der Trend der letzten Jahre zeigt außerdem eine fallende Tendenz von etwa 70 kWh/m².a Anfang der 90-iger Jahre bis zu etwa 50 kWh/m².a im Jahr 2002. Rund 22 Prozent der Gebäude haben einen „geplanten“ Heizwärmebedarf, der über 70 kWh/m².a liegt, bei etwa 28 Prozent der Gebäude beträgt der „geplante“ Heizwärmebedarf 50 kWh/m².a oder weniger. Bei den restlichen 50 Prozent liegt er in der Bandbreite von 50 bis 70 kWh/m².a. Die Auswertung des aus dem Verbrauch ermittelten Heizwärmebedarfs zeigt ähnliche Ergebnisse und Tendenzen (siehe Grafik 151). Im Schnitt liegt dieser „gemessene“ Heizwärmebedarf mit rund 52 kWh/m².a leicht unter dem Wert des „geplanten“ Heizwärmebedarfs (-8,6 kWh/m².a oder -6,1 Prozent). Als niedrigster Wert wurde ein „gemessener“ Heizwärmebedarf von rund 21 kWh/m².a ermittelt, wobei die Differenz zum „geplanten“ Heizwärmebedarf etwa – zwei Prozent beträgt. Der höchste Wert mit rund 115 kWh/m².a liegt weit vom „gemessenen“ Durchschnitt als auch vom „geplanten“ Heizwärmebedarf (rund +79 Prozent) entfernt. Laut Bauträger sei diese Abweichung auf ein ungünstiges Verhältnis von beheizter Fläche zu Gebäudevolumen zurückzuführen. Eine weitere Analyse durch den Bauträger wurde jedoch empfohlen.

Grafik 151: Entwicklung des „geplanten“ Heizwärmebedarfs der untersuchten Gebäude (Bezug der Gebäude in den Jahren von 1982 bis 2002)



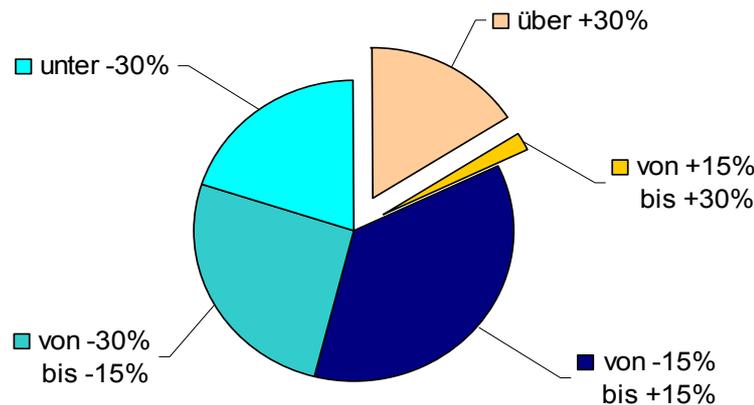
Quelle: E.V.A.

Rund 14 Prozent der Gebäude haben einen „gemessenen“ Heizwärmebedarf, der über 70 kWh/m².a liegt. Bei 44 Prozent der Gebäude beträgt der „geplante“ Heizwärmebedarf 50 kWh/m².a oder weniger. Bei den restlichen 42 Prozent liegt er in der Bandbreite von 50 bis 70 kWh/m².a. Verglichen mit den geplanten Werten zeigt sich, dass die gemessenen Werte in der Regel unter jenen der geplanten Werte liegen. Der Vergleich der beiden Trendlinien zeigt jedoch auch, dass die „geplanten“ Werte stärker fallen als die „gemessenen“ Werte. Allerdings geht erstere auch von einem höheren Niveau aus, beide liegen aktuell bei rund 50 kWh/m².a.

Die Analyse der Abweichungen des „gemessenen“ Heizwärmebedarf zum „geplanten“ Heizwärmebedarf zeigt folgende Ergebnisse (siehe auch Grafik 152):

- 16 Prozent der Gebäude liegen über 30 Prozent vom „geplanten“ Heizwärmebedarf entfernt. Die Ergebnisse für diese Gebäude sind angesichts einer Abweichung nach oben als „kritisch“ zu bezeichnen. Eine detaillierte Ursachenforschung ist daher jedenfalls ratsam.
- Nur zwei Prozent der Gebäude liegen im Bereich von 15 bis 30 Prozent über dem „geplanten“ Wert.
- Bei etwas mehr als einem Drittel der Gebäude liegt der gemessene Wert knapp über oder unter dem geplanten Wert (Abweichung von minus 15 bis plus 15 Prozent).
- Knapp über ein Viertel der Gebäude weist einen berechneten Heizwärmebedarf aus, der den geplanten Wert um 15 bis 30 Prozent unterschreitet.
- Und etwa 20 Prozent der Gebäude unterschreiten den Wert um mehr als 30 Prozent.
- Die Entwicklung der Abweichung des „gemessenen“ Heizwärmebedarfs zum „geplanten“ Heizwärmebedarf zeigt für die untersuchten Gebäude in den letzten Jahren eine leicht ansteigende Tendenz. Im Schnitt liegt die Abweichung in einem Bereich von minus 20 bis plus 20 Prozent.

Grafik 152: Prozentuelle Aufteilung der Abweichungen des „gemessenen“ Heizwärmebedarf vom „geplanten“ Heizwärmebedarf



Quelle: E.V.A.

Bei einem Großteil der Gebäude zeigen sich somit nur geringfügige Abweichungen, etwas mehr als 80 Prozent der Gebäude liegen knapp über oder knapp bis deutlich unter dem „geplanten“ Heizwärmebedarf.

In der ersten Phase der Datenauswertung im Dezember 2003 waren noch gravierende Unterschiede bei einem Bauträger aufgetreten. Die damalige Auswertung zeigte zum Teil deutlich höhere Vergleichswerte, wodurch sich Abweichungen nach oben von bis zu 122 Prozent ergeben hatten. Die 16 Ergebnisse dieses Bauträgers wurden daher genauer untersucht. Der Bauträger konnte auf Grund von Verbrauchsmessungen genauere Werte liefern, die zu den oben dargestellten Ergebnissen führten. Durch die Messungen konnten die Verluste der Wärmebereitstellung und der Wärmeverteilung (innerhalb und außerhalb der Gebäude) somit besser abgebildet werden. Dies führte dazu, dass die Berechnungsergebnisse aus dem Heizwärmeverbrauch den „geplanten“ Heizwärmebedarfswerten nun besser entsprechen.

Bei der vorliegenden Auswertung ist dennoch eine Reihe von Objekten besonders auffallend. Bei einem Objekt liegt – wie bereits oben angeführt - der Vergleichswert um rund 79 Prozent über dem Heizwärmebedarf. Laut Wohnbauträger könnte sich die relativ hohe Abweichung auf die offene Bauweise des Gebäudes bzw. die im Vergleich zur Nutzfläche verhältnismäßig große Gebäudeoberfläche zurückführen lassen. Bei den restlichen Gebäuden mit starken Abweichungen war eine weitere Analyse im Laufe dieses Projekts nicht möglich, da die entsprechenden Daten erst spät eintrafen. Auf diese Gebäude (vier mit Abweichungen über plus 30 Prozent und elf mit Abweichungen über minus 30 Prozent) wird in der Detailauswertung im Speziellen hingewiesen.

7.5 SCHLUSSFOLGERUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Wie oben erläutert, sind die mit Hilfe von Annahmen aus Fragebogen-Angaben berechneten Werte sowohl für den Heizwärmebedarf als auch für den Heizwärmeverbrauch mit gewissen Unsicherheiten behaftet. Dies gilt somit auch für die ermittelten Differenzwerte zwischen der ex-ante und der ex-post Energiekennzahl. Insgesamt werden diese „Unsicherheiten“ als potenziell relevant, in ihrer quantitativen Dimension aber auch wieder nicht als so dominant eingeschätzt,

dass keine Schlussfolgerungen und Empfehlungen möglich wären. Eine weitere Relativierung des Ergebnisses ergibt sich aus der Tatsache, dass rund 92 Prozent aller auswertbaren Gebäude auf lediglich zwei Wohnbauträger in den Bundesländern Tirol und Salzburg entfallen. Ob daher die Ergebnisse repräsentativ für den gesamten geförderten großvolumigen Wohnungsneubau der späten neunziger Jahre sind, bleibt offen.

Nach gebührendem Hinweis auf die möglicherweise beschränkte „Gültigkeit“ der Aussagen, im Folgenden die aus der Studie resultierenden Schlussfolgerungen und die daraus ableitbaren Empfehlungen an die (Wohnbauförderungs-)Politik:

- Das wichtigste (und erfreulichste) Resultat: Bei zwei Dritteln aller ausgewerteten Gebäude unterschreitet der gemessene/ermittelte Heizwärmeverbrauch den vor Baubeginn errechnete Heizwärmebedarf. Nur in 18 Prozent der Fälle kommt es zu Überschreitungen von mehr als 15 Prozent.
- Diese Ergebnisse lassen den Schluss zu, dass es bei der Bauausführung (jedenfalls bei den untersuchten Objekten) zu keinen so fundamentalen Mängeln kommt, dass dadurch - abgesehen von Einzelfällen - in einer größeren Anzahl von Fällen die angestrebte Energiekennzahl verfehlt wird.
- Es ist somit der Schluss zulässig, dass – zumindest vorläufig – keine Reform der Wohnbauförderung hinsichtlich der Gebäudehüllen relevanten Energiekriterien notwendig ist. Das heißt, dass die mittlerweile in allen Bundesländern übliche Strategie der Beeinflussung des Baugeschehens in Richtung energiesparenderer Bauten über eine „Bonifizierung“ der in der Planungsphase errechneten Energiekennzahl ihr Ziel erreicht.

Die folgenden Überlegungen stehen mit den quantitativen Untersuchungen des Projekts in keinem unmittelbaren Zusammenhang, sie widmen sich aber der im Mittelpunkt dieser Arbeit stehenden Frage, nämlich ob die Höhe der Wohnbauförderung von anderen Energiekennzahlen – insbesondere vom gemessenen Energieverbrauch nach Bezug des Gebäudes – abhängig gemacht werden soll. Wie oben erwähnt, besteht für eine unmittelbare Reform kein Anlass. Dennoch sollen folgende Überlegungen in den Raum gestellt werden:

- Übergang auf Gesamtenergie-Bedarf: Mit der Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie und der Berechnung der Gesamtenergiekennzahl stehen entsprechende Berechnungsmethoden und Basisdaten, die eine Vergleichsrechnung während der Nutzungsphase in einfacher Form ermöglichen, bereits in der Planungsphase eines Gebäudes zur Verfügung. Bei gemessenem oder festgestelltem Heizwärmeverbrauch genügt eine witterungsbedingte Bereinigung dieser Zahl, um einen Vergleich mit den Planwerten herstellen zu können.
- Nach Übergang auf die Gesamtenergiekennzahl ist – wie oben erwähnt – ein Vergleich zwischen ex-ante (GEB) und ex-post-Werten (Messungen, Abrechnungen) somit leicht möglich. Die Wohnbauförderung sollte dann verlangen, dass solche Vergleiche von den Bauträgern obligatorisch vorgenommen werden müssen: Pflicht zur Energiebuchhaltung!
- Diese Vergleichsdaten könnten in der Folge von den Bauträgern publiziert werden (freiwillig für Marketing oder durch auferlegte Publikationspflichten?). Außerdem könnten solche Daten für Beauftragte des Landes (Wohnbauförderungsstelle, Wissenschaftler) zur Verfügung gestellt werden müssen.
- Es könnte auch über die Einführung eines Bonus/Malus-Systems auf Basis von Publikation und Präsentation energieeffizienter Gebäude nachgedacht werden. Ein Bonus/Malus-

System muss nicht zwangsläufig finanzieller Natur sein. Beispielsweise könnte das Land von Bauträgern entsprechend zur Verfügung gestellte Unterlagen (z.B.: Broschüren mit best-practise Beispielen) präsentieren (Internet, Preise) und somit den Bauträgern eine kostenfrei Werbemöglichkeit anbieten.

- Ob und wie die Wohnbauförderung eventuell von ex-post-Werten abhängig gemacht werden soll, kann überlegt werden. Wie erwähnt, besteht dafür aus Sicht dieser Untersuchung, kein dringender Anlass. Aus verschiedenen administrativen bzw. rechtlichen Gründen wäre eine solche Strategie sicherlich schwierig. Sie würde (wg. Nutzerverhalten) allenfalls im Bereich der großvolumigen Wohnbauten und nur in einem finanziell geringem Umfang Sinn machen

7.6 ÜBERSICHT DER BERECHNUNGSERGEBNISSE

Tabelle 153: Übersicht über die Berechnungsergebnisse 1

Nr.	Energieträger		BGF ¹ m ²	HWB _{BGF} ² kWh/m ² .a	aHWB _{BGF} ³ kWh/m ² .a	Differenz	
	Raumwärme	Warmwasser				kWh/m ² .a	in %
1	Erdgas	Solar	825	51,35 ⁴	48,67 ⁵	-2,67	-5,20
2	Erdgas	Solar	988	56,43 ⁴	32,97 ⁵	-23,46	-41,58
3	Erdgas	Solar	1.345	58,43 ⁴	42,79 ⁵	-15,64	-26,77
4	Erdgas	Solar	1.420	56,39 ⁴	37,19 ⁵	-19,20	-34,05
5	Erdgas	Solar	494	61,08 ⁴	48,05 ⁵	-13,03	-21,33
6	Erdgas	Solar	494	60,86 ⁴	60,63 ⁵	-0,22	-0,36
7	Erdgas	Solar	1.144	68,31 ⁴	55,16 ⁵	-13,15	-19,25
8	Erdgas	Solar	4.172	65,54 ⁴	63,12 ⁵	-2,42	-3,69
9	Erdgas	Solar	1.762	62,40 ⁴	58,27 ⁵	-4,13	-6,61
10	Erdgas	Solar	1.762	62,40 ⁴	50,93 ⁵	-11,47	-18,38
11	Erdgas	Solar	1.375	64,40 ⁴	45,34 ⁵	-19,06	-29,59
12	Erdgas	Solar	1.375	64,40 ⁴	42,48 ⁵	-21,91	-34,03
13	Erdgas	Solar	1.617	64,85 ⁴	56,87 ⁵	-7,97	-12,30
14	HEL ⁶	Solar	1.497	61,37 ⁴	47,73 ⁵	-13,64	-22,22
15	Fernwärme	Elektrisch	1.531	66,68 ⁴	47,33 ⁵	-19,35	-29,02
16	Fernwärme	Elektrisch	1.580	67,76 ⁴	77,23 ⁵	9,48	13,99
17	Pellets	Solar	1.139	30,50	27,99	-2,51	-8,24
18	Fernwärme	Fernwärme	1.861	64,28 ⁴	114,92	50,65	78,79
19	HEL ⁶	Elektrisch	578	56,03 ⁴	52,01	-4,01	-7,16
20	Erdgas	Solar	890	50,80	58,13	7,33	14,44
21	Erdgas	Solar	1.185	49,80	71,14	21,34	42,84
22	Erdgas	Elektrisch	1.604	55,50 ⁴	72,58	17,08	30,78
23	HEL ⁶	Elektrisch	1.731	44,10	43,60	-0,50	-1,12
24	HEL ⁶	Elektrisch	1.759	39,50	73,09	33,59	85,04
25	Erdgas	Elektrisch	2.195	73,06 ⁴	57,59	-15,47	-21,17

Erläuterungen:

¹ BGF: Bruttogeschoßfläche

² HWB_{BGF}: Heizwärmebedarf bezogen auf die Brutto-Geschoßfläche

³ aHWV_{BGF}: angenäherter Heizwärmebedarf durch vollständig bereinigten Heizwärmeverbrauch.

⁴ HWB errechnet aus der spezifischen Heizlast [W/m²]

⁵ Netzverluste großteils durch Messung ermittelt

⁶ HEL: Heizöl extra leicht

Tabelle 154: Übersicht über die Berechnungsergebnisse 2

Nr.	Energieträger		BGF ¹ m ²	HWB _{BGF} ² kWh/m ² .a	aHWB _{BGF} ³ kWh/m ² .a	Differenz	
	Raumwärme	Warmwasser				kWh/m ² .a	in %
26	HEL ⁵	Elektrisch	1.771	88,10 ⁴	49,37	-38,73	-43,97
27	HL ⁶	Elektrisch	1.897	67,54 ⁴	45,34	-22,20	-32,88
28	HEL ⁵	Elektrisch	2.713	82,67 ⁴	40,76	-41,91	-50,70
29	HEL ⁵	Elektrisch	1.272	44,40	50,91	6,51	14,67
30	HEL ⁵	Elektrisch	8.008	92,08 ⁴	59,55	-32,54	-35,33
31	Erdgas	Elektrisch	12.591	39,50	58,22	18,72	47,40
32	Erdgas	Elektrisch	7.834	48,90	55,63	6,73	13,77
33	Erdgas	Erdgas	6.002	50,73 ⁴	55,39	4,66	9,19
34	Erdgas	Elektrisch	1.355	52,00	73,17	21,17	40,70
35	Erdgas	Elektrisch	3.698	22,00	32,22	10,22	46,45
36	Erdgas	Elektrisch	3.698	22,00	28,40	6,40	29,07
37	Erdgas	Elektrisch	4.488	22,00	21,45	-0,55	-2,49
38	Erdgas	Elektrisch	5.273	22,00	23,78	1,78	8,08
39	Erdgas	Elektrisch	5.273	22,00	25,25	3,25	14,77
40	Erdgas	Erdgas	1.966	46,03	52,09	6,06	13,16
41	Erdgas	Elektrisch	4.213	86,50 ⁴	50,61	-35,89	-41,49
42	HEL ⁵	HEL ⁵	1.381	76,49 ⁴	76,05	-0,44	-0,58
43	Erdgas	Elektrisch	1.925	152,86 ⁴	67,55	-85,31	-55,81
44	HEL ⁵	Elektrisch	3.181	64,61 ⁴	52,68	-11,93	-18,47
45	HEL ⁵	Elektrisch	2.624	86,42 ⁴	59,40	-27,02	-31,26
46	HEL ⁵	HEL ⁵	1.818	100,18 ⁴	31,80	-68,38	-68,26
47	Erdgas	Elektrisch	2.650	82,99 ⁴	56,60	-26,39	-31,80
48	Erdgas	Erdgas	2.959	83,59 ⁴	46,37	-37,22	-44,53
49	Erdgas	Elektrisch	1.591	35,00	49,67	14,67	41,93
50	HEL ⁵	Elektrisch	2.068	62,63 ⁴	30,45	-32,19	-51,39

Erläuterungen:

¹ BGF: Bruttogeschoßfläche

² HWB_{BGF}: Heizwärmebedarf bezogen auf die Brutto-Geschoßfläche

³ aHWV_{BGF}: angenäherter Heizwärmebedarf durch vollständig bereinigten Heizwärmeverbrauch.

⁴ HWB errechnet aus der spezifischen Heizlast [W/m²]

⁵ HEL: Heizöl extra leicht

⁶ HL: Heizöl leicht

8 SOZIALE NACHHALTIGKEIT DER WOHNBAUFÖRDERUNG¹

8.1 ÜBERBLICK

Vom intergenerationellen Ansatz des Autors E. Deutsch (1999) ausgehend behandelt die vorliegende Studie die Frage, ob die Wohnbauförderung im Zeitraum der Neunzigerjahre bis zur Gegenwart in der Lage war, sozialen Schichten unbeschadet ihrer Herkunft und ihres Lebensstils einen chancengleichen Zugang zum Wohnen zu ermöglichen. Die empirische Basis der Studie besteht aus den Mikrozensusen der Jahre 1989 bis 2001, die vom Projektteam so abgestimmt wurden, dass die Entwicklung der Einkommen und des Wohnbelags über 12 aufeinanderfolgende Jahre untersucht werden konnten. Trotz gewisser Einschränkungen des Datenmaterials – so sind weder der Förderstatus noch der Erwerbsvorgang der Wohnungen für alle Rechtsformen und Jahre bekannt – werden mit diesem einzigartigen Dateninstrument eine Reihe völlig neuartiger Resultate vorgelegt.

Zur Orientierung werden die Methodik, einige zentrale Begriffe und die wichtigsten Resultate im einleitenden Überblick zusammengefaßt.

Aspekte der sozialen Nachhaltigkeit der Wohnbauförderung sind neben dem vorliegenden Kapitel an mehreren anderen Stellen der Studie behandelt. Besonders verwiesen sei auf folgende:

- Kap. 1.2.2, „Nachhaltigkeit im internationalen Kontext - Soziale Nachhaltigkeit“, S 16;
- Kap. 1.3, „Sondereffekte der Wohnbauförderung“, S 21;
- Kap. 2.3 „Ökonomie - aus Bewohnersicht“, S 83;
- Kap. 2.4 „Nachhaltigkeitsbezogene Förderungsmaßnahmen der Länder in Neubau und Sanierung - Soziales“, S. 84; insb. Tabelle 26, S. 86;
- Kap. 2.4.2 „Sicherstellung leistbarer Wohnungen“, S 91;
- Kap. 2.4.3 „Integrative Aspekte“, S 95;
- Kap. 2.4.4 „Meritorische Aspekte“, S 98;
- Kap. 5.3 „Demographische Kenndaten“, S 156, insb. „Anteil der Alleinerzieherhaushalte“, S 158 und „Anteil von sonstigen Familienhaushalten mit Kindern“, S 158;
- Kap. 5.7.4 „Nutzerkosten“, S 178;
- Kap. 6.4.1 „Belastung der Haushalte“, S 201;
- Kap. 9 „Regionalwirtschaftliche Wirkungsanalyse der Wohnbauförderung“, insb. Abschnitt „Erwerbsbeteiligung“, S 273.

8.1.1 METHODISCHER RAHMEN

Der Problembereich der sozialen Nachhaltigkeit weist eine Vielzahl von Aspekten auf. Die vorliegende Projektstudie konzentriert sich auf eine Darstellung des Zugangs zum Wohnen aus der

¹ Diese Studie wurde von Univ.-Prof. Dr. Edwin Deutsch und Mag. Askin Yurdakul (Forschungsgruppe Ökonometrie und Systemtheorie, EOS, Technische Universität Wien) verfasst. Für weitere Informationen siehe <http://www.eos.tuwien.ac.at/Oeko/EDeutsch>. Die Autoren sind Herrn Mag. Karl Althaler und den früheren Teammitgliedern DI Barbara Beigl und Mag. Regina Kerschbaum sowie den Magistri Norbert Neuwirth, Kurt Schmid und Martin Spielauer für die Aufbereitung der Mikrozensusen 1989-2001 zu Dank verpflichtet.

Sicht von Einkommen, Wohntypen und Chancengleichheit. Dieses Thema ist reichhaltig genug, um für sich betrachtet die Untersuchung zu rechtfertigen.

Mit der Chancengleichheit aufs engste verknüpft ist die weiter unten erörterte Problematik der regressiven Effekte, die dem System der österreichischen Wohnbauförderung vielfach zur Last gelegt werden. Wenn regressive Effekte verbreitet auftreten, wird das System angesichts seiner Finanzierungsengpässe von jenen Haushalten ausgehöhlt, die ihren Wohnbedarf auch durch freie Markttransaktionen befriedigen könnten, statt dessen aber die Vorteile der Förderung für sich in Anspruch nehmen. In einer Reihe von Studien hat der Verfasser das Vorhandensein solcher Effekte aufgezeigt, dabei aber gleichzeitig betont, dass die Wohnbauförderung keineswegs nur die vermögenderen Haushalte unterstützt ¹.

Welches sind nun die Bereiche, wo die Wohnbauförderung sozial zielgerichteter agieren könnte, welche sozialen Schichten haben relativ zu ihrer Einkommensdynamik die größten finanziellen Vorteile aus dem System gezogen und welche Schichten werden vom Wirken des Förderungssystems zu wenig erreicht? Welche Schlüsse ergeben sich für eine Politik der Wohnbauförderung und die Zweckbindung der Förderungsmittel?

Um die Zusammenhänge so differenziert wie möglich aufzuhellen, beschreitet die Studie den Weg, das empirische Material in vier Teilen aufzubereiten und zu interpretieren.

- der 2. Abschnitt diskutiert die Entwicklung der österreichischen Einkommen und der Arbeitssituation in räumlicher und zeitlicher Dimension in unterschiedlichen Wohntypen.
- der 3. Abschnitt konzentriert sich auf die Entwicklung der Einkommensverteilung, womit bestimmte Schlüsse auf das Vorhandensein von sozialer Kohäsion, Polarisierung, regressiven Effekte und sozialen Bedarf gezogen werden;
- der 4. Abschnitt, Teil 1 beschäftigt sich mit der Frage, ob die Anteile der Bevölkerung in bestimmten Wohntypen gestiegen, gefallen oder gleich geblieben sind, wenn die Einkommen in drei fixe Intervalle aufgeteilt werden, niedrig, mittel und hoch; damit kann hinsichtlich der Subjektförderungsproblematik aufgezeigt werden, ob die unteren Einkommen vom Förderungssystem zunehmend profitieren konnten oder nicht;
- der 4. Abschnitt, Teil 2 erhellt sodann die Zugangswahrscheinlichkeiten zu Eigentum und Sozialmiete im Lebenszyklus der Haushalte. Im Mittelpunkt steht die Frage, ob die jüngeren Alterskohorten die gleichen Chancen vorfinden wie die älteren, womit der Untersuchungskreis der Studie beschlossen wird.

Die Datengrundlage besteht aus den Mikrozensus der Statistik Austria im 12-jährigen Zeitraum von 1989 bis 2001, und zwar in Zweijahresschritten, somit insgesamt sieben Beobachtungsjahre. Die Mikrozensus mußten für die Analysen des Wohnens und Arbeitens speziell aufbereitet werden. Die Kodierung der Feldvariablen war so weit wie möglich zu harmonisieren, mit gewissen Ausnahmen, wo frühere Information fehlen, was insbesondere den Sozialmietsektor und bestimmte Haushaltstypen betrifft. Weiters wurden die für die Hochrechnung erforderlichen Gewichte nach Ausscheiden unbrauchbarer und unplausibler Beobachtungen korrigiert, dh. mit der Entwicklung

¹ Bereits der Mitte der Neunzigerjahre erschienene Beitrag mit H. Tomann (1995) sowie E. Deutsch (1995) und die Monographie (1999).

der Wohnbevölkerung nach Altersgruppen, der Wohnsitze nach Bundesländern und den Rechtsformen des Wohnens verstetigt. Eine ausführliche Beschreibung der Arbeitsschritte ist nicht Gegenstand der Studie, Informationen über die Aufbereitung sind jedoch auf Anfrage erhältlich ¹.

8.1.2 REGRESSIVE EFFEKTE

Im Mittelpunkt der Studie steht somit die Soziale Nachhaltigkeit, definiert als Chancengleichheit des Zugangs zum Wohnen in aufeinanderfolgender Generationen. Die Chancengleichheit wird durch regressive Effekte gefährdet, die dann auftreten, wenn Haushalte ihren Wohnbedarf aus ausreichendem eigenem Einkommen bestreiten könnten, statt dessen aber aus dem Förderungsangebot eine "ökonomische Rente" beziehen, wogegen niedrige Einkommen angesichts der Mittelknappheit des Systems nicht ausreichend gefördert werden oder auf Grund bestimmter Förderungsauflagen vorweg als Förderungsempfänger ausscheiden².

Das Vorhandensein regressiver Effekte im System der österreichischen Wohnbauförderung wurde in einer Reihe von Studien diskutiert und den Förderungsmechanismen vielfach auch zur Last gelegt ³. Dabei traten unterschiedliche Ansätze zutage, weshalb in gebotener Kürze dargelegt werden soll, was die vorliegende Studie unter regressiv versteht.

In einer früheren Forschungsarbeit hat der Autor E. Deutsch den kritischen Punkt präzisiert: "Die einzelnen Bezugsjahrgänge erfahren, wenn sie länger in der geförderten Wohnung verbleiben, reale Einkommenssteigerungen bei gleichzeitig realen oder zumindest relativen Wohnkostensenkungen. Es sind genau die [daraus entstehenden] Renten, welche die Rückflüsse in das Förderungssystem und damit die Kapitalbasis für Neubauten aushöhlen"⁴.

Nun dient die Wohnbauförderung seit je nicht allein als sozialpolitisches Instrument, sondern erfüllt darüber hinaus eine Reihe von Aufgaben, wo sie als Objektförderung teils nach dem Zufallsprinzip und teils sogar gezielt bestimmte regressive Effekte in Kauf nimmt. Die Problematik der Bewertung resultiert nämlich daraus, dass die Förderung unterschiedliche Ziele verfolgt ⁵:

1. der qualitätsbestimmte Filtereffekt, um den alternden Wohnungsbestand entweder zu modernisieren oder durch höherwertigen Neubau zu vermehren;

¹ Die aus einzelnen Mikrozinsen gewonnenen Maße unterliegen beträchtlichen Zufallsschwankungen, die von der Statistik Austria dokumentiert und ausdrücklich betont sind. Durch die Abstimmung der Mikrozinsen über 12 Jahre und durch mikroökonomische Methoden, welche die Zufallsschwankungen ausfiltern, läßt sich die Aussagekraft des statistischen Materials voll ausschöpfen.

² Zur exakten Definition der Rente siehe M. Oxley, *Economics, Planning and Housing*, Palgrave Macmillan 2004, S.134: "Economic rent is a payment above which that is absolutely necessary to secure the use of a factor of production and which can be taxed away without effect on supply" [also ohne Effekt auf das Niveau der Wohnversorgung, E.D.].

³ Siehe vor allem die kritischen Studien von Ch. Donner "Das Ende der Wohnbauförderung", Wien 1995, und M. Czerny (Koordination), "Wohnungswirtschaft vor neuen Herausforderungen", WIFO Wien 2001. Eine Charakterisierung des Übergangs zu einer belastungsneutralen Förderung findet sich in K. Czasny, P. Moser *Einsatz und Gesamtwirkung der Wohnbauförderungsmittel*, Peter Lang 2001.

⁴ Siehe E. Deutsch, W. Schöpp, Dezentralisierung in der Wohnungspolitik, Studie im Auftrag der FGW, Wien 1991, S.137.

⁵ Zur Frage der Staatsintervention im Wohnwesen vgl. auch Blaas, Rüscher, Brezina, Doubek (1991).

2. die Abwehr negativer externer Effekte durch soziale Segregation, positiv ausgerückt die Wahrung der sozialen Kohärenz durch geeigneten Mischbelag in geförderten Einheiten;
3. die historische Konzeption des in den Nachkriegsdekaden entstandenen "Sozialen Wohnens", wonach Haushalte durch adäquates Wohnen zu "Bürgern" mit Status und Einkommen werden;
4. die Zielvorgabe der Vermögensbildung durch Eigentum (auch durch genossenschaftliches Wohnen), was de facto einer Senkung der Einkommensprogression gleichkommt;
5. Sozialtransfers im engeren Sinne, die "treffsicher" auf die Förderung von bedürftigen Haushalten und niedrigere Einkommen abzielen.

Der entscheidende Punkt zur Bewertung ist also nicht das zu einem beliebigen Zeitpunkt beobachtete Einkommen, und nicht einmal die Einkommenssteigerung seit Wohnungsbezug, sondern die Relation zwischen dem Mittelempfang gegenüber den leistbaren Wohnkosten samt Steuerleistung im Lebenszyklus ¹.

Das bedeutet nun, dass ein Förderungsdesign nicht nur im Dienste der gegenwärtigen Generation stehen kann, sondern im Interesse der künftigen Generation eine ausreichende Relation zwischen der erwartbaren Einkommenshöhe und den leistbaren Wohnkosten sicherstellen sollte. Heruntergeförderte Wohnkosten, die von höheren Einkommen lukriert werden, erfordern eine entsprechende Steuerleistung der Allgemeinheit und deshalb auch eine Abwägung mit anderen Gütern öffentlichen Interesses.

Darum rechtfertigen sich rein objektbezogene Förderungsdesigns vor allem nach Notwendigkeit der Stadterneuerung oder bestimmter Modernisierungsvorhaben, also nach Maßgabe der ersten beiden Ziele; in gewissem Sinne sind regressive Effekte der Preis, den die Gesellschaft zur Wahrung der sozialen Kohärenz und zur Steigerung der Nachbarschaftsqualität zu zahlen bereit ist. Bei der Eigentumsbildung und den zielgruppenorientierten Transfers hingegen sind subjektbezogene Förderungskomponenten vorzuziehen.

Wie heikel es jedoch ist, soziale Zielgruppen zu definieren oder über sie ein allgemeines Urteil zu fällen, läßt sich unmittelbar aus der Tatsache belegen, dass die Einkommen und Arbeitsverhältnisse heute weit größeren Unsicherheiten ausgesetzt sind, als es in den vergangenen Jahrzehnten des wirtschaftlichen Wachstums der Fall war. Weil die Höhe des Einkommens, wie im folgenden gezeigt werden wird, mit der Ausbildung und dem sozialen Status korreliert, aber keineswegs nur allein dadurch bestimmt ist, wird es zusehends schwieriger, regressive Effekte an bestimmte Gruppen der Gesellschaft zu heften.

Ein keineswegs triviales Beispiel mag zur Illustration dienen. Nehmen wir einen Universitätsabsolventen, der eine Laufbahn im kulturellem Sektor ergreift. Wenn sein Einkommen statistisch nicht erhoben wird, könnte ein Sozioökonom aus der Angabe über Herkunft, Ausbildung und Tätigkeit auf einen Angehörigen der A-Schicht mit entsprechendem Einkommen schließen. Wenn er oben drein Sozialmieter ist, wird eine oberflächliche statistische Analyse vielleicht folgern, dass zu viele Sozialmieten von Angehörigen der A-Schicht belegt sind, die aus der Förderung einen ungerechtfertigten Vorteil ziehen, und Empfehlungen für den Abbau der Förderleistung ausarbeiten. In Wirk-

lichkeit haben jedoch männliche Angehörige der A-Schicht, im übrigen ebenso wie viele Frauen in einfachen Berufen, während der Neunzigerjahre einen Rückgang ihres Realeinkommens hinnehmen müssen. Die Sozialmiete mag darum heute für viele hoch ausgebildete Personen die Lebensgrundlage darstellen, einen vorweg unsicheren Beruf überhaupt auszuüben. Die bloße Schichtenzugehörigkeit sagt hier so gut wie nichts. Im Gegenteil, eine Gesellschaft, die sich der Vielfalt verpflichtet fühlt, sollte die Wohnbauförderung auch dahingehend verstehen, dass die Wahl der Lebensstile und Aktivitäten durch ihre Wirksamkeit gewahrt bleibt.

8.1.3 ZUR INTERPRETATION EMPIRISCHER BEFUNDE

Ein guter Teil der jüngsten Debatte, ob die Wohnbauförderung nicht weitgehend reduziert werden könnte, hängt damit zusammen, dass dem Ziel des Sozialen Wohnen als öffentliche Aufgabe heute weit weniger Gewicht zugeteilt wird, während die "Treffsicherheit" der Sozialtransfers wegen der Mittelknappheit des Staates an Bedeutung gewonnen hat.

Deutsch und Schöpp (1990) zeigten, dass im Jahre 1988 die höchsten Anteile am geförderten Wohnen unter den niedrigsten und sodann unter den überdurchschnittlichen bis höheren Einkommen festzustellen waren. Auf Basis der Konsumerhebung 1993/4 finden Brandner und Wüger, dass das unterste Einkommensterzil etwa 37% aller geförderten Wohnungen belegt, woraus die Autoren schließen wollen, dass die Wohnbauförderung die reicheren Haushalte begünstigt².

Die Ergebnisse der vorliegenden Studie weisen darauf hin, dass die Jahrgangskohorten der heute Fünfzig- bis Siebzigjährigen eine Hauptmasse der Förderungsrenten abgeschöpft hat. So bedenklich dieses Faktum erscheinen mag, ist es ohne Eingriffe in bestehende Rechte nicht kurierbar und wegen des Eintritts ins Pensionsalter abgemildert.

Die vorliegende Studie will statt dessen die Aufmerksamkeit darauf richten, dass die Wohnbauförderung vor der neuen Herausforderung steht, indem schon die nachfolgenden Kohorten keineswegs gleich begünstigt erscheinen.

Weil weder Einkommen noch Vermögen zum Bezugszeitpunkt der Wohnungen bekannt sind, mußte zum Nachweis ein gänzlich neues Verfahren implementiert werden. Nach einer Idee von A. Yurdakul werden die Altersjahrgänge der Jahre 1989 und 2001 miteinander verglichen und die Frage gestellt: haben sich die Einkommen und Wohnsituation gleicher Altersgruppen und sozialer Schichten in diesem Zeitraum verändert, und wenn ja, wie ?

Gegenstand der Untersuchung sind Rechtsformen in einer räumlichen Gliederung nach "urban" und "rural", wobei unter urban alle Städte über 25.000 Ew samt ihrem Umland fallen:

¹ Analytisch exakt ausgeführt in E.Deutsch, "Urban Land Lease and Social Housing Programme". *Housing Studies*, vol. 11/3, 1996, 435-458

² siehe P. Brandner und M. Wüger "Sozialpolitische Aspekte der Wohnbauförderung", in M. Czerny a.a.O., S.59-77. Der methodisch fragwürdige Punkt dieser Studie ist die Verallgemeinerung auf Basis des Einkommens zum Beobachtungszeitpunkt, siehe die Erläuterungen zum Begriff der Rente oben. Richtig ist die Feststellung, dass die unteren Einkommen förderungsmäßig unterversorgt erscheinen.

- Urbane Eigentümer
- Urbane Mieter
- Rurale Eigentümer
- Rurale Mieter

die Mieten wiederum werden getrennt nach

- Privatmieten (Miethäuser in gewinnorientiertem Privatbesitz)
- Sozialmieten (ds. Gemeindebaumieten und GBV-Mieten)

8.1.4 DIE WICHTIGSTEN AUSSAGEN

Das System der Wohnbauförderung hat sich innerhalb des Zeitraums von 12 Jahren zusammen mit der gesamtwirtschaftlichen Lage gewandelt. Sei es durch den intendierten Übergang zu einem Mischsystem von Objekt- und Subjektförderung, sei es durch wachsende Einkommensunsicherheit auf dem Arbeitsmarkt herbeigeführt, ist der Wohnbelag in Eigentum und Miete hinsichtlich der Einkommenshöhe heute "durchmischer" als früher.

In räumlicher Differenzierung ist eine zeitlich stabile Hierarchie der Einkommen festzustellen. Die urbanen Eigentümer liegen vor den ruralen Eigentümern, den urbanen Mietern und schließlich den ruralen Mietern. Die Einkommensspanne zwischen den urbanen Eigentümer und den ruralen Mietern verblieb im Mittel durchwegs bei rund 40%.

Unbeschadet dieser Hierarchie sind die Einkommensunsicherheiten auf individueller Ebene stark gestiegen, die traditionellen Zuordnungen zu sozialen Schichten haben an Aussagekraft hinsichtlich der erwartbaren Wohlfahrt im Lebenszyklus eingebüßt.

Trotz eines insgesamt gleich bleibenden Gini-Maßes der Einkommen von 25% gab es unter den sozialen Schichten Verlierer und Gewinner. Die größten Verlierer waren die Frauen in einfachen Berufen, mE. haben die Männer in höheren Berufen an (unselbständigen) Einkommen eingebüßt. Gewinner waren Männer in einfachen und Frauen in höheren Berufen.

Unter den Junghaushalten bis 33 Jahre ist eine Polarisierung feststellbar: Anteilsmäßig wurden die niedrigen Einkommen bis €1250 netto monatlich sowie die höheren Einkommen ab €2500 deutlich zahlreicher, die mittleren Einkommen entsprechend weniger. Kurz gesagt, gibt es unter den Jungen heute mehr Ärmere und mehr Reiche, aber weniger Mittelverdiener.

Aus den Mikrozensen kann der Median der Mietkostenbelastung der Junghaushalte verfolgt werden. Dieser ist von rund 12% im Jahr 1989 auf 18% im Jahre 2001 gestiegen, mit steigendem Trend bis zur Gegenwart. Heute sind 20% der Junghaushalte einer Belastung von 30% und mehr ausgesetzt.

Über alle Altersgruppen betrachtet ist die Wahrscheinlichkeit des Eigentumsbelags umso höher, je höher das Einkommen; die Wahrscheinlichkeit des Eintritts in den Sozialmietsektor ist umso höher, je niedriger das Einkommen. Insoferne bleibt der Eigentumserwerb potentiell regressiv, der Sozialmietsektor hat hingegen an Treffsicherheit zugelegt. Der Wohnbelag im Sozialmiet-

sektor hat sich über den Zeitraum 1989 bis 2001 deutlich zu jüngeren Haushalten und niedrigeren Einkommen hin verschoben.

Rurale Mieter sind in jeder Hinsicht eine Problemgruppe, die einer verstärkten Förderung bedürfen. Dies betrifft ua. die Alleinerzieherinnen. Da die Einkommen relativ niedrig sind, fallen viele rurale Mieter bei hohen Mietkostenbelastungen unter die Armutsgrenze.

Urbane Eigentümer liegen hingegen an der Spitze der Einkommensdynamik, was in diesem Segment den weiteren Ausbau einkommensgebundener Förderungsschemata empfiehlt.

Eigenheime in den ruralen Zonen wurden von den vermögenderen Haushalten nachgefragt, während der Eigenheimanteil bei den unteren und mittleren Einkommen sogar zurückging.

Bei den ruralen Eigentumswohnungen ging die größte Dynamik von den unteren Einkommen aus. Hier ist nicht unterscheidbar, ob dieser Effekt der Wohnbauförderung zuzuschreiben ist, oder ob Vermögenstransfers innerhalb der Familie den größeren Nachfrageeffekt bewirken.

Unter den urbanen jüngeren Haushalten von 20 bis 45 sind es heute die bestverdienenden Haushalte, welche die Mietwohnungen bevorzugen. Der Wunsch nach räumlicher und beruflicher Mobilität spielt hier zweifellos mit.

Derzeit kann die Obergrenze des altersmäßig erreichbaren Eigentumsanteils österreichweit mit etwa 63% angesetzt werden.

8.1.5 SCHLUSSFOLGERUNG

Angesichts der lückenhaften statistischen Informationen, welche Haushalte in welcher Höhe in den Genuss der Fördermittel kamen, und welche Haushalte von Erbschaften und familiären Zuwendungen profitieren, ist eine präzise Bemessung des regressiven Effekte und ihre Zuweisung auf Wohnformen und soziale Schichten nicht durchführbar. Deshalb sind auch vergrößernde Aussagen unzulässig. Die letzten Umfragen, die hinsichtlich der Erwerbsform Markt - Selbstbau - Schenkung/Erbschaft geeignete haushaltsbezogene Daten enthalten, liegen im krassen Widerspruch zum Informationsbedarf der Sozialplanung weit zurück.

Die detaillierte Analyse der Einkommensverteilung hat aufgezeigt, dass die Wohnbauförderung weder als durchgehend treffsicher noch als durchgehend regressiv aufgezeigt werden kann. Ebensovienig kann aus der Abschöpfung von Förderrenten in der Vergangenheit der Schluß gezogen werden, dass die Wohnbauförderung auch in Hinkunft die gleichen Kohorteneffekte erzeugt.

Sowohl die Arbeitsverhältnisse als auch die Einkommen sind heute weit flexibler und unsicherer als vordem. Unter den Junghaushalten ist eine zunehmende Polarisierung der Einkommen in Richtung unterer und höherer Einkommen festzustellen: dieses Resultat wird mit klassischen Ungleichheitsmaßen nicht erfaßt, konnte jedoch in der Studie mit alternativen Methoden aufgezeigt werden. Wenn der Befund zutrifft, wird der Wohnbauförderung auch weiterhin eine wesentliche Rolle in der nachhaltigen Sicherung der Wohlfahrt zukommen.

8.2 EINKOMMENSVERTEILUNG UND LEBENSSTIL

Wie ein Blick auf die internationale Literatur zeigt, sind die Themen der sozialen Kohäsion und der Polarisierungstendenzen in den Brennpunkt der sozialwirtschaftlichen Analyse aufgerückt. Generell konzentrieren sich die Fragestellungen auf die Entwicklung der Einkommensverteilung und der Auswirkungen auf die Wohlfahrtssituation sozialer Schichten. Soweit es die Wohnungspolitik betrifft, tritt die Frage nach jenen Instrumenten in den Vordergrund, welche zur Wahrung eines sozialverträglichen Wohnungszugangs beitragen.

Mit dieser Überlegung beginnend diskutiert der vorliegende Abschnitt die Befunde über soziale Kohäsion und Polarisierung, soweit sie aus einer nach Regionen und Wohntypen differenzierten Analyse der österreichischen Einkommensverteilung ablesbar sind. Als fundamentaler Begriff wird der persönliche Lebensstil zugrundegelegt, um den sich die Wohnwahl und die Wahl des Arbeitsangebots entwickeln. Klarerweise erfolgt diese Wahl nicht beliebig, sondern ist einer Reihe von Beschränkungen unterworfen, die von den Märkten und Institutionen, aber auch von den persönlichen Voraussetzungen wie der anfänglichen Schulbildung und der Vermögensausstattung auferlegt sind.

8.2.1 BEGRIFFLICHES

Es geht im folgenden also um die Zusammenhänge und um die Wechselwirkungen zwischen

- Wahl der Rechtsform (tenure) samt Wohnsitz (location) und
- Wahl des Arbeitsangebot (labour supply) samt erzielten Einkommen.

Die simultane Analyse von Wohnwahl und Arbeitsangebot ist deshalb von Bedeutung, weil damit die fürs erste eher unscharfen Begriffe der Kohäsion und der Polarisierung fassbar werden¹. Die analytische Präzisierung erfolgt zweifellos um den Preis von Konnotationen, die als ebenso wichtig erachtet werden können. Die hier vorgebrachte Definition stützt sich, dem empirischen Charakter der Studie folgend, auf statistische Aspekte:

- soziale Kohäsion: eine gleichmäßige Durchmischung von Haushaltstypen unabhängig von der Rechtsform des Wohnens und der Region des Wohnsitzes, innerhalb bestimmter Grenzen;
- soziale Polarisierung: Eine trendmäßig feststellbare Einkommensschere zwischen Haushaltstypen, insbesondere zwischen Eigentümern und Mietern, woraus potentiell divergierende Erwerbchancen resultieren können.

Mit diesen Definitionen ist zugleich der Begriff des Haushaltstyps festzulegen. Dieser umfasst im wesentlichen drei Komponenten:

1. Demographie: Familienstand, Haushaltszusammensetzung, Altersgruppe;
2. Berufsbild: Schulbildung und berufliche Erfahrung, im folgenden in der Kennzahl der Berufsbildung erfasst, sowie berufliches Tätigkeitsfeld und Einkommen;
3. Wohntyp: Rechtsform (=Rechtstitel) des Wohnens, im wesentlichen Eigentum versus Miete in verschiedenen Formen, sowie sonstige Rechtsformen, wie Dienst- und Naturalwohnungen, informelles Wohnen, sodann auch die Lokalisierung des Wohnsitzes als räumliche Komponente.

¹ Eine Erörterung der Begriffe Kohäsion und Polarisierung findet sich in Glen Bramley (2003)

Die Komponenten des Haushaltstyps werden in der empirischen, im speziellen der ökonomischen Literatur als Charakteristiken bezeichnet.

Die aufgelisteten Charakteristiken sind im Rahmen des Mikrozensus beobachtbar, d.h. von den Haushalten selbst reportiert. Ein wesentlicher Aspekt sind indes auch die unbeobachtbaren Charakteristiken, insbesondere eine Reihe von Präferenzen, Verhaltensmustern und Ausstattungen. Diese werden im Grundprogramm der Mikrozensus nicht befragt, sondern müssen mit Modellen auf indirektem Wege erschlossen werden ¹. Dazu zählen

- die Vermögensposition des Haushalts
- die Risikoakzeptanz und deren Aufteilung in Partnerschaften
- Wohnpräferenz und räumliche Mobilität
- die Dynamik der persönlichen Einkommen
- die Risikoposition des Staates bei Transfers (Wohnbeihilfen, Pensionen)
- die Wirkung der Haushaltspräferenzen auf Siedlungsstruktur und Verkehrsströme.

Unter diesen Aspekten werden im folgenden die Vermögensposition, die Wohnpräferenz, die Einkommensdynamik und die Risikoposition des Staates beleuchtet ². Die statistisch erfasste Einheit auf Individualebene ist stets der Haushalt samt seiner Charakteristiken. Bestimmte Kennzahlen wie z.B. die Einkommensprofile werden allerdings von den Personen abgeleitet (Profile der erwerbstätigen Männer und Frauen) und sodann auf die Verteilungskennzahlen der Haushalte umgelegt. Aus diesen werden insbesondere "Distanzen" zwischen sozialen Schichten in zeitlicher und räumlicher Dimension abgeleitet, siehe weiter unten. Zuvor sind jedoch einige grundlegende empirische Befunde zu erörtern.

8.2.2 BEVÖLKERUNG UND WOHSITZE

Um die regionalen Effekte zu studieren, wurde eine Grobgliederung des Bundesgebiets in "Stadt" versus "Land" vorgenommen, die mit geringen Abwandlungen auf den NUTS3 Gebieten basiert. Die Ergänzung vor allem die Untergliederung des NUTS3-Gebiets Wien in die fünf Stadtgebiete Innenbezirke, Prater- und Gürtelbezirke, Südostbezirke, Westbezirke und Transdanubien, siehe die Abbildung 217, S 322:

- Urbane und Suburbane Zonen (urban and suburban areas), kurz "Urban"
- Kleinstädte und Landumgebung (towns and rural areas), kurz "Rural"

Die Abgrenzung hängt von der jeweiligen Modellbetrachtung ab, daher erscheint keine allgemein befriedigende bzw. einheitliche Lösung möglich. Zur Vereinfachung wird das Begriffspaar "städtisch" versus "ländlich" bzw., um bestimmten Konnotationen der deutschen Sprechweise zu entgehen, besser "Urban" versus "Rural" eingesetzt. Urban umfasst mit Ausnahme von Eisenstadt sämtliche Landeshauptstädte samt ihrem Umfeld. Damit werden die suburbanen "Speckgürtel" miteingeschlossen; wann immer erwähnt, wird suburban die urbanen Zonen außerhalb der städti-

¹ Präferenzen und Ausstattungen sind Gegenstand von Sonderauswertungen des Mikrozensus, die hier nicht herangezogen werden, sowie einer Reihe alternativer Umfragen. Die vorliegende Studie geht aus dieser Sicht von den Erkenntnissen der generativen Umfragen des Verfassers im Zusammenwirken mit dem GfK Institut 1988 und 1993 aus.

² Die räumliche Mobilität und die Wirkung auf die Siedlungsstruktur sind Gegenstand der parallelen regionalwirtschaftlichen Studie über die Wirkungsanalyse der Wohnbauförderung.

schen Gemeindegrenzen bezeichnen. "Rural" umfasst alle restlichen Zonen des Bundesgebiets und beinhaltet ohne Wertung einige Städte bis zur Größenordnung von 20.000 Einwohnern.

Die urbane Haushaltsbevölkerung Österreichs wies 1989 bis 1995 eine stärkere Dynamik auf als die ländliche, letztere hielt erst ab 1997 wieder Schritt, siehe die Abbildung 156, S 284. Wie in der parallelen regionalwirtschaftlichen Studie erörtert, fand über die neunziger Jahre eine räumliche Umschichtung der inländischen Bevölkerung statt, welche den Ausländerzuzug um einiges übertraf.

Die Struktur der Rechtsformen veränderte sich dadurch nicht einheitlich, siehe die Abbildung 157 S 284 sowie die beigefügte Tabelle 201, S 307. Lediglich der Anteil der Eigentumswohnungen ist kontinuierlich gewachsen. Der Ausweitung des Eigenheimbesitzes stand hingegen ein ungefähr gleich großes Anwachsen der Mieten gegenüber, weil sich durch die Immigrationswelle nach 1989 der Anteil der urbanen Mieten stark erhöhte. Im Gefolge des Wohnbauprogramms Mitte der neunziger Jahre kam es zwar zu einer Verlagerung von inländischen Stadtbewohnern ins Eigentum und ein Nachrücken von Ausländerhaushalten aus informellem Wohnen und Wohngemeinschaften in die Miete. In gewissem Sinne entstanden dadurch lokal begrenzte Verdrängungseffekte von inländischen Haushalten durch ausländische, diese waren jedoch, wie weiter unten nachgewiesen wird, eher für die mittlere und ältere inländische Generation typisch, aber nicht so sehr für die Junghaushalte. Die räumliche Mobilität der ruralen inländischen Bevölkerung in Richtung der Städte und ihres Umfelds machte diesen "bandwagon effect" jedenfalls wieder wett, vgl. dazu auch die Abbildung 155, S 285.

8.2.3 EINKOMMEN

Die Analyse des beobachteten Einkommen muss auf das Beobachtungsjahr 2001 verzichten, denn die Mikrozinsen weisen nur bis 1999 die monatlichen Einkommen aus. Die Einkommen des Jahres 2001 werden, wie später erläutert, durch Prediktoren ersetzt, die aus einem Arbeitsangebotsmodell resultieren. Aus dem gesamten Datenkranz ergibt sich daraus eine räumliche Entwicklung der realen Haushaltseinkommen bis auf die NUTS3 Ebene, wie sie in dieser Form bislang nicht verfügbar war, siehe die beigefügten Tabelle 202, S 308, Tabelle 203, S 309 und Tabelle 204, S 310. Diese Tabellen bilden den Hintergrund für die Erörterungen dieses Abschnitts, der sich wegen der Einkommen auf den Zeitraum 1989 bis 1999 beschränken muss.

Die Mikrozinsen 1989-1999 enthalten die monatlichen Nettoeinkommen der Personen, samt Angaben, wie oft das Einkommen im Jahr bezogen wird. Die Nettoeinkommen der Personen wurden für die Zwecke der Studie auf effektive Monatseinkommen (d.h. 12 mal jährlich) und auf reale Werte in Euros zu Preisen 2001 umgerechnet. Die Erhebung dieser Einkommen war stets problematisch, trotzdem bedeutet der seit 2001 geltende Verzicht der amtlichen Statistik auf die Einkommensfrage einen Informationsverlust, der durch die Konstruktion von Einkommensprofilen nur teilweise wettgemacht werden kann¹. Der Verlauf der mittleren Personeneinkommen laut Mikrozinsen 1989-1999 ist nämlich jenem der volkswirtschaftlichen Einkommensrechnung über-

¹ Diese Aussage gilt selbst in Hinblick auf die Tatsache, dass die Statistik Austria einen Teil der verweiger-ten Einkommensangaben durch ein hot deck Verfahren substituierte. Mittlere Bezirkseinkommen als proxi heranzuziehen, wie von mancher Seite vorgeschlagen, verfehlt völlig den Zweck, weil es bei mikroökonomischen Untersuchungen um die Verknüpfung mit individuellen Haushaltscharakteristiken geht.

raschend ähnlich. Mittels geringfügiger Korrekturen konnte der Verlauf vollständig an die volkswirtschaftliche Statistik angepasst werden¹.

Das solcherart konstruierte persönliche Nettoeinkommen des Haushaltsvorstands und seines Partners / seiner Partnerin (sofern in Partnerschaft) wird mit dem Variablensymbol PINCM für Männer und PINCW für Frauen bezeichnet. Als Haushaltseinkommen INCOME gilt das Perso

neneinkommen des Haushaltsvorstands plus des Partners plus Familienbeihilfe für abhängige Kinder. Sonstige Transferleistungen sind darin nicht enthalten. Die Einkommen sonstiger Haushaltsmitglieder, die zu lückenhaft und zu unsicher reportiert sind, bleiben ebenfalls unberücksichtigt. Das Haushaltseinkommen ist somit als Kassaeinkommen der Träger des Haushalts zu verstehen².

Anhand der Abbildung 159, S 285 tritt das zeitliche Muster der Haushaltseinkommen klar zutage. Das frühere langfristige Wachstum hielt bis 1993 an, worauf ein temporärer Rückgang folgte. Die Delle im Gefolge des Budgetanpassungsgesetzes 1996 ist deutlich sichtbar.

Die Einkommen der Eigentümer lagen stets vor jenen der Mieter, die interessanterweise von den Haushalten in sonstigen Rechtsformen überholt wurden. Über alle Haushalte betrachtet aber wiesen die realen Nettoeinkommen während der neunziger Jahre eine Wachstumsrate von lediglich 0.4% p.a. auf, in krassem Gegensatz zu den früheren Wachstumsdekaden.

Dieser Sachverhalt lässt sich auch aus dem verfügbaren Einkommen pro Haushalt ablesen, das sämtliche Transferleistungen beinhaltet und hier nicht abgebildet ist³. Von 1989 bis 1999 wuchs das verfügbare Einkommen um 1.0% p.a. Den größten Zuwachs gab es allerdings gleich zu Beginn in den Jahren 1989 und 1990. In den Folgejahren brach das Wachstum ein, indem die Rate von 1991 bis 1999 auf durchschnittlich 0.4% p.a. zurückging. Erst nach 1999 erholten sich die verfügbaren Einkommen wieder, blieben aber bis heute unter dem Wachstum der früheren Dekaden.

Insgesamt waren die neunziger Jahre von einem Übergang zu einem neuen wirtschaftlichen Regime gekennzeichnet, welches die früheren Wachstumsraten nicht fortsetzen konnte. Der Regimewechsel setzte bereits vor dem EU-Beitritt ein und scheint etwa im Jahr 1995 vollzogen. Auf die tieferen Ursachen einzugehen ist nicht Aufgabe dieser Studie; für das folgende bedeutsam sind die Wirkungen auf die Einkommensverteilung und ihre Aufgliederung in räumlicher und zeitlicher Sicht.

In räumlicher Differenzierung ist der Abbildung 160, S 286 eine zeitlich stabile Hierarchie der Einkommen abzulesen. Die urbanen Eigentümer lagen vor den ruralen Eigentümern, den urbanen Mietern und schließlich den ruralen Mietern. Die Einkommensspanne zwischen den urbanen Eigentümer und den ruralen Mietern verblieb durchwegs bei rund 40%. Die Struktur erweckt

¹ Die Niveaus der nominellen mittleren Personeneinkommen 1995 wurden beibehalten, jene der übrigen Beobachtungsjahre wurden mit Faktoren multipliziert, welche die mittleren Niveaus jenen der unselbständigen Nettoeinkommen bzw. Pensionisteneinkommen, getrennt nach Männern und Frauen, proportional setzen, wobei die Faktoren nur unerheblich um Eins schwanken. Die resultierenden Einkommen wurden sodann auf Preise 2001 umgerechnet.

² Auf eine separate Bezeichnung wie "Haushaltsvorstandseinkommen" uä. wurde verzichtet.

³ Verfügbares Einkommen aus WIFO-Berechnung, dividiert durch private Haushalte laut Statistik Austria.

die Assoziation einer stabilen Gesellschaft, in der die Verfügung über Eigentum oder Miete die soziale Schicht und deren Einkommensniveau bestimmt. Diese Vorstellung täuscht jedoch über einige tiefgreifende Veränderungen hinweg, die sich tendenziell auch auf das Wohnwesen auswirken können.

8.2.4 ARBEITSKRÄFTEPOTENZIAL

Denn während die Nettoeinkommen pro Haushalt über die Periode von 1989 bis 1999 ein Wachstum von nur 0.4% p.a. aufwiesen, stieg das reale Bruttoinlandsprodukt im gleichen Zeitraum um durchschnittlich 2.6% jährlich. Der stärkste Motor des Gesamtwachstums war das Arbeitskräftepotenzial, das in der folgenden Analyse eine wichtige Rolle spielt. Sein Wachstum trug mit nicht weniger als 1.5% p.a. zum Gesamtwachstum bei. Die restlichen 0.7% p.a. flossen in steigende Steuern, Sozialversicherungsbeiträge und Gebühren, zum Teil aber auch in die zunehmenden Kapitaleinkommen, die im Haushaltseinkommen nicht erfasst sind. Bei der Interpretation der weiteren Ergebnisse ist deshalb darauf zu achten, dass die oberen Haushaltseinkommen in Wirklichkeit um etliche Prozentpunkte höher anzusetzen sind als es die Zensusdaten erkennen lassen.

Nun war der Verlauf des Arbeitskräftepotenzials quer über Regionen und Rechtsformen alles andere als gleichmäßig. Wie die Abbildung 161, S 286 illustriert, stellten die Eigentümer und Mieter in den urbanen Zonen überdurchschnittlich viele zusätzliche Arbeitskräfte, und zwar 2.15% bzw. 1.80% pro Jahr zusätzlich. In den ruralen Zonen verzeichneten die informellen Wohnverhältnisse, die vielfach Junghaushalte betreffen, einen starken Zuwachs von Arbeitskräften, doch auch die ruralen Mieter trugen 1.23% p.a. zum Arbeitskräftewachstum bei. Der Beitrag der ruralen Eigentümer hingegen blieb so gut wie unverändert. Ein Grund ist die tendenzielle Abwanderung der jüngeren Bevölkerung auf der Suche nach Arbeit im städtischen Umfeld. Diese erfasste freilich auch rurale Mieter; dafür spricht allein die Tatsache, dass die ruralen Mietereinkommen am niedrigsten waren, während das rurale Mietniveau, wie später noch ausführlich erörtert wird, den Mietereinkommen davonzog ¹.

Die Abwanderung führt in manchen ruralen Gebieten zur Überalterung. Weil aber die ruralen Eigentümer österreichweit die relativ größte Schicht stellen und sich ihre Erwerbsquote wegen der Alterung unterdurchschnittlich entwickelte, liegt das rurale Arbeitskräftewachstum insgesamt mit 0.86% ein ganzes Prozent pro Jahr unter dem urbanen, welches nicht weniger als 1.87% ausmacht. Zieht man auch in Betracht, dass informelle Wohnverhältnisse auf dem Lande verbreitet sind, liegt die Vermutung nahe, dass sich daraus in Hinkunft ein gewisser Verfall der Wohnwerte und damit ein Vermögensverzehr entwickeln könnte. Kann man daraus auf eine wachsende Polarisierung zwischen Stadt und Land schließen ?

8.2.5 BERUFSBILDUNGSSCHICHTEN

Kann man aus der unterschiedlichen Entwicklung des Arbeitskräftepotenzials auf eine wachsende Polarisierung zwischen Stadt und Land schließen ?

Um sich dem Begriff der Polarisierung zu nähern, müssen einige analytische Instrumente eingeführt werden. Dazu dienen schichtentypische Merkmale, welche die Population in geeigneter Weise klassifizieren. Bei allen Vorbehalten ist die schulische und berufliche Ausbildung ein zentrales kategoriales Merkmal, das vor allem für der Berechnung der Einkommensprofilen erforderlich ist.

Die Berufsbildung ist ein Merkmal der Humankapitalausstattung, welche jede Person mit sich führt. Wir definieren sie hier als Kombination von höchster abgeschlossener Schulbildung und Stellung im Beruf, wobei

- einfache Berufe = nur Pflichtschule, Stellung als Hilfsarbeiter/in oder –angestellte/r.
- höhere Berufe = Akademiker oder Matura samt leitender Stellung,
- mittlere Berufe = alles dazwischen.

Mit dieser Definition wird auf eine Detaillierung verzichtet, vor allem weil die flexible Arbeitswelt von heute eine Reihe fließender Übergänge kennt, und weil eine Vielzahl von Kategorien im Rahmen der gegenständlichen Betrachtungen wenig zielführend erscheint ².

Wichtig ist anzumerken, dass Pflichtschulabgänger bei Angabe beruflicher Erfahrungen und verbesserter Stellung in die mittleren Berufe aufrücken. Die höheren Berufe wiederum bestehen nicht nur aus Hochschulabgängern, sondern auch aus Maturanten, sofern ihre Berufsbild eine ausreichende Karriere annehmen lässt ³. Eine vergleichende Prüfung der Anteile mit der dreiteiligen EU-Skala ergab, dass die hier getroffene Definition durchaus im Bereich der internationalen Skala liegt.

Die Berufsbildungsschicht auf den Haushalt umzulegen erfordert ein Verfahren, das bei Partnerschaften in gewissem Sinne willkürlich wirken muss. Wie beim Einkommen wird nur der Haushaltsvorstand und dessen Partner/in in Betracht gezogen. Bei Einzelpersonen, Alleinerziehern und Alleinverdienern ist die Berufsbildungsschicht einfach jene des Erwerbsteils. Bei Doppelverdienern wird die jeweils höhere Bildungsschicht der Partner angesetzt, was bedeutet, dass die mittleren und höheren Berufe bei den Haushalten anteilmäßig stärker vertreten sind als bei den Personen. Als deskriptive Statistik ist die Berufsbildungsschicht des Haushalts dennoch nützlich, wogegen die Einkommensprofile weiter unten strikt auf den personenbezogenen Merkmalen aufbauen.

Die bildungsmäßigen Fortschritte der Periode von 1989 bis 2001 sind in den deskriptiven Befunden der Abbildung 162, S 287, Abbildung 163, S 287 und Abbildung 164, S 288 direkt abzulesen (eine tabellarische Darstellung in verfeinerter Gliederung findet sich in der beigefügten Tabelle 208, S 314). Um Verzerrungen durch Pensionisten oder zugewanderte Ausländer zu vermeiden, beschränkt sich die Darstellung auf das Arbeitskräftepotenzial der Inländerhaushalte.

Demnach hat gesamtösterreichisch der Anteil der Haushalte in einfachen Berufen deutlich von 32% auf 24% abgenommen, während die mittleren und höheren Berufe auf schließlich 63.8%

¹ Vgl. dazu die beigefügten Tabelle 206, S 312 und Tabelle 207, S 313.

² Siehe dazu E. Deutsch (1999) aaO. Eine ähnliche Dreiteilung wird vom IZA Institut Mannheim und neuerdings auch von der Europäischen Statistik benützt.

³ Die höheren Berufe lassen sich darum mit einer Ausbildung zum BA (Bachelor) oder darüber hinaus vergleichen.

bzw. 15.4% zulegen. Absolut gesehen gewannen die mittleren Berufe mehr an Boden als die höheren. Nicht ganz zwei Drittel der Haushalte sind nunmehr den mittleren Berufen zuzurechnen.

In regionaler Differenzierung waren die Trends zwar dieselben, doch die Niveaus und Verschiebungen stellen sich etwas anders dar. Während die höheren Berufe in den urbanen Zonen stärker zulegen als die mittleren, waren die ruralen Zonen von einer ausgeprägten Umschichtung zu den mittleren Berufen gekennzeichnet. Vor allem der Abbau der 1989 noch recht beträchtlichen Anteile der einfachen Berufe trug zum Aufstieg der mittleren Berufe bei. Interessanterweise war der Rückgang der unausgebildeten Arbeitskräfte in den ruralen Zonen kräftiger als in den urbanen, wo 2001 immer noch mehr einfache als höhere Berufe verblieben¹.

Auch in den rein städtischen Zonen bleibt das Muster der inländischen Berufsbildungen im Trend ähnlich, vgl. die Tabelle 208, S 314. Wien ist besonders markant, weil einerseits der größte Zuwachs an höheren Berufen stattfand, andererseits der Abbau einfacher Berufe am zögerlichsten war. Aus diesem Grund verharrte die Wiener Mittelschicht während der ganzen Beobachtungszeit etwa auf dem Niveau von 60%.

In der internationalen Literatur wird vielfach die These vertreten, dass unter dem Sog der Hochschulausbildung eine Polarisierung stattfindet, wonach die Anteile der mittleren Berufe eher schmelzen, während die Anzahl derer, die im Bildungsprozess nicht mithalten können oder wollen stetig wächst. Wenn dies zutrifft, würde sich die Masse der Berufsbildungen auf den unteren und oberen Teil der Ausbildungsskala verlagern. Die Folge wäre eine zunehmende Polarisierung der Gesellschaft in hoch und gering ausgebildete Schichten.

Soweit es Österreich betrifft, kann ein solcher Prozess nach den vorgelegten Befunden nur in den größten Städten festgestellt werden, während die ruralen Zonen weiterhin stark von mittleren Berufen belegt sind. Welche Auswirkungen sich daraus auf Einkommen und Wohnsituation ergeben könnten, soll nun weiter untersucht werden.

8.2.6 EINKOMMENSPROFILE IM LEBENS LAUF

Die Einkommensprofile der Personen sind definiert als schichtentypische Nettoeinkommen in Abhängigkeit der Berufsjahre seit dem Berufseintritt. Das Alter beim Berufseintritt ist im Datensatz nicht enthalten, wohl aber ist die schulische Ausbildung bekannt, woraus jeder Person ein typisches Alter des Schulabschlusses zugewiesen werden kann. Das Berufsalter ist sodann die Differenz zwischen dem persönlichen Alter und diesem hypothetischen Schulabschlussalter.

Das Einkommensprofil der Haushalte ist analog definiert, mit der gewichtigen Einschränkung, dass ein Berufsalter des Haushalts vereinbart werden muss, welches bei Einzel- und Alleinverdienern jenes des Vorstands ist, bei erwerbstätigen Paaren ein Mittel über die Berufsjahre der Partner. Die Treffsicherheit des Haushaltsberufsalters ist bei Partnerschaften klarerweise beschränkt, weil der Erwerbsstatus der Partnerinnen im Lebenszyklus häufig wechselt und deshalb keine eindeutige Zuweisung des Berufsantritts möglich ist.

¹ Zählt man die ausländischen Arbeitskräfte hinzu, wäre der Anteil der einfachen Berufe im urbanen Bereich nur unwesentlich höher.

Es werden zwei Typen von Profilen unterschieden: die beobachteten Profile als Mittelwerte der Einkommen in Abhängigkeit vom Berufsalter, und die vorhergesagten Profile, die sich wie sofort erläutert aus einem Arbeitsangebotsmodell ableiten lassen. Vor der Darstellung des Modells im nachfolgenden Abschnitt empfiehlt es sich, zunächst das grundlegende Muster der beobachteten Profile zu diskutieren.

Die beobachteten Einkommensprofile der Haushalte sind in der Abbildung 165, S 288 gegen das Haushaltalter aufgetragen. Die Mittelwerte der Einkommen sind den gepoolten Mikrozensusdaten der Jahre 1989 bis 1999 entnommen¹. Bei der Interpretation der Profile ist zu beachten, dass das Haushaltseinkommen die Familienbeihilfe beinhaltet, was die Einkommensniveaus in den Altersgruppen von 20 bis 40 Jahren anhebt. Außerdem darf nicht übersehen werden, dass die Mikrozensusdaten Querschnitte eines jeweiligen Beobachtungsjahres sind; bei trendmäßig steigendem Einkommen haben ältere Haushalte deshalb in ihren jüngeren Jahren weniger verdient als die Junghaushalte im gegenständlichen Profil.

Die in jüngeren Berufsaltern noch geringe Spreizung der Einkommen je nach Berufsbildung weitet sich mit zunehmendem Alter stark aus. Einfache Berufe erreichen ihr maximales Einkommen schon mit 36 Jahren, mittlere Berufe erst mit 44 und höhere Berufe mit 47 Jahren. Die überraschend frühen Maxima sind das Ergebnis der Kinderbeihilfe, die später abklingt, und die Unsicherheit im Beruf samt Arbeitslosigkeit, die bei einfachen Berufen schon um die 40 Jahre, bei den anderen Berufen etwa Mitte 40 erheblich zunimmt. Wollte man die Streuung der Einkommen in die Abbildung mit aufnehmen, würden sich diese mit steigenden Jahren noch stärker spreizen als die Einkommen.

Die relativ frühen Maxima der Haushaltseinkommen sind nicht als Eigentümlichkeit der Mikrozensusdaten anzusehen. Frühere Studien des Verfassers anhand longitudinaler Haushaltsdaten (d.h. auf die reale Lebenszeit der Respondenten bezogene Daten) ergaben ein durchaus ähnliches Muster, mit dem Zusatz, dass die Maxima bei longitudinalen Daten 2 bis 3 Jahre später erreicht werden (und erreicht werden müssen) als es bei den Querschnittsdaten des Mikrozensusdaten der Fall ist². Um die in realer Zeit anfallenden Haushaltalter des maximalen Einkommen zu erhalten, ist den Querschnittsaltern der Abbildung 165, S 288 diese Jahresdifferenz hinzuzurechnen. Demnach würden Haushalte in einfachen Berufe ihr bestes Einkommen im Alter von etwa 38, in mittleren im Alter von 47 und in höheren im Alter von 50 Jahren erzielen.

Ob nun die Querschnittsalter oder die longitudinalen Alter aussagekräftiger sind, hängt allein von der Fragestellung ab:

- Will man laufende Einnahmen und Ausgaben bewerten, wie es bei der Wohnkostenbelastung der Miete der Fall ist, sind die Querschnittsalter heranzuziehen;
- Untersucht man hingegen die Kreditwürdigkeit der Haushalte, insbesondere allfällige Kreditrestriktionen beim Eigentumserwerb, steht vorrangig das longitudinale Alter zur Debatte.

¹ Für Zwecke der deskriptiven Analyse wurden die mittleren Haushaltseinkommen jedes Jahres auf das Niveau des Jahres 1995 gesetzt. Die ökonomische Schätzung der Profile filtert anstelle dessen die wechselnden Niveaus mit Jahresdummies heraus.

² Zum Nachweis siehe E. Deutsch (1999), S. 129ff.

8.3 EINKOMMENSVERTEILUNG, KOHÄSION UND POLARISATION

Dieser Abschnitt legt die ökonometrischen Befunde zur Frage der Einkommensverteilung und ihrer Entwicklung über die Dekade von 1989 bis 1999 vor. Die Darstellung benötigt ein ökonometrisches Instrumentarium, welches in Hinblick auf die Leserschaft dieser Studie soweit wie möglich in sozialwirtschaftliche Terminologie umgelegt wird. Die Interpretation der Ergebnisse wird deshalb zu weiten Teilen anhand von Abbildungen abgewickelt.

8.3.1 SCHICHTENTYPISCHE PERSÖNLICHE PROFILE

Zur Beurteilung schichtentypischer Einkommensprofile eignen sich die systematischen, aus einem Arbeitsangebotsmodell gewonnenen Schätzer vielfach besser als die Mittelwerte der Beobachtungen. Dabei muss allerdings vorausgesetzt werden, dass die Abweichungen der individuellen Einkommen von den vorhergesagten Werten keine Rolle spielen, was keinesfalls immer der Fall ist und weiter unten anhand einer speziellen Verteilungsanalyse ausdrücklich gezeigt wird.

Die Schätzung der Profile erfolgt anhand der persönlichen Einkommen; in einem zweiten Schritt werden die schichtentypischen Haushaltseinkommensprofile aus den individuellen Profilen zusammengesetzt.

Das Profilmodell der persönlichen Einkommen wird in Abwandlung des Mincer-Modells als OLS-Regressionsgleichung der folgenden Gestalt angesetzt:

$$\text{Log } Y = a \cdot \text{AGE} + c \cdot \text{AGE}^3 / 1000 + Xb + u,$$

mit Y =Einkommen, AGE =Berufsalter, X =Beobachtungsmatrix der persönlichen Charakteristiken, u =Zufallsglied, a, c und b sind Schätzkoeffizienten.

Die OLS-Gleichung wurde über 14 getrennte Teilpopulationen ermittelt. Das sind für Personen im Arbeitskräftepotenzial (erwerbstätig oder arbeitslos)

- Inländer-Männer,
- Inländer-Frauen,
- Ausländer-Männer,
- Ausländer-Frauen,

allesamt auf 3 Berufsbildungsschichten getrennt geschätzt, sowie

- Pensionisten-Männer,
- Pensionisten-Frauen,

wobei die Berufsbildungsschicht der Aktivjahre als erklärende Variable auftritt.

Die Beobachtungsmatrix X enthält Informationen über

- Haushaltsdemographie (Kinderzahl, Wohngemeinschaft, Mehrgenerationenhaushalt)
- Einkommensstatus (Alleinerzieherin, Alleinverdiener, Doppelverdiener)
- Berufsbild (öffentlicher Sektor versus privater Sektor, zu diesem Zweck wurde die Altersvariable AGE je nach Zugehörigkeit klassifiziert, sowie arbeitslos, Teilzeitbeschäftigung)
- Dummies der Beobachtungsjahre 1989-1999, mit Ausnahme 1995

Der Wohntyp samt Region ist ausdrücklich nicht in den Charakteristiken enthalten.

Der Referenzfall (Benchmark) ist gemäß der Beobachtungsmatrix ein vollzeitbeschäftigter Single-Haushalt der jeweiligen Schicht. Die Schätzgleichungen und ihre Ergebnisse sind in den

beigefügten Tabelle 209, S 315, Tabelle 210, S 316 und Tabelle 211, S 317 aufgelistet. Aus den Schätzungen wurde der Einkommensprediktor für jede Person in Abhängigkeit ihrer Charakteristiken errechnet. Die Prediktoren sind, um statt der ökonomischen eine sozialwirtschaftliche Terminologie zu gebrauchen, die gewünschten schichtentypischen Einkommen. Abbildung 166, S 289, Abbildung 167, S 289 und Abbildung 168, S 290 liefern die schichtentypischen Profile der Singles für Männer und Frauen.

Bei den Männern jüngeren Alters dominieren die Einkommen des privaten Sektors, im späteren Berufsleben jene des öffentlichen Sektors. Bei den Frauen sticht der markante Unterschied zwischen den höheren Einkommen im öffentlichen und den viel niedrigeren im privaten Sektor hervor.

Für die Wohnungspolitik relevant erscheinen vor allem drei Befunde:

- Eine anhaltende Steigerung der Einkommen, welche die Kreditwürdigkeit beim Einkommenserwerb steigert, scheint immer noch den Männern vorbehalten, während die Frauen viel früher den Plafond ihrer Einkommenschancen erreichen;
- Der private Sektor schafft wie zu erwarten höhere Einkommensrisiken als der öffentliche, was sich insbesondere bei den Frauen in einfachen Berufen auswirkt, die substanziell weniger verdienen als die Männer und früher aus dem Erwerbsleben ausscheiden, sei es durch Arbeitslosigkeit, Pensionierung oder Rückzug; eine Sozialmietreserve zu erhalten ist daher weiterhin als wesentliche Aufgabe der Wohnbauförderung anzusehen¹;
- Signifikante Einkommensvorteile relativ zum öffentlichen Sektor sind nur bei den höheren Berufen zu erkennen, wobei die Differenz bei den Frauen kleiner ausfällt als bei den Männern. Die eher stetigen Einkommensverläufe bei den höheren Berufen deuten zwar darauf hin, dass die Wohntransferleistungen für diese Schicht eingeschränkt werden könnten, die weiteren Befunde über individuelle Einkommensabweichungen mahnen jedoch zu gewisser Vorsicht.

Denn die Interpretation der Single-Einkommensverläufe beruht darauf, dass es sich um ideale Profile unter der Bedingung einer ungebrochenen Vollzeit-Beschäftigung handelt, und dass keine einkommensmindernden Familienkonstellationen vorhanden sind, was auch bei Singles nur insofern der Fall ist, als die Querschnittsdaten eine Momentaufnahme darstellen und keine Informationen über die persönliche Lebensgeschichte enthalten.

Welche Wirkungen die Familienkonstellationen zeitigen, erkennt man anhand der Elastizitäten der Schätzgleichungen, siehe wieder die beigefügten Tabellen.

Familienväter empfinden offensichtlich einen Anreiz, ihre Verdienste zu steigern, wenn abhängige Kinder vorhanden sind; je nach Schicht steigt ihre Einkommen *cet.par.* um 2 bis 10 Prozent. Frauen können hingegen die Karriereverluste während der Mutterschaft nicht wirklich wettmachen. Selbst nach Abrechnung der Teilzeitarbeit büßen sie – bei hypothetischer Vollzeit – langfristig 10% bis 16% an Einkommen ein².

Insofern ist der Konnex zwischen Wohnbauförderung und Familienpolitik nicht willkürlich, sondern unvermeidlich – subjektbezogene Wohntransfers kompensieren zwangsläufig die Einkom-

¹ Diese Aussage deckt sich mit einer früheren Studie über den Sozialmietbelag in Niederösterreich, in E.Deutsch, B. Beigl, R. Kerschbaum, A. Yurdakul (2001).

² Siehe die Zeilen LNKLEIN und LNGROSS in den Tabellen 10a und 10b.

mensverluste aus einem Arbeitsmarkt, der die Kinderauszeiten pönalisiert. Schärfere Antidiskriminierungsmaßnahmen zu setzen wie in anderen Ländern bereits durchgesetzt, kann zwar nicht die Aufgabe der Wohnungspolitik sein, wohl aber kann die Wohnbauförderung entlastet werden, wenn die Gleichstellung der Frauen ressortübergreifend vorangetrieben wird.

8.3.2 HAUSHALTSPROFILE UND SELEKTIONSPROBLEM

Die schichtentypischen Personeneinkommen des Haushaltsvorstands und/oder dessen Partners addiert und um allfällige Kinderbeihilfebeträge vermehrt ergibt das Haushaltseinkommensprofil, welches mit dem Variablensymbol PREDSUM bezeichnet wird.

Ein typisches Beispiel, das Einkommen einer Doppelverdiener-Familie mit zwei Kindern in mittleren Berufen, ist in Abbildung 169, S 290 illustriert. Wiederum ist der Einkommensverlauf ideal in dem Sinne, dass die Partner über den gesamten Alterssupport vollzeitbeschäftigt sind, und dass keine sonstigen einkommensmindernden Konstellationen vorhanden sind. Man erkennt, dass das Haushaltseinkommensprofil unter diesen günstigen Umständen weit über den durchschnittlichen beobachteten Haushaltseinkommen liegt.

Die einkommensmindernden Konstellationen sind nicht unbedingt als marktbedingt zu verstehen, sondern können durchaus das Resultat der persönlichen Lebensstile sein. Ob dies freiwillig oder unfreiwillig erfolgt, lässt sich anhand der Informationen aus den Mikrozensen nicht entscheiden. Greift man auf die Theorie der Wahlhandlungen zurück, wird sehr oft das Motiv der Risikoteilung mit im Spiel sein. Man erkennt dies am besten anhand der Elastizitäten der sonstigen Haushaltsmitglieder, die durchwegs negativ sind. Sind erwachsene Kinder, Großeltern oder sonstige Personen im Haushalt, verdienen sowohl die Männer als auch die Frauen weniger. Bei Alleinerzieherinnen, die mit einem Großeltern teil zusammenleben, ist die Differenz mit 9% bis 12% sogar erheblich. Der Effekt ist außerdem symmetrisch: Auch Pensionisten verdienen weniger, wenn sie mit erwachsenen Nachkommen zusammen leben.¹

Weil dieser Effekt kaum kausal beabsichtigt sein kann, ist nur der umgekehrte Schluss möglich, dass sich nämlich Mehrgenerationenhaushalte und Wohngemeinschaften vielfach dann bilden, wenn die Einkommen unterdurchschnittlich oder die Arbeitsverhältnisse flexibel bis prekär sind. Eine unterstützende Rolle der Großeltern bei der Kindererziehung spielt dabei sicher mit.

Es verbleibt die Frage, wie gut die schichtenspezifischen Profile die tatsächlich beobachteten Einkommen wiedergeben können. Individuelle Aussagen zu treffen ist klarerweise unmöglich. Es gibt stets Personen oder Haushalte, die beträchtlich mehr oder weniger verdienen als es ihrer Schicht entspricht. Der Vergleich muss sich auf die Verteilung der beobachteten Einkommen und der Profileinkommen über geeigneten Einkommensintervallen stützen.

Die Abbildung 170, S 291 zeigt den Vergleich für die Haushalte im Arbeitskräftepotenzial, eingeschränkt auf Einkommensangaben, für Schätzsample und Prediktorsample. Auf dem Schätzsample von 45291 Beobachtungen wurden die OLS-Gleichungen des Arbeitskräftepotenzials geschätzt. Dabei wurden nur jene Haushalte einbezogen, wo kein Partner Pensionsempfänger ist, zudem wurden unsichere Angaben über den Erwerbsstatus ausgeschieden. Das Prediktorsample

¹ Siehe die entsprechenden Zeilen in der Tabelle 211, S 317.

von 49099 Beobachtungen ist hingegen die maximale Stichprobe, welche die Einkommensprediktoren anhand der Haushaltsinformationen zu berechnen gestattet, wobei in jedem Haushalt wenigstens ein Partner dem Arbeitskräftepotenzial angehört.

Die schichtentypischen Profile überstreichen einen Support von Euro 250,- bis Euro 5.500,- womit die Bandbreite der beobachteten Einkommen größtenteils erfasst wird. Es ist schätztechnisch unvermeidlich, dass die vorhergesagten Profile nicht den gesamten Einkommenssupport erreichen, und dass wie ersichtlich die Streuung der Prediktoren kleiner ist als die Streuung der Beobachtungen. Das Prediktorsample ist dem Schätzsample vorzuziehen, indem es mehr an hohen bzw. niedrigen Einkommen erfasst. Die nachfolgenden Aussagen, soweit sie die Profile betreffen, werden daher anhand des Prediktorsamples getroffen.

Die Abbildung 171, S 291 vervollständigt die Dokumentation der Schätzergebnisse. Sie vergleicht die schichtentypischen Profile des Arbeitskräftepotenzials mit jenem der Pensionisten. Bis auf wenige Fälle finden sich alle Pensionseinkommen zwischen der Mindestrente durch Ausgleichszulage von etwa Euro 500,- und einem Rentenniveau von Euro 2.500,-.

8.3.3 LORENZKURVEN, GINI-KOEFFIZIENTEN UND BERUFSBILDUNG

Die Lorenzkurven und Gini-Koeffizienten sind Standardmaße zur Bemessung der Ungleichheit von Einkommen. Die Lorenzkurve trägt die kumulierten Einkommen gegen die nach Einkommens geordneten Haushalte auf. Die Diagonale entspricht einer Gesellschaft mit identischen Einkommen. Je stärker die Lorenzkurve nach unten gekrümmt ist, desto ungleicher sind die Einkommen.

Die Gini-Koeffizienten sind ein Maß dieser Krümmung ¹. Eine Gesellschaft mit identischen Einkommen erhält den Gini-Koeffizienten Null. Je höher der Gini, desto ungleicher die Einkommen. In fortgeschrittenen Wirtschaften schwankt der Gini-Koeffizient aller Einkommen zwischen etwa 25% und 40%. Die Messprobleme sind stets beträchtlich, ebenso heikel die Standards zur Erzielung korrekter Vergleiche.

Zur Betrachtung der Gleichheitsmaße aus den Mikrozensen kehrt die Darstellung zu den beobachteten Einkommen zurück.

Die Abbildung 172, S 292 zeigt die Lorenzkurven für alle Haushalte, gleich ob erwerbstätig oder in Pension. Die Fraueneinkommen sind wie auch in allen Subkategorien ungleicher als jene der Männer, mit 26.0% Gini der Frauen gegenüber 22.8% Gini der Männer. Der Gini der Haushaltseinkommen beträgt 29.0%; diese Größe wird auch von der Statistik Austria in ihrer Berechnung angegeben. Die Haushaltseinkommen sind stärker gekrümmt als die Personeneinkommen, das ist aber weniger ein Zeichen für Ungleichheit als ein Resultat der Aggregation über alle Haushaltstypen.

Grenzt man nämlich die Stichprobe auf Haushalte im arbeitsfähigen Alter ein, tritt der Effekt der Risikoteilung bei Partnerschaften klar zutage, siehe die Abbildung 173, S 292. Die Lorenzkurve der Haushaltseinkommen der Einzelverdiener liegt wie zu erwarten zwischen den Kurven der Männer

¹ Es gibt verschiedene gleichwertige Definitionen, siehe dazu ua. A. Sen (1971) und A. Atkinson (1980). Die illustrative Definition ist $2 \times$ (Fläche zwischen Gleichheitsgerade und Lorenzkurve : Dreiecksfläche unter der Gleichheitsgeraden).

und der Frauen; die Lorenzkurve der Haushaltseinkommen der Doppelverdiener liegt hingegen über beiden, d.h. Partner stellen einen Einkommensausgleich her, der die Ungleichheit dämpft.

Trotz dieser und anderer plausibler Befunde wird die Aussagekraft der Standardmaße in der Literatur vielfach kritisch betrachtet.

Ein Grund ist die mangelnde Vergleichbarkeit zwischen Schichten, weil jede Interpretation Zusatzinformationen über die Risikoakzeptanz und die Vermögensausstattung erfordert, die in der Lorenzkurve nicht widergegeben sind. Eine kurze Diskussion soll den Sachverhalt erhellen.

Die folgende Tabelle zeigt die mittleren Einkommen der Personen im Haushaltsvorstand und im Arbeitskräftepotenzial nach Beobachtungsjahr und Berufsbildungsschicht, in Euro zu Preisen 2001.

Tabelle 155: Mittlere Personeneinkommen im Arbeitskräftepotenzial

Jahr	Männer			Frauen		
	einfache Berufe	Mittlere Berufe	höhere Berufe	einfache Berufe	mittlere Berufe	höhere Berufe
1989	1.300	1.627	2541	838	1.172	1.536
1991	1.363	1.702	2554	875	1.207	1.629
1993	1.330	1.674	2380	894	1.216	1.685
1995	1.312	1.600	2249	887	1.222	1.664
1997	1.243	1.521	2138	873	1.150	1.617
1999	1.309	1.570	2271	871	1.159	1.704

Laut Mikrozensusdaten – die wie erwähnt nicht alle Einkommenskomponenten umfassen – hätte sich demnach die Einkommensschere bei den Männern verkleinert, weil die höheren Berufe tendenziell Einbußen hinnehmen mussten. Bei den Frauen hingegen wäre die Ungleichheit größer geworden, weil Frauen in höheren Berufen ihr Einkommen verbesserten.

Eine Tendenz zu Gleichheit oder Ungleichheit, die sich wirtschaftspolitisch deuten lässt, erscheint dennoch nicht erkennbar. Die Ungleichheit bei den Frauen nahm deshalb zu, weil es nur die besser ausgebildeten Frauen waren, die ihre Stellung relativ zu den Männern substantiell verbessern konnten; die Frauen in einfachen Berufen konnten ihr prekäres Einkommensniveau in keiner Weise anheben. Bei den Männern ist die Tendenz zu wachsender Gleichheit ebenso scheinbar, denn diese ging auf Kosten des Einkommensniveaus der ausgebildeten Männer, ohne die Situation der Männer in den einfachen Berufen wirklich zu verbessern.

Dementsprechend blieben die jährlichen Gini-Koeffizienten aller Männer bei 20% nahezu unverändert, während der jährliche Gini aller Frauen von 23.9% auf 25.1% anstieg. Der Gini der Haushaltseinkommen stieg ebenfalls, aber lediglich um eine kaum signifikante Differenz von 23.8% auf 24.2%. Offenkundig konnten viele Partnerschaften die Einkommensrisiken teilen.

Ein anderer Kritikpunkt ist die mangelnde Aussagekraft über Polarisierungstendenzen. Kurz gefasst gibt es Situationen, wo die Ungleichheit gemessen an der Lorenzkurve oder dem Gini abnimmt, während die Polarisierung zunimmt. Wenn man feststellt, dass Einkommen in einem Intervall rund um das Einkommensmittel seltener werden und nach unten und oben "abwandern"

(wenn also die Häufigkeit einen Betrag unter dem Mittel zu verdienen ebenso zunimmt wie die Häufigkeit, denselben Betrag mehr zu verdienen), dann kann man diesen Vorgang als Polarisierung ansehen; paradoxerweise wird der Gini in dieser Situation kleiner und signalisiert einen Trend zur Gleichheit ¹.

8.3.4 VERTEILUNG NACH ZONEN UND RECHTSFORM

Dieser Abschnitt legt ein weiteres wichtiges Ergebnis vor. Trennt man die Haushaltspopulation im arbeitsfähigen Alter entweder nach Zonen oder nach Rechtsformen, bleiben die Unterschiede in den Einkommensverteilungen durchaus im Bereich dessen, was theoretisch zu erwarten wäre. Trennt man die Haushaltspopulation jedoch nach Zonen und Rechtsformen, fallen die vier resultierenden Einkommensverteilungen auseinander.

Die Ergebnisse sind in den Abbildung 175, S 293, Abbildung 176, S 294 und Abbildung 177, S 294 illustriert. Man beachte, dass die Verteilungen wie im vorigen Abschnitt aus den beobachteten Einkommen ermittelt wurden; die schichtentypischen Profile kommen erst wieder im Teilabschnitt 3.6 zur Sprache.

Die Aufgliederung der arbeitsfähigen Haushalte in beiden Teilpopulationen urbane und rurale Zonen lässt die unteren Abschnitte der Einkommensverteilungen nahezu unverändert. Haushalte mit prekärer Einkommenssituation sind in urbanen und ruralen Zonen etwa gleich häufig. Markant unterschiedlich ist der Modus der Verteilung, der in urbanen Zonen bereits bei ca. Euro 1200,- erreicht wird, in ruralen Zonen erst bei Euro 1600,-². Dafür klingt die Häufigkeit der ruralen Haushalte mit steigendem Einkommen viel schneller ab als in den urbanen Zonen.

Die Aufgliederung nach den hauptsächlichen Rechtsformen Eigentum und Miete zeigt, dass die Einkommensverteilung der Eigentümer jene der Mieter dominiert, was nicht weiter überraschen kann ³.

Trennt man die Haushaltspopulation in alle vier Teilpopulationen auf, lösen sich die Einkommensverteilungen der Eigentümer und Mieter voneinander. Ab einem Einkommen von Euro 2500,- sind höherverdienende Eigentümer in urbanen Zonen stärker vertreten als in den ruralen. Bei ungefähr der gleichen Einkommensschwelle gilt diese Aussage auch für die Mieter.

Die urbanen Mieter und ruralen Eigentümer machen etwa zwei Drittel der gesamten Haushaltspopulation aus. Interessanterweise sind in diesen beiden Schichten die Linienzüge der Einkommensverteilung über Euro 2500,- so gut wie deckungsgleich. Diese beiden Schichten sind auch seit je die Hauptempfänger der Leistungen der Wohnbauförderung, und zwar sowohl im Eigenheimbau wie im Sozialmietbau. Ab der Einkommensschwelle von Euro 2500,- wirkt also die Wohnungspolitik rechtsform-neutral (tenure neutrality), indem rurale Eigentümer und urbane Mieter gleich häufig vertreten sind; unter dieser Schwelle hingegen weisen die ruralen Eigentümer einen relativen Einkommensvorteil gegenüber den urbanen und ruralen Mietern auf.

¹ Eine klare Darstellung dieses wohlbekannten Paradoxons findet sich in M. Wolfson (1997)

² Der Modus ist das Einkommensintervall der größten Häufigkeit.

³ Dies bedeutet, dass die bezüglich aufsteigender Einkommen kumulierte Einkommensverteilung der Mieter im Wahrscheinlichkeitsmaß strikt über jener der Eigentümer liegt.

Ganz klar tritt die Einkommensdiskrepanz zwischen den urbanen Eigentümern und den ruralen Mietern zutage. Wenn es regressiv Effekte zu diskutieren gilt, sollte die Diskussion am Vergleich dieser beiden Schichten ansetzen, wie im weiteren noch präzisiert wird.

8.3.5 ÄQUIVALENZEINKOMMEN

Berechtigerweise wird man einwenden, dass die Interpretation der Einkommensverteilungen unvollständig bleibt, solange nicht die Anzahl der Haushaltsmitglieder in die Betrachtung einfließt.

Ein anerkanntes Verfahren, den Mangel zu beheben, besteht in der Ermittlung von Äquivalenzeinkommen. Die im Haushalt befindlichen Personen werden mit Gewichten versehen, wobei der Haushaltsvorstand mit Eins und die anderen Personen geringer (oder höchstens gleich) gewichtet werden. Die Gewichte aufsummiert ergibt die Äquivalenzgröße des Haushalts in Einheiten des Vorstands. Das Haushaltseinkommen dividiert durch die Äquivalenzgröße ergibt das Äquivalenzeinkommen. Es ist ein Maß der Kassa je anspruchsberechtigter Person im Haushalt.

Das EU-Schema der Gewichtung ist besonders einfach. Der Haushaltsvorstand erhält das Gewicht 1, sonstige erwachsene Personen das Gewicht $\frac{1}{2}$, abhängigen Kindern wird das Gewicht 0.3 zugeteilt. Dieses Schema wird im folgenden übernommen ¹.

Weil sich das Haushaltseinkommen allein aus dem Einkommen des Haushaltsvorstands, dessen Partner/in und der Familienbeihilfe für abhängige Kinder summiert, wird die Haushaltsäquivalenzgröße aus eben diesen Personen gebildet. Entsprechend lautet die Definition des Äquivalenzeinkommens. Sonstige erwachsene Personen bleiben unberücksichtigt. Dieses Verfahren ist insoweit legitim, als es davon ausgeht, dass sich die sonstigen Personen selbst erhalten. Das wird in der Mehrzahl der Fall sein. Haushaltsinterne Einkommenstransfers von sonstigen Personen zum Vorstand und dessen Kindern bleiben ebenfalls außer Betracht. Auch das macht Sinn, indem einzig die sozusagen "eigenständige" Kaufkraft der Vorstands zur Debatte steht ². Die Verteilungen der solcherart gewonnenen Äquivalenzeinkommen EQUINC sind in den Abbildung 175, S 295 und Abbildung 176, S 295 dargestellt.

Nach Zonen aufgeteilt ergibt sich das bemerkenswerte Resultat, dass sich die Einkommensverteilungen nach Zonen gruppieren, wobei die urbane Zone die rurale dominiert. Nach Anrechnung der Personen erscheint die Wohnungspolitik annähernd zonal rechtsform-neutral. Trotzdem bleibt ein Einkommensvorsprung der urbanen Eigentümer erhalten. Hingegen ist der Einkommensvorsprung der ruralen Eigentümer vor den ruralen Mietern wegen der höheren Kinderzahl im Eigentum weit geringer als vorhin.

Die Situation im städtischen Bereich verdient ebenfalls Aufmerksamkeit, vor allem was die potentiell regressiven Effekte im System betrifft. An den kumulierten Verteilungen gemessen ergibt

¹ Zu Untersuchungen mit detaillierteren Gewichten vgl. wieder die Monographie des Verfassers (1999) a.a.O. Für den gegenständlichen Zweck sind die Unterschiede der Gewichtung unerheblich.

² Interne Transfers vom Vorstand zu sonstigen Personen zur Deckung eines unabdingbaren Bedarfs wie chronische Krankheit bleiben ebenfalls außer Betracht.

sich eine klare Hierarchie: die Einkommensverteilung der Eigentümer dominiert jene der Sozialmieter, diese wiederum (mit Ausnahme der höchsten Einkommen) jene der Privatmieter.

Der hier verwendete Begriff der Sozialmiete darf nicht im Sinne reiner Sozialzuteilungen verstanden werden, sondern umfasst in österreichischer Tradition die Gemeindebaumieten und den GBV-Sektor, der sich wiederum in gemeinnützige und genossenschaftliche Mieten aufteilt. Im Sinne der Erhaltung der sozialen Kohäsion herrschte in den vergangenen vier Jahrzehnten ein Konsens, die Sozialmieten nicht auf bedürftige Haushalte zu beschränken. Damit sollte ein sozialer Segregationsprozess wie in den amerikanischen "public housing" vermieden werden. Der Erhalt der sozialen Kohärenz im städtischen Bereich scheint auch weitgehend gelungen zu sein, allerdings um den Preis regressiver Effekte auf individueller Ebene, wie dem Verlauf der Sozialmieterkurve im oberen Bereich zu entnehmen ist ¹.

Aus den Verteilungskurven der Sozial- und Privatmieter auf die Wirkungsweise der Wohnbauförderung schließen zu wollen, ist angesichts der lückenhaften Information über zugeteilte Förderungsmittel schwer möglich. Als Sachverhalt lässt sich feststellen, dass die Äquivalenzeinkommen der Privatmieter weit mehr in den Bereich der prekären Einkommen streuen als jene der Sozialmieter. Stadterneuerungsprogramme, welche die Fördermittel für die Modernisierung und Sanierung der Privatmietbauten anheben, erscheinen mit diesem Befund durchaus gerechtfertigt.

Wie aus diesen Betrachtungen hervorgeht, erhellt die Analyse der Äquivalenzeinkommen den Verteilungseffekt aus der Kinderzahl. Ein kritischer Punkt bleibt allerdings bestehen, der in Hinblick auf die Wahl des Wohntyps bedenklich ist. Die absoluten Differenzen in den individuellen Einkommen werden nämlich durch Division mit der Äquivalenzgröße ausgeglättet. Nun sind es aber genau die absoluten Differenzen, welche die Wahl des Wohntyps vor allem zum Zeitpunkt des Erwerbs stark beeinflussen.

8.3.6 ÜBERSCHUSSEINKOMMEN

Ein alternatives, in der Literatur ebenfalls anerkanntes Verfahren besteht in der Berechnung des Überschusseinkommens.

Das Überschusseinkommen wird hier definiert als Verhältnis zwischen dem individuellen, beobachteten Haushaltseinkommen und dem schichtentypischen Profileinkommen. Geht man davon aus, dass das schichtentypische Einkommen einen sozialen Standard innerhalb einer Schicht festlegt, dann ist seine Aussagekraft dem Äquivalenzeinkommen analog. Die Differenz zum Profileinkommen ist demnach jener Kassabetrag, der dem Haushalt für verschiedene Zwecke monatlich "übrig bleibt". Wenn die Quote größer ist als Eins, kann das Überschusseinkommen gespart oder für Wohnwerbszwecke ausgegeben werden. Selbstverständlich liegen Überschusseinkommen auch unter Eins; in diesen Fällen reicht das Einkommen nicht an die Standards der jeweiligen Schicht heran.

¹ Das Auftreten der Sozialmieter im oberen Bereich kann bei Äquivalenzeinkommen auch dadurch zustandekommen, dass es sich um ältere Sozialmieter handelt, deren Kinder den Haushalt bereits verlassen haben, womit das Äquivalenzeinkommen nach oben schießt.

Das absolute beobachtete Haushaltseinkommen laute INCOME, der aus den Personenprofilen gewonnene Einkommensprediktor des Haushalts heiße PREDSUM. Das berschusseinkommen ist nun der Quotient

$$\text{SUMQUOT} = \text{INCOME} / \text{PREDSUM}$$

Gehen wir zu Logarithmen über, stellt sich das Überschusseinkommen als Variable LSUMQUOT dar:

$$\text{LSUMQUOT} = \log \text{SUMQUOT} = \log (\text{INCOME} / \text{PREDSUM})$$

Damit aber sind die LSUMQUOT nichts anderes als die aus der logarithmischen Einkommenschtzung gewonnenen OLS-Residuen. ber alle Haushalte gemittelt ist das Überschusseinkommen laut Konstruktion des Arbeitsangebotsmodells gleich Null.

Das berschusseinkommen ist somit ein strikt individuelles Haushaltsdatum. Im Kontext des Angebotsmodells kann es als Maß für das nichtbeobachtbare Arbeitsangebotsverhalten der individuellen Haushalte verstanden werden. Der Verfasser E. Deutsch hat deshalb den Begriff "Opportunittseinkommen" bzw. gleichwertig "berschusseinkommen" vorgeschlagen, weil die Individualkomponente ein sehr brauchbares Maß für die Opportunitätskosten der Freizeit darstellt (das ist der Wert des Freizeitverzichts)¹.

Zur Veranschaulichung wird die Darstellung durch die Abbildung 180 296 und Abbildung 181, S 296 komplettiert, welche die logarithmierten Einkommen LINC = log INCOME in einer Aufteilung auf Zonen und Rechtsformen zeigen. Die log-Residuen LSUMQUOT sind, sofern sie relativ klein bleiben, als relative Abweichungen des Individualeinkommens INCOME vom schichtentypischen PREDSUM zu verstehen.

Die Einkommensprediktoren wurden ohne die Merkmale Eigentum und Miete sowie auch ohne zonale Merkmale ermittelt; gleiches gilt daher auch für die Quotienten LSUMQUOT. Diese Modellkonstruktion ist wesentlich, weil nur auf diese Weise die Zerlegung der Überschusseinkommen in Subpopulationen Sinn macht.

Um die Ergebnisse zu erörtern, soll der Blick kurz auf die Abbildung 175, S 293 bis Abbildung 177, S 294 zurückgelenkt werden, welche die Verteilung der absoluten Haushaltseinkommen INCOME wiedergeben.

In diesen Abbildungen fällt der flache Modalwert der Einkommen der Gesamtpopulation auf. Man könnte dies als die politisch vielfach gesuchte "Mitte" deuten. Ein Fixieren von transferpolitischen Maßnahmen auf diese Mitte wirft ohne Zweifel Bedenken auf, weil es sich beim flachen Modalwert um einen kompositionalen Effekt aus Schichten unterschiedlicher Risikoposition han-

¹ Das berschusseinkommen wird in der angelsächsischen Literatur als "transitory income" bezeichnet. Dieser Begriff ist etwas unglücklich, weil er der permanent income hypothesis von M. Friedman entlehnt ist, im Kontext von Haushaltsdaten jedoch auch ein permanentes individuelles Zuverdienst über der repräsentativen rationalen Einkommenserwartung bedeuten kann.

delt. Davon war bei der Zerlegung in Zonen und Rechtsformen bereits die Rede. Mithilfe der Überschusseinkommen tritt die Behauptung noch prägnanter hervor.

Die methodische Brücke dazu liefert das Konzept der Rechtsform-Neutralität (Tenure neutrality): der Staat unterstützt das Wohnen mit sachbezogenen oder personenbezogenen Leistungen, verhält sich jedoch insofern passiv, als die Wohnungsangebotspreise nicht künstlich zugunsten selektierter Wohnformen verbilligt werden.

Nun war die österreichische Wohnbauförderung von der Entstehung her wie die schwedische m.E. rechtsform-neutral. ausgelegt: wenn private Haushalte das öffentliche Transferangebot ergreifen, ist der Staat zwar über die individuelle Einkommenssituation nur beschränkt informiert. Stellt sich aber heraus, dass die Fördermittel an Haushalte geflossen sind, deren Überschusseinkommen rein zufällig schwanken, hat die Förderung in gewissem Sinne eine rechtsform-neutrale Wirkung: sie selektiert nicht willkürlich zugunsten bestimmter sozialer Schichten.

8.3.7 WOHNSTANDARDS UND WOHNWAHL

Die erste Frage lautet, ob sich die Verteilungsstatistiken der Überschusseinkommen nach Eigentum und Miete unterscheiden. Es stellt sich heraus, dass diese so gut wie deckungsgleich sind, siehe Abbildung 183, S 297. Das Überschusseinkommen zeigt hinsichtlich der Rechtsformen keinen Unterschied.

Dieses gegenüber dem Eigentumserwerb eher paradox erscheinende Resultat ändert sich völlig, wenn man die zonale Aufteilung in die Betrachtung aufnimmt. Im Vergleich von ruralen und urbanen Zonen zeigt sich nämlich, dass die ruralen Überschusseinkommen von den urbanen vollständig dominiert werden. Urbane Haushalte genießen bei sonst gleichem beobachtbaren Angebotsverhalten ein höheres Einkommen. Die Ausbildung spielt darin keine Rolle, weil sie bereits in den Profilen absorbiert ist. Kandidaten für das höhere urbane Einkommen sind verstärkter Arbeitseinsatz, längere wöchentliche Arbeitszeit, sowie die marktmäßig im urbanen Bereich verfügbaren, relativ höheren Lohn- und Gehaltsniveaus.

Bei einer Aufgliederung nach Zonen und Rechtsformen tritt das vollständige Muster zutage. Wie in Abbildung 184, S 298 illustriert, weisen die Überschusseinkommen eine eindeutige Hierarchie der Dominanz aus, und zwar in absteigender Reihenfolge urbane Eigentümer, urbane Mieter, rurale Eigentümer und rurale Mieter. Im Gegensatz zu den Einkommen INCOME haben bei den Überschusseinkommen die urbanen Mieter einen Vorsprung vor den ruralen Eigentümern.

Interessanterweise sind jedoch prekäre Einkommensverhältnisse in allen Schichten gleich vertreten. Von etwa minus 35% abwärts sind die Verteilungen der Überschusseinkommen kaum unterschiedlich. Über dieser Schwelle driften die Überschusseinkommen auseinander. Am schnellsten klingt die Kurve der ruralen Mieter ab, von denen nur wenige mehr als 50% über ihrer Schicht verdienen, und zwar unabhängig von der Berufsbildung.

Man kann sich weiters die Frage stellen, wie die Überschusseinkommen aussehen, wenn die Profile nicht nach Bildungsschichten getrennt ermittelt werden. Das Resultat der recht umfangreichen

Berechnung der zugehörigen OLS-Residuen LCOMQUOT sei kurz erläutert: Die Hierarchie der Dominanz bleibt bestehen, lediglich die Effekte verstärken sich, siehe die Abbildung 185, S 298. Die Ursache ist darin begründet, dass höhere Berufe in den urbanen Zonen stärker vertreten sind als in den ruralen. Umgekehrt sind einfache Berufe auf dem Lande häufiger als in den urbanen Zonen. Grob ausgedrückt zeigt diese Abbildung, um wie viel Prozent ein urbaner Eigentümer, der Akademiker ist, mehr verdient als der österreichische Schnitt; dem unteren Bereich kann man entnehmen, um wie viel Prozent ein Hilfsarbeiter in einer kleinstädtischen Miete weniger verdient.

Zwei Aspekte verdienen in Hinblick auf die Wohnungspolitik besonderer Erwähnung:

- Rurale Mieter finden sich offenkundig in der relativ ungünstigsten Situation der individuellen Einkommen. Insoweit soziale Mietbauten in ländlichen Regionen und Kleinstädten fehlen, erscheinen die Wohnbauförderung und die Träger des Sozialmietbaus zweifellos gefordert, zudem die Privatmietniveaus stetig angestiegen sind;
- Urbane Eigentümer sind nicht nur die Schicht mit den höchsten Einkommen, sondern auch jene mit den höchsten Überschusseinkommen relativ zum standardmäßigen, für die jeweilige Berufsbildungsschicht typischen Arbeitsangebot. Die urbanen Mieter höheren Einkommens folgen mit gleichem Argument gleich hinterdrein.
- Andererseits lässt sich zeigen, dass die Überschusseinkommen der städtischen Sozialmieter im Zeitverlauf etwas gesunken sind, sodass sich vor allem die unteren Einkommen der Sozialmieter jenen der Privatmieter angenähert haben. Eine Beibehaltung, wenn nicht Verstärkung der Subjektförderungskomponente erscheint darum in urbanen Zonen geraten.

Der erfolgreichen Tradition einer rechtsform-neutralen Wohnungspolitik folgend sollte aber die Subjektförderung so gestaltet bleiben, dass die Anreize zur Begründung von Eigentum nicht zurückgedrängt werden, vor allem um angesichts von Basel II ein Aufleben der Kreditrestriktionen zu vermeiden. Klarerweise sind höhere Bildungsschichten im Zugang zu Kredit begünstigt. Doch eine straffe Lenkung der Subjektförderung in ausgewählte soziale Schichten wie etwa die einfachen Berufe erscheint bedenklich, weil die Einkommen heute in allen Schichten wesentlich flexibler sind als vordem. So darf aus den Abbildungen keinesfalls der Schluss gezogen werden, dass etwa alle Akademiker ein positives Überschusseinkommen aufweisen, oder dass alle Hilfsarbeiter in den untersten Einkommensbereich fallen.

Die Abbildungen zeigen lediglich die Verteilungen der Einkommen und Überschusseinkommen über individuelle Haushalte. Die Verteilungen können, was hier nicht erfolgt, zur Prognose von Förderungsansprüchen herangezogen werden. Auf diesen lassen sich sodann spezielle Modelle eines nachhaltigen Förderungsdesigns errichten.

8.4 ALTERSKOHORTEN UND WOHNZUGANG

Die bisherigen Ergebnisse stützten sich weitgehend auf das Bild eines Wohnungsmarkts, in welchem das Alter der Haushalte keine besondere Rolle spielt. Der vierte Abschnitt führt nun eine wesentliche neue Dimension ein, indem die Altersgruppen einer durchgehenden Analyse unterzogen werden. Im wesentlichen geht es um die Frage, in welchem Ausmaß unterschiedliche Altersgruppen das Wohnangebot in Anspruch nehmen können bzw. in welchem Ausmaß der Zugang zum Eigentumserwerb und zur Sozialmiete gewahrt bleibt.

8.4.1 BAUPERIODEN

Es wäre natürlich verlockend, auch der Frage nachzugehen, wie die Altersgruppen vom Neubauangebot der neunziger Jahre profitierten.

Die Abbildung 186, S 299 illustriert dazu den Belag an Wohnsitzen unterschiedlichen Baualters in den Beobachtungsjahren 1989-2001. Jede anliegende Balkengruppe repräsentiert ein Baualter; die Baualter beginnen mit Errichtungen bis 1918 (Bauperiode 1) und enden mit Errichtungen während der neunziger Jahre (Bauperiode 7). Die Balken gleicher Farbe beziehen sich auf ein jeweils fixes Beobachtungsjahre und summieren sich quer über die Baualter auf 100%. Die Abbildung zeigt also, wie sich die Wohnsitze in einem gegebenen Jahr auf die verschiedenen Baualter aufgeteilt haben.

Klarerweise wird der Neubau nicht nur vom Nettozugang an Haushalten in Anspruch genommen, sondern ersetzt in gewissem Ausmaß die älteren Wohnungen, die teils abgerissen werden, teils aber auch zu den steigenden Leerständen beitragen. Aus diesem Grund sollten die anliegenden Balken eines fixen Baualters, von Ausnahmen abgesehen, mit fortschreitenden Beobachtungsjahren kleiner werden.

Alle Baualter folgen tatsächlich diesem Muster, mit einer bemerkenswerten Ausnahme.¹ Der anteilmäßige Belag in Bauperiode 2 hat über die Beobachtungsjahre am wenigsten abgenommen. In den Errichtungsjahren 1919 bis 1944 sind die Gemeindebauten und Genossenschaftsbauten der Zwischenkriegszeit stark vertreten. Die Sozialmieten dieses Sektors werden vielfach nach Bedarf zugeteilt. Die Inanspruchnahme der klassischen Sozialmieten ist daher – gemessen am Neuzugang der Haushalte – nicht geschwunden, sondern hat eher zugelegt.

Die Kategorisierung in 10-jährige Bauperioden ist zu grob, um aus den Mikrozensus auf den Neubezug der eben errichteten Wohnungen schließen zu können². Als Alternative wird deshalb der Weg beschritten, den Zugang zum Eigentum und zu Sozialmieten anhand von Alterskohorten der Haushalte zu analysieren.

8.4.2 EIN KATEGORIALES MODELL DER FIXEN EINKOMMENSCHRANKEN

Das erste Modell dieses Abschnitts befasst sich mit der Analyse der Wohnwahl anhand einer durchgehenden Kategorisierung der sozialen Schichten nach Zone, Rechtsform, Berufsbildung, Einkommen und Haushaltsalter. Die Anteile dieser Kategorien am gesamten Wohnbestand werden im Zeitverlauf von 1989 bis 2001 untersucht. Weil die Einkommensfrage im Mikrozensus 2001 entfiel, werden anstelle der beobachteten Einkommen die schichtentypischen Einkommensprofile herangezogen.

¹ Das Erscheinungsbild in Bauperiode 6 ist nicht als Ausnahme zu werten, sondern die Folge einer zunehmenden Inanspruchnahme der gegen Ende der Achtzigerjahre fertiggestellten Wohnungen. Möglicherweise spielen Stratifizierungs- oder Stichprobenprobleme mit.

² Mit Einschränkungen kann mithilfe der Verweildauer ein Neubezug im Mietsektor untersucht werden. Eine Untersuchung dieser Art ist im Gange.

Die Kategorien lauten im Detail:

Kategorie	Bedeutung	Variable
Zone	urban und suburban rural einschl. Kleinstädte	URBAN=1 URBAN=0
Rechtsform	Eigenheime Eigentumswohnungen Mieten sonstige einschl. informelles Wohnen	RECHTF=1 RECHTF=2 RECHTF=3 RECHTF=4
Berufsbildung	einfache Berufe mittlere Berufe höhere Berufe	BSCHUL=1 BSCHUL=2 BSCHUL=3
Einkommen	bis 1250 EURO 1251 – 2500 EURO über 2500 EURO	CAT=1 (auch CATINC=1) ¹ CAT=2 (auch CATINC=2) CAT=3 (auch CATINC=3)
Haushaltsalter	bis 33 Jahre 34-45 Jahre 46-57 Jahre 58-69 Jahre 70 Jahre und darüber	ALTER=1 ALTER=2 ALTER=3 ALTER=4 ALTER=5
Beobachtungsjahr	1989 1991 1993 1995 1997 1999 2001	UJAHR=89 UJAHR=91 UJAHR=93 UJAHR=95 UJAHR=97 UJAHR=99 UJAHR=01

Sämtliche Einkommens- und Altersintervalle sind über den Zeitraum fix vorgegeben. In vollständiger Verknüpfung ergibt die Liste insgesamt 2520 Merkmalskombinationen. Eine deskriptive Analyse ist nicht mehr möglich. An ihre Stelle tritt das ökonometrische Verfahren des log-linearen Modells². Die Vorgangsweise lautet wie folgt:

1. Das log-lineare Modell prüft, welche Kategorien zu Merkmalsgruppen verknüpft werden können. Die Nullhypothese lautet, dass die Kategorien voneinander unabhängig sind
2. Die Merkmalsgruppen, für die sich die Nullhypothese wegen Insignifikanz nicht verwerfen lässt, werden als aussagegelos ausgeschieden.
3. Die signifikanten Merkmalsgruppen werden weiter untersucht, indem für jede Kombination die Anteile der Wohnsitze im Zeitverlauf berechnet werden.
4. Diese Anteile können konstant bleiben, steigen oder fallen. Je nachdem bleibt der Anteil der Haushalte in der jeweiligen Schicht und Wohnform unverändert, nimmt zu oder nimmt ab.

Selbst das log-lineare Modell kann nicht sämtliche Merkmalsgruppen prüfen, sondern es muss wegen des Problems der Freiheitsgrade eine gewisse Selektion getroffen werden. Die vorliegende Studie beschränkt sich auf die Dokumentation der Ergebnisse in zweiwertiger, dreiwertiger und vierwertiger Verknüpfung. Die beigefügten Tabelle 205, S 311, Tabelle 206, S 312 und Tabelle 207, S 313 liefern die zugehörigen Resultate. In den Spalten sind die Anteilswerte der Haushalte im Beginnjahr 1989 und im Endjahr 2001 ausgewiesen, samt einer Notiz über deren Verlauf.

¹ In der zweiwertigen Kategorialtabelle als CATINC, sonst als CAT bezeichnet.

² Siehe R. Christensen (1997), A. Agresti (2001).

Weil eine vollständige Schilderung der Tabellen nicht zielführend ist, werden im folgenden lediglich die wichtigsten Resultate diskutiert. Die Interpretation orientiert sich an Abbildungen, die den Verlauf der Anteile als Mittelwerte über die erste und zweite Teilperiode zeigen. Aus Symmetriegründen werden die Anteile über die Jahre 1989 bis 1995 sowie 1995 bis 2001 gebildet. Abbildung 186, S 299 bildet den Anfang; für sie werden die Einkommenszeitreihen vollständig abgebildet.

8.4.3 ALLGEMEINE BEFUNDE

Den Ausgangspunkt bildet die Frage, wie sich die Einkommen der Junghaushalte bis 33 entwickelt haben. Die Abbildung 186, S 299 illustriert das Ergebnis.

Bei fix gehaltenen Einkommensschranken haben die Anteile der geringverdienenden und hochverdienenden Junghaushalte deutlich zugenommen, während die Junghaushalte mittleren Einkommens relativ weniger geworden sind. Damit hat sich über die 12 Jahre eine gewisse Polarisierung der Einkommen ereignet.

Dies ist zum Teil eine Folge der Ausbildung, die in den neunziger Jahren rasch fortgeschritten ist, mit der aber keineswegs alle Haushalte Schritt halten konnten. Dieser Sachverhalt wurde im Abschnitt 2.5 bereits ausführlich erörtert.

Darüber hinaus hat sich die Einkommensverteilung zugunsten der älteren Generationen ab 46 Jahren verändert. Die älteren Altersgruppen nahmen eine Hauptmasse der Einkommen in ihren Lohn- und Gehaltsvereinbarungen sowie in den Pensionen mit. Die von diesen Altersgruppen generierte Wohnungsnachfrage ist allerdings schon im Abklingen, wie sich aus den stagnierenden Bewilligungen und Fertigstellungen ablesen lässt.

Mit Ausnahme der Eigentumswohnungen sind die Anteile der Rechtsformen darum eher stabil geblieben, sogar unabhängig vom Einkommen, was für die Wirkungsweise einer rechtsformneutralen Wohnbauförderung spricht.

Die sonstigen Rechtsverhältnisse spielen immer noch eine erhebliche Rolle, indem sie auf einem Niveau von etwa 10% verbleiben. Ihre Rolle darf nicht unterschätzt werden, bilden die informellen Wohnverhältnisse doch einen Buffer-stock, aus dem sich je nach Konjunktur die Nachfrage nach Wohnungen nährt.

Die zentrale Größe, welche zu zeitlich unterschiedlichen Anteilsverläufen führt, ist die räumliche Differenzierung. Erst mit der zonalen Variablen URBAN tritt ein Veränderungssignal zutage.

Die zweite Größe, welche zu unterschiedlichen Verläufen beiträgt, sind die Altersgruppen. Generationell betrachtet sind große Unterschiede zwischen den gesellschaftlichen Schichten festzustellen.

Ohne Einsetzung der zonalen Differenzen (URBAN) und der Generationen (ALTER) kann man sich ein falsches Bild der Gesamtentwicklung machen. Diese beiden Variablen sind die Quelle der Varianz der Anteilsbewegungen schlechthin.

8.4.4 ZONALBESTIMMTE WOHNWAHL

Zunächst wird die Aufteilung nach Zonen über alle Altersgruppen zusammen betrachtet. Die Resultate sind in den Abbildung 187, S 299 und Abbildung 188, S 300 zusammengefasst.

- Eigenheime in den ruralen Zonen wurden von den vermögenderen Haushalten nachgefragt, während der Eigenheimanteil bei den unteren und mittleren Einkommen sogar zurückging.
- Bei den ruralen Eigentumswohnungen ging die größte Dynamik von den unteren Einkommen aus. Hier ist nicht unterscheidbar, ob dieser Effekt der Wohnbauförderung zuzuschreiben ist, oder ob Vermögenstransfers innerhalb der Familie den größeren Nachfrageeffekt bewirken.
- Die Anteile der ruralen Mieten und der sonstigen Wohnverhältnisse blieben stabil, mit Ausnahme der höheren Einkommen, welche den Mietsektor verließen.
- In den urbanen Zonen ist eine einkommensabhängige Hierarchie der Nachfrage festzustellen. Ebenso wie im ruralen Zonen blieben die Anteile zeitlich stabil, wobei die Ausnahmen die gleichen sind: die Eigentumswohnungen wurden anteilmäßig vermehrt von unteren Einkommen, die Eigenheime von oberen nachgefragt ¹.

8.4.5 ALTERSBESTIMMTE WOHNWAHL

Die Befunde zur Verknüpfung von Zonen und Altersgruppen sind in den Abbildung 189, S 300 bis Abbildung 196, S 304 ausführlich illustriert. Zusammengefasst stechen die folgenden Resultate heraus:

- Die drei jüngsten sowie die beiden ältesten Generationen zeigen jeweils eher homogene Verhaltensweisen. Die ersteren fragen stärker nach Mietwohnungen und weniger nach Eigenheimen, die letzteren umgekehrt. Eigentumswohnungen sind von allen Seiten gefragt.
- Die Nachfrage nach Mietwohnungen wird unter den Altersgruppen 20-33, 34-45, 46-57 von allen Einkommensgruppen getrieben.
- Die Eigenheime sind von den einkommensstarken Gruppen der Altersgruppen 58-69 und über 70 gefragt.
- Eigentumswohnungen sind beliebt unter den niedrigen und mittleren Einkommen der Altersgruppen 20-33, 46-57 und 58-69, mit Ausnahme der Junghaushalte auf dem Lande. Dieser Umstand deutet stark auf Erbschaften und Schenkungen hin, welche die Begründung von urbanem Eigentum erleichtern.
- Die stärkste Nachfrage nach urbanen Eigentumswohnungen geht unter den Junghaushalten von deren mittleren Einkommen aus.
- Auffallenderweise sind es unter den jüngeren Haushalten von 20 bis 45 gerade die bestverdienenden Haushalte, welche die Mietwohnungen bevorzugen. Der Wunsch nach räumlicher und beruflicher Mobilität spielt hier zweifellos mit.
- In urbanen Zonen lebende einkommensstarke Gruppen erfüllen ihre Eigentumspräferenz vorrangig erst in den Lebensjahren von 46 bis 69.

¹ Die Schenkung von Eigentumswohnungen an Nachkommen, insbesondere an die Töchter anstelle einer Mitgift, wurde zum verbreiteten Phänomen.

- Derselbe Wunsch realisiert sich in einkommensschwächeren Schichten eine Altersgruppe später, d.h. ab 58 Jahren
- Eigenheime in der Stadt sind stark von der mittleren Einkommensgruppe belegt, und zwar weitgehend altersunabhängig, von den Pensionisten abgesehen.
- Die Präferenz nach Eigentumswohnungen bleibt in der Stadt bis in späte Lebensjahre aufrecht.

8.4.6 EIGENTUMSZUGANG

Haben sich die Chancen, im Eigentum zu leben, für Altersgruppen gleichen Alters über den Beobachtungszeitraum 1989 bis 2001 verändert, sind sie gestiegen oder sogar gefallen?

Diese Frage wird anhand der Sequenz der Mikrozensus mithilfe eines Probit-Modells untersucht¹. Das Kernstück der Analyse bilden wandernde Alterskohorten von jeweils 12 Jahren Altersintervall, die 1989 in die Stichprobe eintreten und diese 12 Jahre älter geworden im Jahr 2001 verlassen. Im Jahr 2001 rückt eine Altersgruppe nach, die ebenso alt ist wie die vorige im Jahr 1989.

Formal werden die Altersgruppen in Dummies gekleidet, die in der Tabelle 212, S 318 vollständig aufgelistet sind. Weil das Altersintervall von 12 Jahren etwas zu weit ist, die Probit-Schätzung jedoch nur nicht-überlappende Altersgruppen erlaubt, werden separat zwei Serien von Alterskohorten Probit-geschätzt, die C und D genannt werden und einander wie dokumentiert altersmäßig überlappen. In den Ergebnissen werden die Schätzer der Serien C und D wieder zusammengefasst. Die Schätzergebnisse sind den Tabelle 213, S 319 und Tabelle 214, S 319 sowie dem mathematischen Appendix im Anhang zu entnehmen. Wie auch sonst wird die Interpretation durch Abbildungen unterstützt, auf die sich der Haupttext bezieht. Beim Eigentumszugang sind es die Abbildung 197, S 304 und Abbildung 198, S 305.

Das Modell wird im ersten Schritt allein für die Alterskohorten ausgewertet, wobei die Ausländerhaushalte herausgefiltert werden, deren Eigentumszugang aus verschiedenen Gründen restringiert ist. Gesucht sind die altersgruppenabhängigen Wahrscheinlichkeiten, dass ein Haushalt im Eigentum lebt, gegenüber allen übrigen Rechtsformen des Wohnens.

Erstaunlicherweise hat die Wahrscheinlichkeit, als Junghaushalt im Eigentum zu leben, im Zeitverlauf abgenommen, siehe die Abbildung 197, S 304. Lebten 1989 noch 48% aller Haushalte des Stützalters von 33 Jahren im Eigentum, waren es 2001 nur mehr 45%. Dies steht allerdings im Einklang mit den Befunden des vorigen Abschnitts. Denn erst gegen Ende Dreißig setzt ein massiverer Eigentumszugang ein, der sich während der Beobachtungsperiode für Haushalte bis ca. 47 Jahren sogar verstärkt hat. Im Alter knapp vor 50 Jahren ist das Maximum der Zugangswahrscheinlichkeit mit rund 60% erreicht. Dieses klang übrigens über die 12 Beobachtungsjahre wieder ab. Nur die Senioren haben sich von 1989 bis 2001 wieder verbessert, wobei sie 2001 eine Zugangswahrscheinlichkeit von knapp 60% auswiesen.

Im zweiten Schritt nimmt das Probit-Modell eine Reihe von zusätzlichen erklärenden Charakteristiken wie Einkommen, Demographie und regionalen Wohnkosten auf. Das Resultat kann nur

¹ Zur Darstellung des Probit-Modells siehe ua. W. Greene (2003).

für ausgewählte Charakteristiken in Form eines Szenarios vorgezeigt werden. Es erschien vorteilhaft, den Eigentumszugang für eine Familie zu simulieren, welche den Wohnsitz in einer österreichischen Landeshauptstadt aufschlägt. Wien zählt nicht dazu, weil sich die Situation in der Bundeshauptstadt signifikant unterscheidet.

Die Abbildung 198, S 305 zeigt nun ein weit einheitlicheres Muster als vorhin. Sämtliche Altersgruppen sehen sich über den Zeitraum 1989 bis 2001 vor verbesserten Chancen des Eigentumserwerbs. Mit etwas über 40% beginnend wird die Wahrscheinlichkeit des Eigentumserwerbs mit steigendem Alter bis auf 58% angehoben. Interessant ist die Tatsache, dass die Wahrscheinlichkeit für alle Altersgruppen im Zeitverlauf zunahm. Nebst den intergenerationellen Vermögenstransfers wurde dieses Ergebnis sicher auch durch die Wohnbauförderung erzielt. In diesem Sinne scheint sie dem Prinzip der Nachhaltigkeit gerecht zu werden.

8.4.7 SOZIALMIETZUGANG

In vollständig analoger Weise wird die Frage behandelt, ob die Mieterpopulation die Wahrscheinlichkeit des Zugangs zur Sozialmiete erhöhen konnte.

Andere Rechtsformen werden von der Betrachtung ausgeschlossen. Das Probit-Modell prüft also die Wahrscheinlichkeit, dass sich ein Mieter in Sozialmiete befindet, gegenüber dem Komplement, in einer Privatmiete zu leben. Die Resultate finden sich in den beigefügten Tabelle 215, S 320 und Tabelle 216, S 321, im mathematischen Appendix sowie illustriert in den Abbildung 199, S 305 und Abbildung 200, S 306, die das Resultat für Inländer-Mieter zusammenfassen.

Betrachtet man allein die Durchgangskohorten, dann betrug 1989 die Wahrscheinlichkeit des Sozialmietzugangs für die Altersgruppe um 33 Jahre etwa 55%. Diese Wahrscheinlichkeit hat sich während des Zeitraums substanziell auf 61% erhöht.

Quer über die Altersgruppen wächst die Zugangswahrscheinlichkeit wie im Fall des Eigentums, wobei das Maximum allerdings erst im Pensionsalter erreicht wird. Auch dieses Maximum hat sich von 1989 bis 2001 stark erhöht. Für Senioren Mitte Sechzig betrug es letztlich knappe 70% - ohne soziale Akzeptanz der gesicherten Sozialmieten wäre ein solches Ergebnis nicht denkbar.

Als Szenario mit zusätzlichen Erklärungsgrößen wird der Sozialmietzugang in Kleinstädten unter 50.000 Einwohnern gewählt. Hier liegen die Zugangswahrscheinlichkeiten sogar noch höher, und zwar sowohl im Querschnitt der Altersgruppen als auch im Längsschnitt über die Zeit. Im Jahr 2001 konnten drei Viertel aller Jungmieter eine Sozialmietwohnung belegen, bei den Senioren wurde sogar die 85% Schwelle überschritten.

Da der Sozialmietsektor weitgehend auf Wohnbauförderungsmittel angewiesen ist, wird die nachhaltige Wirksamkeit der Wohnbauförderung durch diese Resultate unterstrichen.

9 REGIONALWIRTSCHAFTLICHE WIRKUNGSANALYSE DER WOHNBAUFÖRDERUNG¹

Die vorliegende Studie legt zum Problembereich der räumlichen und zeitlichen Koordinierung der wohnungspolitischen Instrumente neuartige und in einigen Aspekten durchaus überraschende Ergebnisse vor. Nach Kenntnis des Verfassers handelt es sich dabei um die erste umfassende Analyse des Synchronisationsproblems von österreichischer Bevölkerungsentwicklung, Arbeitsmarktdynamik und bauwirtschaftlicher Aktivität über das Jahrzehnt von 1991 bis 2001. Die zentralen Aussagen betreffen die Bestimmungsgrößen der räumlichen Aufteilung der Wohnbauaktivität und ihrer Koordination mit den ökonomischen Fundamentalen, ds. Demographie, Arbeitsplatzdynamik und räumlich verteilte Einkommensentwicklung.

Den Ausgangspunkt bildet die Überlegung, dass die österreichische Wirtschafts- und Wohnungspolitik auf den Ausgleich zwischen städtischen und ländlichen Regionen seit jeher großen Wert legt. Zum heutigen Stand gemessen wurde erreicht, dass – wenigstens im internationalen Vergleich – ein größeres Stadt-Land Gefälle in Wohlfahrt und Einkommen vermieden werden konnte und dass sich die Wohnqualität mit wenigen Einschränkungen auf soziale Schichten und Regionen gleichermaßen verteilt.

Bis in die Achtzigerjahre kann das Schwergewicht dieser Politik der Sozialpartnerschaft zugerechnet werden, die über den Weg der produktivitätsorientierten Tarifpolitik bedacht war, die Lohnkostenunterschiede zwischen den Regionen in flächendeckenden Tarifverträgen aufzufangen und damit dem Anwachsen der Arbeitslosigkeit in weniger dynamischen Zonen gegenzusteuern. Zur Flankierung der Maßnahmen wurde im Zusammenwirken mit der Regierung eine Reihe von Instrumenten eingesetzt, zu denen, soweit es die bauwirtschaftlichen Impulse betrifft, auch die Wohnbauförderung zu zählen ist. Das sichtbarste Zeichen waren "Gipfelgespräche" der Entscheidungsträger, welche der Koordination der Entscheidungen dienten und zusammen mit anderen Mechanismen das Bild der österreichischen korporatistischen Wirtschaftspolitik prägten; dass diese Gespräche auch einen periodischen "Baugipfel" miteingeschlossen, fügt sich nahtlos ins Bild einer durch informelle Kontakte gepflegten Konfliktlösungskultur².

Der unbestreitbare Erfolg der Maßnahmen ruhte in beträchtlichem Ausmaß auf einem langanhaltenden Wirtschaftswachstum. Man kann sich deshalb durchaus die Frage stellen, ob es reiner Zufall oder einfach die Folge der schwindenden Dominanz der Sozialpartnerschaft war, dass die Krise der Bauwirtschaft Mitte der Achtzigerjahre in einen Paradigmenwechsel der Wohnbaupolitik fiel. Die gesetzgeberische Hoheit über die Wohnbaupolitik ging vor Ablauf des Jahrzehnts vom Bund an die Länder über. Damit wurde verfassungsmäßig anerkannt, dass die Länder schon seit je als Informationssammelstellen und Ressourcenverteilungsinstanzen tätig waren,

¹ Diese Teilstudie wurde von Univ.-Prof. Dr. Edwin Deutsch (Forschungsgruppe Ökonometrie und Systemtheorie, EOS, Technische Universität Wien) verfasst. Der Autor ist den Herrn Magistri Karl Althaler und Askin Yurdakul für Datenaufbereitung zu Dank verpflichtet.

² Zur umfassenden Bewertung der Sozialpartnerschaft seit den Fünfzigerjahren im Sinne eines aufgeklärten Technokorporatismus siehe B. Marin (1982).

nur sicherte ihnen die neue föderalistische Aufgabenteilung die erwünschte Autonomie in wohnungspolitischen Fragen zu¹.

Der Finanzausgleich zwischen den Gebietskörperschaften verblieb als zentrales Bindeglied zwischen Mittelaufkommen durch den Bund und Mittelverteilung via Landesverwaltungen. Auch wenn nach dem EU-Betritt 1996 weitere Finanzquellen aus dem Strukturfonds und anderer Förderungseinrichtungen der EU hinzutraten, ist die Finanzierung der Wohnbauförderung wie andere Bereiche von der Knappheit öffentlicher Mittel geprägt. Die Länder sind nach den Vorgaben der Finanzpolitik einer Art Nulldefizitpolitik unterworfen, womit nach Abrechnung von anspruchsberechtigten Sozialtransfers nur ein beschränkter Spielraum für frei verfügbare Investitions- und Lenkungsentscheidungen zur Verfügung steht.

Damit rückt die Frage nach dem volkswirtschaftlich effizienten Einsatz der Fördermittel in den Vordergrund. Nicht nur in Österreich, sondern europaweit sind heute Tendenzen festzustellen, die aus staatlicher Sicht zur Risikovorsorge mahnen. Einerseits weisen die betrieblichen Standorte wieder eine Tendenz zu den vorteilhaftesten Ballungsräumen auf, wofür nicht allein die Infrastruktur, sondern auch das Leistungsangebot für Freizeit und Kultur verantwortlich zeichnen. In den Ballungsräumen hat sich eine suburbane, von der Wohnbauförderung durchaus unterstützte Siedlungsform entwickelt, deren Vorteile das Wohnen in Grünlage, deren Nachteile aber ein gesteigertes Verkehrsaufkommen ist. Andererseits ist eine allmähliche Abwanderung aus entfernteren ländlichen Regionen festzustellen, was zu einem lokalen Einkommensrückgang, höherer Arbeitslosigkeit und zur Überalterung der ansässigen Bevölkerung geführt hat. Wie im folgenden gezeigt wird, verhalten sich Wohnmobilität und betriebliche Mobilität zueinander synchron und werden den räumlich verteilten Einsatz staatlicher Transferleistungen in Hinkunft herausfordern.

Um die für Österreich erwartbaren Tendenzen abzuschätzen, wird die Arbeitshypothese errichtet, dass die wirtschaftliche Dynamik einer Region nicht nur aus ihrem Beitrag zum BIP, sondern auch aus der Schaffung bzw. Modernisierung von Wohnungen abzulesen ist, wobei für letztere die Wohnbauförderung in hohem Maße verantwortlich zeichnet. Die wirtschaftlichen Aussichten einer Region wirken jedoch auf die Wohnwerte zurück, indem sie je nach Entwicklung der lokalen Arbeitsmärkte steigen, gleich bleiben oder verfallen. Die Ausgangshypothese lautet daher, dass die lokale Wettbewerbsfähigkeit an der Synchronisation von Arbeiten und Wohnen ablesbar ist. Damit formuliert die Studie eine Forschungsstrategie, die über den bisherigen Kenntnisstand in der Literatur hinausgeht.

Vor der Darstellung der Ergebnisse sind deshalb unbedingt einige Einschränkungen voranzustellen, denen die Analyse unterworfen ist.

Erstens war es nicht möglich, die Wohnbauförderungsstatistik der Länder vorweg in die ökonomischen Analysen einzubeziehen. Das Datenmaterial ist hinsichtlich essentieller Fragestellungen uneinheitlich, lückenhaft und nach kameralistischen Grundsätzen gesammelt, nicht aber nach Prinzipien der ökonomischen "Rente", d.h. des kapitalisierten Vorteils aus Förderungen relativ zu marktmäßigen Kosten. Weiters sind diese Daten nur nach Bundesländern, d.h. nach

¹ Siehe dazu vor allem Amann W., Kompetenzverlagerungen im Wohnungswesen. Wien, 1999

NUTS2 Zonen sortiert, während die nachfolgende räumliche Analyse nicht nur auf die NUTS3 Ebene, sondern an entscheidenden Punkten sogar bis auf die Gemeindeebene hinabsteigt. Sehr wohl ist es jedoch möglich, in einer abschließenden Evaluierung einige Rückschlüsse auf die Wirkungen der Wohnbauförderung zu ziehen.

Zweitens sind die Ergebnisse wie erwähnt das Ergebnis eines neuen Forschungsansatzes, der mit dieser Studie der Öffentlichkeit vorgelegt wird. Das Hauptgewicht des Ansatzes liegt auf allokativen Aspekten der Bauaktivität und der Arbeitsaktivität. Der Problemkreis der sozialen Transfers zur Bedeckung des Wohnbedarfs rückt dabei in den Hintergrund. Unbeschadet dessen legt die Arbeitshypothese einen Maßstab an die Arbeitsplatzchancen, welche in regionaler Verteilung die Verdienstmöglichkeiten steuern und damit auch die Budgets für Sozialzwecke nachhaltig beeinflussen.

Letztlich soll nicht unerwähnt bleiben, dass die längerfristigen Aussagen, die den Resultaten abzulesen sind, zu durchaus unterschiedlichen Interpretationen führen können. Zur Klärung bestimmter Punkte empfehlen sich darum weiterführende Studien, unter anderem zur Entwicklung der Wohnwerte und Nutzungsgrade von Wohnungen in ihrer räumlichen und zeitlichen Dimension.

9.1 DATEN

Für die Zwecke der Studie war es erforderlich, den im Teil "Nachhaltigkeit" erörterten Mikrozeitsreihen eine umfassende regionalwirtschaftliche Datengrundlage zur Seite zu stellen, welche die demographischen Tendenzen, die bauwirtschaftlichen Aktivitäten und die Arbeitsmarktentwicklung mit einbezieht. Die aufwendige Datensammlung wurde vom Verfasser und Mitarbeitern vorgenommen und konnte erst im September 2004 mit dem Erscheinen der Arbeitsstättenzählung 2001 komplettiert werden. Damit war es möglich, die Trends und Strukturänderungen über die Dekade 1991 bis 2001 zu verfolgen. In der folgenden Beschreibung werden die wesentlichen Komponenten kurz zusammengefasst¹.

1. Wohnbevölkerung und Wohnsitze laut Volkszählungen 1991 und 2001 bis zur Ebene von politischen Bezirken, getrennt nach Gemeinden über und unter 10.000 Einwohnern, sowie Wohnbevölkerung nach NUTS3 in 2-Jahresschritten;
2. Arbeitsstätten laut Arbeitsstättenzählungen 1991 und 2001, samt Trendinterpolation in 2-Jahresschritten, bis zur Ebene analog 1;
3. Anzahl der Betriebe sowie mittlere Betriebsgrößen laut Arbeitsstättenzählungen 1991 und 2001, bis zur Ebene analog 1;
4. Fertigstellungen von Wohnungen laut Baustatistik der Statistik Austria, nach Bundesländern und Kategorien 1991-2001;
5. Fertigstellungen von Wohnungen 1991-2001 laut Statistik Austria bis zur Ebene analog 1, mit Ausnahme Wiens;

¹ Eine vollständige Beschreibung des Datenmaterials und seiner Aufbereitung samt Hochrechnungs-, Interpolations- und Glättungsverfahren würde den Rahmen der vorliegenden Studie sprengen. Detailinformationen über die Datengrundlage sind auf Anfrage an den Verfasser E. Deutsch erhältlich bzw. im regionalwirtschaftlichen Teil der FGW-Datenbank dokumentiert.

6. Fertigstellungen von Wohnungen in den Wiener Gemeindebezirken 1991-2001 laut Statistik des Magistrats Wien;
7. Bezirkseinkommensniveaus in Auswertung der Finanzamtstatistik der politischen Bezirke, Rubrik Anzahl und Netto Lohn-Gehaltssummen der Unselbständigen, 1991-2001;
8. Jährliche Beschäftigungsstatistik des Hauptverbands der Sozialversicherungsträger, Unselbständige nach Bundesländern und politischen Bezirken (letzteres wegen nicht zuordbarer bundesländerweiser Beschäftigung nur als Wachstumsraten verwertbar);
9. Gesamtösterreichisches BIP, real zu Preisen 2001, sowie Arbeitslosenrate;
10. Bundesländerweise Regionalstatistik des BIP der Länder 1991-2001;
11. Nach NUTS3 erfasste Statistik der Arbeitslosen 1991-2001.

Aus diesen Daten wurden Kenngrößen abgeleitet, die vorwiegend echte Jahresgrößen, z.T. aber auch, wie die Arbeitsstätten und Wohnsitze, trendmäßig mit Hochrechnungsschlüsseln interpoliert in die analytische Datenbasis aufgenommen wurden. Daraus wurden die folgenden zentralen Kenngrößen konstruiert:

- Fertigungsrate = fertiggestellte Wohnungen eines Jahres pro 1000 Wohnbevölkerung in Zone, sowie
- Erwerbsintensität = Beschäftigte pro Wohnsitz (=pro Haushalt ohne Anstaltshaushalte) in Zone.

Da die Fertigstellungen unregelmäßig reportiert wurden, mussten für alle betrachteten Zonen spezielle Glättungsverfahren angewendet werden, welche die zufälligen Schwankungen so ausgleichen, dass die Fertigstellungssummen über den Zeitraum 1991-2001 unverändert bleiben und daher mit den reportierten Fertigstellungen der Dekade übereinstimmen. Auf diese Weise konnten die räumliche Struktur und die zeitlichen Trends der Bauaktivität der ökonometrischen Analyse unterworfen werden, und zwar einerseits in Modellierung der Bestimmungsgrößen der Fertigstellungen, andererseits die Wirkungen auf die zonale Beschäftigung im Nachhall des bauwirtschaftlichen Aktivitätsniveaus.

Eine Analyse konjunktureller Bewegungen wurde in der vorliegenden Studie nicht angestrebt. Dazu sind die Fertigstellungsdaten grundsätzlich weniger geeignet als die Bewilligungen. Somit sind hinsichtlich der Erfassung des Baumultiplikators nur vergleichende strukturelle Aussagen erlaubt, eine Abschätzung des volkswirtschaftlichen Multiplikators ist hingegen kein Gegenstand der Untersuchung.

Was die zonale Gliederung des Bundesgebiets betrifft, wurde das folgende Schema entwickelt, welches sich an offizielle NUTS-Muster anlehnt aber nicht vollständig entspricht. Die Unterschiede sind tlw. geringfügig, aber wesentlich, indem das Schema bestimmten Verhaltensmustern, Siedlungsmustern und regionalen Zusammenhängen Rechnung trägt. In zunehmender Detaillierung lautet das Schema wie folgt:

Gebiete:

1. Wien
2. Österreich Nord = Niederösterreich, Oberösterreich, Nord- und Mittelburgenland
3. Österreich West = Salzburg, Nordtirol, Vorarlberg

4. Österreich Süd = Südburgenland, Steiermark, Kärnten, Osttirol
Die Abweichungen zu NUTS2 betreffen das Burgenland und Tirol.

Stadtregionen:

1. Urbane und suburbane Zonen, verkürzt auch "urbane" Zonen
2. Kleinstädte unter 30.000 Einwohner und Landumgebung, verkürzt auch "rurale" Zonen bzw. alternativ

1. Städte ab 50.000 Einwohner (inkl. St. Pölten)
2. Städte und Gemeinden unter 50.000 Ew.

Eine Darstellung der urbanen versus ruralen Zonen findet sich in Abbildung 217, S 322.

Regionale Zonen:

insgesamt 39 Zonen, bestehend aus

- 35 NUTS3 Gebiete in offizieller Definition,
- 5 Wiener Stadtgebiete: Innenbezirke, Prater- und Gürtelbezirke, Südostbezirke, Westbezirke, Transdanubien

Zwecks Unterscheidung zur offiziellen Nummerierung wurden die regionalen Zonen als "NUTSW"-Zonen kodiert, mit Nummern 991-995 für die Wiener Stadtgebiete.

Politische Bezirke:

insgesamt 121 Zonen in offizieller Definition der politischen Bezirke, ds.

- 98 politische Bezirke in den Bundesländern mit Ausnahme Wiens,
- 23 Wiener Stadtbezirke.

Lokale Zonen:

insgesamt 137 Zonen, bestehend aus

- Untergliederung von 34 politischen Bezirken der Bundesländer in Gemeinden des Bezirks mit Ortsgrößen über 10.000 Ew.- unter 10.000 Ew. (betrifft nur jene Bezirke, die laut beiden Volkszählungen 1991 und 2001 Ortsgrößen über 10.000 Einwohner aufwiesen)
- 64 politische Bezirke der Bundesländer ohne Untergliederung, (kein Ort über 10.000 Einwohner)
- 5 Wiener Stadtgebiete laut NUTSW Kodierung der regionalen Zonen

Die Beobachtungen des Mikrozensus sind bis auf die NUTS3 Ebene bzw. Wiener Stadtbezirksebene lokal identifizierbar. Die regionalwirtschaftlichen Daten wurden soweit gestattet auf die unterste mögliche Ebene in die Analyse aufgenommen. Die nachfolgend diskutierten Ergebnisse beziehen sich auf jeweils eine ausgewählte zonale Gliederung, wobei das Aggregationsniveau der Daten ohne weitere Erläuterung der jeweiligen Ebene entspricht.

9.2 WACHSTUM UND TREND

Die Ergebnisse zu Wachstum und Trend sind in den beigefügten Landkarten Österreichs (s. Abbildung 217, S 322-

Abbildung 224, S 325) illustriert und spiegeln die primären deskriptiven Befunde wider.

Als Kennzahlen werden die mittleren jährlichen Wachstumsraten über die Dekade bzw. die mittleren Niveaus des Jahres 2001 herangezogen. Dies betrifft einerseits die gesamtösterreichischen Durchschnitte und andererseits die regionalen Mittelwerte nach NUTS3 Gliederung, samt der Herauslösung der 5 Wiener NUTSW-Stadtgebiete.

Zur Kennzeichnung der regionalen Unterschiede wird die Maßzahl der relativen Dispersion gewählt, die in Prozenten ausgedrückt nichts anderes darstellt als die (ungewichtete) Streuung der Mittelwerte über die Regionen dividiert durch das österreichische Mittel. Je höher die Dispersion, desto unterschiedlicher das Wachstum oder die Niveaus in den Regionen. Vorsicht ist insofern geboten, als es sich um eine relative Maßzahl handelt; ist das gesamtösterreichische Mittel niedrig (wie bei der Wohnbevölkerung), erscheinen die Unterschiede krasser als bei höherem Mittel (wie bei der Beschäftigung), wo die absoluten Differenzen trotzdem beträchtlich sein können.

Weil die Maßzahlen je nach Betrachtungsweise unterschiedliche Interpretationen erlauben, sind sämtliche Werte (Mittelwert, Streuung und Dispersion) in den beigefügten Tabelle 229, S 328 und Tabelle 230, S 329 aufgelistet.

Aus den Abbildungen stechen nun die folgenden Ergebnisse hervor.

- Die Wohnbevölkerung als Anzahl der inlandsansässigen Personen, die privaten Haushalte gezählt an den Wohnsitzen und die Arbeitsplätze als Summe der Erwerbstätigen sind während der neunziger Jahre in unterschiedlichem Tempo gewachsen. Während die Wohnbevölkerung mit durchschnittlich 0.3% p.a. zunahm, wuchsen die Wohnsitze mit 1.1% p.a. und die Arbeitsplätze mit 1.5% p.a. weit schneller.
- Wie jedoch aus den NUTS3 Zonen der Abbildung 214-Abbildung 216, S 322-323 hervorgeht, war das Wachstum regional höchst unterschiedlich. An der Intervallskala gemessen schien die Wohnbevölkerung am relativ gleichförmigsten zuzunehmen, während die absoluten Differenzen bei den Wohnsitzen und Arbeitsplätzen höher erscheinen. Betrachtet man jedoch die Dispersionen, ist eher das Gegenteil der Fall: die Wohnbevölkerung liefert eine Wachstumsdispersion von nicht weniger als 145.8%, wogegen die Wohnsitzdispersionen mit 51.8% und die Beschäftigungsdispersion mit 40.3% geringer ausfallen.
- Die räumliche Mobilität der Wohnbevölkerung übertraf deshalb bei weitem den Nettozugang an Haushalten aus den geburtenstarken Kohorten der "baby boom" Jahre und aus der Immigration. Die räumliche Mobilität der Inländerbevölkerung schuf nicht nur suburbanes Wachstum, sondern hinterließ zwangsläufig auch Leerräume. Dieser Prozess wirkte auf den Arbeitsmarkt zurück und umgekehrt: Bei schrumpfender oder stagnierender lokaler Beschäftigungslage und ohnehin niedrigen Ausgangseinkommen 1991 verstärkte sich die Abwanderung und Überalterung, wie etwa in der östlichen Obersteiermark und im Südburgenland.
- Interessanterweise kann zwischen Urbanität und Wachstumstempo kein eindeutiger Konnex hergestellt werden. Das gemeinsame Wachstum von Wohnsitzen und Arbeitsplätzen fiel wohl in Wien-Transdanubien und Wien-Umland sowie in Graz-Umgebung hoch aus, für die anderen Landeshauptstädte gilt dies jedoch nicht im gleichen Ausmaß. So mussten die Landeshauptstädte Linz und Graz sogar einen empfindlichen Bevölkerungsschwund hinnehmen,

obgleich die Beschäftigungslage ausgezeichnet blieb. Beide Städte waren von der Abwanderung der Familien in die umgebenden Grünlagen am stärksten betroffen.

- Nimmt man die suburbanen Zonen in die Betrachtung auf und betrachtet die räumliche Mobilität in absoluten Zahlen, zeigt sich der Konnex weit klarer. Das suburbane Umland aller Landeshauptstädte erlebte während der neunziger Jahre absolut betrachtet die größten Zunahmen, und zwar sowohl der Wohnbevölkerung, der Wohnsitze und der Arbeitsplätze. Dies ist der bekannte "Speckgürtel-effekt", der das Verkehrsaufkommen antreibt und auch Konsequenzen für die Arbeitsmarktlage in sich birgt, wie im folgenden noch gezeigt wird.
- Um die wirtschaftliche Selbständigkeit einer Zone zu messen, kann man die Erwerbsintensität ins Auge fassen, die als Anzahl der Erwerbstätigen pro Haushalt definiert ist. Für Österreich insgesamt liegt diese Zahl nahe bei Eins, d.h. jeder Haushalt (die Pensionistenhaushalte eingeschlossen) wird durch genau einen Arbeitsplatz sozusagen "ernährt". Trotz des Alterungsprozesses der Gesellschaft hat die Intensität während der neunziger Jahre nicht abgenommen, sondern sogar mit einer gesamtösterreichischen Rate von 0.4% p.a. zugelegt, siehe die Abbildung 217, S 323. In regionaler Gliederung fällt das Bild jedoch total auseinander. Große Teile Kärntens, der Lungau, das Traunviertel und überraschenderweise auch ganz Vorarlberg mussten eine Abnahme der Erwerbsintensität hinnehmen.

Das Trendergebnis für Vorarlberg hat damit zu tun, dass die Beschäftigungslage 1991 im westlichsten Bundesland gut war und dass dort während der neunziger Jahre nebst den Ausländerhaushalten auch zahlreiche Junghaushalte hinzukamen. Eine tiefere Ursache, die ganz Österreich betrifft, ist in der Auslagerung von Betriebsstätten aus städtischen Zentren ins Umland zu finden, wobei die Betriebsgrößen im Schnitt abnahmen. In Vorarlberg konnte eine solche Umlagerung nicht stattfinden, weil das Rheintal als ganzes eine suburbane Zone darstellt. Die größeren Landeshauptstädte hingegen verloren gewerbliche Arbeitsplätze an Betriebe im suburbanen Umfeld, was sich statistisch in der Zunahme der Erwerbsintensität der suburbanen Zonen niederschlägt; in den Städten selbst kamen vor allem Dienstleistungsbetriebe und wissensbasierte Aktivitäten hinzu ¹.

Um weiterführende Aussagen zu gewinnen, empfiehlt es sich, die Erwerbsintensität anhand der Niveaus des Jahres 2001 zu diskutieren. Die Ergebnisse sind in den Abbildung 218, S 324 bis Abbildung 220, S 325 illustriert.

- Wie zu erwarten errechnen sich die höchsten Erwerbsintensitäten für die großen Städte und deren Umgebung. Die Städte Linz, Graz, Salzburg und Innsbruck liefern Arbeitsstätten für das ganze Umland. Im besonderen Maße gilt das natürlich für Wien, wo der 1. Bezirk, die Innere Stadt, mit 100.000 Beschäftigten den größten lokalen Arbeitgeber Österreichs stellt. Am anderen Ende des Spektrums finden sich Landregionen wie das Weinviertel, das Mühlviertel und das Mittelburgenland, die ein besonders signifikantes Defizit an Arbeitsplätzen aufweisen. Während das Mühlviertel von den Arbeitsplätzen in Linz und Umgebung lebt, könnte man bezogen auf Wien eine analoge Aussage auch vom Wiener Umland Nord behaupten, das mit 0.72 eine überraschend niedrige Erwerbsintensität aufweist. Letztere ist aber eher die Folge eines lebhaften Bevölkerungszuzugs, der die Erwerbsintensität temporär

¹ Belege für die Umschichtung der Betriebe und den Rückzug des Gewerbes auf eine Kernbeschäftigung finden sich in einer parallelen Studie des Verfassers E. Deutsch zur Wettbewerbsfähigkeit von KMUs, vom Jubiläumsfonds finanziertes Projekt Nr. 8953, in Abfassung.

gedämpft hat. Doch wie schon aus Abbildung 217, S 323 ersichtlich weist das Umland im Norden Wiens eine stark steigende Erwerbsintensität auf. Die Schaffung neuer Arbeitsplätze hält dort über das Beobachtungsende 2001 hinaus bis in die Gegenwart an. An diesem Beispiel stellt sich nun die Kernfrage, inwieweit sich Bevölkerung, Wohnsitze Arbeitsplätze synchron entwickeln. Statt der Wohnsitze werden ab jetzt die Fertigstellungsraten betrachtet, ds. die jährlich fertiggestellten Wohnungen pro 1000 der Wohnbevölkerung, die in Nettorechnung zu einer Vermehrung der lokalen Wohnsitze führen (von Leerständen abgesehen).

- Man sollte erwarten, dass die Fertigstellungsraten mit dem Wachstum von Bevölkerung und Erwerbsmöglichkeiten positiv korreliert sind. Wie der

Abbildung 222, S 324 entnommen werden kann, ist dies teilweise der Fall, wie etwa in Wien Transdanubien oder in Graz-Umgebung. Andererseits kommen unbeschadet eines lebhaften wirtschaftlichen Aktivitätsniveaus auch relativ niedrige Fertigstellungsraten vor, wie in Salzburg, Linz oder im Rheintal.

- Eher noch stimmt die Rangordnung der hohen Fertigstellungsraten mit jener der relativ höheren regionalen Einkommen überein, siehe die Abbildung 220, S 325 Wien Umland-Nord, Graz-Umgebung, Innsbruck-Umgebung und m.E. auch die östlichen und südlichen Bezirke Wiens zeichnen sich durch relativ hohe lokale Einkommensniveaus und Fertigstellungsraten aus.
- Man kann aber nicht behaupten, dass die Nutznießer der Bautätigkeit nur in Zonen mit höherem Einkommen vorzufinden sind. NUTS3-Gebiete mit relativ niedrigen Einkommensniveaus sind das Weinviertel, die Südsteiermark und die westlichen Gebiete vom Pongau bis zum Tiroler Oberland; trotzdem sind in diesen Gebieten relativ hohe Fertigstellungsraten festzustellen.

Fürs erste geht somit die regionale Bauaktivität – und damit die Wohnbauförderung – nicht gleichförmig oder eindeutig mit den fundamentalen Entwicklungen synchron, auch kann man nicht generell behaupten, dass hohe Einkommensniveaus eine ebenso hohe Bauaktivität induzieren. In gewissem Sinne sollte man dies von der Wohnbauförderung auch erwarten, sind es doch die sozial und regional ausgleichenden Funktionen, die den Einsatz der Fördermittel rechtfertigen.

Regionen mit höherem Einkommen und dynamischer wirtschaftlicher Entwicklung könnten nämlich die Bautätigkeit auch über reine Marktaktivitäten bestreiten, ohne jene regressiven Effekte heraufzubeschwören, die der Wohnbauförderung vielfach zur Last gelegt werden. Diese regressiven Effekte gibt es zweifellos, nur betreffen sie nicht das System als Ganzes. Dagegen spricht nämlich das Verteilungsproblem, wonach keineswegs alle Bewohner am lokalen Wirtschaftswachstum gleichen Anteil haben. Wie im der parallelen Studienteil über die Nachhaltigkeit der Wohnbauförderung gezeigt wird, gilt sogar das Gegenteil: Regionen mit vergleichsweise hohem Einkommen zeichnen sich durch einen Trend zur Polarisierung aus, wonach ein steigender Anteil der Bevölkerung an einer unteren Einkommensschwelle verharret. Die Aufgabe der Wohnbauförderung stellt sich daher so, in gewissem Sinne zielgruppenorientiert, d.h. mit Subjektförderungskomponenten zu operieren, und trotzdem nicht aus dem Auge zu verlieren, dass es in allen Regionen einer Abstimmung zwischen lokaler Wirtschaftsdynamik und lokaler Bautätigkeit bedarf.

9.3 WOHNBAUTÄTIGKEIT UND LOKALE WIRTSCHAFTSKRAFT

Diese Überlegungen führen unmittelbar zum zentralen Ergebnis der regionalwirtschaftlichen Studie. Während die deskriptive Analyse keinen eindeutigen Konnex zwischen Bauaktivität und Fundamentalen erkennen lässt, kehrt die ökonometrische Analyse zentraler Daten einen systematischen Zusammenhang hervor. Zu diesem Zweck werden 137 Zonen über den Verlauf der Jahre 1991 bis 2001 verfolgt, wobei die Zonen aus politischen Bezirken unterteilt nach Gemeinden über und unter 10.000 Einwohnern bestehen, samt den 5 Bezirksgebieten Wiens. Die Frage lautet, in welchem Ausmaß demographische und wirtschaftliche Faktoren zur Fertigstellungsrate einer Zone beitragen, und welche Schlüsse sich daraus für die räumliche Lenkung der Fördermittel ergeben.

Das Modell prüft den Einfluss der zonalen Charakteristiken Bevölkerungsentwicklung, Arbeitsmarktsituation und lokales Einkommensniveau auf die Fertigstellungsrate¹. Die statistische Analyse erfolgt mit einfachem OLS². Die Schätzkoeffizienten sind allesamt hoch signifikant. Das Bestimmtheitsmaß beträgt allerdings nur $R^2=0,31$; da sich neben den obigen Bestimmungsgrößen keine Daten als gleichwertig signifikant erwiesen, müssen andere Faktoren vorhanden sein, die zur Dispersion der Fertigstellungsraten beitragen. Diese Faktoren sind unbeobachtbar, d.h. nicht im Datensatz des Modells enthalten.

Möglicherweise sind in der Wohnbauaktivität stärkere Lenkungsmechanismen der Fördermittel am Werk, die sich der Analyse entziehen. Soweit es jedoch die aufgefundenen Bestimmungsgrößen betrifft, sind diese statistisch hochwertig, sodass Schlüsse auf das Wohnbausystem als Ganzes gezogen werden können. Die Resultate sind in Tabelle 228, S 330 zusammen gefasst.

Die unmittelbare Interpretation läuft wie folgt:

- Die Anzahl der Arbeitsplätze in einer Zone trägt zu 3.76 Fertigstellungen pro Jahr und 1000 Einwohnern bei;
- je ein zusätzliches Prozent Wachstumsrate der Bevölkerung vermehrt diesen Betrag um 2.23 Einheiten je 1000 Einwohner;
- Wenn es sich um eine suburbane Zone handelt, treten unabhängig von sonstigen Faktoren 0.65 Einheiten je 1000 Einwohner hinzu;
- Das Niveau der Bezirkseinkommen wirkt auf die Fertigstellungsraten nicht linear, sondern folgt einer quadratischen Kurve, die für niedrige und hohe Einkommensniveaus ansteigt und die im Niveau BEZMINC = 109 ein Minimum annimmt.
- Im österreichischen Mittel BEZMINC = 100 erzeugt das Bezirkseinkommen –11.1 Einheiten pro Jahr und 1000 Einwohner³;

¹ Man beachte, dass die zonalen Charakteristiken keine Individualdaten der privaten Haushalte, sondern aggregierte Kenngrößen der Zonen sind.

² Zwecks Anwendung von OLS wurden die Zonen nach Jahren gestackt, sodass jede Beobachtung Zone x Jahr gleichwertig ist; die Fehlerterme sind daher per Annahme über Zonen und Jahre unkorreliert. Eine weiterführende Panel-Schätzung mit lokalen Zonen als Panel-Elemente mit erlaubter Korrelation über aufeinanderfolgende Jahre wäre statistisch vorteilhafter als OLS und ist in Planung.

³ Der negative Wert ist die Folge der Konstanten. Weiters ist laut Tabelle 228, S 330 der Mittelwert der Bezirkseinkommen im Datensatz nicht 100, sondern lediglich 94.2. Das folgt aus der Tatsache, dass Bezirke mit niedrigem Einkommen im zonalen Sample überrepräsentiert sind. Mittels Gewichtung lässt sich dieses Problem leicht beheben. Die Unterschiede zur ungewichteten OLS Schätzung in Tabelle 228 dürf-

- unabhängig von übrigen Faktoren erzeugt die Konstante eine Fertigstellungsrate von 14.76;
- mit dem Effekt aus BEZMINC = 100 und österreicherweit 0.4 Arbeitsplätzen pro Einwohner ergibt sich eine Basisfertigstellungsrate von 5.17 Einheiten pro Jahr und 1000 Einwohnern.

Die Interpretation im Sinne eines wirtschaftlichen Prozesses geht vorteilhafter Weise vom Szenario einer Gemeinde mit mittlerem Einkommensniveau und mittlerer Erwerbsintensität aus. Zu Beginn der Betrachtung soll diese Gemeinde 10.000 Einwohner zählen, aber dank Zuwanderung über dem Durchschnitt wachsen. Innerhalb von 5 Jahren seien 11.000 Einwohner erreicht, was einem jährlichen Bevölkerungswachstum von 2% entspricht. Dieses Wachstum liegt etwa an der Obergrenze tatsächlich beobachteter, mittelfristiger Expansionen.

Die aus der lokalen Beschäftigung erzielten Einkommen führen nun bei 0.4 Arbeitsplätzen pro 1000 Einwohnern zu Beginn auf eine Fertigstellungsrate von $1.5 = 0.4 \cdot 3.763$, oder auf die Bevölkerung der Gemeinde umgelegt auf 15 fertiggebaute Wohnungen pro Jahr. Dieses Bauvolumen kann man als Wohnbauleistung interpretieren, die direkt aus der lokalen Wirtschaftssituation resultiert und zur Basisaktivität des Wohnbaus beiträgt, selbst wenn die Bevölkerung konstant bleibt.

Nun ist aber nach Ablauf von 5 Jahren die Bevölkerung auf 11.000 Einwohner angewachsen; wenn die lokale Beschäftigung proportional wächst, kommen zuletzt 1.5 Wohnungen pro Jahr hinzu. Das ist der aus der Wirtschaftslage stammende marginale Effekt durch Beschäftigung.

Darüber hinaus sollte auch die reine Demographie zur Wohnbauleistung beitragen; tatsächlich behauptet das Modell, dass die Gemeinde pro Jahr $2 \cdot 10 \cdot 2.226 = 45$ Wohnungen errichtet, um dem 2%-gen Bevölkerungswachstum gerecht zu werden: bei 200 zugewanderten Personen pro Jahr oder rund 50 Familienhaushalten ein erstaunlich plausibles Schätzergebnis.

Der demographische Effekt ist im volkswirtschaftlichen Sinne ein marginaler Effekt und überwiegt im vorgelegten Beispiel den marginalen Effekt aus der lokalen Wirtschaftslage. Trotzdem ist der Basiseffekt aus dem Beschäftigungsniveau substanziell. Berücksichtigt man nämlich, dass das mittlere Wachstum der österreichischen Bevölkerung lediglich 0.3% beträgt, ergibt sich für ganz Österreich ein marginaler demographischer Effekt von nur 7 Wohneinheiten pro 10.000 Einwohnern.

Steigt umgekehrt die Beschäftigung in der betrachteten Gemeinde pro Jahr um 200 Arbeitsplätze anstatt der vorhin angenommenen 80, dann steigert sich der marginale Effekt aus der wachsenden Beschäftigung auf schließlich 37.6 Wohneinheiten pro Jahr.

Die lokale Beschäftigungslage ist somit in zweierlei Hinsicht wirksam: einerseits induziert ihr Niveau eine grundlegende Wohnbauleistung, selbst wenn die Bevölkerung konstant bleibt; andererseits wirkt eine wachsende Beschäftigung marginal auf die Wohnbauleistung und wird nur darin vom marginalen demographischen Effekt übertroffen.

ten gering sein, endgültige Aussagen lassen sich erst nach einer durchgehenden Panel-Schätzung treffen, vgl. FN 2, S 266

Prägnant ausgedrückt: die lokale Arbeitslage schafft die Basis für den Wohnbau, während eine synchrone Wachstumsdynamik den rein demographischen Effekt überwiegen lässt.

Welche Rolle spielt nun das lokale Einkommensniveau, das laut Modell einen ebenfalls signifikanten Beitrag zum Wohnbau leistet? Um den Effekt interpretieren zu können, wird auf die Tatsache zurückgegriffen, dass die Grundpreise und Liegenschaftspreise stark mit dem lokalen Einkommensniveau korrelieren: je höher das Durchschnittseinkommen der im Bezirk aktiven Bevölkerung, desto höher sind in aller Regel die Preise. Wir gehen darum von der Hypothese aus, dass die Bezirkseinkommen die lokalen Bodenpreise signalisieren.

Liegen die Bodenpreise der Gemeinde im österreichischen Schnitt, dann treten dank des Bodenpreiseffekt – die Konstante von 14.76 hinzugerechnet – jährlich 3.7 Fertigstellungen hinzu. Das Modell behauptet nun, dass ein Einkommensniveau von 109, das etwa in den Bezirken Korneuburg, Linz-Land und Transdanubien erzielt wird, den relativ ungünstigsten Effekt bewirkt. Allerdings unterscheidet sich dieser nur wenig vom österreichischen Schnitt. Ein merkbarer Effekt tritt erst bei niedrigen oder hohen Einkommensniveaus zutage.

So zählen die Bezirke Innkreis, Liezen und Feldkirchen zu Regionen niedrigen Einkommens mit einem Niveau von 84; der Bodenpreiseffekt samt Konstante würde in diesen Bezirken 4.2 Fertigstellungen pro 1000 Einwohner betragen. Weil jedoch der Effekt bezüglich des Minimums $BEZMINC = 109$ symmetrisch ist, würde der Bodenpreiseffekt in Bezirken mit einem Einkommensniveau von 134 (wie im Wiener Umland) würde der Bodenpreiseffekt ebenfalls die Fertigstellungsrate von 4.2 erbringen.

Das Modellresultat kann nun so interpretiert werden, dass die Fertigstellungsraten bei niedrigen lokalen Einkommensniveaus deshalb höher sind, weil weniger vermögende Haushalte ihren Wohnsitz in Gebieten mit moderaten Bodenpreisen aufschlagen; die Fertigstellungsraten sind aber auch dort hoch, wo sich besser verdienende Haushalte die höheren Bodenpreise leisten können. Das Einkommensniveau $BEZMINC = 109$ der aktiven Bevölkerung, das 9% über dem österreichischen Schnitt liegt, stellt ein Schwelleneinkommen dar, welches das Wahlverhalten der Haushalte gemäß der Leistbarkeit des Bodens trennt.

Indem nun die Simulation mit unterschiedlichen Niveaus und Wachstumsraten endgültig verlassen wird, soll allein jener Effekt untersucht werden, der sich für Gesamtösterreich aus einem Nullwachstum ergäbe. Rechnet man die Konstante, den Basisbeschäftigungseffekt und den im Mittel gültigen Bodenpreiseffekt zusammen, ergibt sich eine Fertigstellungsrate von 5.17 Einheiten pro 1000 Einwohnern, das sind auf die österreichische Bevölkerung hochgerechnet jährlich rund 41.300 fertiggestellte Wohnungen.

Mit anderen Worten: in einer stationären Wirtschaftslage – die man auch als Stagnation bezeichnen kann – erbringt das österreichische Wohnbausystem zusammen mit der Wirkung der Wohnbauförderung eine Neubauleistung von 41.300 Einheiten jährlich. Weil dieser Betrag datenmäßig aus dem relativ hohen Aktivitätsniveau der neunziger Jahre hervorgeht, lässt sich prognostisch vielleicht eine stationäre Wohnbauleistung von 35.000 Einheiten jährlich festlegen. Alles, was über dieses Bauvolumen hinausgeht, ist das Resultat aus demographischem Wachs-

tum, räumlicher Mobilität samt Suburbanisierung, wirtschaftlicher Dynamik und Qualitätsverbesserung des Wohnens.

9.4 WOHSITZWahl

Das eben diskutierte Modell der Fertigstellungen fußt auf aggregierten zonalen Daten. Man kann die Frage aufwerfen, ob vergleichbare Resultate nicht auch anhand der Individualdaten des Mikrozensus gewonnen werden könnten. Leider lässt sich zwischen den Fertigstellungen und den Mikrozensusdaten keine analytisch brauchbare Verbindung herstellen. Das betrifft vor allem den Eigenheimsektor, der von einer 10-jährigen Bauperiode abgesehen keinerlei Informationen über den Erwerbsmodus der Wohnungen bietet.

Da es nicht möglich ist, die Nachfrage nach Fertigstellungen aus dem Mikrozensus heraus zu untersuchen, soll als Alternative der vielfach bewährte Modelltyp der Wohnsitzwahl zur Prüfung gelangen. Das Modell geht von der Idee aus, dass Haushalte den Standort ihres Wohnsitzes nicht nur beim Neubezug, sondern auch dann "wählen", wenn sie den Wohnsitz bereits halten. Dabei wird unterstellt, dass räumliche Mobilität jederzeit möglich ist und nur unter dem Einfluss einer stets neu gefassten Wahl unterbleibt. Die unterbliebene Mobilität kann natürlich das Resultat von Restriktionen sein, die unter bestimmten Voraussetzungen an Daten und Modell auch testbar sind. Unter perfekter Voraussicht nimmt das Modell an, dass die Wohnsitzwahl bereits beim Bezug vorweggenommen ist und später nur wiederholt wird.

Wohl aber lässt sich anhand der Resultate eine Brücke zu den Fertigstellungen herstellen: wenn Wohnsitze vermehrt nachgefragt werden, kann die über den Bestand hinausgehende Nachfrage nur über eine zusätzliche Bautätigkeit befriedigt werden. Insofern lässt das Modell der Wohnsitzwahl ex-post Aussagen über den Wohnbau und dessen Förderung zu.

Das hier untersuchte Modell der Wohnsitzwahl schätzt nun die Wahrscheinlichkeiten (empirisch die Häufigkeiten), mit denen Haushalte ihren Wohnsitz in städtischen, suburbanen oder ruralen Zonen wählen:

1. Städtisch: Wohnsitz in Städten ab 50.000 Einwohnern;
2. Suburban: Wohnsitz in urbanen und suburbanen Zonen laut Abbildung 217, S 322, mit Ausnahme der städtischen Zonen;
3. Rural: Wohnsitze in Kleinstädten und Landgemeinden, die nicht in suburbane Zonen fallen.

Als Haushaltspopulation des Interesses werden die Haushalte im Erwerbspotenzial bzw. im erwerbsfähigen Alter gewählt, weil diese den größten Teil der räumlichen Mobilität bestreiten (die sekundäre Mobilität vor dem Erreichen des Pensionsalters eingeschlossen) ¹.

Als Faktoren, welche die Wohnsitzwahl beeinflussen, werden demographische Daten, das Berufsbild, das Arbeitsumfeld und die versuchsweise auch die lokale Wohnbautätigkeit betrachtet.

¹ Zur Definition des Erwerbspotenzials und des erwerbsfähigen Alters eines Haushalts im Sinne des Vorstands und dessen PartnerIn siehe die Tabelle 232, S 331-Tabelle 233, S 335.

Die Schätzung erfolgt mit Multinomialen Logit. Sämtliche Erklärungsgrößen sind bezüglich wenigstens einer Zone signifikant. Die vollständige Liste der Schätzergebnisse samt den Teststatistiken findet sich im mathematischen Appendix. Die beigefügten Tabelle 232, S 331-Tabelle 232, S 334 geben die marginalen Wahrscheinlichkeiten gemittelt über alle Haushalte der Stichprobe wider.

Um die Darstellung zu vereinfachen, wird nur das Modell der Haushalte im Erwerbspotenzial ausführlich diskutiert (Beobachtungszeitraum 1991-2001, 50.847 Haushalte). Das Modell der arbeitsfähigen Haushalte (gleicher Beobachtungszeitraum, 53.399 Haushalte) wird nur mit Referenz auf den Pensionierungseffekt erwähnt.

Parallel zu diesen Modellen wurde der Beobachtungszeitraum auf die Jahre 1991-1999 eingeschränkt, für welche die Einkommensangaben der Haushalte zur Verfügung stehen. Im Vergleich zu den Modellen 1991-2001, die nur den Einkommensprediktor verwenden, ergibt sich ein markant unterschiedliches Ergebnis, das unbedingt der Erwähnung Wert ist, siehe weiter unten.

Die Diskussion wird anhand der Abbildung 222, S 326-Abbildung 227, S 327 abgewickelt, die das Modell des Erwerbspotenzials mit Beobachtungen 1991-2001 zugrundelegen. Sie zeigen die marginalen Wahrscheinlichkeiten der Einflussgrößen, also die Differenz zweier Häufigkeiten: jene, dass ein Wohnsitz gewählt wird, wenn ein bestimmtes individuelles oder lokales Charakteristikum zutrifft, minus jener, dass es nicht zutrifft; simpel formuliert, um wie viel häufiger wird ein Wohnsitz gewählt, wenn eine Einflussgröße zutrifft.

Um die Wahrscheinlichkeiten bemessen zu können, werden zunächst die beobachteten Häufigkeiten mit den modellmäßig prognostizierten über den gesamten Zeitraum konfrontiert.

Wahl Nr.	Wohnsitz	beobachtet hochgerechnet	beobachtet ungewichtet	Prognostiziert Gewichtet
0	Rural	39.5%	41.9%	44.1%
1	Suburban	24.6%	28.3%	21.3%
2	Städtisch	35.8%	29.8%	34.7%

Städtische Haushalte sind in den Mikrozensen unterrepräsentiert. Die mit Gewichten hochgerechneten Werte entsprechen jedoch den Anteilen in der Population. Demnach lebten im Mittel der Dekade 1991 bis 2001 insgesamt 39.5% der österreichischen Haushalte in Kleinstädten und ruralen Zonen, 24.6% in suburbanen Zonen außerhalb der Städte über 50.000 Einwohnern, und 35.8% in den Städten.

Diese Gewichte kommen auch in der Logit-Schätzung und ihrer Prognose zur Anwendung. Modellmäßig prognostiziert bedeutet, dass für jeden Haushalt gemäß seiner beobachteten Charakteristiken jener Wohnsitz errechnet wird, den er mit größter Wahrscheinlichkeit wählt. Die Abweichungen von den beobachteten Häufigkeiten ergeben sich aus unbeobachtbaren Motiven und Umständen der Wohnsitzwahl. Abweichungen dieser Art muss es geben, sonst wären alle Haushaltspräferenzen identisch, das System der Wohnungszuteilung diktatorisch oder das Multinomiale Modell schlechtweg falsch spezifiziert. Die obigen Abweichungen erscheinen darum größer, als sie es im statistischen Sinne wirklich sind; insgesamt erreicht das Modell eine Prog-

nosegüte von zwei Dritteln richtig prognostizierter Wahlhandlungen, während die Schwelle reiner Zufallstreffer ein Drittel beträgt.

Der Prognoseerfolg erlaubt, die marginalen Wahrscheinlichkeiten detailliert zu erörtern. Laut Modellstruktur gibt es einen Referenzhaushalt, für den alle relevanten Dummy-Erklärungsgrößen Null sind. Dies ist etwas verkürzt ein Einzelverdienerhaushalt (mit oder ohne Partner), mittlere Berufsbildungsschicht, Haushaltsalter 45-56 Jahre, Inländer (Haushaltsvorstand mit österreichischer Staatsbürgerschaft), keine Nachkommen im Haushalt, tätig im Dienstleistungssektor. Von diesem Referenzhaushalt ausgehend gelten nun die folgenden Resultate, die als jeweils partielle Aussagen zu interpretieren sind ¹.

Demographische Charakteristiken:

- Haushalte in Südösterreich siedeln bevorzugt in ruralen Zonen, Haushalte in Westösterreich eher in suburbanen Zonen
- Junghaushalte und Haushalte mittleren Alters weisen eine leichte Präferenz für rurale Wohnsitze auf, im Gegensatz zur älteren Generation
- Haushalte mit abhängigen Kinder sind etwas häufiger in ruralen Wohnsitzen zu finden, der Effekt ist jedoch überraschend klein
- dagegen sind Mehrgenerationenhaushalte ein typisches Phänomen der ruralen Zonen, abgeschwächt gilt dies auch für Wohngemeinschaften
- Ausländerhaushalte wählen vorwiegend städtische und auch suburbane Wohnsitze

Berufsbild:

- Partner in Pension (insbesondere Frühpension) fällt häufiger mit suburbanen Wohnsitzen zusammen
- Haushalte finden Sozialmieten (einschließlich GBV- bzw. Genossenschaftsmieten) vorwiegend im städtischen Bereich
- Einfache Berufe wählen ihren Wohnsitz verstärkt in ruralen Zonen, höhere Berufe verstärkt in städtischen Zonen; auffälligerweise scheinen Frauen in höheren Berufen den suburbanen Zonen eher abgeneigt, im Gegensatz zu den Männern ².
- Doppelverdienerhaushalte streben in städtische und suburbane Zonen, Alleinverdienerhaushalte in rurale und teilweise auch suburbane Zonen
- Teilzeitbeschäftigungen des Partners (dies sind zumeist die Partnerinnen) sind in ruralen Zonen typischer als in urbanen
- Umgekehrt bieten städtische Zonen den Frauen mehr Gelegenheit, besser zu verdienen als ihre Partner (was auch Risikoteilung bei männlicher Arbeitslosigkeit sein kann)

Arbeitsumfeld:

- Männer, die im öffentlichen Sektor tätig sind, wählen städtische Zonen eher zum Wohnsitz als suburbane

¹ Man kann selbstverständlich Kombinationen von Charakteristiken heranziehen und die zugehörigen marginalen Wahrscheinlichkeiten aus der Logit-Wahrscheinlichkeitsverteilung errechnen. Diese sind niemals größer als 100%. Ein simples Addieren der Wahrscheinlichkeiten in den Abbildungen ist unzulässig. Um jedem Mißverständnis vorzubeugen, beschränkt sich die Interpretation auf Größenordnungen.

² Dieses wenig überraschende, aber für Politik und Marketing zuweilen unbequeme Phänomen wurde vom Verfasser bereits in E.Deutsch et al. (2001) diskutiert. Vgl. auch den letzten Abschnitt.

- Bauarbeiter leben typischerweise in ruralen Wohnsitzen, baubeschäftigte Frauen in suburbanen
- in Industrie und Gewerbe tätige Männer und Frauen scheuen etwas die städtischen Zentren und bevorzugen suburbane und rurale Zonen, wohl wegen der Nähe zum Arbeitsort
- Wie aus dem vorigen Abschnitt zu erwarten, schlägt sich die Fertigstellungsrate in der Wahl des Wohnsitzes nieder: je ein Prozent höherer Fertigstellungsrate erhöht die Wahrscheinlichkeit, in suburbanen Zonen zu siedeln, um 5%
- Der rurale Bereich vermeldet bei gleichem Anstieg interessanterweise einen Abgang von Wohnsitzen; dies bedeutet wegen der zonalen Gliederung der Fertigstellungen, dass je 1% niedrigerer Rate die ruralen Wohnsitze um 4% häufiger auftreten, in anderen Worten lässt die Bautätigkeit in etlichen ruralen Gegenden nach
- äußerst stark erscheint wiederum ein Beschäftigungseffekt: jedes Zehntelprozent höherer Erwerbsintensität eröffnet 7% mehr Wohnsitze im städtischen Bereich, während die ruralen Zonen, mit ähnlichem Argument wie vorhin, einen Abgang an Wohnsitzen hinnehmen müssen.

Es verbleiben zwei wichtige Aussagen zu diskutieren, die zwar nicht abgebildet sind, aber den beigefügten Tabellen entnommen werden können.

Die erste Aussage betrifft die Population der Haushalte. Sämtliche Wahrscheinlichkeiten wurden anhand von Haushalten getroffen, in denen wenigstens ein Partner erwerbstätig oder arbeitslos ist, aber keiner in Alterspension. Haushalte mit beiden Partnern in Pension werden durchwegs ausgeschlossen. Dazwischen aber gibt es ein Übergangsstadium, wonach ein Partner in Pension und der andere im erwerbsfähigen Alter steht. Dies sind rund gerechnet 2.500 Beobachtungen oder ca. 400 Haushalte pro Beobachtungsjahr. Wenn diese Haushalte in das Logit-Modell aufgenommen werden, ändert sich die Wohnsitzwahl bezüglich des Pensionsantritts eines Partners markant. Wenn dies der Fall ist, steigt die Häufigkeit einen ruralen Wohnsitz zu wählen auf 2.1%., siehe Tabelle 230, S 332, gegenüber 0.9% im Modell auf Basis des Erwerbspotenzials mit maximal einer Frühpension im Haushalt, siehe Tabelle 232, S 331. Selbst nach Abrechnung sonstiger Einflüsse besteht in der älteren Generation eine Tendenz zum Rückzug aufs Land – ob durch den Erwerb eines Neubaus, einer Erbschaft oder anderer Gründe wegen bleibt hier unbeantwortet.

Die zweite Aussage betrifft den Einkommenseffekt. Da die Einkommensfrage im Mikrozensus 2001 nicht mehr gestellt wurde, konnte der Zeitraum 1991 bis 2001 nur unter Zuhilfenahme des schichtentypischen Einkommensprofils untersucht werden. Das Profil prognostiziert die Haushaltseinkommen des Jahres 2001 in Abhängigkeit der beobachtbaren Charakteristiken im Sinne eines Arbeitsangebotsmodells. Als Einkommen gilt hier wie stets die Summe der effektiven monatlichen Nettoeinkommen des Haushaltsvorstands und (sofern vorhanden) seines Partners zuzüglich der Kinderbeihilfe (Familienbeihilfe), aber exklusive der Einkommen sonstiger Angehöriger des Haushalts.

Fügt man die prognostizierten Profile aller Haushalte in die Modellschätzung ein, dann ergibt sich laut Tabelle 232, S 331 Zeile LPREDSUM eine Einkommenselastizität von 0.062 für rurale Wohnsitze, -0.015 für suburbane und sogar -0.047 für städtische. Mit anderen Worten: je höher das Einkommen *cet. par.*, desto eher siedeln Haushalte auf dem Lande; ein Prozent höheres Einkommen erhöht die Wahrscheinlichkeit dafür um 6.2%. Gegenläufige Aussagen lassen sich sofort für die beiden anderen Zonen ableiten.

Das Resultat erscheint weniger kontraintuitiv, wenn man berücksichtigt, dass die Profile auf separaten Populationen je nach Berufsbildung ermittelt wurden ¹. Nun ging aus der Abbildung 223, S 326 hervor, dass höhere Berufe rund 5% häufiger im städtischen Bereich siedeln. Das sind gleichzeitig die Schichten mit relativ hohem Einkommen. Somit bedeutet die negative Einkommenselastizität von -0.047 zunächst eine Korrektur der 5% nach unten; bei hohen Einkommen bleibt aber immer noch eine Präferenz für die ruralen Zonen bestehen.

Das Paradox löst sich auf, wenn man den Beobachtungszeitraum auf die Jahre 1991-1999 einschränkt, wofür die Einkommensbeobachtungen LINC sowie das Überschusseinkommen über das schichtentypische Profil LSUMQUOT vorhanden sind, siehe Tabelle 232, S 334. Wie im Fall der Profile LPREDSUM steigt auch diesmal die Wahrscheinlichkeit auf dem Lande zu siedeln mit dem Einkommen; doch vom Überschusseinkommen geht nun ein gegenläufiger und starker Effekt aus. Je 1% Einkommen, welches über das schichtentypische Einkommen hinzuverdient wird, sinkt nun die Wahrscheinlichkeit der Wahl eines ruralen Wohnsitzes um fast 16%, während suburbane Wohnsitze um 7%, städtische um 8.5% häufiger gewählt werden ².

Überschusseinkommen sind, wie die Literatur der Wohnwahl seit je bestätigt, eine wesentliche Quelle für Wohnsitzentscheidungen ³. Aus dieser Sicht ist den Soziologen nicht zuzustimmen, die ihre Studien auf schichtentypische Einkommen stützen und die Einkommensfrage für entbehrlich halten. In volkswirtschaftlichen Wahlhandlungsanalysen hingegen kann die Einkommensfrage trotz unvermeidlicher Unschärfen nicht durch Surrogate ersetzt werden. Es bleibt zu hoffen, dass die Statistik Austria die Einkommensfrage trotz ihrer unleugbaren Kosten wieder ins Programm aufnimmt.

9.5 ERWERBSBETEILIGUNG

Als letzter Themenkreis der regionalwirtschaftlichen Studie wird die Erwerbsbeteiligung von Frauen diskutiert. Es wird ein Modelltyp herangezogen, der zu weiterführenden Studien über die Verdienstmöglichkeiten in Partnerschaften anregen kann. Versuchsweise wurde nämlich die Frage gestellt, inwieweit bauwirtschaftliche Aktivitäten im Umfeld die Berufschancen von Frauen beeinflussen oder verbessern. Um es vorwegzunehmen: die direkten Effekte sind kaum signifikant und verschwindend klein, wohl aber gibt es indirekte Effekte, die über die Wohnsitzwahl laufen.

In gewissem Maße bestätigt sich damit ein anderes und negatives Ergebnis, das deshalb nicht weiter diskutiert wird: mit dem vorliegenden Modellrahmen ließ sich kein irgendwie gearteter Baumultiplikator feststellen. Die Hypothese, dass höhere Fertigstellungsraten zu höheren Individual-einkommen Anlass geben, wurde mit OLS geprüft, indem die beobachteten Einkommen gegen ihr Profil und die lokale Fertigstellungsrate sowie deren Wachstumsrate geschätzt wurden. Das Ergebnis zur Bauaktivität war jedoch völlig insignifikant. Weder für Männer noch für Frauen ließ sich über die Profile hinaus irgendein Einkommenseffekt aus den Fertigstellungen ablesen ⁴.

¹ siehe die ausführliche Erläuterung im Teil Nachhaltigkeit.

² Es ist keinesfalls so, dass die Häufigkeit bei 6% höherem Einkommen über 100% ab- oder zunimmt. Für höhere Einkommensdifferenzen muss die zugehörige Logitverteilung ausgewertet werden.

³ Vgl. den Survey von L. Jones (1995)

⁴ Das OLS Modell lautete $LPINCM = b_0 + b_1 \cdot LPREDPM + b_2 \cdot FWPROWB + u$ für Männer und $LPINCW = c_0 + c_1 \cdot LPREDPW + c_2 \cdot FWPROWB + u$ für Frauen, wobei $LPINC^*$ für das beobachtete log Einkommen,

Wie bereits eingangs erwähnt, ist der Modellrahmen der vorliegenden Studie ein struktureller und kein konjunktureller; insofern darf man nicht erwarten, eine befriedigende Antwort auf das Ausmaß des Baumultiplikators zu finden, der im wesentlichen ein konjunkturelles Phänomen darstellt. Sehr wohl aber kann man die Frage stellen, in welchem Ausmaß die Berufschancen durch die Wohnsitzwahl und deren vorangegangene Bauaktivität beeinflusst werden.

Zur Untersuchung der Berufschancen lassen sich die verschiedensten Ansätze formulieren. Das hier diskutierte Modell der Erwerbsbeteiligung der Frauen liefert nur ein Beispiel, dem aber hinsichtlich der Wohnsitzwahl einige Bedeutung zukommt.

Das Modell wurde als binäres Probit für Haushalte in Partnerschaften angesetzt. Die Mikrozensusdaten wurden für die Jahre 1991-2001 untersucht und auf Haushaltsvorstände mit Partnerin eingeschränkt, womit immer noch 36.770 Beobachtungen zur Verfügung stehen. Das Modell lautet die Wahrscheinlichkeit zu ermitteln, dass die Partnerin im Erwerbspotenzial steht, also entweder erwerbstätig oder arbeitslos ist, gegenüber der Wahrscheinlichkeit, dass die Partnerin die Rolle der Hausfrau einnimmt. Männer in Pension sind im Sample zugelassen (4695 Fälle), die Mehrzahl der Männer ist jedoch selbst im Erwerbspotenzial.

Je nach Definition schwankt die Erwerbsbeteiligung österreichischer Frauen im arbeitsfähigen Alter um zwei Drittel. Weil Frauen ohne Partner (und vor der Pension) fast vollständig im Erwerbspotenzial stehen, aber aus der Stichprobe der Partnerschaften ausscheiden, ist die Erwerbsbeteiligung in Partnerschaften naturgemäß niedriger. Aus dem vorliegenden Datensatz samt Probit-Schätzung ergeben sich die folgenden hochgerechneten Werte für Beobachtung und Prognose:

Wahl Nr.	Erwerbsstatus	beobachtet hochgerechnet	beobachtet ungewichtet	prognostiziert ungewichtet
0	Hausfrau	40.7%	44.7%	43.3%
1	Erwerbspotenzial	59.3%	55.3%	56.7%

Da städtische Haushalte in den Mikrozensen unterrepräsentiert sind, aber eine höhere Erwerbsbeteiligung aufweisen, gleicht die Hochrechnung mit Gewichten die Lücke aus. Demnach stehen hochgerechnete 59.3% aller Partnerinnen im Erwerbspotenzial, sofern sie nicht schon Pensionempfängerinnen oder im Pensionsalter sind und deshalb aus der Stichprobe der Partnerschaften ausscheiden.

Die Stichprobenstatistik zeigt, dass das Prognosemodell etwa so viele Frauen im Erwerbspotenzial prognostiziert wie beobachtet. Allerdings sind dies nicht dieselben Frauen; mit ähnlichen Argumenten wie im Fall des Logit Modells muss die Spezifikation "falsche" Prognosen zulassen. Zählt man nun die richtigen Prognosen ab, welche mit der Beobachtung übereinstimmen, erhält man eine Prognosegüte von 75.8%. Daher steht nichts im Wege, die marginalen Wahrscheinlichkeiten der Erwerbsquote unter variierenden Einflussgrößen zu diskutieren.

LPREDP* für das log Profil und FWPROWB für die lokale Fertigstellungsrate stehen.

Das Verfahren läuft analog zum Multinomialen Logit. Die gesamten Schätzergebnisse sind im Mathematischen Appendix aufgelistet. Die beigefügte Tabelle 236, S 335 listet die marginalen Effekte auf, die Abbildung 227, S 327 und Abbildung 228, S 327 dienen der Interpretation. Der Referenzhaushalt ist diesmal eine Partnerschaft, Mann im mittleren Beruf, Haushaltsalter 45-56 Jahre, Inländer, keine Nachkommen im Haushalt, Mann im Dienstleistungssektor tätig. Damit ergeben sich punktiert die folgenden Aussagen:

Demographie:

- Die Erwerbsquote der Partnerinnen sinkt vom Osten nach Süden und Westen, mit Südösterreich 9% und Westösterreich 12% unter dem österreichischen Schnitt
- Die Erwerbsquote der Partnerinnen bis zum Alter von 45 Jahren liegt 16% über dem Schnitt und fällt sodann rapide ab
- Nicht überraschend besteht das stärkste Motiv für Partnerinnen, keinem Erwerb nachzugehen, in der Betreuung von Kleinkindern bis zum Alter von 6 Jahren
- Die Erwerbsquote sinkt aber auch durch andere demographische Konstellationen im Haushalt: Schulkinder, erwachsene Nachkommen und sonstige Personen in Pension senken die Erwerbsbeteiligung 11%-13% unter den Schnitt

Berufsbild und Umgebung:

- Wohnsitze in urbanen Zonen und Männer in höheren Berufen heben die Erwerbsquote, Wohnsitze in suburbanen Zonen und Partner in einfachen Berufen senken sie, letzteres sogar beträchtlich
- Der Bildungseffekt bei Frauen ist markant: die Erwerbsbeteiligung von Frauen ist bei Ausübung höherer Berufe glatte 25% höher
- ein treibender Effekt geht von Teilzeitbeschäftigungsmöglichkeiten in der Umgebung aus. Da Teilzeit überwiegend die Frauen betrifft und damit per definitionem der Erwerbsstatus vorliegt, ist dieses partielle Resultat quantitativ unbedeutsam, wohl aber qualitativ wichtig
- Die Erwerbsquote der Frauen ist höher, wenn der Partner im öffentlichen Sektor oder in Gewerbe/Industrie tätig ist; komplementär ausgedrückt, sind Partnerinnen von Männern in Dienstleistungsberufen mit höherer Wahrscheinlichkeit im Status der Hausfrau
- Wenn der Wohnsitz dem Sozialmietsektor angehört, liegt die Erwerbsbeteiligung der Frauen um 8.5% über dem Schnitt, was die bedeutsame Rolle des Sozialmietsektors unterstreicht

Nicht in die Abbildung aufgenommen ist der Einkommenseffekt aus dem Verdienst des Partners. Um die Stichprobe bis 2001 nutzen zu können, musste wiederum der Profilprediktor herangezogen werden. Die Elastizität beträgt -0.535 ; für jedes Prozent höheres Einkommen des Partners ist die Partnerin um $\frac{1}{2}$ Prozent wahrscheinlicher im Status der Hausfrau.

10 ANHANG

10.1 TABELLENANHANG ZU KAPITEL 5

Tabelle 1: Förderungen für ausgewählte ökologische Maßnahmen im Sanierungsbereich -
Burgenland

	1996	1997	1998	1999	2000
Wärmeschutz:					
Förderungsausmaß in Mio. ATS	31,9	66,6	51,2	31,2	-
Anzahl der Wohnungen	307	486	269	-	312
Baukosten In Mio. ATS	62	128	109	32,4	-
Energiesparmaßnahmen:					
Förderungsausmaß in Mio. ATS	-	21,8	-	3,6	8,9
Anzahl der Wohnungen	-	297	-	41	-
Baukosten In Mio. ATS	-	39,5	-	8	-
Fernwärme:					
Förderungsausmaß in Mio. ATS	-	0,1	-	-	-
Anzahl der Wohnungen	-	1	-	-	-
Baukosten In Mio. ATS	-	0,1	-	-	-

Anm.: Die Förderungen erfolgten jeweils in Form von Landesdarlehen

Die vorliegenden Daten wurden ab 1999 elektronisch verarbeitet Die leeren Felder bezeichnen jeweils entweder eine fehlende bzw. unklare statistische Erfassung.

Quelle: BMF

Tabelle 2: Förderungen für ökologische Maßnahmen im Eigenheimbereich, ausgenommen
Reihenhäuser (Neubau und Sanierung) - Burgenland:

	1999	2000	2001	2002	2003
Alternativenergie- zuschüsse (Neubauten und Sanierungen) Förderungsausmaß	17,76	16,78	21,56	2,13	2,39
Anzahl der Wohnungen	988	897	1177	1419	1317
Energiespar- maßnahmen (Neubauten) Förderungsausmaß	-	6	1,3	0,6	1,13
Anzahl der Wohnungen	-	176	75	252	305
Wärmeschutz (Umfassende Sanierungen) Förderungsausmaß	28,29	49	37	3	2,88
Anzahl der Wohnungen	-	-	-	-	-
Energiespar- maßnahmen (Umfassende Sanierungen) Förderungsausmaß	8,51	14,33	14	1,38	1,22
Anzahl der Wohnungen	-	-	-	-	-

Anm.: die Förderung von Alternativenergieanlagen erfolgte in Form von nicht rückzahlbaren Beiträgen, sämtlicher übriger Förderungsmaßnahmen in Form von Landesdarlehen. Förderungsausmaß bis inklusive 2001 in Mio. ATS, ab 2002 in Mio. Euro

Quelle: Amt der Bgld. Landesregierung

Tabelle 3: Förderungen für ökologische Maßnahmen im mehrgeschossigen Wohnbau, einschließlich Reihenhäusern, Wohnheimen und Dienstnehmerwohnungen (Neubau und Sanierung) - Burgenland:

	1999	2000	2001	2002	2003
Alternativenergie- zuschüsse (Neubauten und Sanierungen) Förderungsmaß	0,53	0,12	0,37	0,04	0,04
Anzahl der Wohnungen	145	3	37	70	80
Wärmeschutz (Umfassende Sanierun- gen) Förderungsmaß	2,5	17,53	7,15	0,02	0,6
Anzahl der Wohnungen	112	120	83	45	198
Energiesparmaßnahmen (Umfassende Sanierungen) Förderungsmaß	0,2	0,92	0,34	0,012	-
Anzahl der Wohnungen	66	119	9	44	-

Anm.: die Förderung von Alternativenergieanlagen erfolgte in Form von nicht rückzahlbaren Beiträgen, sämtlicher übriger Förderungsmaßnahmen in Form von Landesdarlehen. Förderungsmaß bis inklusive 2001 in Mio. ATS, ab 2002 in Mio. Euro. Im Bereich der umfassenden Sanierungen werden/wurden zugleich Wärmeschutz- als auch Energiesparmaßnahmen gefördert; in den jeweiligen Wohnungssummen sind daher „Doppelmeldungen“ enthalten.

Quelle: Amt der Burgenländischen Landesregierung

Tabelle 4: Förderungen für ausgewählte ökologische Maßnahmen im Sanierungsbereich - Kärnten

	1996	1997	1998	1999	2000
Wärmeschutz: Förderungsmaß in Mio. ATS	2,1 (AZ)164	254	234	217	224
Anzahl der Wohnungen	1968	1883	2073	2083	2005
Baukosten in Mio. ATS	444	371	378	333	313
Energiespar- maßnahmen: Förderungsmaß in Mio. ATS	8	5	10	14	15
Anzahl der Wohnungen	64	66	128	179	191
Baukosten in Mio. ATS	9	12	25	33	38
Fernwärme: Förderungsmaß in Mio. ATS	2	3	5	2	4
Anzahl der Wohnungen	12	34	35	19	14
Baukosten in Mio. ATS	4	7	9	3	7

Anm.: Die Förderungen erfolgten in Form von Annuitätzuschüssen (AZ, nur 1996) sowie sonstigen verlorenen Zuschüssen über einen Zeitraum von 10 Jahren, deren Gesamtausmaß jeweils ausgewiesen ist
Quelle: BMF

**Tabelle Anhang 5: Förderungen für ausgewählte ökologische Maßnahmen im Sanierungsbe-
reich - Niederösterreich**

	1996	1997	1998	1999	2000
Wärmeschutz: Förderungs- ausmaß in Mio. ATS	39,8	37,1	43	-	43 ¹
Anzahl der Wohnungen	5945	5438	5793	-	8130
Baukosten in Mio. ATS	1154	1484,5	1719,2	-	1433
Energiesparmaßnahmen: Förderungs- ausmaß in Mio. ATS	12,3	11,4	12,9	-	148 (EZ) ²
Anzahl der Wohnungen	1792	1631	1738	-	9197 ³
Baukosten In Mio. ATS	493	453,5	516,6	-	636 (s. FN 3)
Fernwärme: Förderungs- ausmaß in Mio. ATS	0,6	0,45	0,6	-	0,26,5 (EZ)
Anzahl der Wohnungen	201	134	45	-	40369 (EZ)
Baukosten in Mio. ATS	22,6	18,24	24,32	-	833 (EZ)

Anm.: Die Förderungen erfolgten überwiegend in Form von Annuitätenzuschüssen und vereinzelt einmaligen verlorenen Zuschüssen (EZ)

Quelle: BMF

**Tabelle 6: Förderungen für ökologische Maßnahmen im kleinvolumigen Neubaubereich -
Niederösterreich:**

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Anlagen zur Verheizung biogener Brennstoffe mit automatischer Brennstoff- zufuhr Förderungs- ausmaß	2,7	3,12	4,26	6,12	6,36	16,62	1,122
Anzahl der Anlagen	45	52	71	102	106	277	255
Anlagen zur Nutzung der Umweltenergie⁴ Förderungs- ausmaß	4,62	6,78	9,96	7,44	5,64	7,08	0,72
Anzahl der Anlagen	77	113	166	124	94	118	163
Solaranlagen zur Warm- wasserbereitung⁵ Förderungs- ausmaß	4,56	3,84	3,34	4,04	2,08	1,8	0,096
Anzahl der Anlagen	228	192	167	202	104	90	64
Öko-Eigenheimförderung⁶ Förderungs- ausmaß	Ab 1998	Ab 1998	24,75	51,74	59,55	65	3,02
Anzahl der Anträge	Ab 1998	Ab 1998	535	1047	1124	1207	752
Eigenheime mit Energie- ausweis⁷ Förderungs- ausmaß	Ab 2002	5,88					
Anzahl der Anträge	Ab 2002	130					

Anm.: Die Förderungen erfolgten in Form von Landesdarlehen und sind bis inklusive 2001 in Mio. ATS und 2002 in Mio. Euro ausgewiesen.

Quelle: Amt der NÖ Landesregierung

- ¹ Inkl. energiesparenden Maßnahmen (Maßnahmen zur Verhinderung von Energieverlust- und verbrauch)
- ² davon 95 Mio. im Rahmen der Sonderaktion Heizkesseltausch (-und Fernwärmeförderung) und 53 Mio. im Rahmen der Sonderaktion Solar-, Wärmepumpen- und Photovoltaikanlagenförderung.
- ³ Davon 6631 Whg. mit Baukosten von 477 Mio.: Sonderaktion Heizkesseltausch(-und Fernwärmeförderung) und 2566 Whg. mit Baukosten von 159 Mio.: Sonderaktion Solar-, Wärmepumpen- und Photovoltaikanlagenförderung.
- ⁴ ZB. Absorber, Wärmepumpensysteme
- ⁵ Zusatzdarlehen in Höhe von ATS 20.000,- je Anlage bzw. Euro 1.500,- ab 2002.
- ⁶ Umfasst Verbesserungen der thermischen Qualität der Gebäudehülle (Wärmeschutz), Maßnahmen zur Ausnutzung der Alternativ- und Umweltenergie sowie die Qualität der technische Bauausführung.
- ⁷ „Neue“ Öko-Förderung im Eigenheimbereich unter Zugrundelegung der Energiekennzahl Heizwärmebedarf (siehe Kap. 2.1.4 lit. a)

Tabelle 7: Förderungen für ökologische Maßnahmen im kleinvolumigen Sanierungsbereich - Niederösterreich:

	2001	2002	2003
Maßnahmen zur Verminderung des Energieverbrauchs (Heizung und Warmwasserbereitung) Förderungs- ausmaß	10,06	0,64	0,64
Anzahl der Anträge	3043	2908	2857
Gesamtbaukosten	402,3	21,8	22,9
Wärmedämmung von Außenwänden Förderungs- ausmaß	5,32	0,48	0,57
Anzahl der Anträge	1233	1228	1454
Gesamtbaukosten	212,9	16	18,9
Wärmedämmung von Dächern Förderungs- ausmaß	1,9	0,092	0,15
Anzahl der Anträge	371	437	707
Gesamtbaukosten	76,1	3,1	5
Fenstersanierung Förderungs- ausmaß	11,4	1,1	1,2
Anzahl der Anträge	4428	4353	4688
Gesamtbaukosten	456,3	36,6	38,7
Alternativenergie Förderungs- ausmaß	0,8	0,02	0,03
Anzahl der Anträge	68	66	86
Gesamtbaukosten	31,3	0,8	1
Anschluss von Zentralheizungen an Fernwärme Förderungs- ausmaß	0,3	0,008	0,01
Anzahl der Anträge	48	21	27
Gesamtbaukosten	12,2	0,25	0,3
Thermische Sanierung mit Energie- ausweis¹ Förderungs- ausmaß	Ab 2003	Ab 2003	0,7
Anzahl der Anträge	Ab 2003	Ab 2003	380
Gesamtbaukosten	Ab 2003	Ab 2003	14,4

Anm.: Die Förderungen erfolgten in Form von nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen, deren Gesamtausmaß auf Förderungsdauer bis inklusive 2001 in Mio. ATS und ab 2002 in Mio. Euro ausgewiesen ist. Seitens des Landes Oberösterreich wurden spezielle Daten im Sanierungsbereich bis 2000 nur eingeschränkt ausgewiesen. Hinsichtlich entsprechender Förderungen ab 2001 siehe sogleich.

Quelle: Amt der NÖ Landesregierung

Tabelle 8: Energiesparförderungen im Eigenheimbereich (Neubau) - Oberösterreich:

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Anzahl und Art der Wohnungen	ESH: 4525	ESH: 4911	ESH: 2850	ESH: 2570 NEH: 54	ESH: 2380 NEH: 208	ESH: 2033 NEH: 316 PH: 18	ESH: 1925 NEH: 444 PH: 32
Ausmaß der Energiespar- förderung	16,4	17,8	10,4	ESH: 9,3 NEH: 0,4	ESH: 8,7 NEH: 1,5	ESH: 6,9 NEH: 3 PH: 0,3	ESH: 7,1 NEH: 3,3 PH: 0,5
Ausmaß des bezu- schussten Darlehens- volumen	225,2	233,3	137,7	124	126,2	112,8	117,6

Anm.: Die Förderungen erfolgten in Form von jährlichen, nicht rückzahlbaren Zinszuschüssen. Sämtliche Beträge sind in Mio. Euro ausgewiesen. Zur Förderung von Energiesparhäusern (ESH), Niedrigenergiehäusern (NEH) und Passivhäusern (PH) s. Kap. 2.1.5 lit. a.

Quelle: Amt der OÖ Landesregierung

¹ s. Kap. 2.1.4 lit. a

**Tabelle 9: Energiesparförderungen mehrgeschossiger Wohnbau
(Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen) - Oberösterreich**

	2000	2001	2002
Anzahl und Art der Wohnungen	894 MW 410 EW	1020 MW 77 EW	1350 MW 232 EW
Ausmaß der Energiesparförderung	3,4 (MW) 1,6 (EW)	4,9 (MW) 0,4 (EW)	7 (MW) 1,1 (EW)
Ausmaß des gesamten Darlehensvolumen	134 (MW) 65,9 (EW)	121,4 (MW) 33,3 (EW)	141,2 (MW) 40,6 (EW)

Anm.: Die Förderungen erfolgten in Form von Direktdarlehen. Sämtliche Beträge sind in Mio. Euro ausgewiesen. Über Energiesparförderungen vor 2000 liegen keine Daten vor.

Quelle: Amt der OÖ Landesregierung

Tabelle 10: Alternativanlagen (Neubau) - Oberösterreich:

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Anzahl der Fernwärmeanschlüsse	238	247	379	277	281	318	366
Anzahl sonstiger Anlagen	3658	2695	2522	2293	5000	6639	6690
Energiesparförderung Fernwärme	0,2	0,2	0,3	0,2	0,2	0,3	0,3
Energiesparförderung Sonstige Anlagen	5,5	4	3,9	3,6	4,7	6	7,1

Anm.: Die Förderungen erfolgten in Form von nicht rückzahlbaren Zuschüssen und sind in Mio. Euro ausgewiesen.

Quelle: Amt der OÖ Landesregierung

Tabelle 11: Energiesparförderungen (Sanierung) - Oberösterreich:

	2001	2002	2003
Prozentuelles Ausmaß der Zuschussleistung und jeweilige Anzahl der geförderten Wohnungen	35% AZ: 4567 Whg.25% AZ: 9119 Whg.	35% AZ: 4205 Whg.25% AZ: 9783 Whg.	40% AZ: 66 Whg.35% AZ: 3230 Whg.30% AZ: 1572 Whg.25% AZ: 9208 Whg.
Darlehensvolumen	35% AZ: 63,225% AZ: 98,9	35% AZ: 54,925% AZ: 89,5	40% AZ: 0,335% AZ: 57,830% AZ: 22,625% AZ: 88,8.

Anm.: Die Förderungen erfolgten in Form von nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen.

Sämtliche Beträge sind in Mio. Euro ausgewiesen. Das Ausmaß der Zuschussleistung (ehemals 25%, 30%, 35%, 40%) richtet(e) sich nach der energetischen Qualität der Sanierung (siehe 2.1.5 sub a)

Quelle: Amt der OÖ Landesregierung

**Tabelle 12: Förderungen für ausgewählte ökologische Maßnahmen im Sanierungsbereich -
Salzburg**

	1996	1997	1998	1999	2000
Wärmeschutz: Förderungsmaß in Mio. ATS	4,8 (AZ)1 (EZ)	2,8 (AZ)0,82 (EZ)	3,23 (AZ)0,81 (EZ)	2,73 (AZ)1,03 (EZ)	4,11 (AZ)1,75 (EZ)
Anzahl der Wohnungen	-	-	-	-	-
Baukosten In Mio. ATS	124,4 (AZ)10,2 (EZ)	93,3 (AZ)8,2 (EZ)	108,7 (AZ)8,11 (EZ)	86,79 (AZ)10,28 (EZ)	146,5 (AZ)17,5 (EZ)
Energiesparmaßnahmen: Förderungsmaß in Mio. ATS	1,6 (AZ)0,9 (EZ)	0,2 (AZ)0,51 (EZ)	0,19 (AZ)0,47 (EZ)	0,17 (AZ)0,28 (EZ)	0,19 (AZ)0,39 (EZ)
Anzahl der Wohnungen	-	-	-	-	-
Baukosten In Mio. ATS	39,8 (AZ)9,8 (EZ)	6,8 (AZ)5,1 (EZ)	6,1 (AZ)4,72 (EZ)	5,91 (AZ)2,82 (EZ)	6,54 (AZ)3,91 (EZ)
Fernwärme: Förderungs-	0,2 (AZ)0,1	0,2 (AZ)0,32	0,14 (AZ)0,11	0,042	0,07 (AZ)0,02

ausmaß in Mio. ATS	(EZ)	(EZ)	(EZ)	(AZ)0,083 (EZ)	(EZ)
Anzahl der Wohnungen	-	-	-	-	-
Baukosten In Mio. ATS	6,1 (AZ)1,2 (EZ)	6,5 (AZ)3,2 (EZ)	4,7 (AZ)1,14 (EZ)	1,4 (AZ)0,83 (EZ)	2,57 (AZ)0,24 (EZ)

Anm.: Die Förderungen erfolgten in Form von Annuitätenzuschüssen (AZ) oder einmaligen verlorenen Zuschüssen (EZ). Ausgewiesen ist jeweils die Annuitätenzuschussleistung im ersten Jahr.

Quelle: BMF

Tabelle 13: Förderungen für ausgewählte ökologische Maßnahmen im Sanierungsbereich - Steiermark

	1996	1997	1998	1999	2000
Wärmeschutz: Förderungs- ausmaß in Mio. ATS	34 (LD)231 (AZ)	64 (LD)241 (AZ)	161 (LD)337 (AZ)	59 (LD)297 (AZ)	41 (LD)186 (AZ + EZ)
Anzahl der Wohnungen	7231	7241	6933	6003	5447
Baukosten in Mio. ATS	550	611	926	733	441
Energiesparmaßnahmen: Förderungs- ausmaß in Mio. ATS	2 (AZ)	2 (AZ)	5 (LD)23 (AZ)	1 (LD)18 (AZ)	29 (LD)205 (AZ)22 (EZ)
Anzahl der Wohnungen	502	372	994	758	542 (LD)5887 (AZ)849 (EZ)
Baukosten in Mio. ATS	5	4	57	44	29 (LD)420 (AZ)87 (EZ)
Fernwärme: Förderungs- ausmaß in Mio. ATS	3 (LD)65 (AZ + EZ)	57 (AZ + EZ)	196 (LD)61 (AZ + EZ)	7 (LD)81 (AZ + EZ)	1 (LD)47 (AZ)38 (EZ)
Anzahl der Wohnungen	4671	4253	4884	5078	180 (LD)1937 (AZ)2761 (EZ)
Baukosten in Mio. ATS	113	99	311	129	1 (LD)87 (AZ)37 (EZ)

Anm.: Die Förderungen erfolgten in Form von Annuitätenzuschüssen (AZ), Landesdarlehen (LD) und einmaligen verlorenen Zuschüssen (EZ). Ausgewiesen ist die Summe der Annuitätenzuschüsse auf Förderungsdauer.

Quelle: BMF

Tabelle 14: Förderungen für ausgewählte ökologische Maßnahmen im Sanierungsbereich - Tirol

	1996	1997	1998	1999	2000
Wärmeschutz: Förderungs- ausmaß in Mio. ATS	30%/25% (AZ)20%/15% (EZ)	30%/25% (AZ)20%/15% (EZ)	30%/25% (AZ)20%/15% (EZ)	30%/25% (AZ)20%/15% (EZ)	25% (AZ)15% (EZ)
Anzahl der Wohnungen	4150 (AZ)2911 (EZ)	871 (AZ)968 (EZ)	1245 (AZ)1055 (EZ)	1387 (AZ)1875 (EZ)	917 (AZ)1980 (EZ)
Baukosten In Mio. ATS	398,5 (AZ)189,8 (EZ)	69,23 (AZ)76,47 (EZ)	97,36 (AZ)83,7 (EZ)	116,4 (AZ)149,63 (EZ)	74,74 (AZ)158,8 (EZ)
Energiesparmaßnahmen: Förderungs- ausmaß in Mio. ATS	30%/25% (AZ)20%/15% (EZ)	30%/25% (AZ)20%/15% (EZ)	30%/25% (AZ)20%/15% (EZ)	30%/25% (AZ)20%/15% (EZ)	25% (AZ)15% (EZ)
Anzahl der Wohnungen	1731 (AZ)1467 (EZ)	1985 (AZ)2676 (EZ)	2178 (AZ)2620 (EZ)	2401 (AZ)3987 (EZ)	1687 (AZ)3220 (EZ)
Baukosten In Mio. ATS	165,7 (AZ)91,5 (EZ)	216,37 (AZ)291,67 (EZ)	235,22 (AZ)291,17 (EZ)	261,5 (AZ)416,52 (EZ)	182,5 (AZ)346,22 (EZ)
Fernwärme: Förderungs- ausmaß in Mio. ATS	-	-	-	-	-
Anzahl der Wohnungen	-	-	-	-	-
Baukosten in Mio. ATS	-	-	-	-	-

Anm.: Die Förderungen erfolgten in Form von Annuitätenzuschüssen (AZ) und einmaligen verlorenen Zuschüssen (EZ), wobei nur jeweils die Höhe des bezuschussten Baukostenbetrags statistisch erfasst wurde.

Quelle: BMF

Tabelle 15: Niedrigenergie- und Passivhausförderungen (Neubau) - Tirol

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Anzahl der Wohnungen NEH/PH-Standard	88	226	372	661	770	728	881
Ausmaß der Zuschüsse	6,97	14,97	20,82	47,28	7,84	5,21	7,1

Anm.: Die Förderungen erfolgten in Form von nicht rückzahlbaren Zuschüssen und sind bis 2000 in Mio. ATS und ab 2001 in Mio. Euro ausgewiesen.

Quelle: Amt der Tiroler Landesregierung

Tabelle 16: Alternativenergie - Tirol

	1999	2000	2001	2002	2003
Anzahl der Wohnungen mit Solaranlagen-Installation	298	413	300	254	264
Ausmaß der Zuschüsse	4,32	5,12	0,58	0,45	0,66
Biomasse-Heizungsanlagen	176	491	684	721	635
Ausmaß der Zuschüsse	5,15	14,82	1,53	1,65	1,4

Anm.: Die Förderungen erfolgten in Form von nicht rückzahlbaren Zuschüssen und sind bis 2000 in Mio. ATS und ab 2001 in Mio. Euro ausgewiesen.

Quelle: Amt der Tiroler Landesregierung

Tabelle 17: Förderungen für ausgewählte ökologische Maßnahmen im Sanierungsbereich - Vorarlberg

	1996	1997	1998	1999	2000
Wärmeschutz: Förderungsmaß in Mio. ATS	70,45	76,4	109,3	-	-
Anzahl der Wohnungen	616	596	789	-	-
Baukosten in Mio. ATS	168,3	175,3	262,2	-	-
Energiesparmaßnahmen: Förderungsmaß in Mio. ATS	220,8	190,32	288,9	282,4	293,2
Anzahl der Wohnungen	1762	1334	1843	1986	1987
Baukosten in Mio. ATS	483	468	598	671,5	654,9
Fernwärme: Förderungsmaß in Mio. ATS	-	-	-	-	-
Anzahl der Wohnungen	-	-	-	-	-
Baukosten in Mio. ATS	-	-	-	-	-

Anm.: Die Förderungen erfolgten jeweils in Form von Annuitätenzuschüssen, deren Gesamtsumme auf Förderungsdauer ausgewiesen wurde.

Quelle: BMF

Tabelle 18: Solaranlagen - Vorarlberg

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Anzahl der Anlagen	596	1104	750	709	716	754	888	928
Zugesicherte Förderungen	12	16	17,9	15,8	14,9	17,7	1,98	2,22
Förderungs-ausgaben	13,11	14,97	17,86	14,98	14,88	17,7	1,98	2,34

Anm.: Die Förderungen erfolgten in Form von nicht rückzahlbaren Zuschüssen und sind bis 2001 in Mio. ATS und ab 2002 in Mio. Euro ausgewiesen. Von den im Jahre 2003 geförderten Solaranlagen entfielen 83 auf Mehrfamilienhäuser und 841 auf Eigenheime.

Quelle: Amt der Vorarlberger Landesregierung

Tabelle Anhang 19: Sonstige Ökologieförderungen

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Ausbezahlte Förderungen für Energiesparmaßnahmen - Sanierung	Siehe a	Siehe a	Siehe a	296,47	22,56	20,79
Ausbezahlte Förderungen Kesseltauschaktion - Sanierung	13,38	29,42	5,74	0,82	0,061	-
Zugesicherte Öko-Zuschüsse an Bauträger	-	-	-	3,28	0,11	0,027

Anm.: Die Förderungen erfolgten in Form von nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen (Energiesparmaßnahmen im Sanierungsbereich) sowie einmaligen Zuschüssen und sind bis 2001 in Mio. ATS und ab 2002 in Mio. Euro ausgewiesen.

Quelle: Amt der Vorarlberger Landesregierung

Tabelle 20: Vorarlberger Energiesparhaus seit 1989

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Förderungsausmaß	0,9	0,9	1,4	1,4	2,3	5,5	5,6	6,8	4,2	4,5	3,8	4,0	4,2	56,1	74,4
Anzahl der ESH	294	183	342	422	613	1299	1317	1255	1077	1052	824	998	821	1368	1398

Anm.: Die Förderungen erfolgten in Form von Landesdarlehen und sind jeweils in Mio. Euro ausgewiesen. Bis 2001 wurden vor allem bei Erreichen einer bestimmten energetischen Gebäudequalität Förderungszuschläge und ab 2002 Förderungen im Rahmen des Ökologischen Wohnbaumodells gewährt.

Quelle: Amt der Vorarlberger Landesregierung

Tabelle 21: Förderungen für ausgewählte ökologische Maßnahmen im Sanierungsbereich - Wien

	1996	1997	1998	1999	2000
Wärmeschutz: Förderungsausmaß in Mio. ATS	-	0,32 (AZ)	0,26 (AZ)	0,14 (AZ)	64,67 (AZ)649,4 (EZ) ¹
Anzahl der Wohnungen	-	153	124	120	2629 ²
Baukosten in Mio. ATS	-	10,7	8,68	7,2	2253 ³
Energiesparmaßnahmen: Förderungsausmaß in Mio. ATS	-	-	-	-	-
Anzahl der Wohnungen	-	-	-	-	-
Baukosten in Mio. ATS	-	-	-	-	-
Fernwärme: Förderungsausmaß in Mio. ATS	11 (AZ)	9,15 (AZ)1,36 (EZ)	4,84 (AZ)6,71 (EZ)	1,62 (AZ)- (EZ)	0,73 (AZ)36,6 (EZ)
Anzahl der Wohnungen	4169	3818 (AZ)78 (EZ)	2335 (AZ)671 (EZ)	735 (AZ)3128 (EZ)	438 (AZ)2193 (EZ)
Baukosten in Mio. ATS	259	194 (AZ)4,5 (EZ)	121 (AZ)33,55 (EZ)	40,38 (AZ)171,84 (EZ)	17,82 (AZ)122 (EZ)

Anm.: Die Förderungen erfolgten in Form von Annuitätenzuschüssen (AZ), deren Ausmaß jeweils im ersten Jahr ausgewiesen wurde sowie einmaligen verlorenen Zuschüssen (EZ). Im Bereich „Wärmeschutz“ wurden bis inklusive 1999 nur Einzelwohnungssanierungen statistisch erfasst.

Quelle: BMF

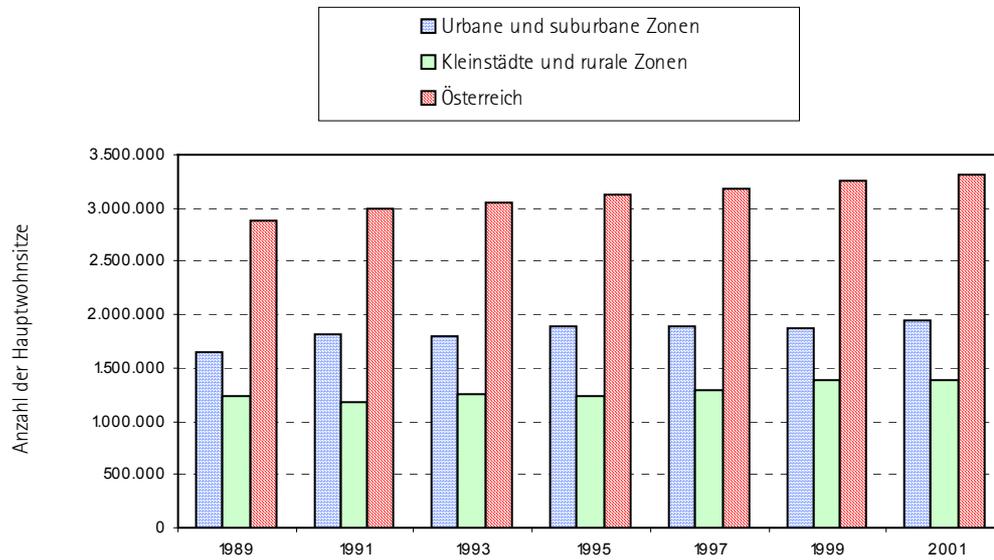
¹ Davon entfielen auf das Förderungsmodell THEWOSAN (s. Kap. 2.1.10 sub a) Annuitätenzuschüsse in Höhe von 64,4 Mio. ATS sowie der Gesamtbetrag der Einmalzuschüsse. Die restliche Annuitätenzuschussleistung in Höhe von 0,27 Mio. ATS entfiel auf kleinvolumige Sanierungen. Im Rahmen des THEWOSAN-Modells wurden auch sonstige energiesparende Maßnahmen gefördert, welche nicht gesondert statistisch erfasst wurden.

² Davon Förderung von insgesamt 2500 Wohnungen im Bereich der großvolumigen Sanierung (THEWOSAN).

³ Davon entfiel ein Betrag von 2244 Mio. ATS auf großvolumige Sanierungen.

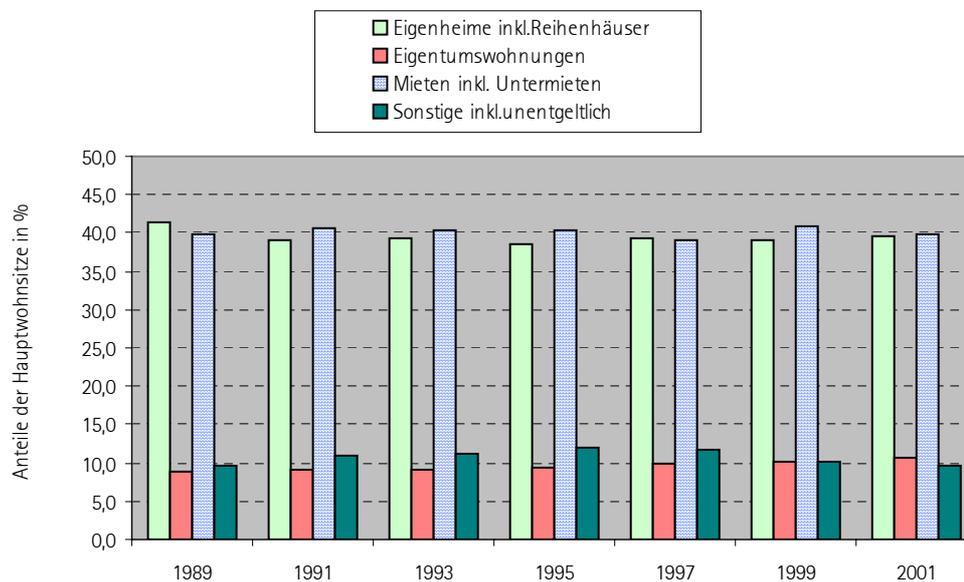
10.2 TABELLENANHANG ZU KAPITEL 8

Abbildung 156: Österreichische Haushaltspopulation nach Zonen



Quelle: zweijährige Mikrozensus der Statistik Austria 1989-2001, eigene Berechnungen

Abbildung 157: Anteile der Rechtsformen in Österreich



Quelle: zweijährige Mikrozensus der Statistik Austria 1989-2001, eigene Berechnungen

Abbildung 158: Hauptwohnsitze nach Zonen und Rechtsform Eigentum und Miete (ohne sonstige Rechtsverhältnisse), anliegende Balken=100%

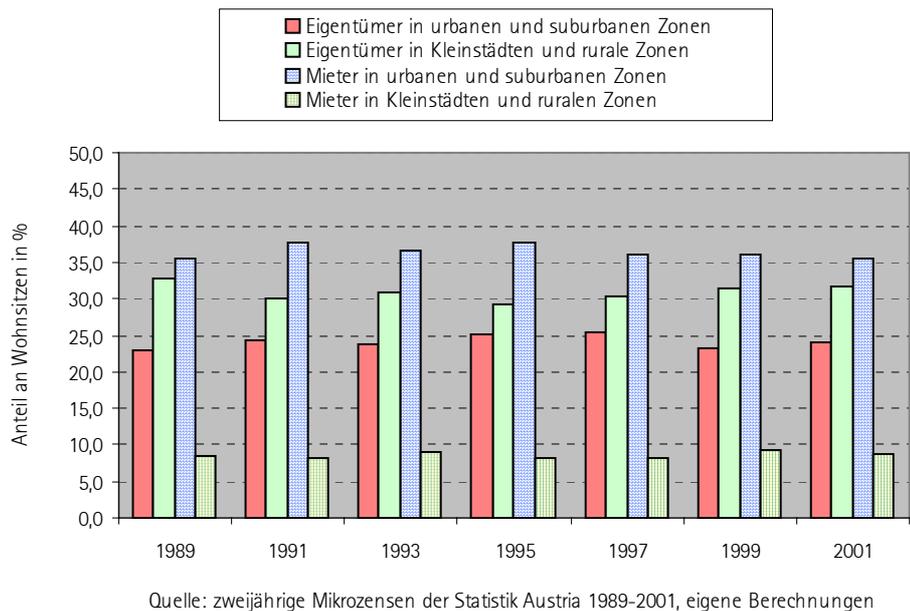


Abbildung 159: Mittleres Haushaltseinkommen INCOME nach Rechtsform und Erhebungsjahr, monatl. effektives Nettoeinkommen des Haushaltsvorstands+ dessen Partner+ Familienbeihilfe

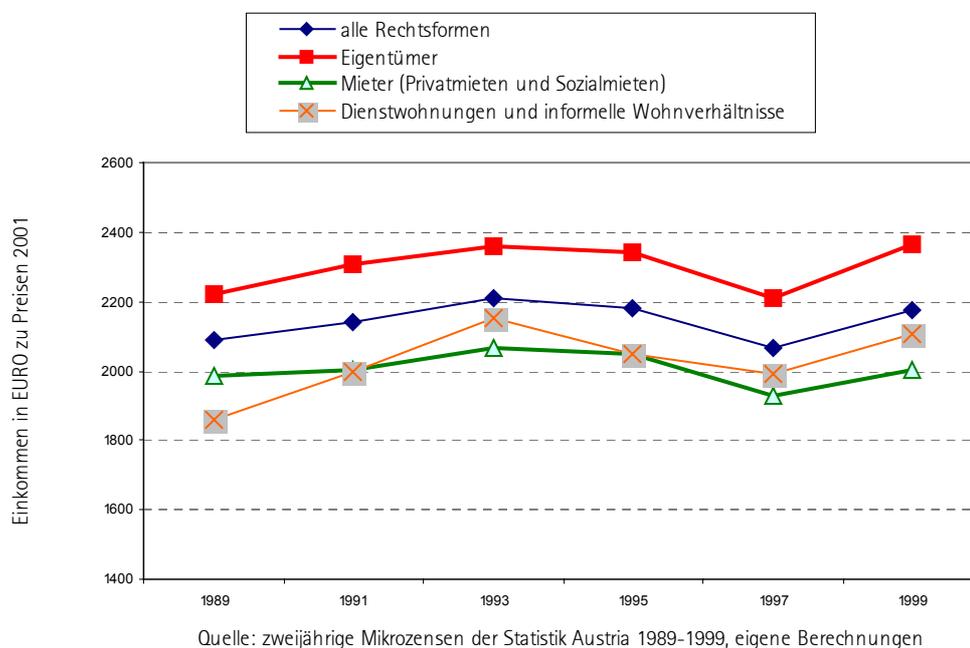


Abbildung 160: Mittleres effektives monatl. Haushaltseinkommen INCOME nach Zonen und Rechtsform

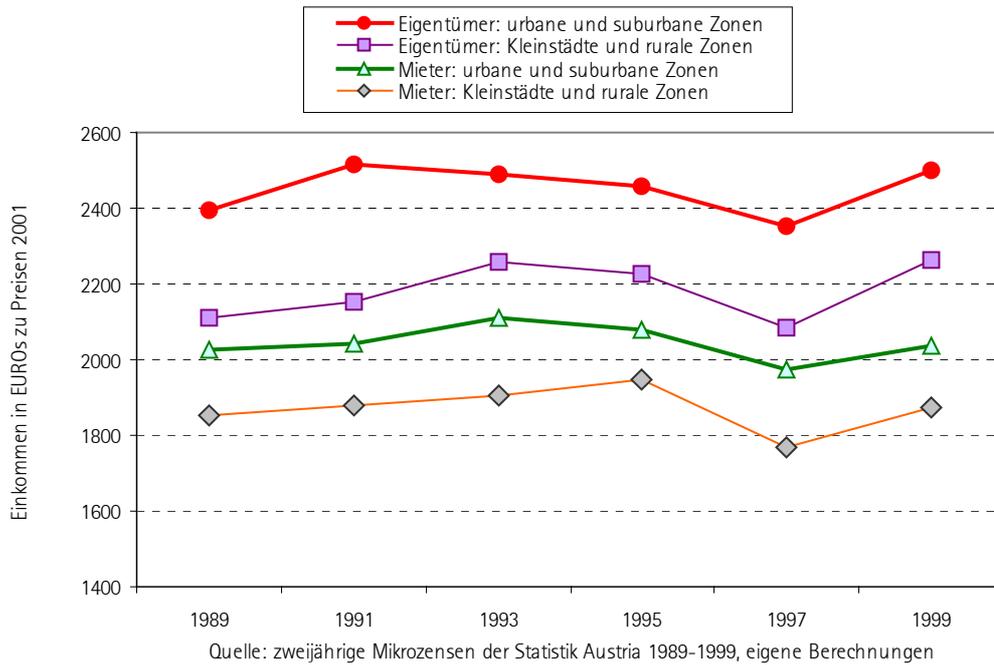


Abbildung 161: Wachstum der Haushalte im Arbeitskräftepotenzial nach Zonen

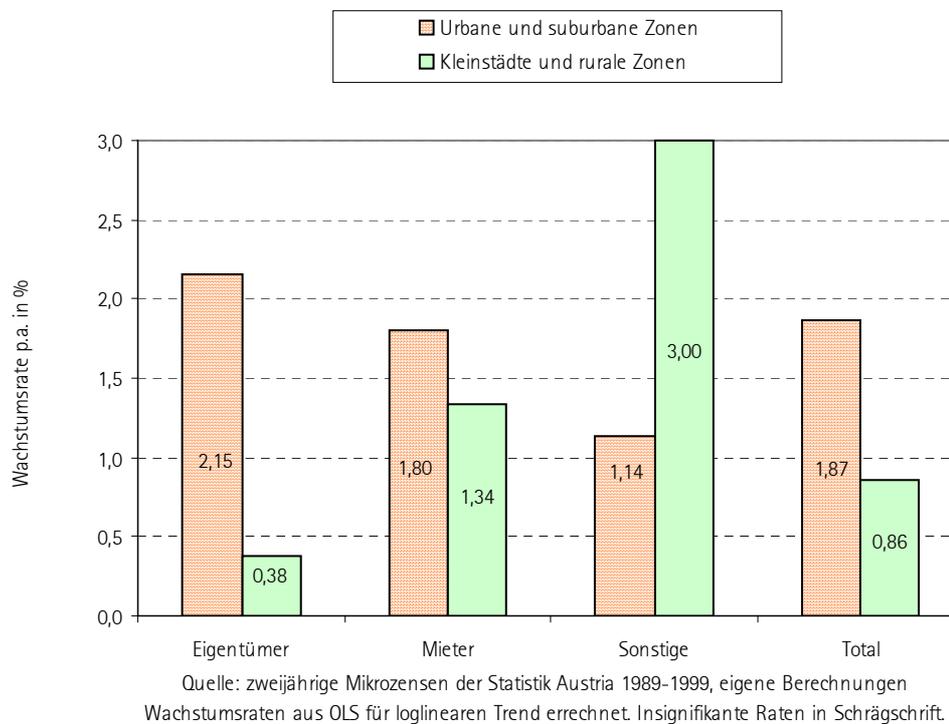


Abbildung 162: Berufsbildung österreichischer Haushalte in Arbeitskräftepotenzial, eingeschränkt auf Haushaltsvorstände mit österr. Staatsbürgerschaft

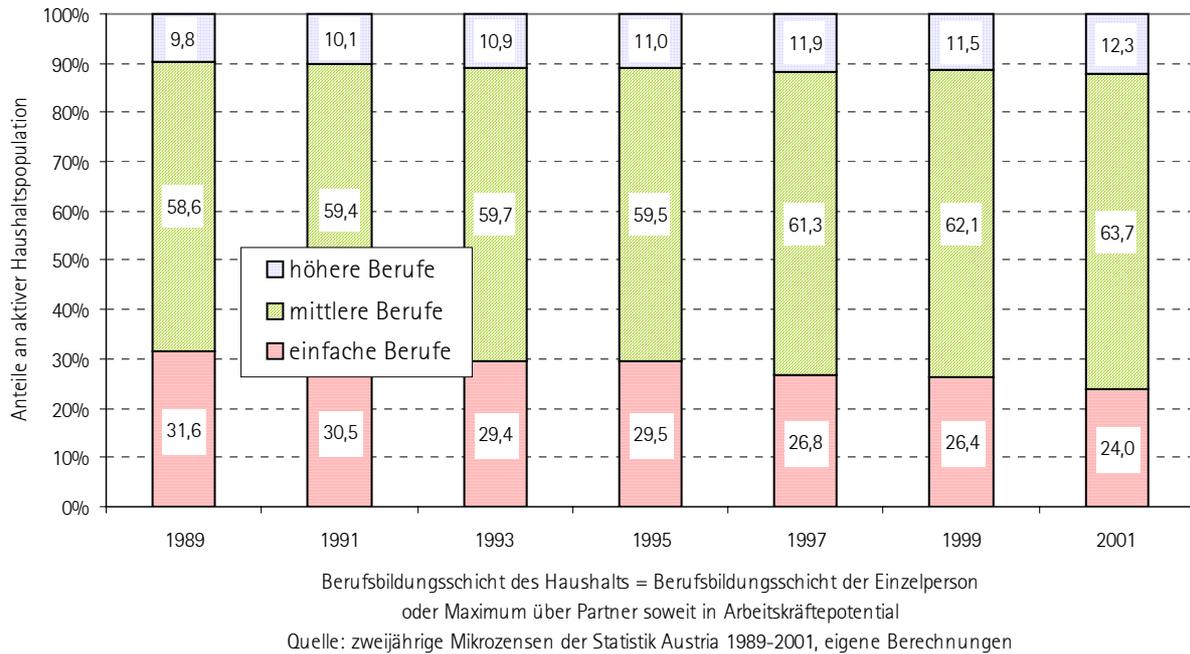


Abbildung 163: Berufsbildung urbaner Haushalte in Arbeitskräftepotenzial, eingeschränkt auf Haushaltsvorstände mit österr. Staatsbürgerschaft

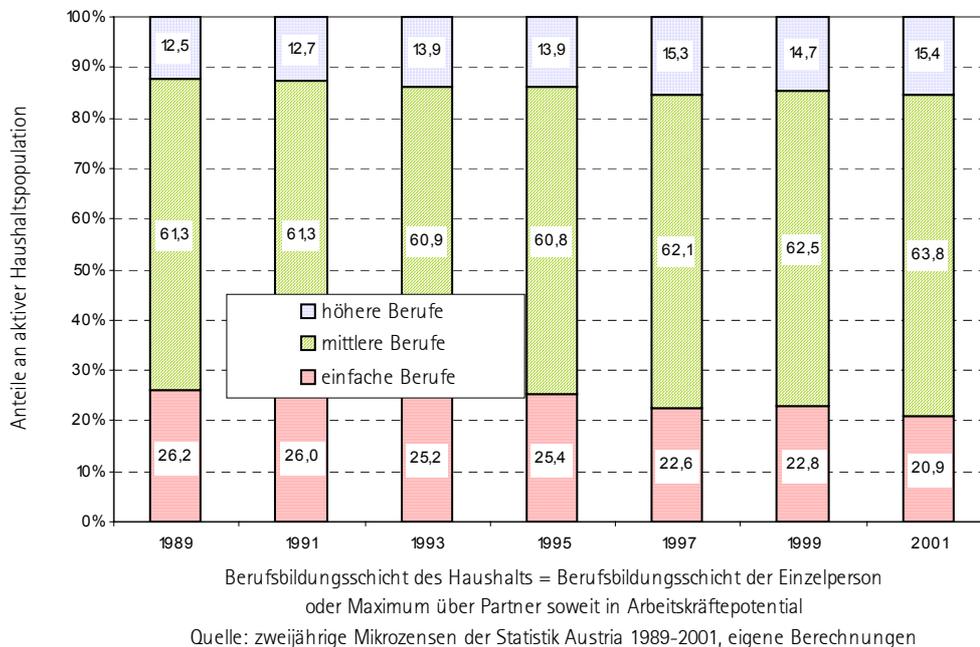
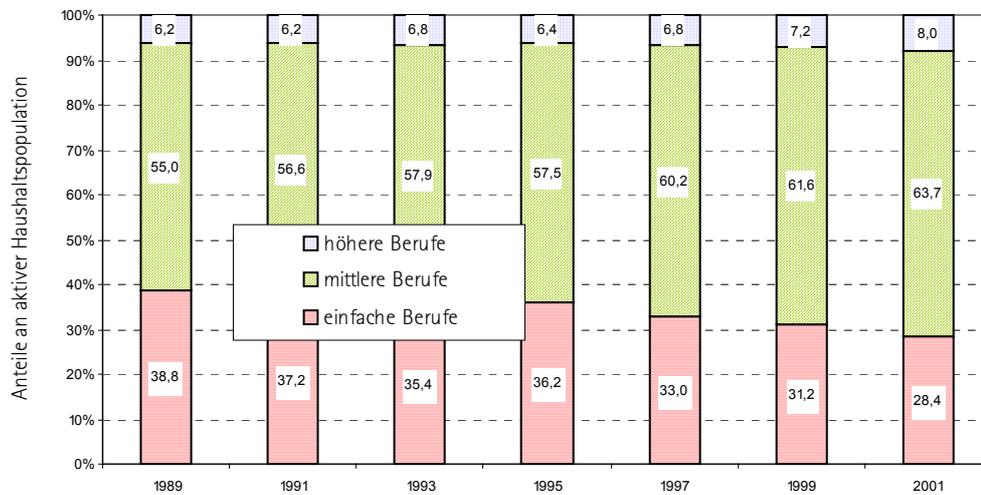
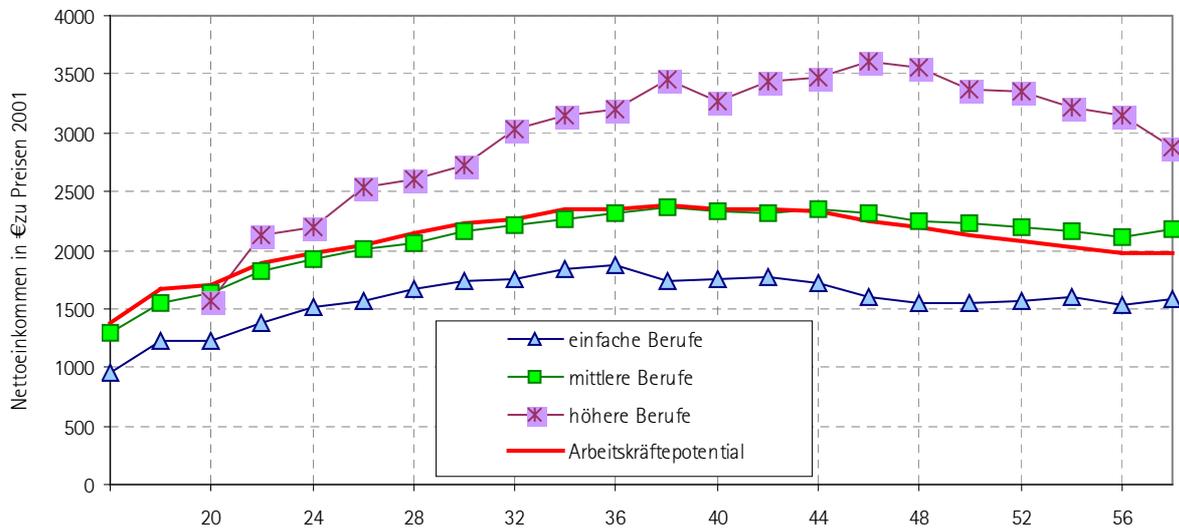


Abbildung 164: Berufsbildung ruraler Haushalte in Arbeitskräftepotenzial, eingeschränkt auf Haushaltsvorstände mit österr. Staatsbürgerschaft



Berufsbildungsschicht des Haushalts = Berufsbildungsschicht der Einzelperson oder Maximum über Partner soweit in Arbeitskräftepotential
 Quelle: zweijährige Mikrozensus der Statistik Austria 1989-2001, eigene Berechnungen

Abbildung 165: Beobachtete Einkommensprofile der Haushalte nach Berufsbildungsschicht, effektives monatliches Nettohaushaltseinkommen inkl. Familienbeihilfe



Alter des Haushaltes (= Berufsalter AGE + Eintrittsalter, bei Partnern mittleres Alter)
 gepoolte Mikrozensusdaten 89-99 mit mittleren Einkommen auf Niveau 1995

Abbildung 166: Baseline Einkommensprofile einfache Berufe, Singles in Vollzeit, Arbeitsangebotsmodell: $\log Y = a \cdot AGE + c \cdot AGE^{3}/1000 + Xb$, für persönliches Einkommen Y und Charakteristiken X der Person**

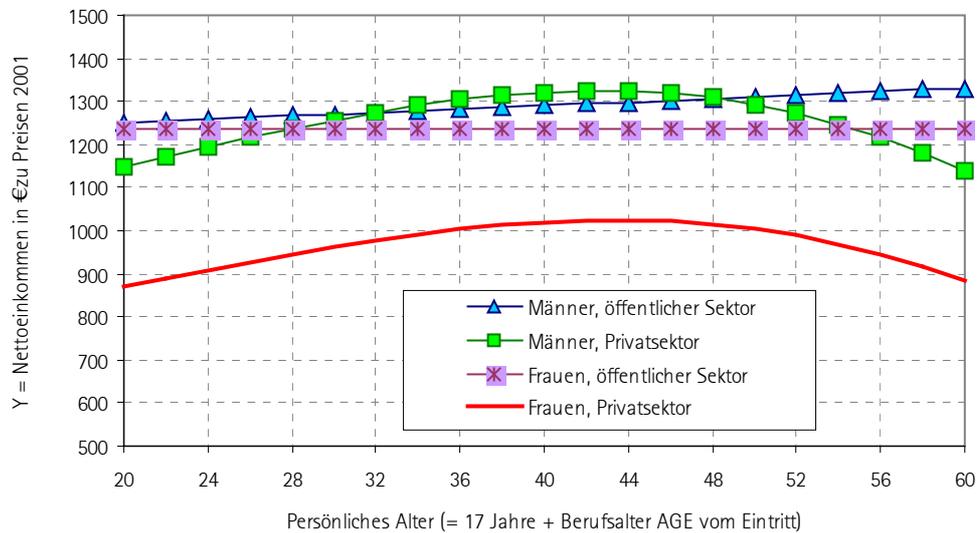


Abbildung 167: Baseline Einkommensprofile mittlere Berufe, Singles in Vollzeit, Arbeitsangebotsmodell: $\log Y = a \cdot AGE + c \cdot AGE^{3}/1000 + Xb$, für persönliches Einkommen Y und Charakteristiken X der Person**

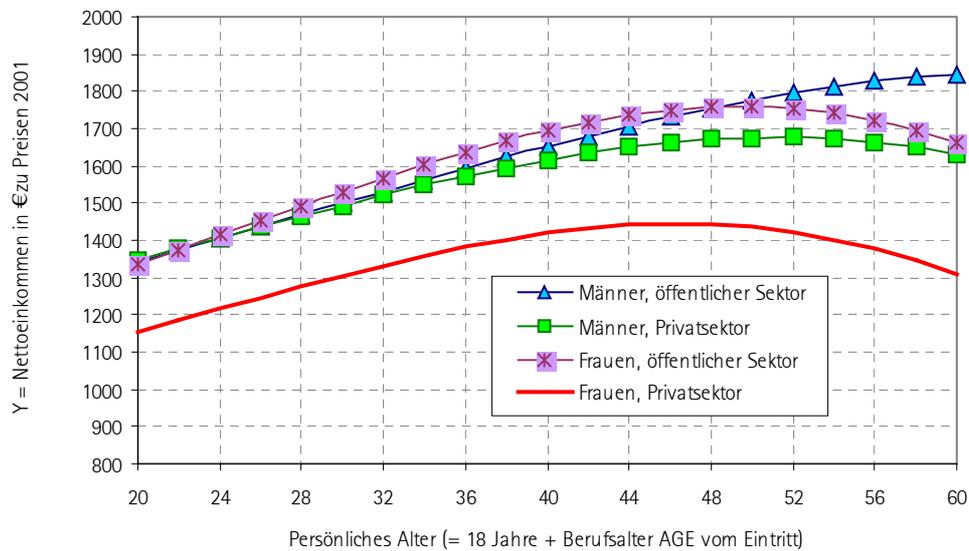


Abbildung 168: Baseline Einkommensprofile höhere Berufe, Singles in Vollzeit, Arbeitsangebotsmodell: $\log Y = a \cdot AGE + c \cdot AGE^{3}/1000 + Xb$, für persönliches Einkommen Y und Charakteristiken X der Person**

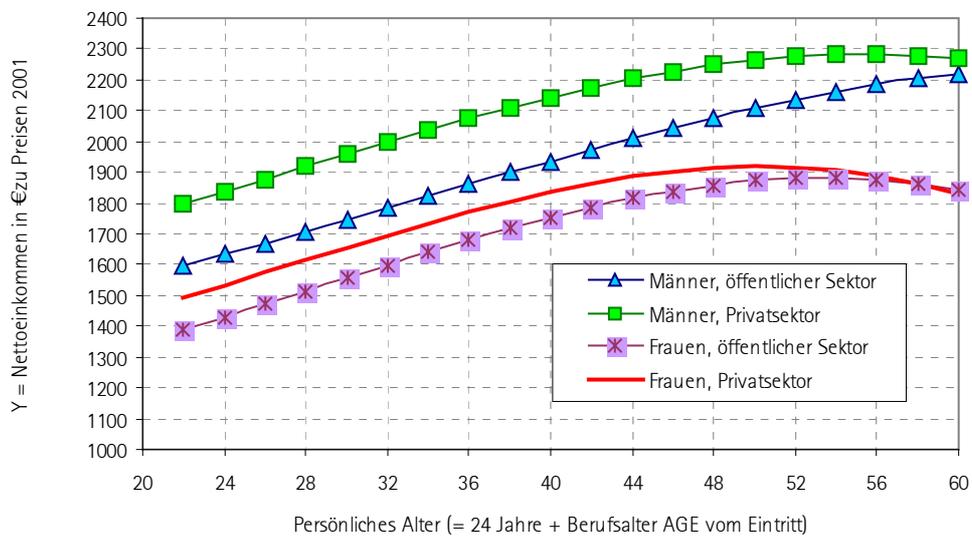


Abbildung 169: Vergleich beobachtete und schichttypische Einkommensprofile beobachtet: mittleres Haushaltseinkommen im Arbeitskräftepotential, ausgewählt: Familieneinkommen für Doppelverdienerhaushalt, Vollzeit, mittlere Berufe im Privatsektor, 2 Kinder

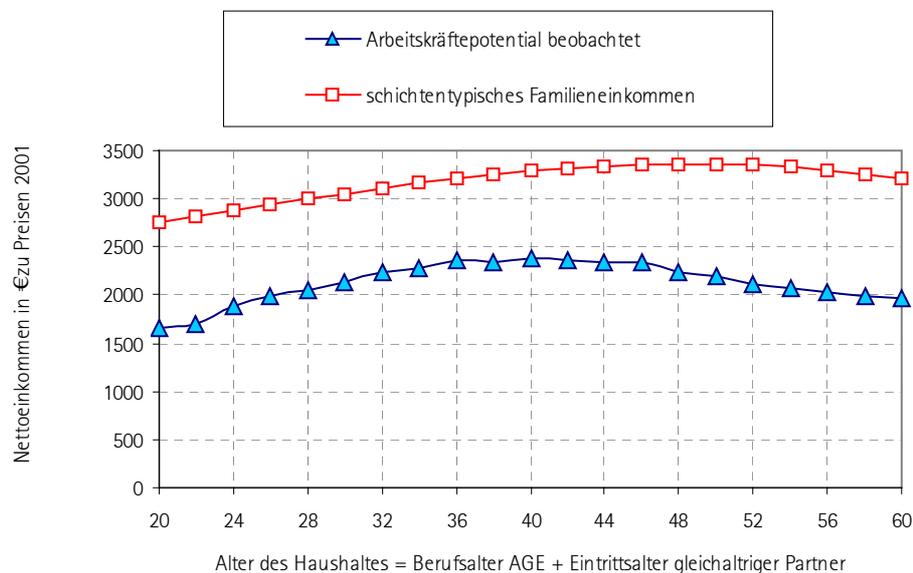


Abbildung 170: Sample Selection Eigenschaften bei Profilberechnung, Haushaltseinkommen adj. auf Niveau 1995 = 2.130 Euro monatl., Beobachtungen 1989-1999

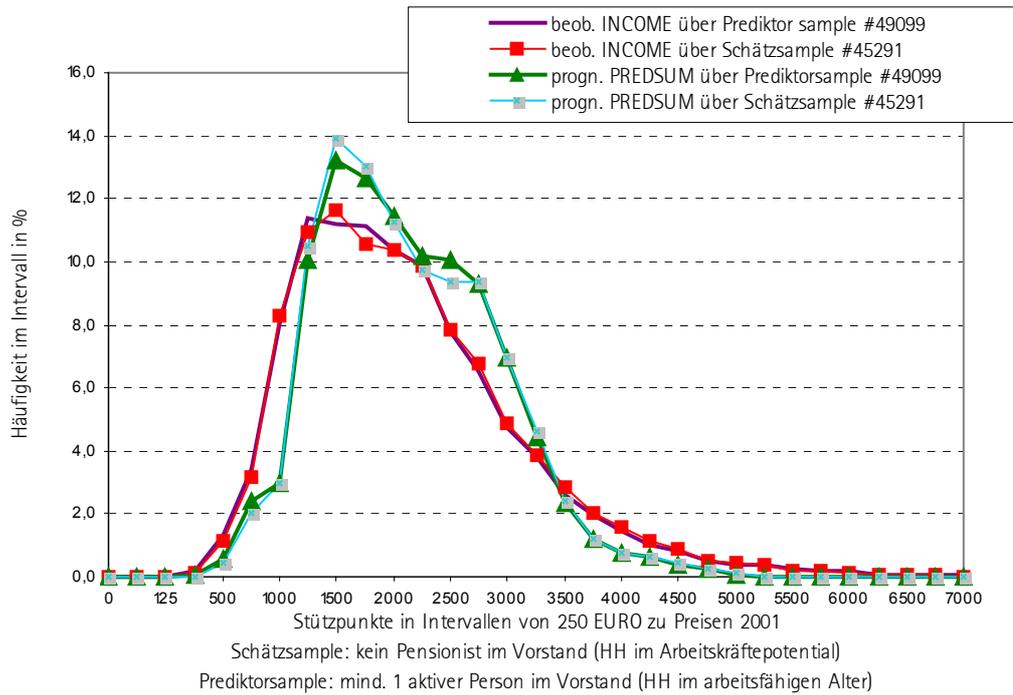


Abbildung 171: Eink.verteilung mit schichttypischen Profilen PREDSUM 89-99, Profil jedes Haushalts aus persönlichen Profilen + Familienbeihilfe addiert

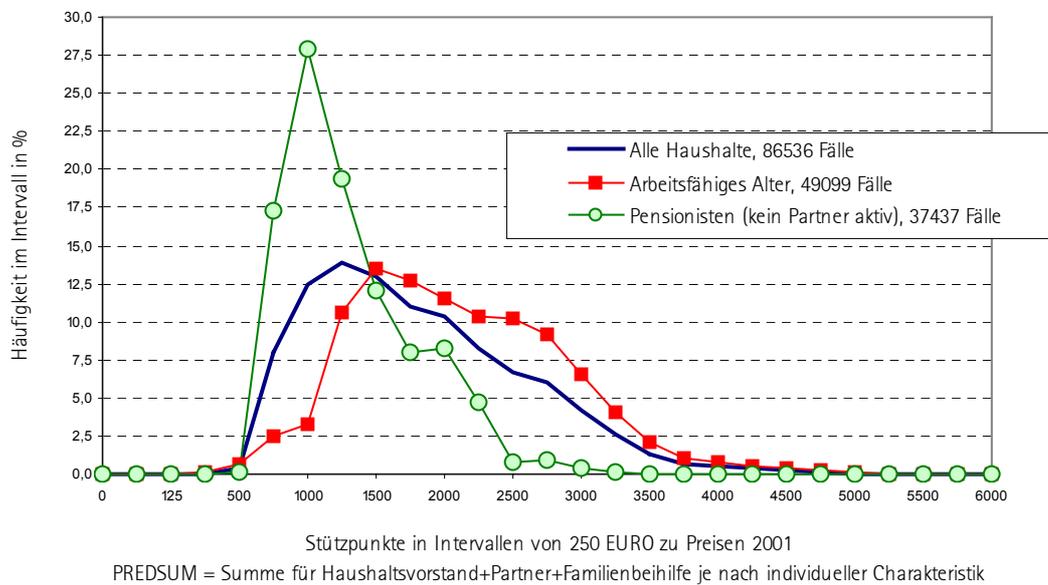


Abbildung 172: Lorenzkurven für gepoolte Einkommen 1989-1999, alle Haushalte, mittlere Gini Koeffizienten: Haushalte=29%, Männer=22,8%, Frauen=26%

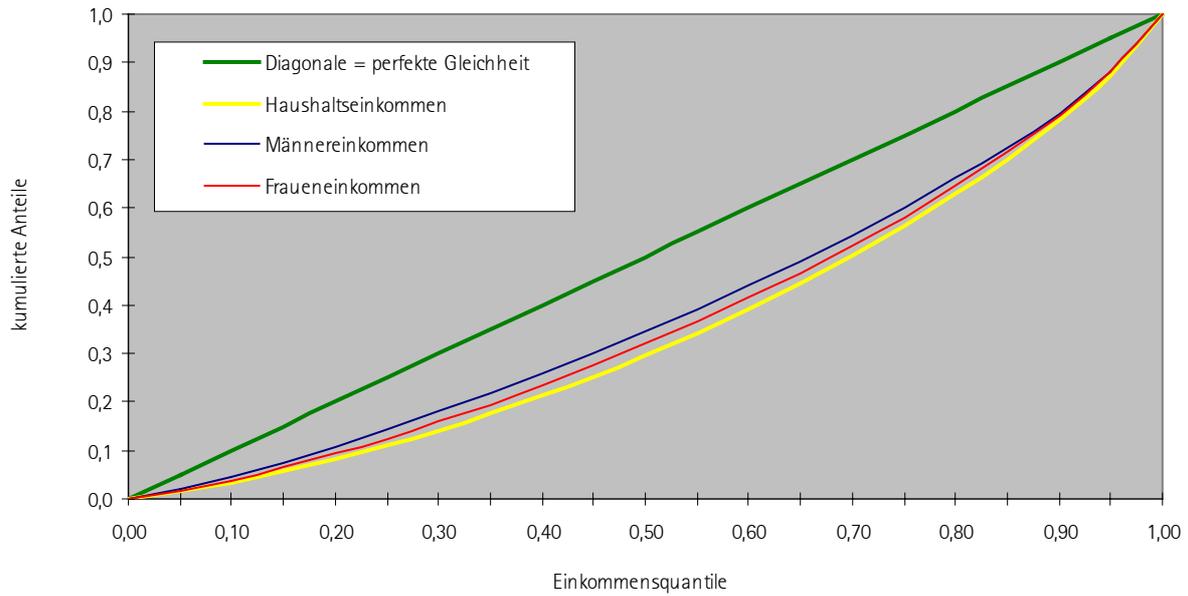


Abbildung 173: Lorenzkurven für gepoolte Einkommen 1989-1999, Haushalte im arbeitsfähigen Alter, mittlere Gini Koeffizienten: Einzelverdiener: 23,6%, Doppelverdiener 18,3%, Männer 21,9%, Frauen 25,5%

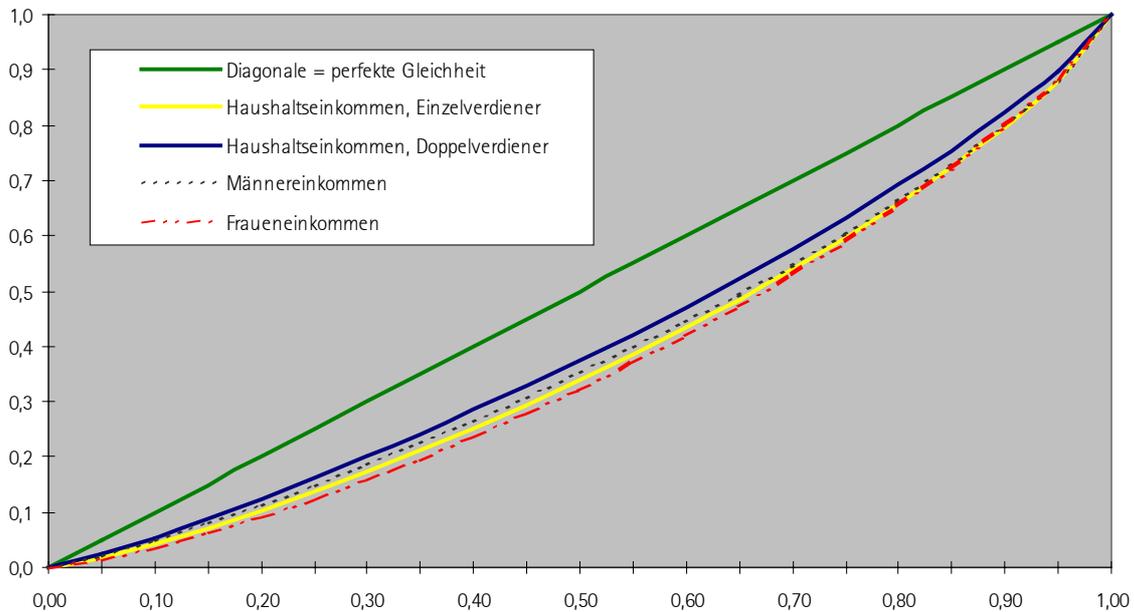


Abbildung 174: Lorenzkurven für gepoolte Einkommen 1989-1999, Pensionistenhaushalte, mittlere Gini Koeffizienten: Haushalte: 28%, Männer: 22,7%, Frauen: 24,8%

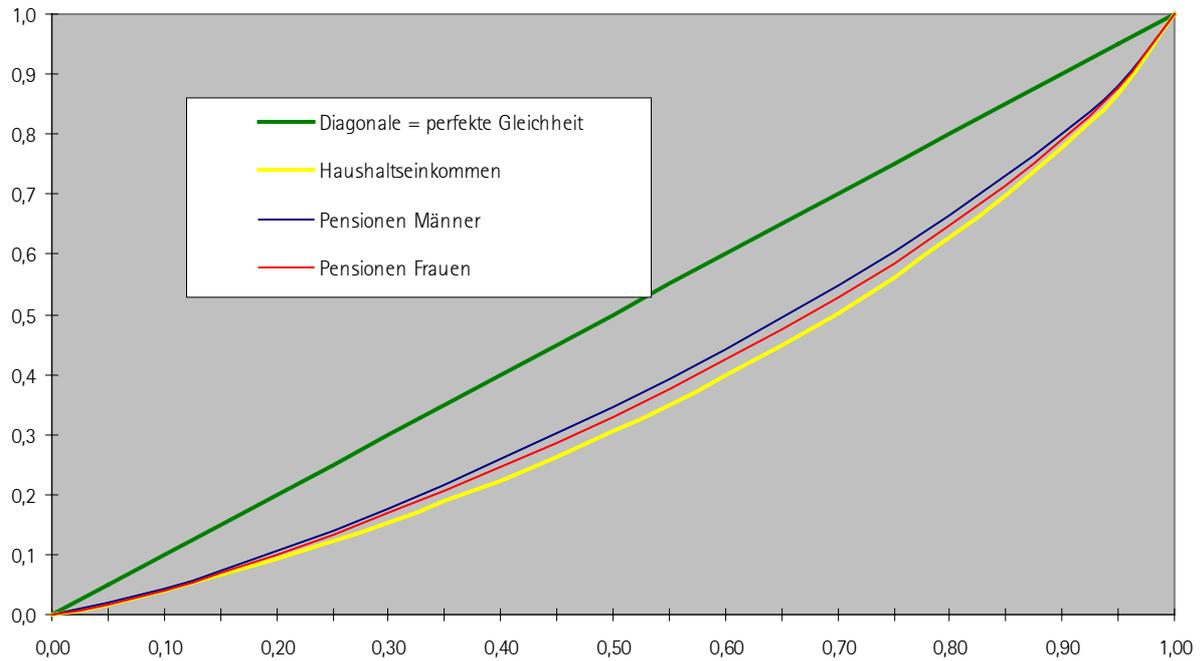
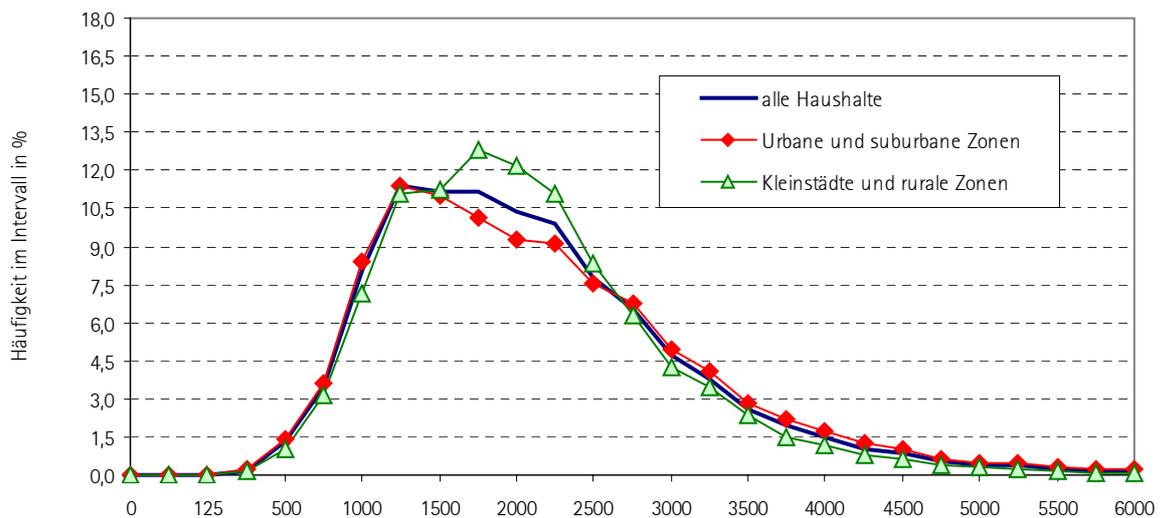


Abbildung 175: Einkommensverteilung für INCOME, Haushaltsbevölkerung im arbeitsfähigen Alter nach Zonen, gepoolte Kohorten 1989-1999, mittleres Kohorten-Einkommen auf Niveau 1995



Stützpunkte in Intervallen von 250 EURO zu Preisen 2001
 INCOME = Summe für Haushaltsvorstand+Partner+Familienbeihilfe

Abbildung 176: Einkommensverteilung für INCOME Haushaltsbevölkerung im arbeitsfähigen Alter nach Rechtsform, gepoolte Kohorten 89-99, mittleres Kohorten-Einkommen auf Niveau 1995

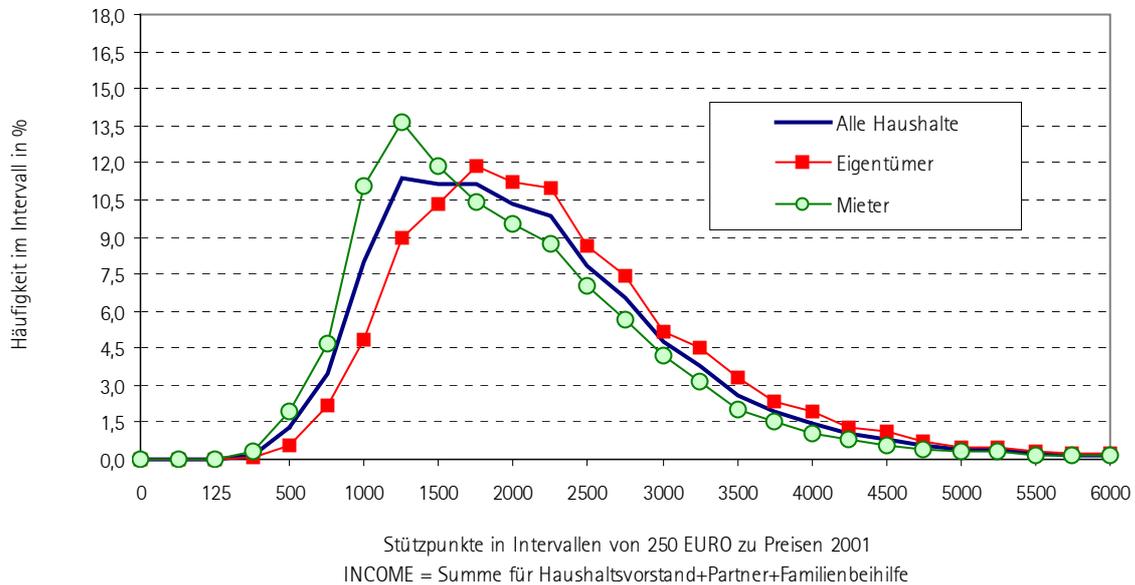


Abbildung 177: Einkommensverteilung für INCOME Haushaltsbevölkerung im arbeitsfähigen Alter nach Zonen und Rechtsform, gepoolte Kohorten 89-99, mittleres Kohorten-Einkommen auf Niveau 1995

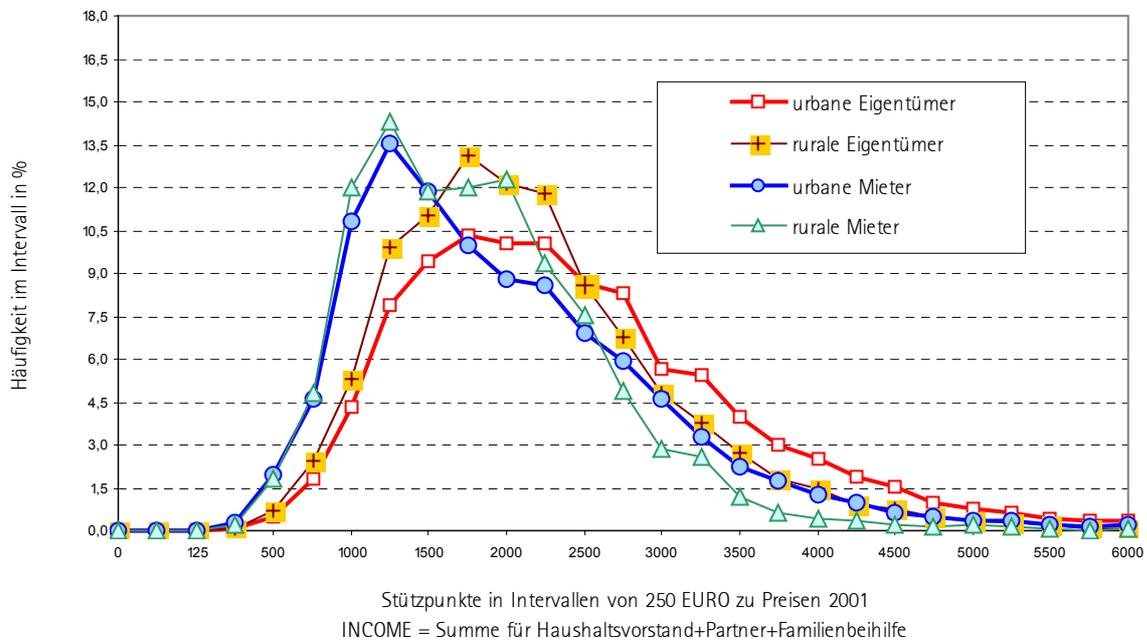


Abbildung 178: Verteilung der Äquivalenzeinkommen EQUINC Haushaltsbevölkerung im arbeitsfähigen Alter nach Zonen und Rechtsform, gepoolte Kohorten 89-99, mittleres Kohorten-Äquivalenzeinkommen auf Niveau 1995

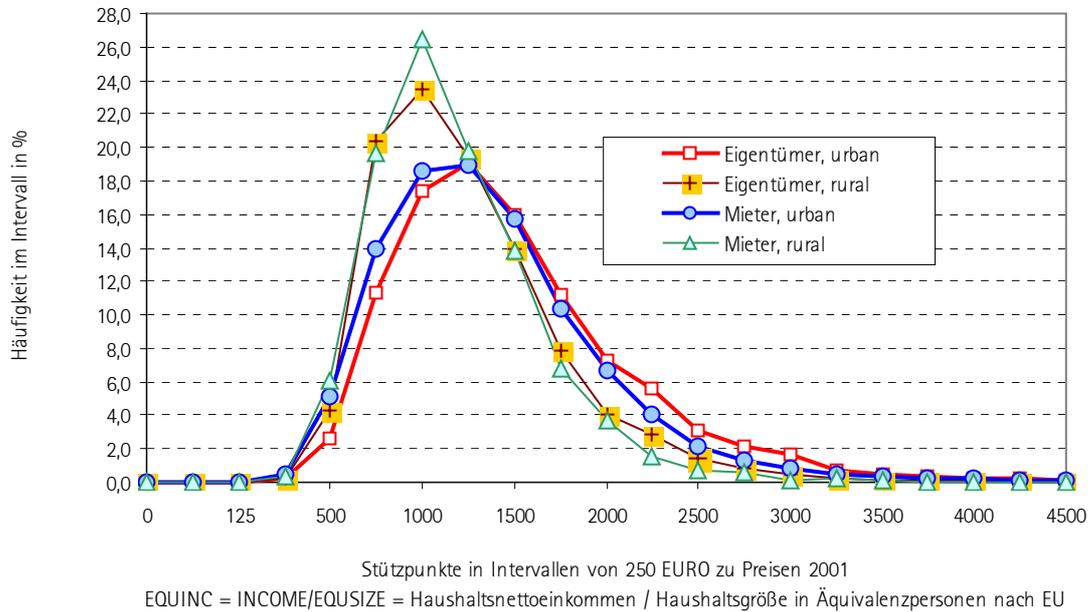


Abbildung 179: Verteilung der Äquivalenzeinkommen EQUINC Haushaltsbevölkerung im arbeitsfähigen Alter in Städten über 50.000 Ew., gepoolte Kohorten 89-99, mittleres Kohorten-Äquivalenzeinkommen auf Niveau 1995

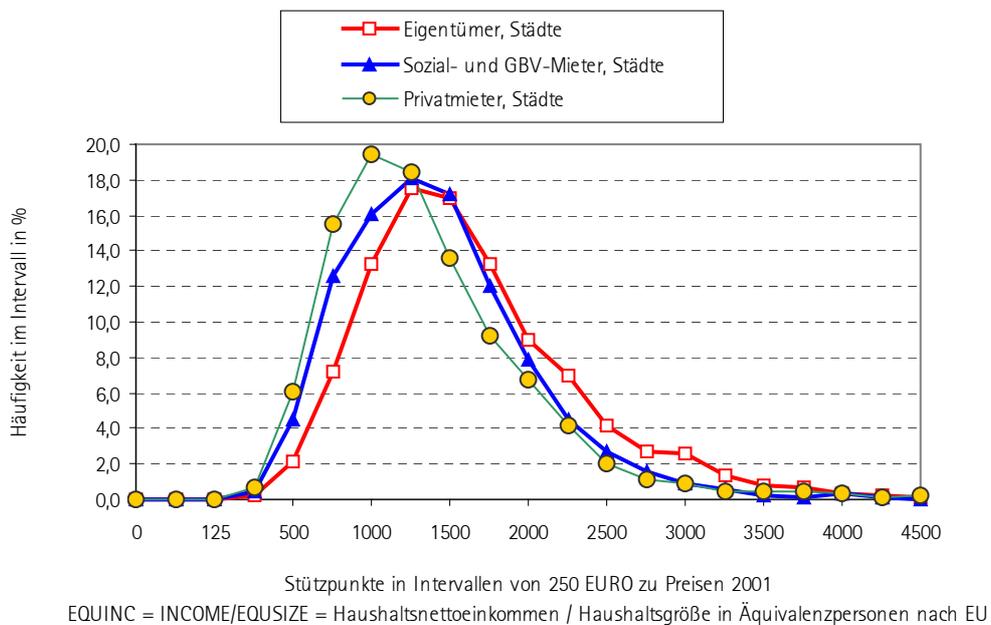


Abbildung 180: logarithm. Einkommensverteilung LINC Haushalte im arbeitsfähigen Alter nach Zonen gepoolte Kohorten 89-99, mittleres Kohorten-Einkommen auf Niveau 1995

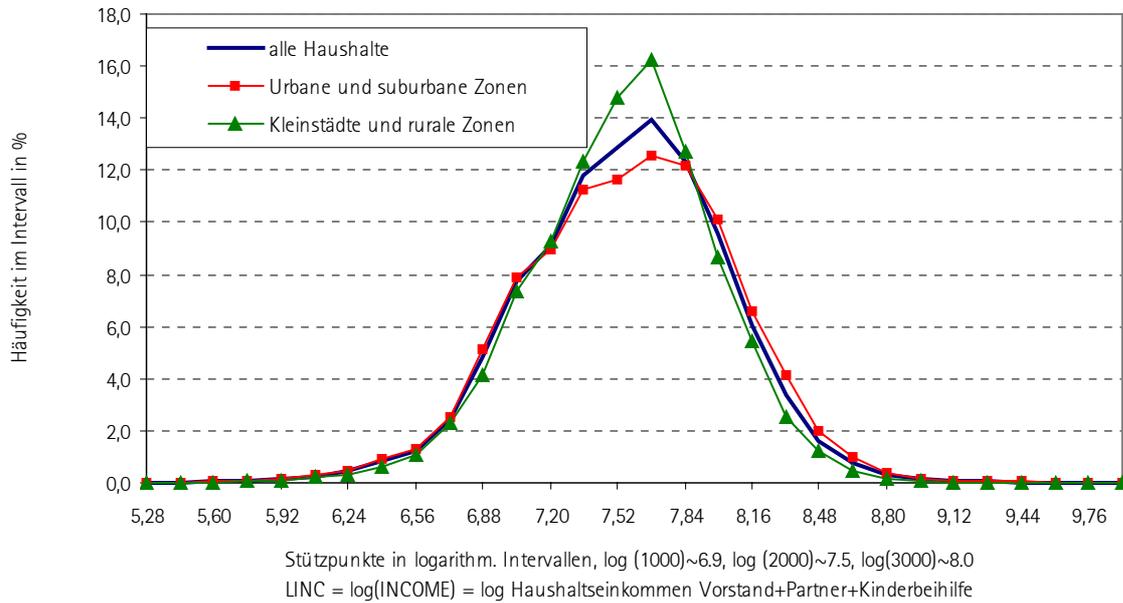


Abbildung 181: logarithm. Einkommensverteilung LINC Haushalte im arbeitsfähigen Alter nach Rechtsform gepoolte Kohorten 89-99, mittleres Kohorten-Einkommen auf Niveau 1995

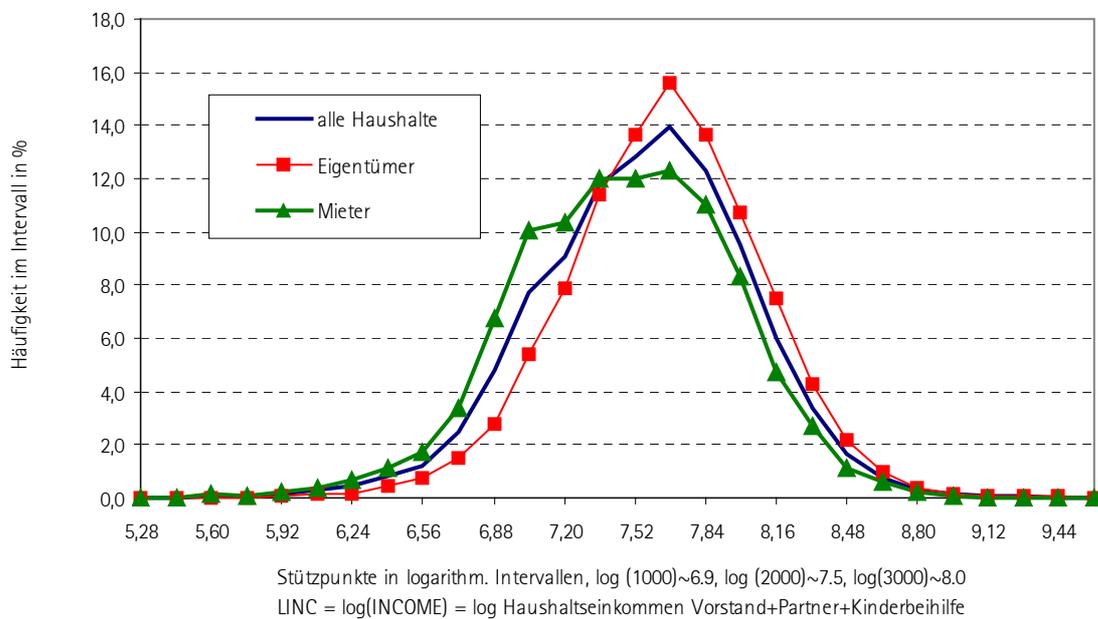


Abbildung 182: Zufallsabweichungen LSUMQ von Profilen nach Zonen OLS-Residuen für log Haushaltseinkommen, auf Teilpopulationen nach Berufsbildungsschicht

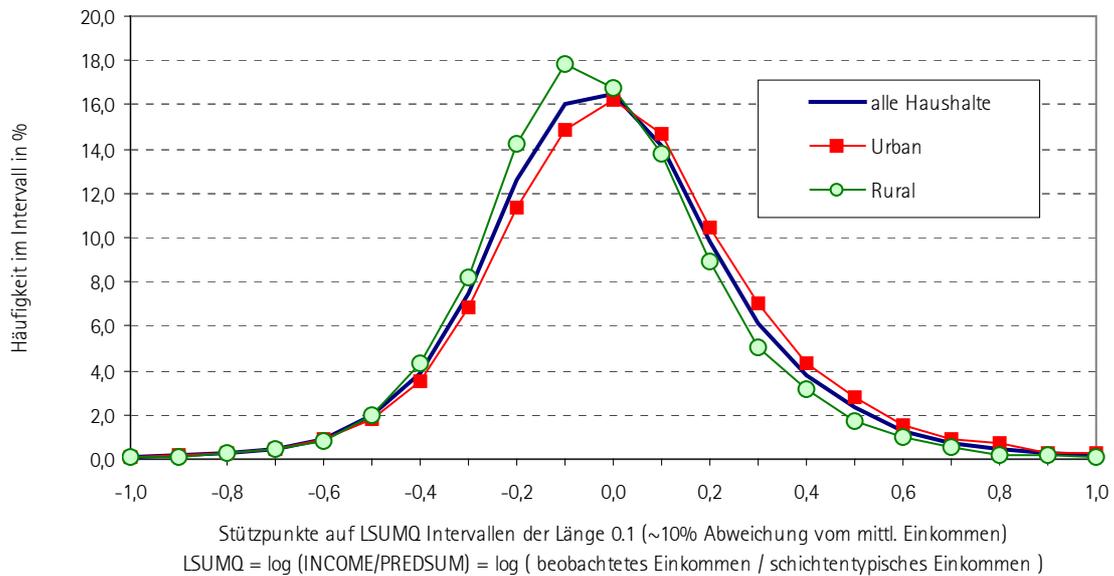


Abbildung 183: Zufallsabweichungen LSUMQ von Profilen nach Rechtsform, OLS-Residuen für log Haushaltseinkommen, auf Teilpopulationen nach Berufsbildungsschicht

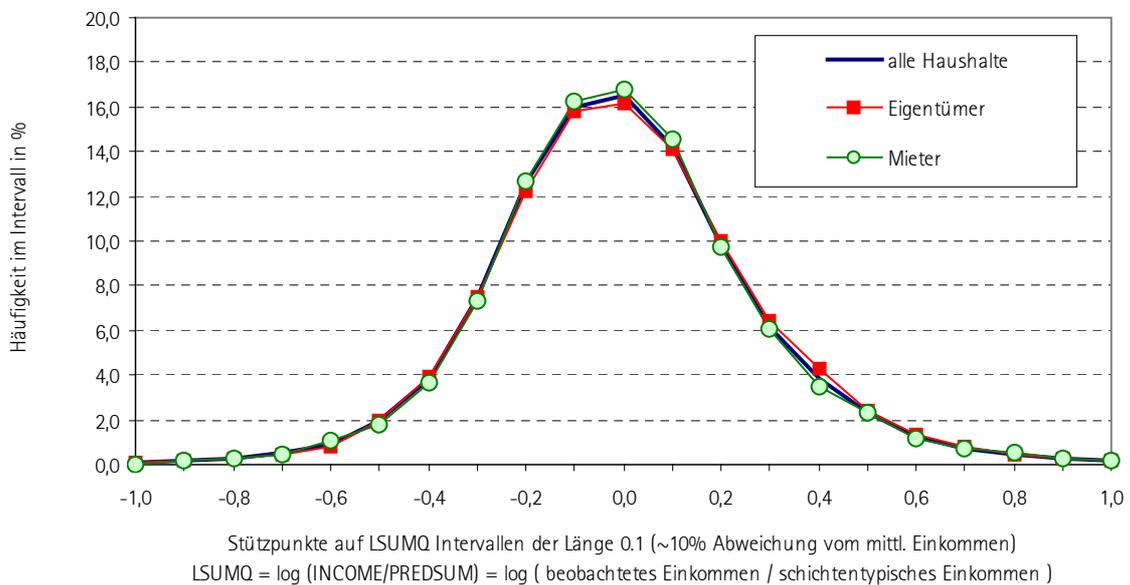


Abbildung 184: Überschusseinkommen LSUMQ nach Zonen und Rechtsform, OLS-Residuen für log HHeinkommen auf Teilpopulationen nach Berufsbildungsschicht

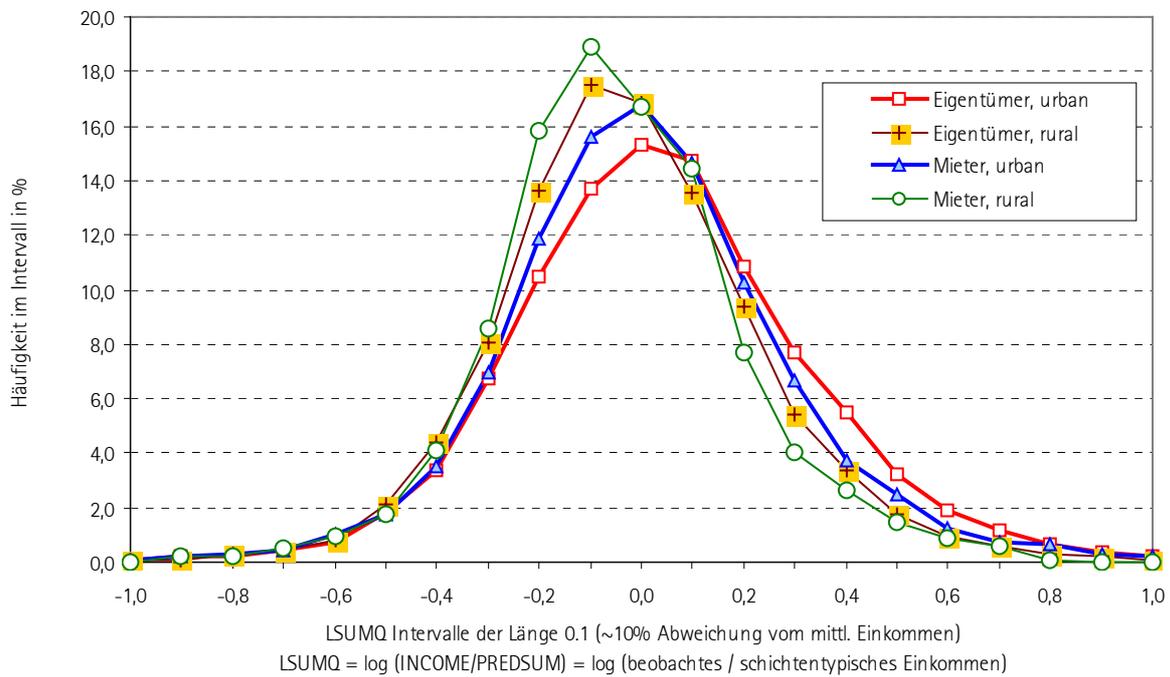


Abbildung 185: Überschusseinkommen LCOMQ nach Zonen und Rechtsform, OLS-Residuen für log HHeinkommen ohne Klassifikation nach Berufsbildungsschicht

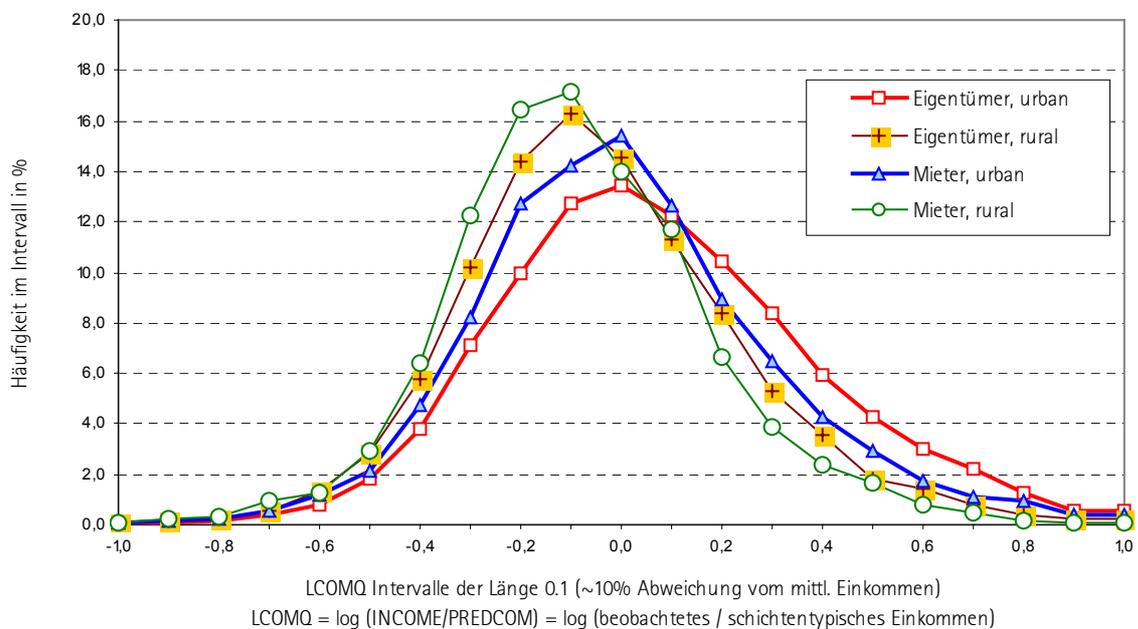


Abbildung 186: Trend der Einkommensverteilung unter Junghaushalten bis 32, reales monatliches Nettohaushaltseinkommen kategorisiert, Summe über Trendlinien in Jahr = 100%, errechnet aus beobachteten Einkommen 1989-1999

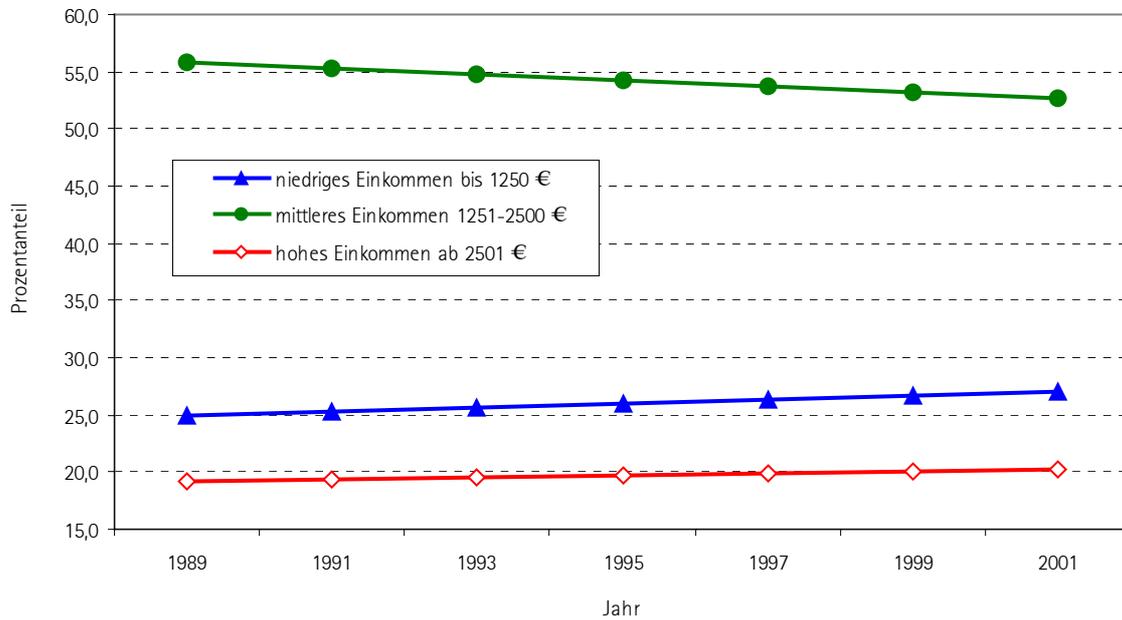


Abbildung 187: Trend Rechtsformen, rurale Zonen, alle Alter, kategoriales Modell für fixe Einkommensintervalle

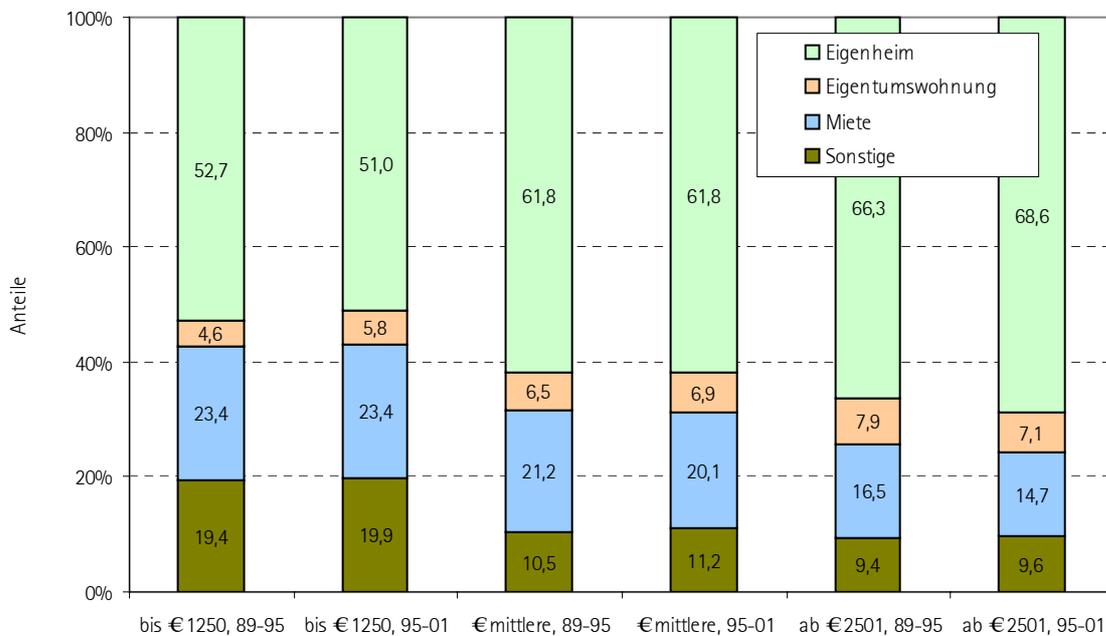


Abbildung 188: Trend Rechtsformen, urbane Zonen, alle Alter, kategoriales Modell für fixe Einkommensintervalle

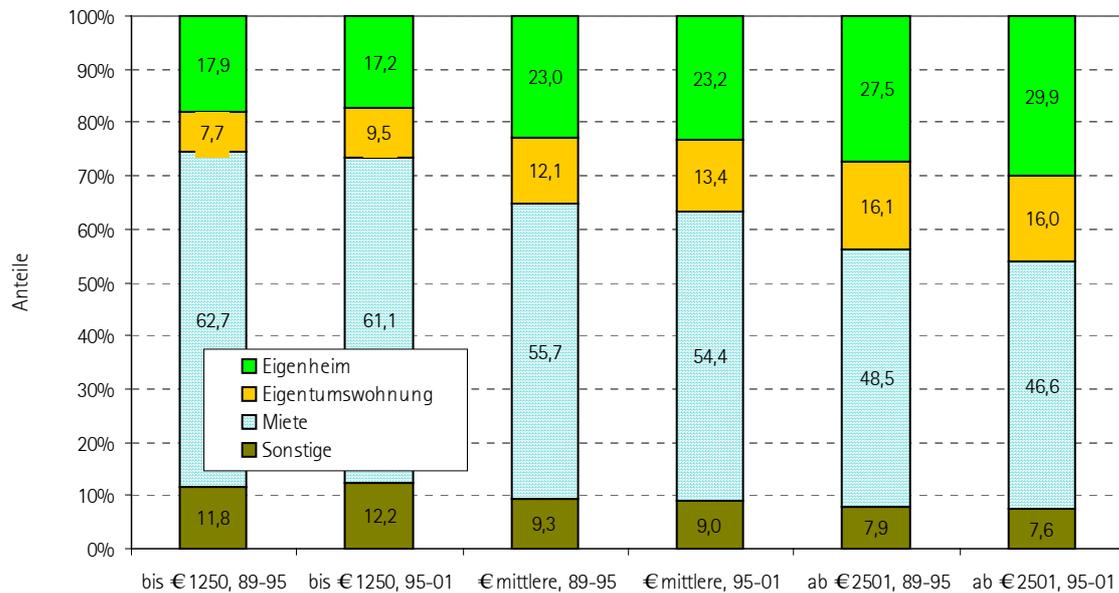


Abbildung 189: Trend Rechtsformen, rurale Zonen, Junghaushalte bis 33, kategoriales Modell für fixe Einkommensintervalle

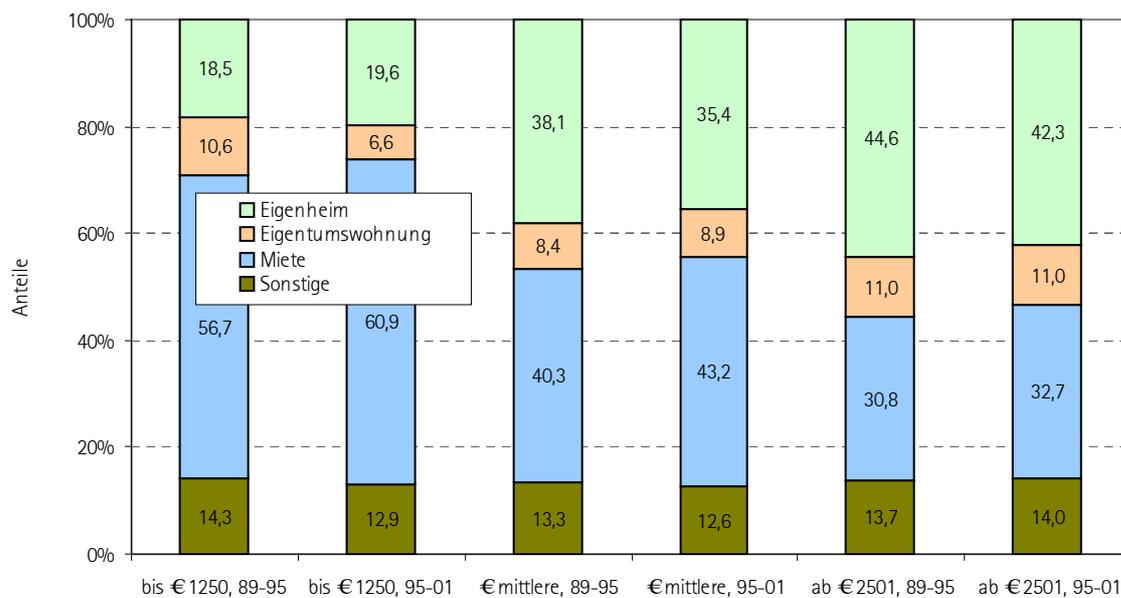


Abbildung 190: Trend Rechtsformen, rurale Zonen, Haushalte 34 bis 45, kategoriales Modell für fixe Einkommensintervalle

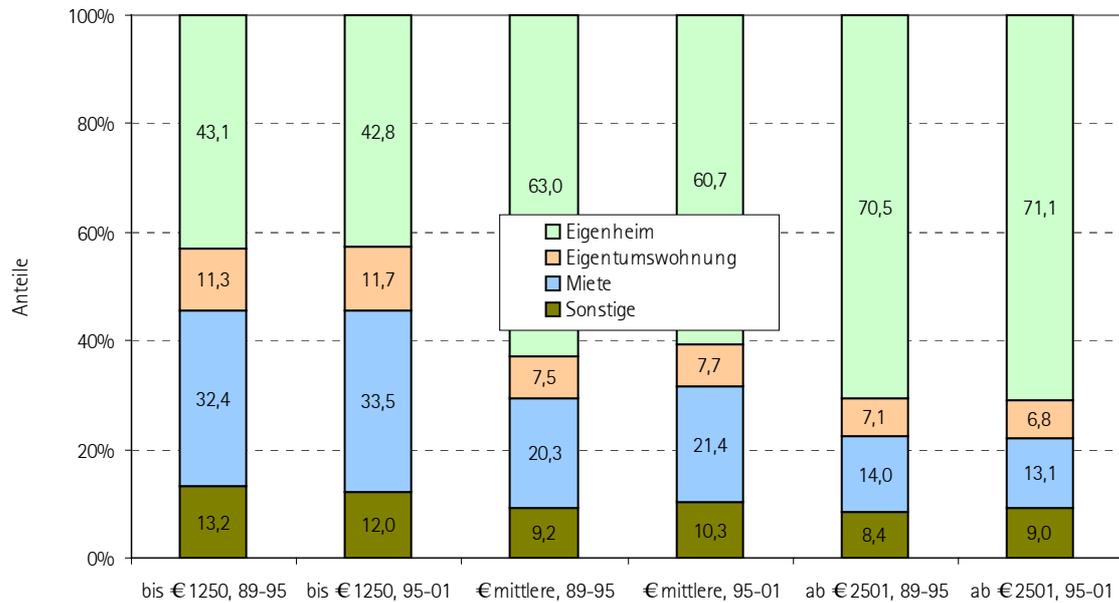


Abbildung 191: Trend Rechtsformen, rurale Zonen, Haushalte 46 bis 57, kategoriales Modell für fixe Einkommensintervalle

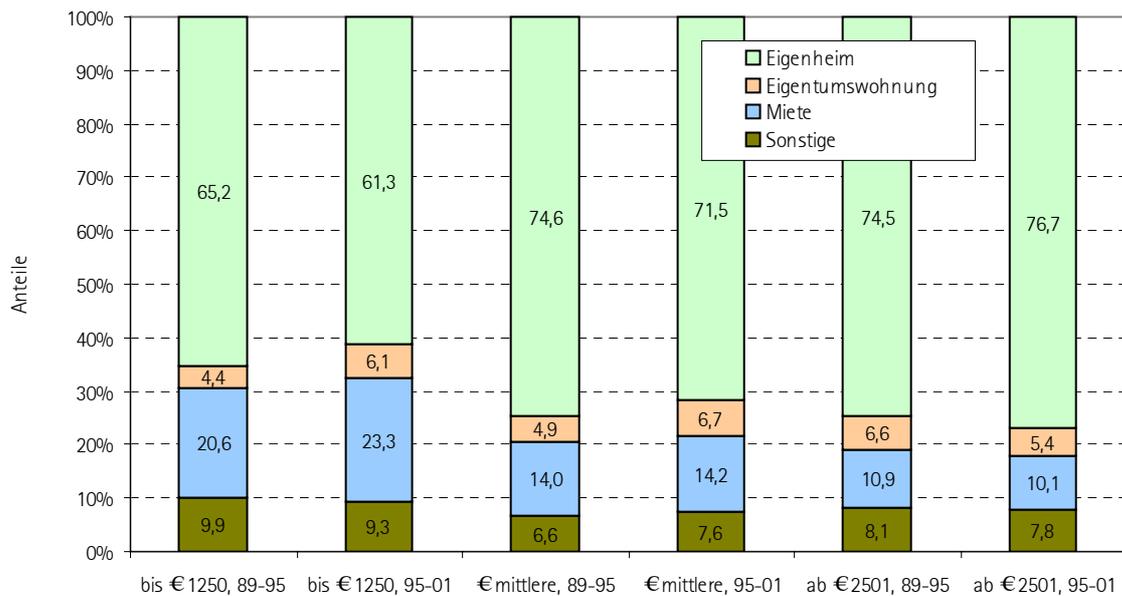


Abbildung 192: Trend Rechtsformen, rurale Zonen, Haushalte 58 bis 69, kategoriales Modell für fixe Einkommensintervalle

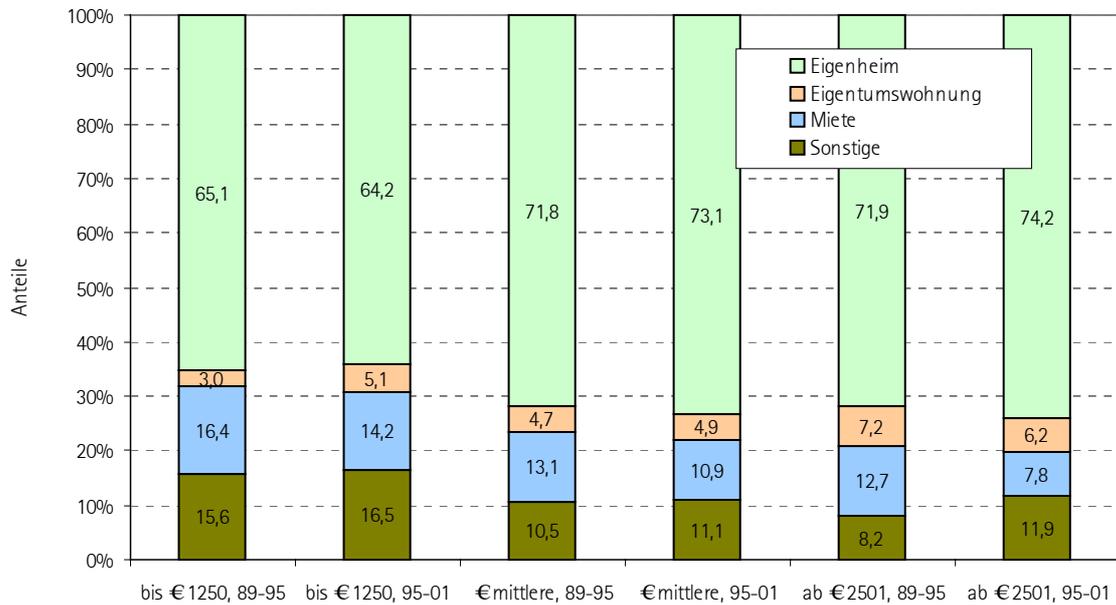


Abbildung 193: Trend Rechtsformen, urbane Zonen, Junghaushalte bis 33, kategoriales Modell für fixe Einkommensintervalle

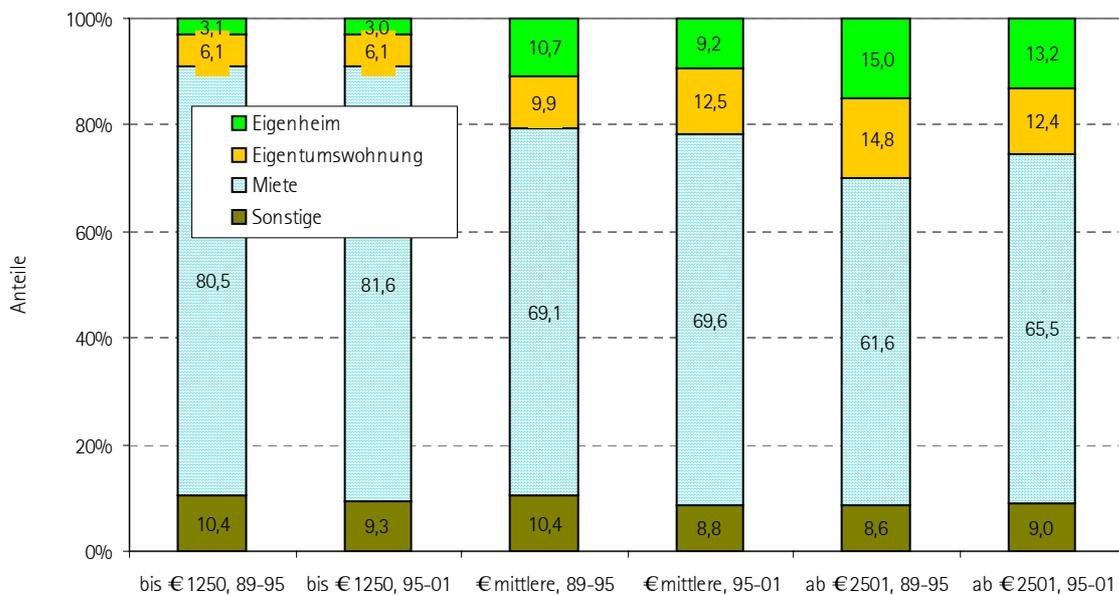


Abbildung 194: Trend Rechtsformen, urbane Zonen, Haushalte 34 bis 45, kategoriales Modell für fixe Einkommensintervalle

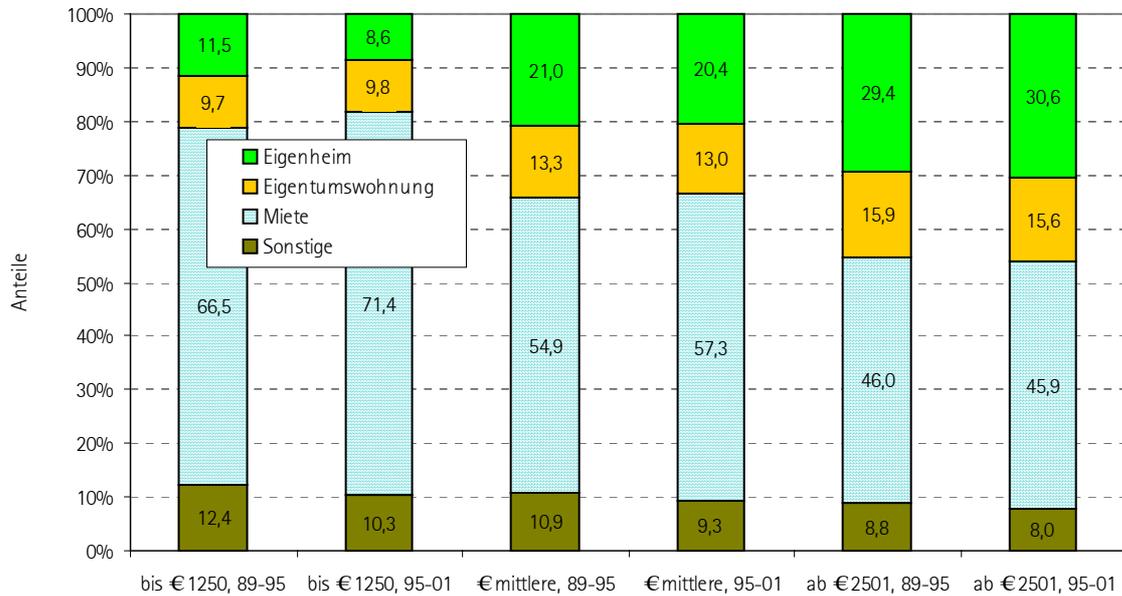


Abbildung 195: Trend Rechtsformen, urbane Zonen, Haushalte 46 bis 57, kategoriales Modell für fixe Einkommensintervalle

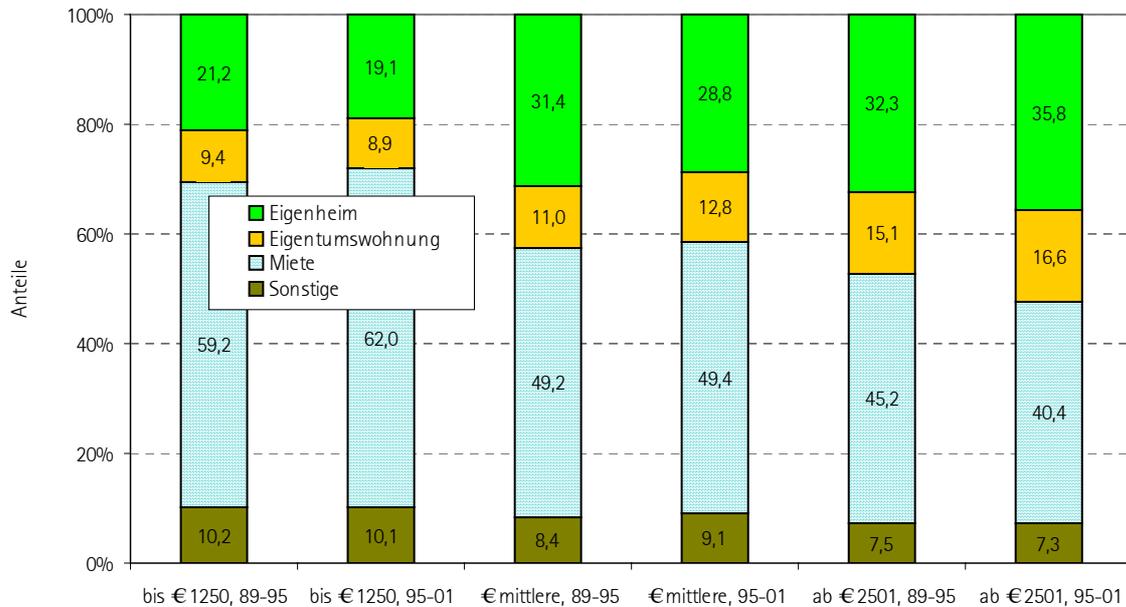


Abbildung 196: Trend Rechtsformen, urbane Zonen, Haushalte 58 bis 69, kategoriales Modell für fixe Einkommensintervalle

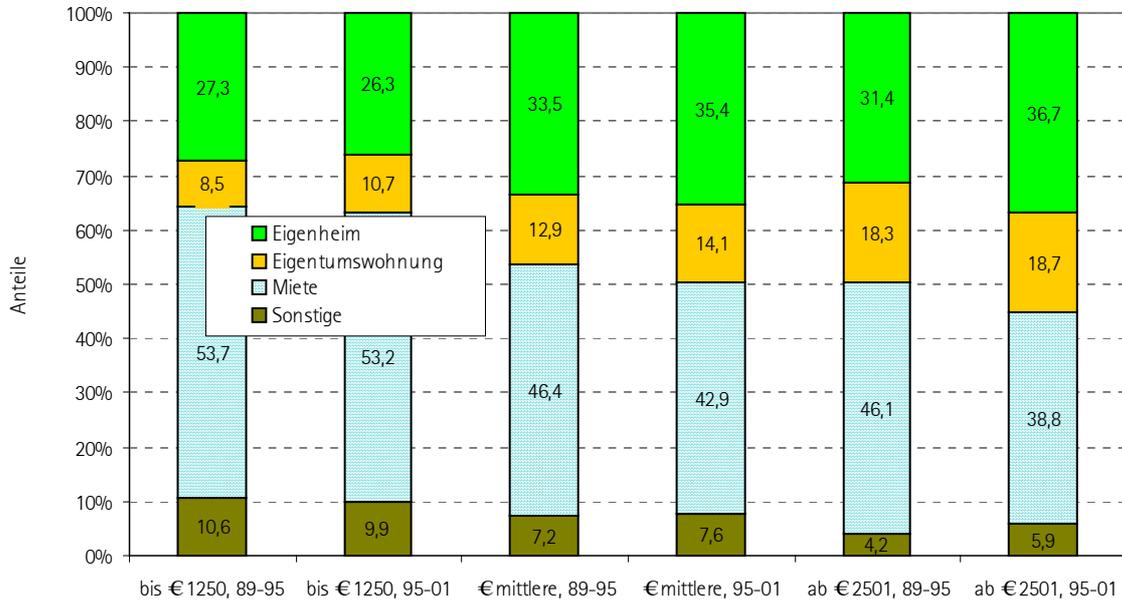


Abbildung 197: Eigentumsanteile der Alterskohorten 1989 und 2001 bzgl. Aller Haushalte (Eigentümer und Mieter), progn. Anteile der Durchgangskohorten aus Probit-Modell

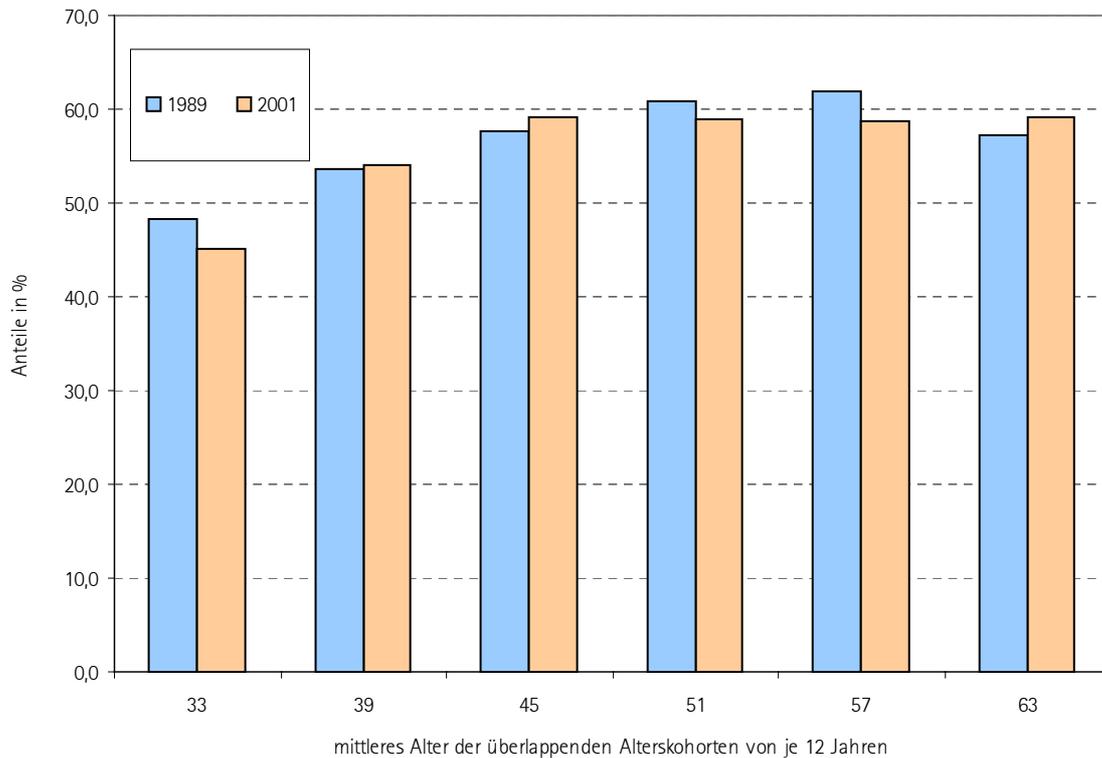


Abbildung 198: Eigentumsanteile in den Landeshauptstädten 1989 und 2001 bzgl. aller Haushalte (Eigentümer und Mieter) ohne Wien, progn. Anteile der Durchgangskohorten aus Probit-Modell

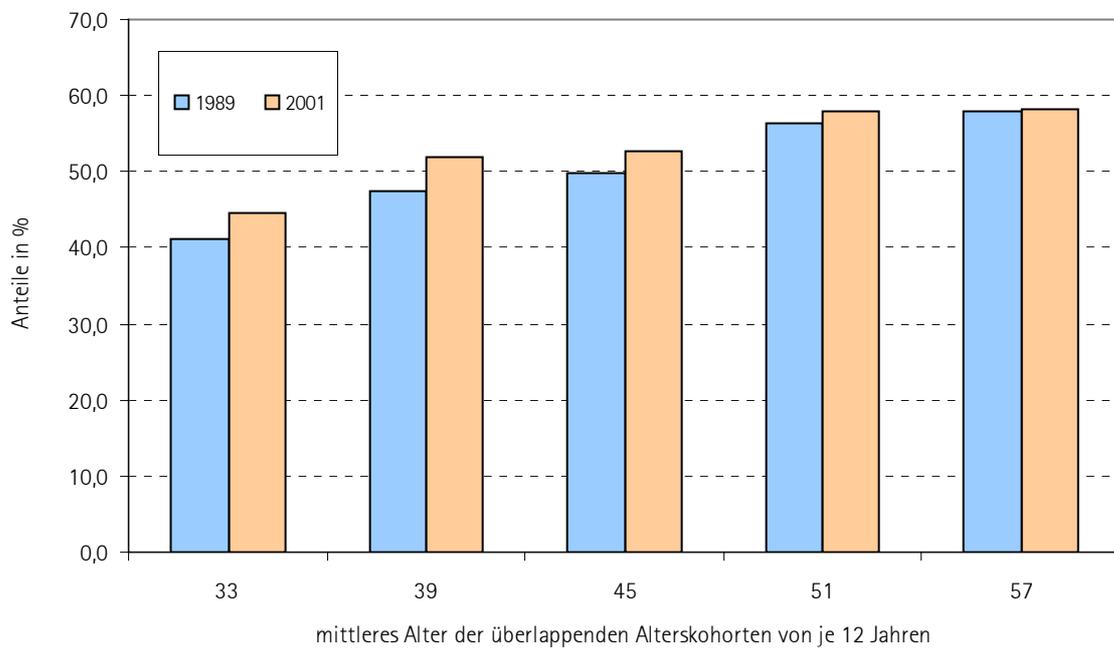


Abbildung 199: Sozialmietanteile der Alterskohorten 1989 und 2001 bzgl. Mieterpopulation (Sozialmieter und Privatmieter), progn. Anteile der Durchgangskohorten aus Probit-Modell, Inländerhaushalte

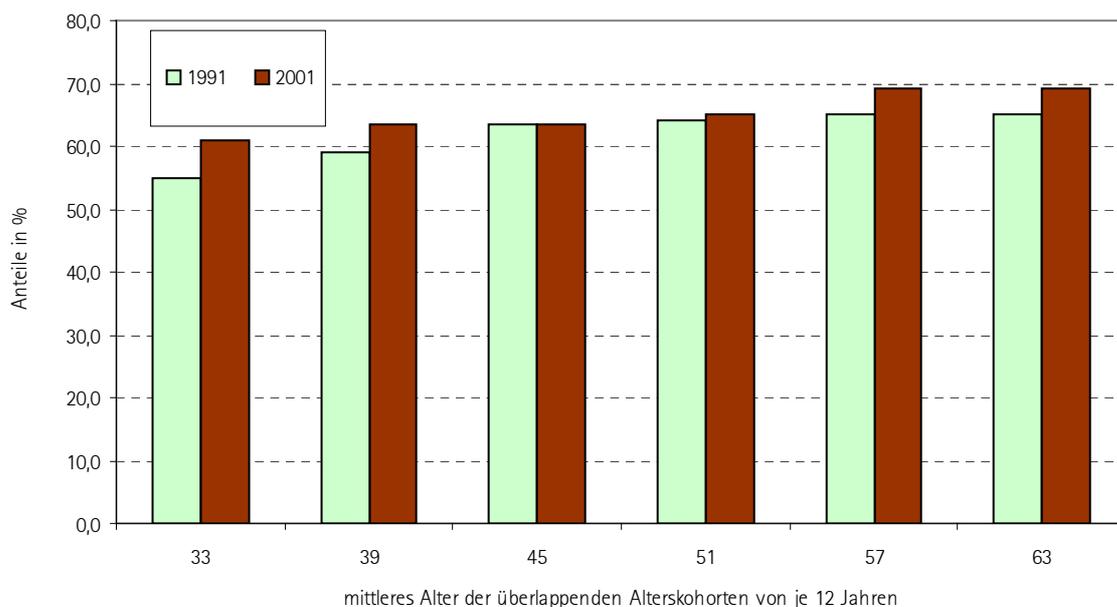


Abbildung 200: Sozialmietanteile in Kleinstädten 1989 und 2001 bzgl. Mieterpopulation (Sozialmieter und Privatmieter), progn. Anteile der Durchgangskohorten aus Probit-Modell, Inländerhaushalte

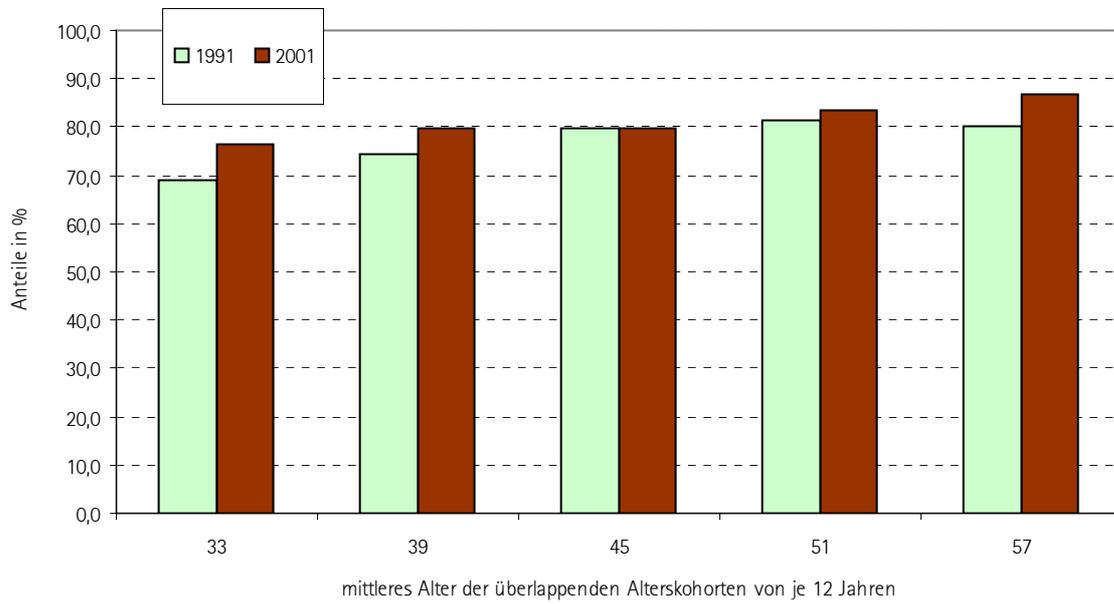


Tabelle 201: Anteile der Wohnsitze an funktionalen Rechtsformen (=Tab B.4) Variable:
 RECHTF funktional: Reihenhäuser nach WEG sind Eigenheimen zugerechnet

Zone	Wohntyp	1989	1991	1993	1995	1997	1999	2001
Österreich	Eigenheime							
	inkl.Reihenhäuser	41,5	39,2	39,3	38,4	39,5	39,0	39,7
	Eigentumswohnungen	8,8	9,1	9,2	9,4	9,8	10,0	10,7
	Mieten inkl. Untermieten	39,9	40,7	40,5	40,3	39,1	40,8	39,9
	Sonstige inkl.unentgeltl.	9,8	11,0	11,1	11,9	11,7	10,2	9,7
	Summe	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Wien	Eigenheime							
	inkl.Reihenhäuser	4,9	4,3	4,2	4,2	5,3	4,7	5,3
	Eigentumswohnungen	11,8	10,8	10,7	11,0	10,8	10,6	12,0
	Mieten inkl. Untermieten	77,4	79,3	78,4	78,1	77,3	79,4	77,4
	Sonstige inkl.unentgeltl.	6,0	5,6	6,7	6,7	6,6	5,3	5,3
	Summe	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Städte ab 50.000 Ew.	Eigenheime							
	inkl.Reihenhäuser	17,6	14,4	15,8	15,3	16,7	15,1	15,5
	Eigentumswohnungen	16,8	17,3	15,3	18,3	19,2	20,5	20,7
	Mieten inkl. Untermieten	56,6	57,7	57,5	53,8	52,4	56,4	55,8
	Sonstige inkl.unentgeltl.	9,1	10,6	11,5	12,7	11,7	8,0	7,9
	Summe	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Städte 10-50.000 Ew.	Eigenheime							
	inkl.Reihenhäuser	37,9	33,6	33,5	31,3	33,0	33,5	36,6
	Eigentumswohnungen	9,9	12,5	12,8	11,7	12,6	13,2	12,3
	Mieten inkl. Untermieten	43,3	42,0	44,0	43,4	41,8	42,3	41,1
	Sonstige inkl.unentgeltl.	8,9	11,9	9,8	13,7	12,7	11,0	10,0
	Summe	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Gemeinden bis 10.000 Ew.	Eigenheime							
	inkl.Reihenhäuser	68,3	65,0	63,9	63,5	63,4	63,7	63,9
	Eigentumswohnungen	4,7	5,1	6,0	5,6	6,3	6,2	7,0
	Mieten inkl. Untermieten	14,9	16,3	16,6	17,1	16,5	17,3	16,9
	Sonstige inkl.unentgeltl.	12,1	13,6	13,5	13,8	13,9	12,9	12,2
	Summe	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Urbane Zonen	Eigenheime							
	inkl.Reihenhäuser	24,1	23,9	24,2	24,0	24,8	23,1	23,7
	Eigentumswohnungen	11,6	11,6	11,3	11,8	12,4	12,7	13,5
	Mieten inkl. Untermieten	55,4	55,1	54,5	53,6	52,7	55,6	54,6
	Sonstige inkl.unentgeltl.	9,0	9,4	10,0	10,7	10,2	8,6	8,3
	Summe	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Kleinstädte und rurale Zonen	Eigenheime							
	inkl.Reihenhäuser	65,6	63,1	61,6	61,9	61,7	61,2	62,3
	Eigentumswohnungen	5,0	5,2	6,1	5,5	5,9	6,3	6,9
	Mieten inkl. Untermieten	18,5	18,4	19,8	18,8	18,5	20,1	19,2
	Sonstige inkl.unentgeltl.	10,9	13,4	12,6	13,8	14,0	12,3	11,6
	Summe	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 1989-2001, eigene Berechnungen E. Deutsch

Tabelle 202: Mittleres Haushaltsvorstandseinkommen, alle Haushalte (=Tab B.1) Variable:
INCOME, 1989-1999 beobachtet, 2001: Prediktor reales Nettoeinkommen, onatlliche
effektiv, zu Preisen 2001

NUTS	Gebiet	1989	1991	1993	1995	1997	1999	2001
	Österreich	1705	1767	1821	1824	1763	1851	1899
	Wien	1794	1821	1892	1886	1827	1916	1916
	Nordösterreich ohne Wien	1718	1786	1861	1854	1778	1883	1961
	Westösterreich	1722	1765	1816	1778	1718	1822	1901
	Südösterreich	1578	1681	1687	1743	1706	1754	1774
	Urbane Zonen	1769	1832	1872	1885	1819	1908	1924
	Kleinstädte und rurale Zonen	1623	1673	1745	1720	1676	1770	1864
111	Mittelburgenland	1430	1649	1710	1587	1487	1698	1814
112	Nordburgenland	1691	1731	1798	1800	1794	1935	1929
113	Südburgenland	1592	1622	1624	1735	1587	1671	1804
121	Mostviertel-Eisenwurzen	1683	1786	1906	1795	1719	1810	1980
122	Niederösterreich-Süd	1671	1726	1794	1823	1842	1905	1928
123	Sankt Pölten	1606	1713	1939	1880	1715	1912	2028
124	Waldviertel	1447	1577	1809	1704	1607	1669	1864
125	Weinviertel	1651	1551	1805	1624	1662	1853	1913
126	Wiener Umland-Nordteil	1931	1981	1847	2020	2012	2171	2026
127	Wiener Umland-Südteil	1874	1969	2014	1972	1941	1998	2117
211	Klagenfurt-Villach	1632	1716	1784	1809	1777	1798	1781
212	Oberkärnten	1481	1603	1735	1642	1524	1625	1736
213	Unterkärnten	1525	1638	1678	1795	1742	1778	1848
221	Graz	1615	1772	1680	1865	1859	1944	1792
222	Liezen	1498	1673	1693	1641	1592	1481	1764
223	Östliche Obersteiermark	1514	1714	1656	1649	1606	1672	1648
224	Oststeiermark	1599	1688	1800	1637	1778	1739	1829
225	West- und Südsteiermark	1582	1650	1614	1719	1663	1741	1750
226	Westliche Obersteiermark	1636	1514	1540	1722	1561	1717	1719
311	Innviertel	1658	1589	1680	1641	1582	1772	1884
312	Linz-Wels	1854	1922	1912	1976	1874	1925	2000
313	Mühlviertel	1629	1760	1821	1806	1630	1746	1976
314	Steyr-Kirchdorf	1791	1700	1863	1880	1589	1834	2032
315	Traunviertel	1740	1843	1919	1829	1794	1843	1822
321	Lungau	1592	1867	1573	1572	1621	1836	1920
322	Pinzgau-Pongau	1690	1611	1752	1744	1726	1725	1860
323	Salzburg-Umgebung	1800	1834	1853	1896	1845	1876	1952
331	Außerfern	1649	1800	1668	1695	1810	1728	1781
332	Innsbruck	1687	1789	1834	1731	1639	1856	1942
333	Osttirol	1590	1533	1599	1456	1542	1651	1865
334	Tiroler-Oberland	1505	1595	1698	1621	1525	1651	1824
335	Tiroler-Unterland	1561	1639	1695	1686	1621	1715	1856
341	Bludenz-Bregenzer Wald	1830	1666	1779	1734	1760	1865	1842
342	Rheintal-Bodenseegebiet	1868	1908	1944	1838	1744	1887	1914
991	Wiener Innenbezirke	1718	1808	1840	1826	1765	1922	1899
992	Prater- und Gürtelbezirke	1649	1742	1742	1734	1701	1743	1779
993	Wiener Südostbezirke	1807	1716	1849	1858	1767	1917	1867
994	Wiener Westbezirke	2142	2042	2129	2102	2030	2019	2025
995	Wien Transdanubien	1776	1855	1979	1968	1960	2043	2109

Quelle: Mikrozensus 1989-2001, eigene Berechnungen E. Deutsch

Tabelle 203: Mittleres Haushaltsvorstandseinkommen, Haushalte im Erwerbspotenzial (=Tab B.2) Variable: INCOME, 1989-1999 beobachtet, 2001: Prediktor reales Nettoeinkommen, monatliche effektiv, zu Preisen 2001

NUTS	Gebiet	1989	1991	1993	1995	1997	1999	2001
	Österreich	2051	2116	2158	2130	2024	2119	2143
	Wien	2102	2148	2167	2122	2025	2090	2109
	Nordösterreich ohne Wien	2120	2163	2256	2213	2085	2193	2251
	Westösterreich	2008	2054	2094	2035	1941	2076	2125
	Südösterreich	1921	2057	2039	2083	1996	2071	2010
	Urbane Zonen	2077	2156	2184	2149	2054	2138	2159
	Kleinstädte und rural Zonen	2015	2055	2117	2094	1975	2091	2120
111	Mittelburgenland	1883	2179	2214	1993	2014	2164	2202
112	Nordburgenland	2149	2154	2285	2293	2115	2294	2219
113	Südburgenland	2099	2138	2085	2232	1994	2076	2054
121	Mostviertel-Eisenwurzen	2047	2169	2344	2198	1992	2076	2220
122	Niederösterreich-Süd	2048	2072	2085	2241	2111	2209	2231
123	Sankt Pölten	1868	1903	2288	2161	2072	2225	2302
124	Waldviertel	2010	2009	2279	2161	2081	2066	2151
125	Weinviertel	2191	1847	2471	2024	1881	2281	2291
126	Wiener Umland-Nordteil	2257	2418	2323	2420	2373	2435	2367
127	Wiener Umland-Südteil	2361	2370	2486	2396	2216	2306	2409
211	Klagenfurt-Villach	1965	2102	2178	2121	2019	2060	2020
212	Oberkärnten	1803	1942	2101	2016	1767	2029	1951
213	Unterkärnten	1881	2035	2034	2217	2050	2180	2129
221	Graz	1942	2108	1976	2105	2133	2187	2044
222	Liezen	1822	1991	2026	1862	1908	1925	1957
223	Östliche Obersteiermark	1762	2074	2044	2019	1879	1985	1908
224	Oststeiermark	2055	2091	2119	1998	2012	2027	1997
225	West- und Südsteiermark	1889	2047	2009	2138	1954	2038	1986
226	Westliche Obersteiermark	1959	1883	1707	2051	1943	2094	1950
311	Innviertel	2138	2088	1986	2038	1854	2052	2185
312	Linz-Wels	2141	2207	2249	2198	2135	2209	2269
313	Mühlviertel	2047	2122	2149	2038	1996	2036	2204
314	Steyr-Kirchdorf	2275	2097	2223	2199	1939	2081	2309
315	Traunviertel	2047	2256	2312	2194	2118	2125	2121
321	Lungau	1973	2208	1908	1893	1872	2161	2143
322	Pinzgau-Pongau	1943	1846	2036	1998	1950	2007	2070
323	Salzburg-Umgebung	2092	2105	2108	2109	2142	2132	2159
331	Außerfern	1895	2110	1825	2001	1990	2105	2021
332	Innsbruck	1914	2034	2059	1970	1783	2058	2195
333	Osttirol	2064	1844	2125	1885	1933	2033	2241
334	Tiroler-Oberland	1795	1852	1996	1952	1827	1936	2029
335	Tiroler-Unterland	1870	1919	2064	1975	1864	1978	2068
341	Bludenz-Bregenzer Wald	2208	2223	2173	2084	1928	2136	2085
342	Rheintal-Bodenseegebiet	2162	2234	2227	2087	1933	2141	2129
991	Wiener Innenbezirke	2021	2098	2090	1990	1951	2038	2065
992	Prater- und Gürtelbezirke	1963	2060	2034	1966	1873	1906	1953
993	Wiener Südostbezirke	2052	1986	2115	2106	1987	2096	2062
994	Wiener Westbezirke	2437	2474	2362	2391	2300	2274	2287
995	Wien Transdanubien	2139	2234	2321	2232	2110	2197	2277

Quelle: Mikrozensus 1989-2001, eigene Berechnungen E. Deutsch

Tabelle 204: Quantile Haushaltsvorstandseinkommen, Junghaushalte bis 33 Jahre (=Tab B.3)
 Variable: INCOME, 1989-1999 beobachtet, 2001: Prediktor reales Nettoeinkommen,
 monatliche effektiv, zu Preisen 2001

Gebiet	Wert	1989	1991	1993	1995	1997	1999	2001
Österreich	20% - Quantil	1187	1231	1167	1218	1120	1185	1338
Österreich	Medianeinkommen	1753	1781	1809	1805	1619	1774	1748
Österreich	80% - Quantil	2464	2588	2651	2622	2431	2617	2635
Burgenland	20% - Quantil	1486	1557	1299	1310	1196	1357	1297
Burgenland	Medianeinkommen	2052	2102	1981	2080	1743	2019	1801
Burgenland	80% - Quantil	2724	2861	2782	2811	2576	2718	2558
Kärnten	20% - Quantil	1128	1231	1146	1281	1092	1147	1263
Kärnten	Medianeinkommen	1617	1673	1878	1755	1682	1615	1596
Kärnten	80% - Quantil	2223	2395	2594	2786	2612	2476	2542
Niederösterreich	20% - Quantil	1355	1447	1216	1221	1184	1236	1396
Niederösterreich	Medianeinkommen	1766	1890	1945	1979	1794	1959	1990
Niederösterreich	80% - Quantil	2448	2769	2878	2741	2576	2704	2752
Oberösterreich	20% - Quantil	1412	1284	1205	1281	1173	1185	1374
Oberösterreich	Medianeinkommen	1974	1942	1857	1853	1718	1916	1913
Oberösterreich	80% - Quantil	2594	2592	2616	2552	2587	2665	2660
Salzburg	20% - Quantil	1108	1290	1190	1172	1179	1159	1364
Salzburg	Medianeinkommen	1788	1798	1690	1662	1834	1751	1892
Salzburg	80% - Quantil	2405	2573	2409	2567	2719	2564	2663
Steiermark	20% - Quantil	1187	1178	1033	1139	1204	1179	1289
Steiermark	Medianeinkommen	1680	1667	1607	1781	1752	1840	1659
Steiermark	80% - Quantil	2279	2340	2263	2483	2346	2564	2568
Tirol	20% - Quantil	1046	1199	1229	1185	1092	1185	1406
Tirol	Medianeinkommen	1547	1633	1808	1741	1526	1734	1859
Tirol	80% - Quantil	2241	2441	2625	2468	2182	2499	2622
Vorarlberg	20% - Quantil	1412	1339	1328	1402	1267	1236	1391
Vorarlberg	Medianeinkommen	2088	2071	2064	1853	1706	1934	1994
Vorarlberg	80% - Quantil	2674	2829	2952	2487	2165	2653	2634
Wien	20% - Quantil	1076	1125	1139	1185	1048	1097	1325
Wien	Medianeinkommen	1612	1662	1723	1769	1506	1543	1587
Wien	80% - Quantil	2499	2634	2636	2666	2370	2517	2516
Nordösterreich ohne Wien	20% - Quantil	1412	1344	1229	1281	1179	1238	1384
Nordösterreich ohne Wien	Medianeinkommen	1938	1924	1922	1917	1748	1941	1941
Nordösterreich ohne Wien	80% - Quantil	2554	2705	2802	2660	2588	2695	2708
Westösterreich	20% - Quantil	1085	1231	1229	1194	1179	1185	1380
Westösterreich	Medianeinkommen	1711	1781	1730	1741	1615	1776	1906
Westösterreich	80% - Quantil	2411	2581	2615	2492	2380	2590	2655
Südösterreich	20% - Quantil	1187	1231	1125	1197	1179	1167	1287
Südösterreich	Medianeinkommen	1675	1673	1687	1781	1710	1778	1625
Südösterreich	80% - Quantil	2279	2373	2469	2562	2369	2564	2548
Urbane Zonen	20% - Quantil	1136	1231	1139	1185	1092	1148	1337
Urbane Zonen	Medianeinkommen	1675	1677	1737	1771	1561	1722	1642
Urbane Zonen	80% - Quantil	2499	2625	2645	2621	2431	2662	2661
Kleinstädte und rurale Zonen	20% - Quantil	1299	1339	1219	1281	1217	1227	1343
Kleinstädte und rurale Zonen	Medianeinkommen	1812	1888	1894	1856	1713	1884	1903
Kleinstädte und rurale Zonen	80% - Quantil	2393	2562	2653	2615	2431	2565	2603

Quelle: Mikrozensus 1989-2001, eigene Berechnungen E. Deutsch

Tabelle 205: Kategorialanalyse 2-wertig (=Tab B.12)

	alle Altersgruppen	Altersgruppe 20-33	Altersgruppe 34-45
URBAN * UJAHR Crosstabulation			
URBAN=0	stabil um 40	stabil um 33	stabil um 40
URBAN=1	stabil um 60	stabil um 66	stabil um 60
CATINC * UJAHR Crosstabulation			
CATINCVG=1	fallend von 38 auf 30		steigend von 12 auf 15
CATINCVG=2	stabil um 45	fallend von 56 auf 52	fallend von 55 auf 51
CATINCVG=3	steigend von 17 auf 23	steigend von 18 auf 20	stabil um 33
BSCHUL * UJAHR Crosstabulation			
BSCHUL=1	fallend von 31 auf 24	fallend von 14 auf 12	fallend von 20 auf 13
BSCHUL=2	steigend von 57 auf 60	stabil um 70	steigend von 65 auf 70
BSCHUL=3	steigend von 9 auf 12	steigend von 10 auf 12	steigend von 14 auf 17
RECHTF * UJAHR Crosstabulation			
RECHTF=1	stabil um 40	fallend von 23 auf 19	fallend von 45 auf 42
RECHTF=2	stabil um 10	steigend von 9 auf 11	
RECHTF=3	stabil um 40	steigend von 57 auf 63	steigend von 35 auf 39
URBAN * UJAHR Crosstabulation			
URBAN=0	fallend von 47 auf 42	stabil um 45	stabil um 40
URBAN=1	steigend von 52 auf 58	stabil um 55	stabil um 60
CATINC * UJAHR Crosstabulation			
CATINCVG=1	fallend von 27 auf 22	fallend von 56 auf 42	fallend von 75 auf 60
CATINCVG=2	stabil um 50	steigend von 36 auf 47	steigend von 23 auf 34
CATINCVG=3	steigend von 22 auf 27	steigend von 8 auf 12	steigend von 3 auf 7
BSCHUL * UJAHR Crosstabulation			
BSCHUL=1	fallend von 30 auf 19	fallend von 42 auf 35	stabil um 50
BSCHUL=2	steigend von 58 auf 65	steigend von 49 auf 58	stabil um 45
BSCHUL=3	steigend von 10 auf 14	stabil um 7	stabil um 5
RECHTF * UJAHR Crosstabulation			
RECHTF=1	fallend von 56 auf 48	steigend von 48 auf 50	steigend von 29 auf 33
RECHTF=2	steigend von 8 auf 10	steigend von 8 auf 10	steigend von 7 auf 11
RECHTF=3	steigend von 29 auf 34	fallend von 35 auf 30	fallend von 45 auf 36

Anm.: insignifikantes Testergebnis (im statistischen Sinne keine Gruppenbildung möglich) grau unterlegt
sämtliche Werte Prozentanteile innerhalb der Kategorie

Quelle: Mikrozensus 1989-2001, eigene Berechnungen E. Deutsch

Tabelle 206: Kategorialanalyse 3-wertig (=Tab B.13)

RECHTF * UJAHR * CATINC Crosstabulation	alle Altersgruppen	Altersgruppe 20-32	Altersgruppe 33-45
CAT=1 RECHTF=1	stabil um 32		fallend von 26 auf 21
CAT=1 RECHTF=2	steigend von 6 auf 8		stabil um 9
CAT=1 RECHTF=3	stabil um 45		steigend von 54 auf 60
CAT=2 RECHTF=1	Fallend von 42 auf 38	fallend von 27 auf 18	fallend von 42 auf 38
CAT=2 RECHTF=2	steigend von 9 auf 11	steigend von 8 auf 11	stabil um 10
CAT=2 RECHTF=3	stabil um 41	steigend von 53 auf 60	steigend von 36 auf 42
CAT=3 RECHTF=1	stabil um 41	fallend von 27 auf 24	fallend von 48 auf 43
CAT=3 RECHTF=2	stabil um 13	fallend von 16 auf 13	stabil um 11
CAT=3 RECHTF=3	stabil um 38	steigend von 51 auf 54	steigend von 34 auf 38
CAT=1 RECHTF=1	Fallend von 46 auf 36	stabil um 48	stabil um 31
CAT=1 RECHTF=2	stabil um 8	steigend von 5 auf 7	steigend von 4 auf 8
CAT=1 RECHTF=3	steigend von 35 auf 45	fallend von 35 auf 32	fallend von 45 auf 40
CAT=2 RECHTF=1	Fallend von 58 auf 45	stabil um 50	steigend von 24 auf 33
CAT=2 RECHTF=2	steigend von 7 auf 11		fallend von 13 auf 11
CAT=2 RECHTF=3	steigend von 29 auf 37	fallend von 33 auf 29	fallend von 52 auf 42
CAT=3 RECHTF=1	steigend von 44 auf 50	steigend von 42 auf 48	stabil um 31
CAT=3 RECHTF=2	steigend von 12 auf 14		fallend von 25 auf 20
CAT=3 RECHTF=3	Fallend von 37 auf 29		stabil um 40

Anm.: insignifikantes Testergebnis (im statistischen Sinne keine Gruppenbildung möglich) grau unterlegt
sämtliche Werte Prozentanteile innerhalb der Kategorie

Quelle: Mikrozensus 1989-2001, eigene Berechnungen E. Deutsch

Tabelle 207: Kategorialanalyse 4-wertig (=Tab B.14)

RECHTF * UJAHR * CATINC * URBAN			
	alle Altersgruppen	Altersgruppe 20-33	Altersgruppe 34-45
URBAN=0 CAT=1 RECHTF=1	fallend von 56 auf 51		stabil um 45
URBAN=0 CAT=1 RECHTF=2	steigend von 4 auf 5		
URBAN=0 CAT=1 RECHTF=3	steigend von 22 auf 24		stabil um 33
URBAN=0 CAT=2 RECHTF=1	fallend von 64 auf 60	fallend von 43 auf 35	fallend von 66 auf 60
URBAN=0 CAT=2 RECHTF=2	steigend von 5 auf 7	steigend von 6 auf 8	steigend von 6 auf 9
URBAN=0 CAT=2 RECHTF=3	stabil um 21	steigend von 39 auf 44	stabil um 22
URBAN=0 CAT=3 RECHTF=1	fallend von 70 auf 66	fallend von 48 auf 42	fallend von 76 auf 69
URBAN=0 CAT=3 RECHTF=2	stabil um 8		stabil um 7
URBAN=0 CAT=3 RECHTF=3	stabil um 16		steigend von 11 auf 18
URBAN=1 CAT=1 RECHTF=1	stabil um 17	stabil um 3	fallend von 15 auf 7
URBAN=1 CAT=1 RECHTF=2	steigend von 7 auf 10	stabil um 7	stabil um 8.5
URBAN=1 CAT=1 RECHTF=3	fallend von 65 auf 62	stabil um 82	steigend von 67 auf 75
URBAN=1 CAT=2 RECHTF=1	stabil um 23		stabil um 21
URBAN=1 CAT=2 RECHTF=2	stabil um 12	steigend von 9 auf 14	fallend von 14 auf 12
URBAN=1 CAT=2 RECHTF=3	stabil um 55	steigend von 65 auf 70	steigend von 50 auf 57
URBAN=1 CAT=3 RECHTF=1	steigend von 26	fallend von 14 auf 12	stabil um 29
URBAN=1 CAT=3 RECHTF=2	stabil um 16		stabil um 15
URBAN=1 CAT=3 RECHTF=3	fallend von 51 auf 48	steigend 63 auf 70	stabil um 49
URBAN=0 CAT=1 RECHTF=1	fallend von 68 auf 62	stabil um 66	stabil um 47
URBAN=0 CAT=1 RECHTF=2	steigend von 4 auf 7	stabil um 4	steigend von 2 auf 4
URBAN=0 CAT=1 RECHTF=3	steigend von 20 auf 23	stabil um 12	stabil um 20
URBAN=0 CAT=2 RECHTF=1	fallend von 80 auf 71	stabil um 72	steigend von 45 auf 56
URBAN=0 CAT=2 RECHTF=2	steigend von 4 auf 8	stabil um 5	fallend von 10 auf 6
URBAN=0 CAT=2 RECHTF=3	steigend von 13 auf 15	stabil um 12	fallend von 24 auf 17
URBAN=0 CAT=3 RECHTF=1	stabil um 75		
URBAN=0 CAT=3 RECHTF=2	stabil um 6		
URBAN=0 CAT=3 RECHTF=3	stabil um 10		
URBAN=1 CAT=1 RECHTF=1	fallend von 20 auf 18	steigend von 26 auf 30	steigend von 18 auf 20
URBAN=1 CAT=1 RECHTF=2	fallend von 12 auf 10	steigend von 7 auf 10	steigend 5 auf 11
URBAN=1 CAT=1 RECHTF=3	steigend von 55 auf 63	fallend von 58 auf 52	fallend von 63 auf 52
URBAN=1 CAT=2 RECHTF=1	fallend von 37 auf 27	steigend von 30 auf 33	steigend von 14 auf 21
URBAN=1 CAT=2 RECHTF=2	steigend von 11 auf 13	steigend von 14 auf 17	stabil um 15
URBAN=1 CAT=2 RECHTF=3	steigend von 45 auf 52	fallend von 50 auf 42	fallend von 66 auf 51
URBAN=1 CAT=3 RECHTF=1	steigend von 31 auf 35	steigend von 28 auf 36	stabil um 23
URBAN=1 CAT=3 RECHTF=2	steigend von 16 auf 18	stabil um 18	stabil um 25
URBAN=1 CAT=3 RECHTF=3	fallend von 47 auf 40	fallend von 51 auf 42	stabil um 45

Anm.: insignifikantes Testergebnis (im statistischen Sinne keine Gruppenbildung möglich) grau unterlegt
sämtliche Werte Prozentanteile innerhalb der Kategorie

Quelle: Mikrozensen 1989-2001, eigene Berechnungen E. Deutsch

**Tabelle 208: Anteile der Berufsbildungsschichten, Inländerhaushalte im Arbeitskräftepotenzial
(=Tab B.9) Variable: BSCHUL bei Doppelverdienern maximale Berufsbildungsschicht der Partner**

Zone	Wohntyp	1989	1991	1993	1995	1997	1999	2001
Österreich	einfache Berufe	31,6	30,5	29,4	29,5	26,8	26,4	24,0
	mittlere Berufe	58,6	59,4	59,7	59,5	61,3	62,1	63,7
	höhere Berufe	9,8	10,1	10,9	11,0	11,9	11,5	12,3
	Summe	100	100	100	100	100	100	100
Wien	einfache Berufe	25,3	24,8	24,1	22,8	21,7	23,4	21,2
	mittlere Berufe	60,2	60,9	59,0	60,8	59,6	60,4	60,5
	höhere Berufe	14,5	14,4	16,9	16,4	18,8	16,2	18,4
	Summe	100	100	100	100	100	100	100
Städte ab 50.000 Ew.	einfache Berufe	22,4	23,4	23,2	23,0	20,7	20,3	18,0
	mittlere Berufe	63,8	61,6	62,2	61,8	63,9	63,0	66,5
	höhere Berufe	13,8	14,9	14,6	15,2	15,4	16,8	15,6
	Summe	100	100	100	100	100	100	100
Städte 10-50.000 Ew.	einfache Berufe	28,4	27,7	27,6	27,9	27,7	23,5	22,3
	mittlere Berufe	61,7	62,1	61,8	62,3	60,8	64,3	65,5
	höhere Berufe	10,0	10,2	10,6	9,9	11,5	12,2	12,2
	Summe	100	100	100	100	100	100	100
Gemeinden bis 10.000 Ew.	einfache Berufe	38,2	35,8	33,9	34,9	30,4	30,1	27,4
	mittlere Berufe	55,5	57,5	58,8	57,5	61,7	62,1	64,1
	höhere Berufe	6,3	6,7	7,4	7,6	7,9	7,8	8,5
	Summe	100	100	100	100	100	100	100
Urbane Zonen	einfache Berufe	26,2	26,0	25,2	25,4	22,6	22,8	20,9
	mittlere Berufe	61,3	61,3	60,9	60,8	62,1	62,5	63,8
	höhere Berufe	12,5	12,7	13,9	13,9	15,3	14,7	15,4
	Summe	100	100	100	100	100	100	100
Kleinstädte und rurale Zonen	einfache Berufe	38,8	37,2	35,4	36,2	33,0	31,2	28,4
	mittlere Berufe	55,0	56,6	57,9	57,5	60,2	61,6	63,7
	höhere Berufe	6,2	6,2	6,8	6,4	6,8	7,2	8,0
	Summe	100	100	100	100	100	100	100

Quelle: Mikrozensus 1989-2001, eigene Berechnungen E. Deutsch

Tabelle 209: OLS-Modell persönliches Einkommensprofil aus Arbeitsangebot, 1989-1999, Inländer (=Tab B.10a)

Variable	Erklärend:	Typ	LI-MANN1	LI-MANN2	LI-MANN3	LIFRAU 1	LI-FRAU2	LI-FRAU3
LIMANN*	Endogen : log(pers. Nettoeink.), Inländer, Männer	L	* Berufsbildung: 1=einfach, 2=mittel, 3=höher					
LIFRAU*	log(pers. Nettoeink.), Inländer, Frauen	L	* Berufsbildung: 1=einfach, 2=mittel, 3=höher					
Constant	bezogen auf Basisjahr 1995		6,987	7,130	7,387	6,846	7,034	7,349
DUM89	Dummy Beobachtungsjahr 1989	D	-0,030	0,000	0,139	-0,064	-0,062	0,000
DUM91	Dummy Beobachtungsjahr 1991	D	0,018	0,065	0,121	-0,036	-0,021	0,000
DUM93	Dummy Beobachtungsjahr 1993	D		0,036	0,049			
DUM97	Dummy Beobachtungsjahr 1997	D	-0,054	-0,057	-0,031	-0,035	-0,076	-0,073
DUM99	Dummy Beobachtungsjahr 1999	D		-0,016		0,000	-0,042	
OFFSEK	im öffentlichen Sektor beschäftigt	D	0,086	-0,036	-0,119	0,277	0,116	-0,106
PAGEO	Berufsalter, öffentlicher Sektor	K	0,002	0,011	0,018		0,015	0,018
PAGECUO	Berufsalter**3/1000, öffentlicher Sektor	K		-0,002	-0,003		-0,005	-0,004
PAGEP	Berufsalter, Privatsektor	K	0,010	0,011	0,018	0,011	0,013	0,013
PAGECUP	Berufsalter**3/1000, Privatsektor	K	-0,005	-0,003	-0,007	-0,006	-0,005	-0,006
ALLZ	Alleinerzieherin	D	0,099	0,058		0,063	0,050	0,110
ALLV	Alleinverdiener	D	0,136	0,069	0,043		-0,078	0,203
DOPP	Doppelverdiener	D	0,076	0,022		-0,084	-0,057	
WOHN-GEM	Wohngemeinschaft	D		-0,065	-0,078	-0,033	-0,035	
ALLZGELT	Alleinerzieherin mit Großeltern(teil)	D	-0,181	-0,128		-0,120	-0,092	
ALLV-GELT	Alleinverdiener mit Großeltern(teil)	D	-0,087	-0,076				
DOPP-GELT	Doppelverdiener mit Großeltern(teil)	D		-0,068		-0,051	-0,050	
LNKLEIN	log(#abh. Kinder+1) wenn bis 2 Kinder	K	0,024	0,052	0,095	-0,099	-0,097	-0,119
LNGROSS	log(# abh. Kinder+1) ab 3 Kinder	K	0,030	0,054	0,101	-0,095	-0,101	-0,166
LEKIND	log(#erwachsene Nachkommen + 1)	L	-0,041	-0,068		-0,106	-0,144	-0,100
ARBLOS	arbeitsloser HH-Vorstand oder Partner	D	-0,740	-0,819	-1,036	-0,629	-0,762	-1,134
TEILZEIT	Teilzeitarbeit bis 29 Stunden / Woche	D	-0,677	-0,573	-0,521	-0,535	-0,540	-0,562
	NOBS (Anzahl der Beobachtungen)		7071	28551	4573	9352	16529	2579
	R2		0,252	0,180	0,256	0,424	0,410	0,347
	mittleres Einkommen in EURO		1082,8	1248,7	1614,5	940,5	1134,3	1554,3

Typ: D=0/1 Dummy, N=numerisch, K=numerisch (oder logarithmisch) -klassifiziert, L=logarithmisch
 Schätzkoeffizienten in Spalten, alle Koeffizienten signifikant mit 1%.
 Quelle: Mikrozensus 1989-2001, eigene Berechnungen E. Deutsch

Tabelle 210: OLS-Modell persönliches Einkommensprofil aus Arbeitsangebot, 1989-1999, Ausländer (=Tab B.10b)

Variable	Erklärend:	Typ	LA-MANN1	LA-MANN2	LA-MANN3	LAFRAU 1	LAFRAU 2	LAFRAU 3
LAMANN*	Endogen : log(pers. Nettoeink.), Ausl., Männer	L	* Berufsbildung: 1=einfach, 2=mittel, 3=höher					
LAFRAU*	log(pers. Nettoeink.), Ausländer, Frauen	L	* Berufsbildung: 1=einfach, 2=mittel, 3=höher					
KOH29	Berufseintrittsjahr bis 1929	D	6,971	7,117	7,448	6,883	6,929	7,199
KOH30	Dummy Beobachtungsjahr 1989	D	-0,062	0,000	0,263	-0,091	-0,144	
KOH40	Dummy Beobachtungsjahr 1991	D	0,000	0,000	0,230			
KOH50	Dummy Beobachtungsjahr 1993	D	-0,064	0,000	0,143			0,252
KOH60	Dummy Beobachtungsjahr 1997	D	-0,090	-0,081			-0,133	
KOH70	Berufseintrittsjahr 1970-1979	D	0,000		0,192			
OFFSEK	im öffentlichen Sektor beschäftigt	D	0,175		-0,131		0,312	0,313
PAGE	Pers. Berufsalter aus Schulabschluß	N	0,007		0,006		0,007	
PAGECU	Persönliches Berufsalter**3/1000	N	-0,003					
ALLZ	Alleinerzieherin	D	0,215					
ALLV	Alleinverdiener	D	0,039	0,100		-0,161		0,840
DOPP	Doppelverdiener	D				-0,078		
WOHN-GEM	Wohngemeinschaft	D			-0,329			
ALLZGELT	Alleinerzieherin mit Großeltern(teil)	D	-0,818			-0,379		
ALLVGELT	Alleinverdiener mit Großeltern(teil)	D		-0,204				
DOPPGELT	Doppelverdiener mit Großeltern(teil)	D						
LNKLEIN	log(#abh. Kinder+1) wenn bis 2 Kinder	K		0,071			-0,145	
LNGROSS	log(# abh. Kinder+1) ab 3 Kinder	K	0,066					
LEKIND	log(# erwachsene Nachkommen + 1)	L						
ARBLOS	arbeitsloser HH-Vorstand oder Partner	D	-0,640	-0,725		-0,612	-0,450	-1,075
TEILZEIT	Teilzeitarbeit bis 29 Stunden / Woche	D	-0,545	-0,459	-0,466	-0,541	-0,639	-0,591

NOBS (Anzahl der Beobachtungen)	1424	989	204	1169	348	91
R2	0,172	0,208	0,177	0,322	0,414	0,562
mittleres Einkommen in EURO	1065,3	1232,9	1716,4	975,8	1021,7	1338,2

Typ: D=0/1 Dummy, N=numerisch, K=numerisch (oder logarithmisch) -klassifiziert, L=logarithmisch

Schätzkoeffizienten in Spalten, alle Koeffizienten signifikant mit 1%.

Quelle: Mikrozensus 1989-2001, eigene Berechnungen E. Deutsch

Tabelle 211: OLS-Modell persönliches Einkommensprofil aus Pensionen 1989-1999 (=Tab B.11)

Variable	Erklärend:	Typ	PENSMANN	PENSFRAU
PENSMANN	Endogen : log(Pensionseinkommen netto), Mann	L		
PENSFRAU	log(Pensionseinkommen netto), Frau	L		
KOH29	Berufseintrittsjahr bis 1929	D	7,047	6,982
KOH30	Berufseintrittsjahr 1930-1939	D	7,066	6,938
KOH40	Berufseintrittsjahr 1940-1949	D	7,133	6,947
KOH50	Berufseintrittsjahr 1950-1959	D	7,126	6,955
KOH60	Berufseintrittsjahr 1960-1969	D	7,018	7,003
KOH70	Berufseintrittsjahr 1970-1979	D	6,942	6,910
DUM89	Dummy Beobachtungsjahr 1989	D	-0,130	-0,131
DUM91	Dummy Beobachtungsjahr 1991	D	-0,080	-0,074
DUM93	Dummy Beobachtungsjahr 1993	D	-0,092	-0,060
DUM97	Dummy Beobachtungsjahr 1997	D	-0,023	
DUM99	Dummy Beobachtungsjahr 1999	D	0,060	0,026
OFFSEK	im öffentlichen Sektor beschäftigt	D	0,265	0,359
ALLZ	Alleinerzieherin	D	-0,039	-0,111
ALLV	Alleinverdiener	D	0,120	-0,197
DOPP	Doppelverdiener	D	0,044	-0,374
WOHNGEM	Wohngemeinschaft	D	-0,058	
LNKIND	log(# abh. Kinder+1)	L	-0,103	-0,039
LEKIND	log(# erwachsene Nachkommen + 1)	L	-0,080	-0,076
LSRUHE	# sonstiger Pensionisten im Haushalt	L	-0,128	-0,064
BSCHULP1	einfache Berufe	D	-0,221	-0,254
BSCHULP3	höhere Berufe	D	0,387	0,262
	NOBS (Anzahl der Beobachtungen)		22815	29278
	R2		0,245	0,222
	mittl. Beobachtetes Pensionseinkommen in EURO	N	1254,2	825,1
	mittl. log(beobachtetes Pensionseinkommen)	L	7,038	6,593
INCKOH29	entlog. Berufseintrittskohorte bis 1929	N	1149,5	1077,2
INCKOH30	entlog. Berufseintrittskohorte 1930-1939	N	1171,1	1030,7
INCKOH40	entlog. Berufseintrittskohorte 1940-1949	N	1252,5	1039,6
INCKOH50	entlog. Berufseintrittskohorte 1950-1959	N	1243,4	1048,7
INCKOH60	entlog. Berufseintrittskohorte 1960-1969	N	1116,1	1100,2
INCKOH70	entlog. Einkommen Berufseintrittskohorte 1970-1979	N	1034,8	1002,7

Typ: D=0/1 Dummy, N=numerisch, K=numerisch (oder logarithmisch) -klassifiziert, L=logarithmisch
Schätzkoeffizienten in Spalten, alle Koeffizienten signifikant mit 1%.

entlog.: entlogarithmierte Dummy-Schätzer (Ausgangsbasis Pensionprofil in EURO)

Quelle: Mikrozensus 1989-2001, eigene Berechnungen E. Deutsch

Tabelle 212: Kohortenserien (=Tab B.15)

Durchgangs-Kohortenserie C		Durchgangs-Kohortenserie D	
Variable	Beschreibung	Variable	Beschreibung
C1U91	Altersstufe 24-35, Beobachtungsjahr = 1991		
C1U93	Altersstufe 26-37, Beobachtungsjahr = 1993		
C1U95	Altersstufe 28-39, Beobachtungsjahr = 1995	D0U95	Altersstufe 22-35, Beobachtungsjahr = 1995
C1U97	Altersstufe 30-41, Beobachtungsjahr = 1997	D0U97	Altersstufe 24-35, Beobachtungsjahr = 1997
C1U99	Altersstufe 32-42, Beobachtungsjahr = 1999	D0U99	Altersstufe 26-37, Beobachtungsjahr = 1999
C1U101	Altersstufe 34-45, Beobachtungsjahr = 2001	D0U101	Altersstufe 28-39, Beobachtungsjahr = 2001
C2U91	Altersstufe 36-47, Beobachtungsjahr = 1991	D1U91	Altersstufe 30-41, Beobachtungsjahr = 1991
C2U93	Altersstufe 38-49, Beobachtungsjahr = 1993	D1U93	Altersstufe 32-43, Beobachtungsjahr = 1993
C2U95	Altersstufe 40-51, Beobachtungsjahr = 1995	D1U95	Altersstufe 34-45, Beobachtungsjahr = 1995
C2U97	Altersstufe 42-53, Beobachtungsjahr = 1997	D1U97	Altersstufe 36-47, Beobachtungsjahr = 1997
C2U99	Altersstufe 44-55, Beobachtungsjahr = 1999	D1U99	Altersstufe 38-49, Beobachtungsjahr = 1999
C2U101	Altersstufe 46-57, Beobachtungsjahr = 2001	D1U101	Altersstufe 40-51, Beobachtungsjahr = 2001
C3U91	Altersstufe 48-59, Beobachtungsjahr = 1991	D2U91	Altersstufe 42-53, Beobachtungsjahr = 1991
C3U93	Altersstufe 50-61, Beobachtungsjahr = 1993	D2U93	Altersstufe 44-55, Beobachtungsjahr = 1993
C3U95	Altersstufe 52-63, Beobachtungsjahr = 1995	D2U95	Altersstufe 46-57, Beobachtungsjahr = 1995
C3U97	Altersstufe 54-65, Beobachtungsjahr = 1997	D2U97	Altersstufe 48-59, Beobachtungsjahr = 1997
C3U99	Altersstufe 56-67, Beobachtungsjahr = 1999	D2U99	Altersstufe 50-61, Beobachtungsjahr = 1999
C3U101	Altersstufe 58-69, Beobachtungsjahr = 2001	D2U101	Altersstufe 52-63, Beobachtungsjahr = 2001
C4U91	Altersstufe 60-71, Beobachtungsjahr = 1991	D3U91	Altersstufe 54-65, Beobachtungsjahr = 1991
C4U93	Altersstufe 62-73, Beobachtungsjahr = 1993	D3U93	Altersstufe 56-67, Beobachtungsjahr = 1993
C4U95	Altersstufe 64-75, Beobachtungsjahr = 1995	D3U95	Altersstufe 58-69, Beobachtungsjahr = 1995
C4U97	Altersstufe 66-77, Beobachtungsjahr = 1997	D3U97	Altersstufe 60-71, Beobachtungsjahr = 1997
C4U99	Altersstufe 68-79, Beobachtungsjahr = 1999	D3U99	Altersstufe 62-73, Beobachtungsjahr = 1999
C4U101	Altersstufe 70-81, Beobachtungsjahr = 2001	D3U101	Altersstufe 64-75, Beobachtungsjahr = 2001
C0U101	Altersstufe 22-33, Beobachtungsjahr = 2001		

Anm.: alle Variablen sind 0/1 Dummies. Sie erfassen den Durchsatz einer hypothetischen Kohorte von 1991 bis 2001, nach Abrechnung sonstiger beobachtbarer Erklärungsgrößen für den Eigentums- und Sozialmietzugang.

Die Kohortenserien dürfen einander in Schätzung nicht überlappen, daher müssen Modelle C und D getrennt geschätzt werden

Quelle: Mikrozensus 1989-2001, eigene Berechnungen E. Deutsch

Tabelle 213: Eigentumswahrscheinlichkeiten der Durchgangskohorten (=Tab B.16) alle Inlandshaushalte ohne zusätzliche Bestimmungsgrößen

Kategorie Beschreibung	PNOR M							
Kohorten Serien C und D	COH0D	COH1C	COH1D	COH2C	COH2D	COH3C	COH3D	COH4C
Altersintervall im Beginnjahr	22-33*	22-33	28-39	34-45	40-51	46-57	52-63	58-69
C/D*U89 Beobachtungsjahr 1989		33,3	48,4	53,7	57,6	60,9	61,9	57,3
C/D*U91 Beobachtungsjahr 1991		36,2	48,2	51,0	51,6	54,8	56,8	52,1
C/D*U93 Beobachtungsjahr 1993		40,2	50,9	51,6	54,5	59,1	58,9	53,0
C/D*U95 Beobachtungsjahr 1995	28,0	41,0	50,3	52,4	54,1	57,2	56,8	51,1
C/D*U97 Beobachtungsjahr 1997	34,9	45,2	51,1	55,2	58,2	61,0	59,5	51,5
C/D*U99 Beobachtungsjahr 1999	37,4	47,7	53,5	55,8	57,4	60,0	57,7	49,9
C/D*U01 Beobachtungsjahr 2001	45,2	54,1	59,1	59,0	58,6	59,1	54,6	47,9
Altersintervall im Endjahr 22-33*: Beginnjahr 1995	28-39	34-45	40-51	46-57	52-63	58-69	64-75	70-81

Tabelle faßt PNORM-Schätzungen der Kohorten-Serien C und D zusammen, siehe Tabellen AppB1.1 und 1.2
 Erläuterung des Begriffs Wahrscheinlichkeit: modellerrechnete Häufigkeit, dass Haushalt Eigentümer
 Alternative Wahrscheinlichkeit = 100% minus obige Werte = Häufigkeit, dass Haushalt in anderer Rechtsform
 PNORM: Symbol für normalverteilte Wahrscheinlichkeit Eigentum, aus Binary Probit Schätzungen prognostiziert
 Quelle: Mikrozensen 1989-2001, eigene Berechnungen E. Deutsch

Tabelle 214: Eigentumswahrscheinlichkeit des Referenzhaushalts (Single-Kohorten), Änderung der Eigentumswahrscheinlichkeit bei veränderter Haushaltscharakteristik, Simulation Eigentumswahrscheinlichkeit von Inländer-Familien in Landeshauptstädten (= Tab B.17)

Eigentumswahrscheinlichkeit des Referenzhaushalts (Single-Kohorten). Referenz hypoth. Inländer-Singlehaushalt mit mittlerem Einkommen in Gemeinde unter 10000 Ew und mittl. Mietniveau								
Kategorie	Beschreibung	PNOR M						
Kohorten Serien C und D	COH0D	COH1C	COH1D	COH2C	COH2D	COH3C	COH3D	COH4C
Altersintervall im Beginnjahr	22-33*	22-33	28-39	34-45	40-51	46-57	52-63	58-69
C/D*U89	Beobachtungsjahr 1989		40,9	54,0	58,0	62,6	66,7	70,7
C/D*U91	Beobachtungsjahr 1991		42,9	56,3	57,7	59,1	62,0	65,2
C/D*U93	Beobachtungsjahr 1993		48,6	58,3	56,6	62,0	66,6	68,3
C/D*U95	Beobachtungsjahr 1995	39,9	50,1	58,6	59,9	64,0	68,0	68,0
C/D*U97	Beobachtungsjahr 1997	48,9	55,5	60,1	65,0	68,6	72,1	71,4
C/D*U99	Beobachtungsjahr 1999	50,6	57,5	61,5	65,1	69,8	72,6	70,1
C/D*U01	Beobachtungsjahr 2001	57,3	62,3	65,5	68,2	71,0	72,7	68,6
Altersintervall im Endjahr 22-33*: Beginnjahr 1995		28-39	34-45	40-51	46-57	52-63	58-69	64-75

Tabelle faßt PNORM-Schätzungen der Kohorten-Serien C und D zusammen, siehe Tabellen AppB.1.3 und 1.4

Änderung der Eigentumswahrscheinlichkeit bei veränderter Haushaltscharakteristik, alle Haushalte

Kategorie	Beschreibung	DP[Eign] Serie C	DP[Eign] Serie D	Stichpr. Mittel	Kommentar
VIENNA	Wohnsitz in Wien	-41,9	-43,8		
CITIES	Wohnsitz in Stadt ab 50.000 Ew (ausgen. Wien)	-27,0	-28,1		
TOWNS	Wohnsitz in Kleinstadt von 10000 bis 49999 Ew	-20,1	-20,6		
PREDLINC	Haushaltseinkommen 10% über Durchschnitt	1,4	1,2	7,410	= log (1653 Euro)
LOGPQMM	regionales Qm-Mietniveau 10% höher	-0,8	-0,6	1,494	= log (4.46 Euro)
PAAR	Partnerschaft (statt alleinstehender HV)	6,9	8,0		
LNKIND	2 abhängige Kinder in Haushalt (statt keine)	6,9	4,9		LNKIND=log(Kinderz.+1)
MEHRGEN	Mehrgenerationenhaushalt	15,8	15,8		
WOHNGEM	Wohngemeinschaft	7,8	7,4		

DP[Eign]: Differenz der modellerrechneten Häufigkeit, bezogen auf Referenzwerte.
Tabelle abgeleitet aus PNORM-Schätzungen der erklärenden Variablen, siehe Tabelle B.17a sowie AppB.1.3 und 1.4

Simulation Eigentumswahrscheinlichkeit von Inländer-Familien in Landeshauptstädten
Referenz Partnerschaft mit 2 Kindern, Haushaltseinkommen 10% über Schnitt, Städte ab 50.000 Ew (nicht Wien)

Kategorie	Beschreibung Kohorten Serien C und D Altersintervall im Beginnjahr	PNORM	PNORM	PNORM	PNORM	PNORM	PNORM	PNORM
		COH0D	COH1C	COH1D	COH2C	COH2D	COH3C	COH3D
	Altersintervall im Beginnjahr	22-33*	22-33	28-39	34-45	40-51	46-57	52-63
C/D*U89	Beobachtungsjahr 1989		30,5	41,2	47,6	49,8	56,3	57,9
C/D*U91	Beobachtungsjahr 1991		32,5	43,5	47,3	46,3	51,6	52,4
C/D*U93	Beobachtungsjahr 1993		38,2	45,5	46,2	49,2	56,2	55,5
C/D*U95	Beobachtungsjahr 1995		27,1	39,7	45,8	49,5	51,2	57,6
C/D*U97	Beobachtungsjahr 1997		36,1	45,1	47,3	54,6	55,8	61,7
C/D*U99	Beobachtungsjahr 1999		37,8	47,1	48,7	54,7	57,0	62,2
C/D*U01	Beobachtungsjahr 2001		44,5	51,9	52,7	57,8	58,2	62,3
	Altersintervall im Endjahr	28-39	34-45	40-51	46-57	52-63	58-69	64-75

Tabelle abgeleitet aus PNORM-Schätzungen der erklärenden Variablen, siehe Tabelle B.17a sowie AppB.1.3 und 1.4

Anm.: Erläuterung des Begriffs Wahrscheinlichkeit: modellerrechnete Häufigkeit, dass Haushalt Eigentümer
Alternative Wahrscheinlichkeit = 100% minus obige Werte = Häufigkeit, dass Haushalt in anderer Rechtsform
PNORM: Symbol für normalverteilte Wahrscheinlichkeit, aus Binary Probit Schätzungen prognostiziert
Quelle: Mikrozensus 1989-2001, eigene Berechnungen E. Deutsch

Tabelle 215: Sozialmietwahrscheinlichkeit der Durchgangskohorten (Alternative: Privatmieten) (=Tab B.18) alle Miethaushalte nach Abrechnung der Ausländerhaushalte

Kategorie	Beschreibung Kohorten Serien C und D Altersintervall im Beginnjahr	PNOR	PNOR	PNOR	PNOR	PNOR	PNOR	PNOR	PNOR
		M	M	M	M	M	M	M	M
	Altersintervall im Beginnjahr	22-33*	22-33	28-39	34-45	40-51	46-57	52-63	58-69
C/D*U91	Beobachtungsjahr 1991		50,3	55,0	59,1	63,6	64,1	64,9	65,1
C/D*U93	Beobachtungsjahr 1993		57,8	60,4	63,0	66,0	66,4	66,6	66,1
C/D*U95	Beobachtungsjahr 1995		54,2	55,9	58,5	62,5	65,2	66,4	68,8
C/D*U97	Beobachtungsjahr 1997		55,2	59,6	62,1	62,8	67,4	71,2	71,4
C/D*U99	Beobachtungsjahr 1999		56,6	60,2	63,3	66,8	68,1	67,9	69,1
C/D*U01	Beobachtungsjahr 2001		60,9	63,5	63,4	65,0	69,2	69,3	68,7
	Altersintervall im Endjahr	28-39	34-45	40-51	46-57	52-63	58-69	64-75	70-81

Tabelle faßt PNORM-Schätzungen der Kohorten-Serien C und D zusammen, siehe Tabellen AppB2.1 und 2.2

Erläuterung des Begriffs Wahrscheinlichkeit: modellerrechnete Häufigkeit, dass Miethaushalt in Sozialmiete.

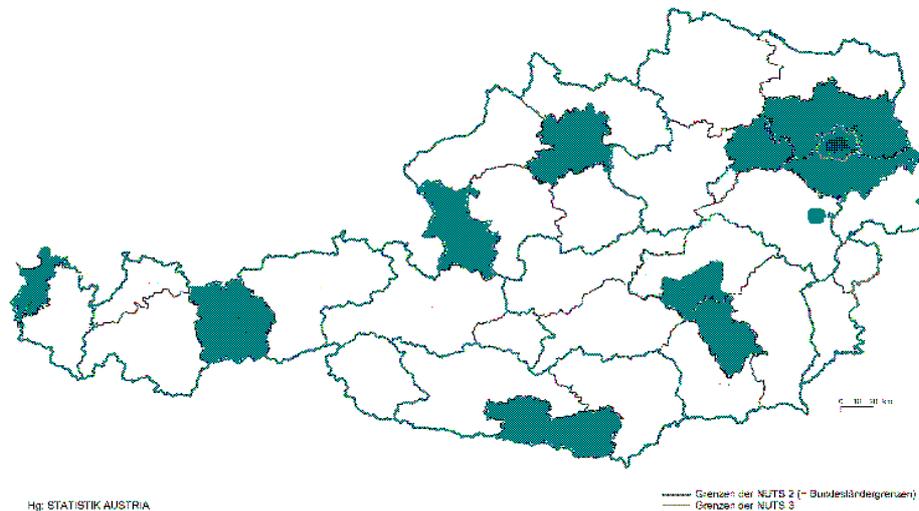
Alternative Wahrscheinlichkeit = 100% minus obige Werte = Häufigkeit, dass Miethaushalt in Privatmiete.
NORM: Symbol für normalverteilte Wahrscheinlichkeit, aus Binary Probit Schätzungen prognostiziert
Quelle: Mikrozensus 1989-2001, eigene Berechnungen E. Deutsch

Tabelle 216: Änderung der Sozialmietwahrscheinlichkeit bei veränderter Haushaltscharakteristik, Simulation Sozialmietwahrscheinlichkeit von Inländer-Familien in Kleinstädten, Simulation Sozialmietwahrscheinlichkeit von Inländer-Familien in Wien (=Tab B.19)

Änderung der Sozialmietwahrscheinlichkeit bei veränderter Haushaltscharakteristik alle Miethaushalte								
Kategorie	Beschreibung	DP[Sozm] Serie C	DP[Sozm] Serie D	Stich- proben Mittel	Kommentar			
VIENNA	Wohnsitz in Wien	-0,7	-0,7					
CITIES	Wohnsitz in Stadt ab 50.000 Ew (ausgen. Wien)	8,8	8,6					
TOWNS	Wohnsitz in Kleinstadt von 10000 bis 49999 Ew	13,0	13,0					
PREDLINC	Haushaltseinkommen 10% über Durchschnitt	-0,7	-0,9	7,376	= log (1597 Euro)			
PAAR	Partnerschaft (statt alleinstehender HV)	11,4	12,2					
LNKIND	2 abhängige Kinder in Haushalt (statt keine)	7,6	6,9		LNKIND=log(Kinderzahl+1) Durchschnitt			
BEZMINC	Einkommensniveau im Bezirk 10% höher	6,5	7,7	1,049	Österr. = 1.0			
DP[Sozm]: Differenz der modellerrechneten Häufigkeit, bezogen auf Referenzwerte Tabelle abgeleitet aus PNORM-Schätzungen der erklärenden Variablen, siehe Tabelle B.19a sowie AppB.2.3 und 2.4								
Simulation Sozialmietwahrscheinlichkeit von Inländer-Familien in Kleinstädten Referenz Partnerschaft mit 2 Kindern, mittl. Haushaltseinkommen und Einkommensniveau 10% unter Schnitt								
Kategorie	Beschreibung	P[Sozm] COH0D	P[Sozm] COH1C	P[Sozm] COH1D	P[Sozm] COH2C	P[Sozm] COH2D	P[Sozm] COH3C	P[Sozm] COH3D
	Kohorten Serien C und D Altersintervall im Beginnjahr	22-33*	22-33	28-39	34-45	40-51	46-57	52-63
C/D*U91	Beobachtungsjahr 1991		65,2	69,1	74,5	79,6	81,3	80,3
C/D*U93	Beobachtungsjahr 1993		72,7	74,3	78,3	82,1	83,9	82,0
C/D*U95	Beobachtungsjahr 1995	69,5	71,5	73,1	79,1	81,2	83,8	85,1
C/D*U97	Beobachtungsjahr 1997	70,5	74,8	76,4	79,3	83,8	88,8	87,6
C/D*U99	Beobachtungsjahr 1999	71,9	75,4	78,5	84,8	84,9	85,6	85,8
C/D*U01	Beobachtungsjahr 2001	76,6	79,9	79,6	83,4	86,7	87,6	85,6
	Altersintervall im Endjahr 22-33*: Beginnjahr 1995	28-39	34-45	40-51	46-57	52-63	58-69	64-75
Tabelle abgeleitet aus PNORM-Schätzungen der erklärenden Variablen, siehe Tabelle B.19a sowie AppB.2.3 und 2.4								
Simulation Sozialmietwahrscheinlichkeit von Inländer-Familien in Wien Referenz Partnerschaft mit 2 Kindern, mittl. Haushaltseinkommen und Einkommensniveau 10% über Schnitt								
Kategorie	Beschreibung	P[Sozm] COH0D	P[Sozm] COH1C	P[Sozm] COH1D	P[Sozm] COH2C	P[Sozm] COH2D	P[Sozm] COH3C	P[Sozm] COH3D
	Kohorten Serien C und D Altersintervall im Beginnjahr	22-33*	22-33	28-39	34-45	40-51	46-57	52-63
C/D*U91	Beobachtungsjahr 1991		63,1	67,9	73,3	78,4	79,2	79,1
C/D*U93	Beobachtungsjahr 1993		70,6	73,1	77,1	80,9	81,8	80,8
C/D*U95	Beobachtungsjahr 1995	68,3	69,4	71,9	77,9	80,0	81,7	83,9
C/D*U97	Beobachtungsjahr 1997	69,3	72,7	75,2	78,1	82,6	86,7	86,4
C/D*U99	Beobachtungsjahr 1999	70,7	73,3	77,3	83,6	83,7	83,5	84,6
C/D*U01	Beobachtungsjahr 2001	75,4	77,8	78,4	82,2	85,5	85,5	84,4
	Altersintervall im Endjahr 22-33*: Beginnjahr 1995	28-39	34-45	40-51	46-57	52-63	58-69	64-75
Tabelle abgeleitet aus PNORM-Schätzungen der Kohorten-Serien C und D, siehe Tabellen B.10.6 und B.10.8								
Erläuterung des Begriffs Wahrscheinlichkeit: modellerrechnete Häufigkeit, dass Miethaushalt in Sozialmiete.								
Alternative Wahrscheinlichkeit = 100% minus obige Werte = Häufigkeit, dass Miethaushalt in Privatmiete.								
PNORM: Symbol für normalverteilte Wahrscheinlichkeit, aus Binary Probit Schätzungen prognostiziert								
Quelle: Mikrozensus 1989-2001, eigene Berechnungen E. Deutsch								

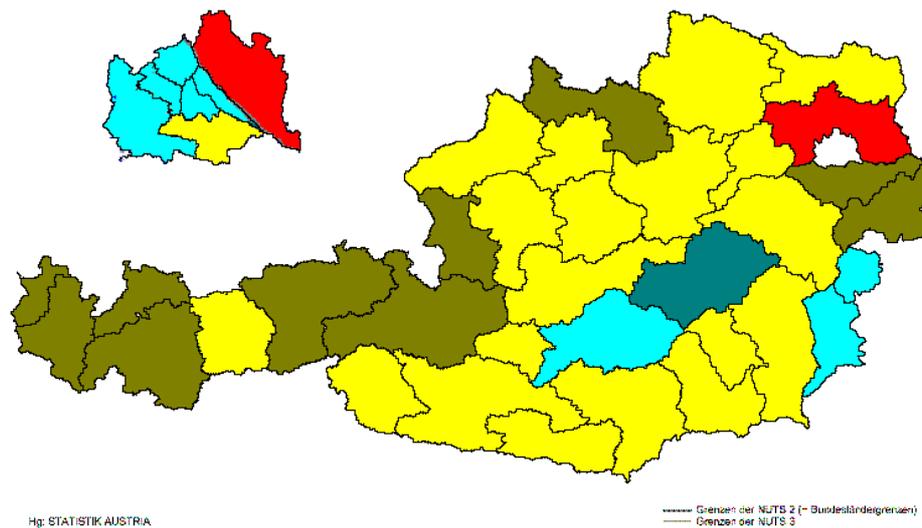
10.3 GRAFIKANHANG ZU KAPITEL 9

Abbildung 217: Urbane und suburbane Zonen in Österreich

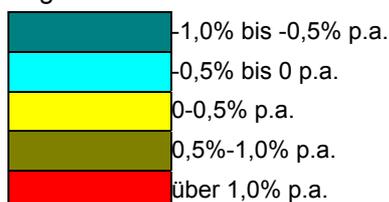


Urban und suburban in dunkelgrün, verkürzt auch urbane Zonen genannt.
 Weiße Flächen: Kleinstädte und Landumgebung, verkürzt auch rurale Zonen genannt.
 Definition ausgehend von NUTS3 Gliederung, mit geringfügigen Modifikationen.
 Quelle: Stat. Austria

Abbildung 218: Durchschnittliches jährliches Wachstum der Wohnbevölkerung 1991-2001



Legende:



Quelle: Volkszählungen 1991 und 2001

Wohnbevölkerung: Personen mit Inlandswohnsitz

Bevölkerungswachstum Österreich: 0,31% p.a.

Wachstumsdispersion über Zonen: 145,8%

Abbildung 219: Durchschnittliches jährliches Wachstum der Wohnsitze 1991-2001

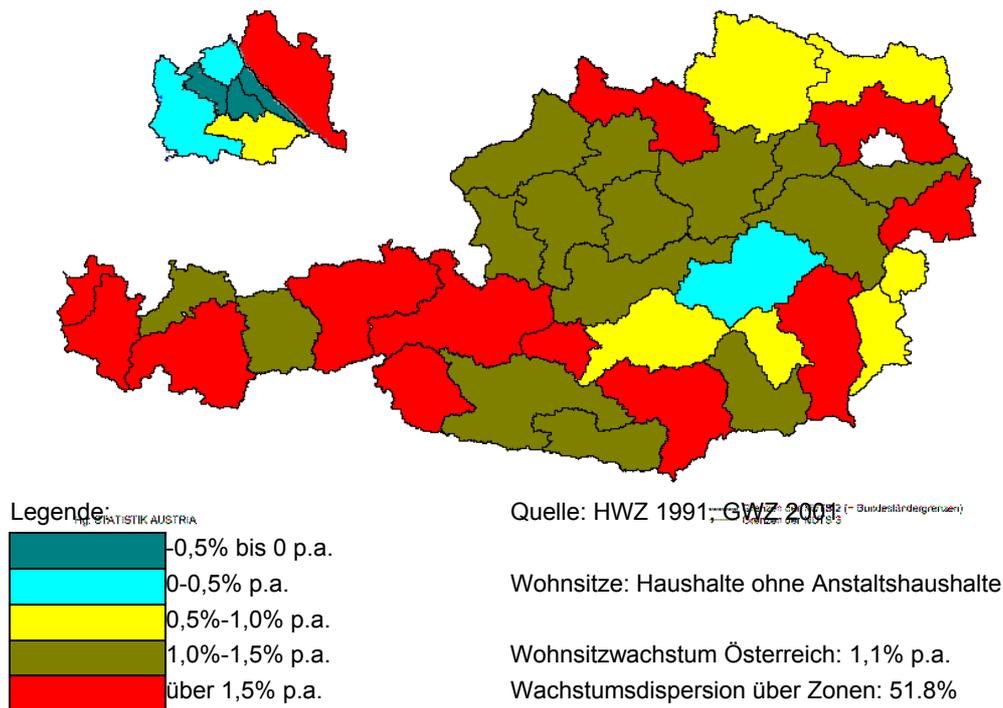


Abbildung 220: Durchschnittliches jährliches Wachstum der Erwerbstätigen 1991-2001

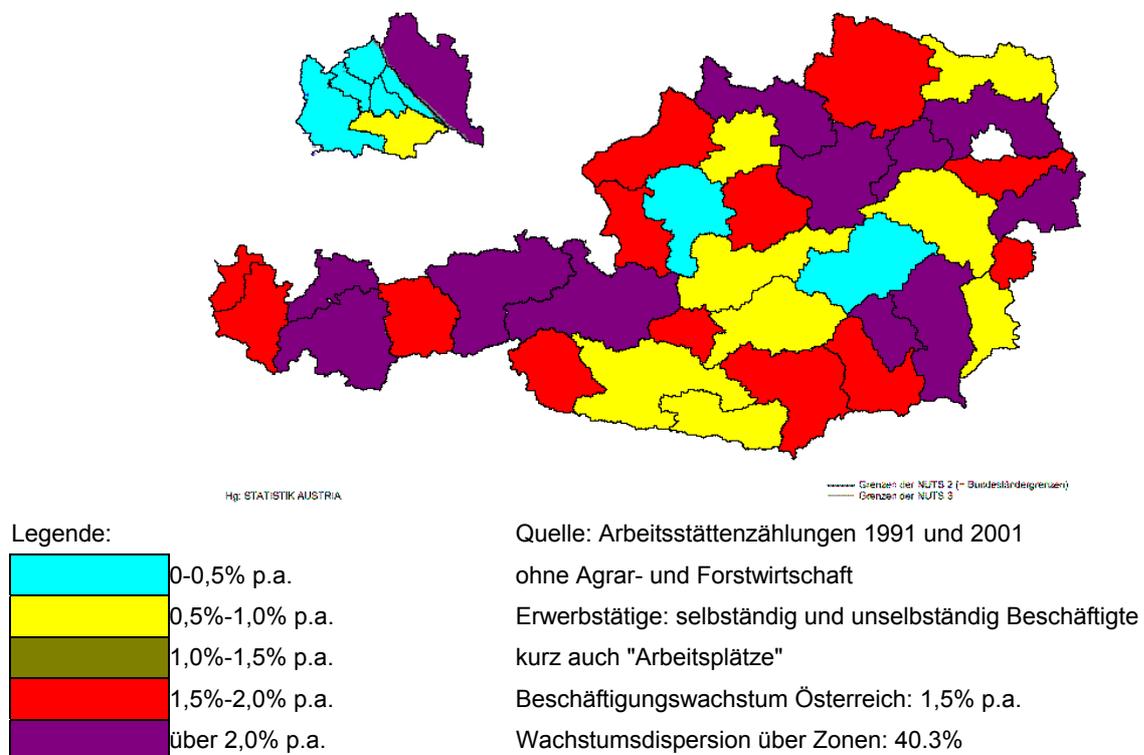


Abbildung 221: Durchschnittliches jährliches Wachstum der Erwerbsintensität 1991-2001

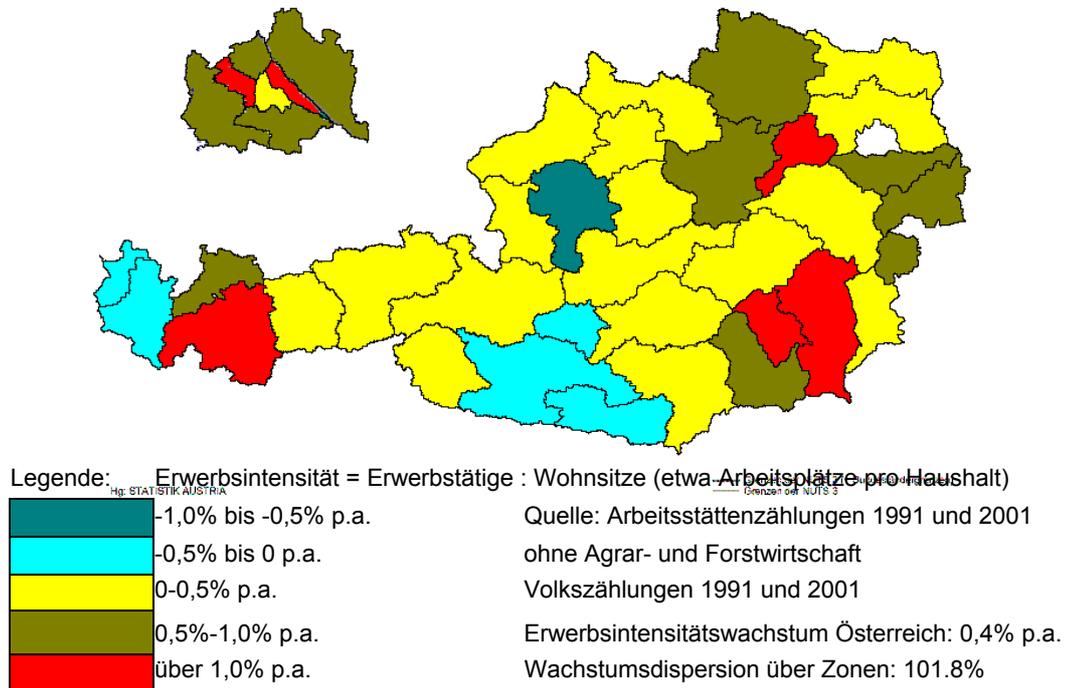


Abbildung 222: Erwerbsintensität 2001

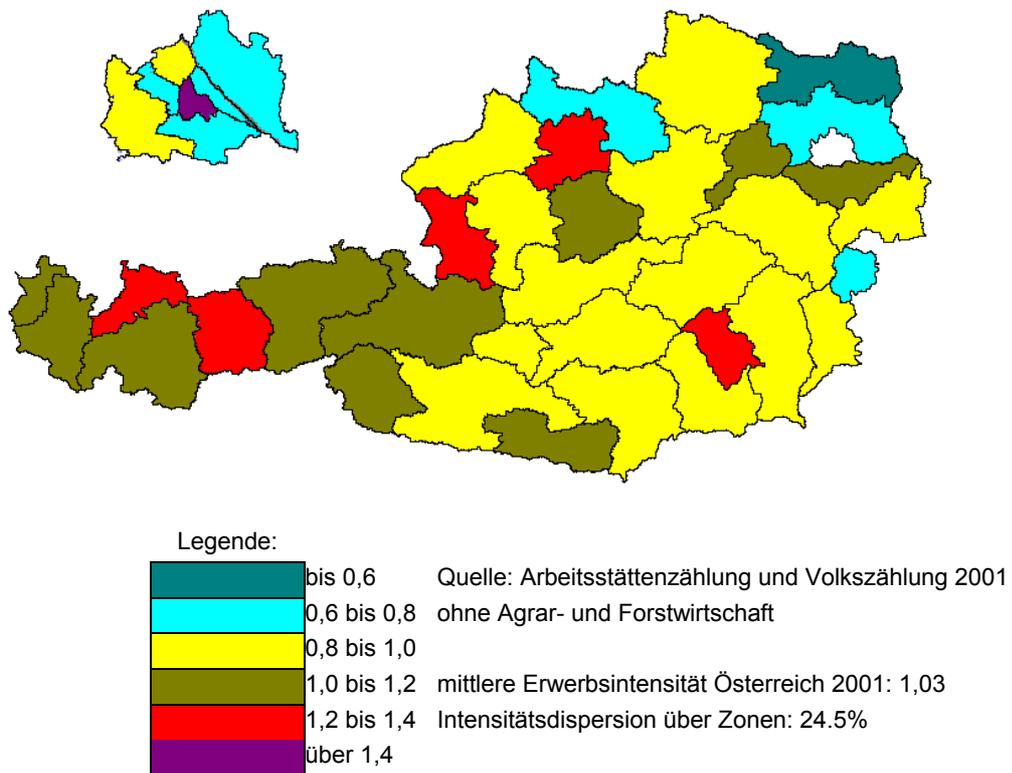


Abbildung 223: Jährliche Fertigstellungsrate 1991-2001

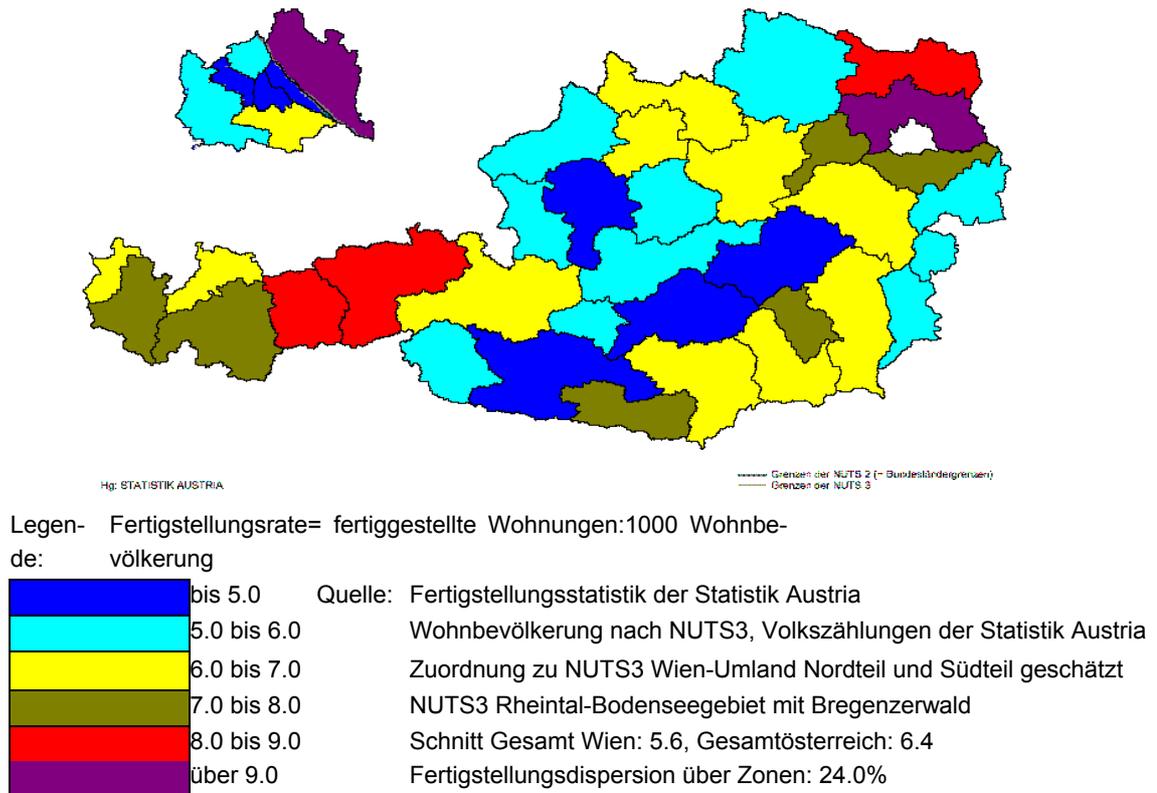


Abbildung 224: Vergleichende Niveaus der Regionaleinkommen 2001

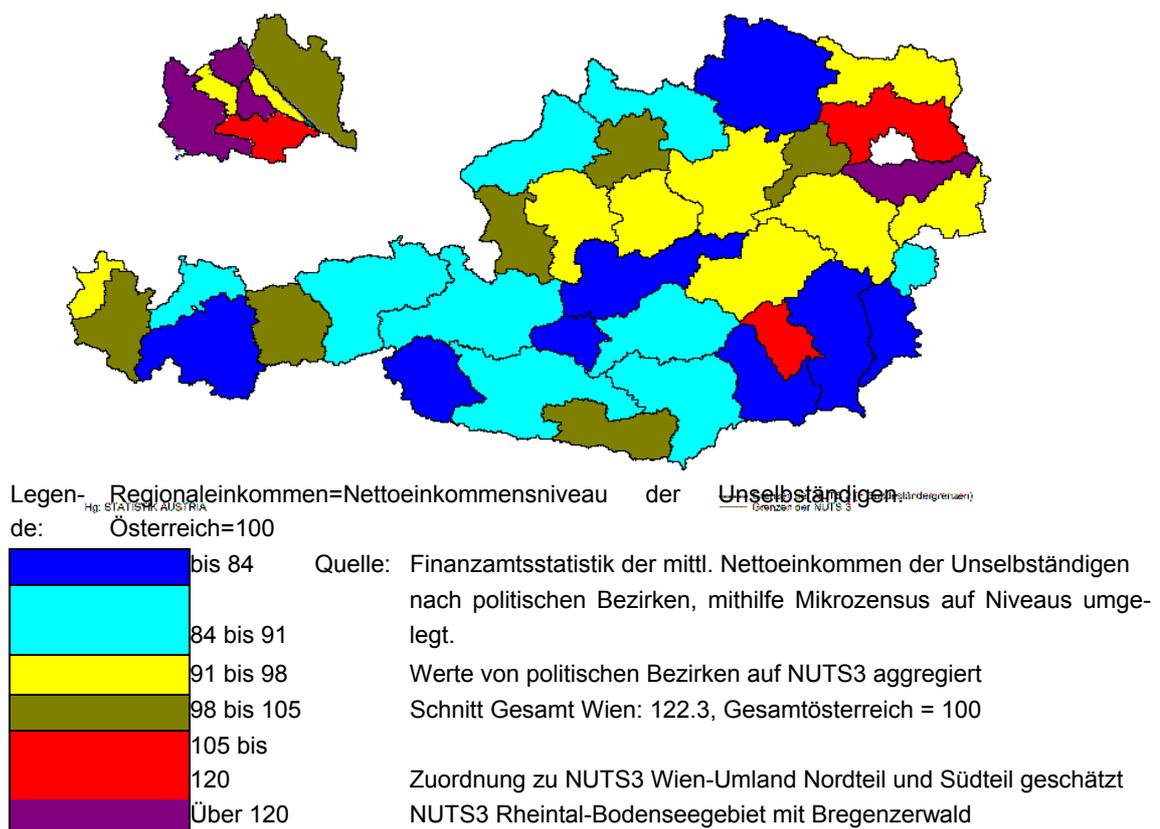


Abbildung 225: Simulation Wohnsitzwahl, Demographie

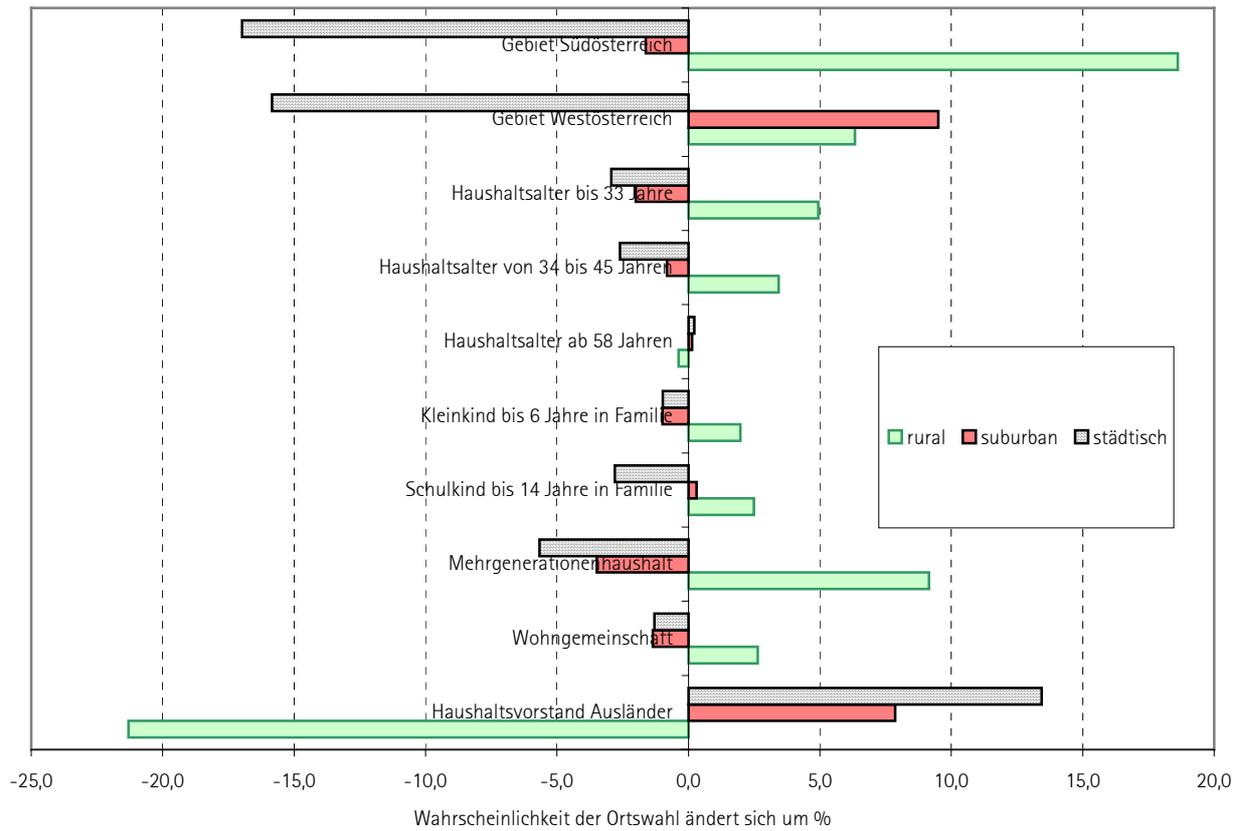


Abbildung 226: Simulation Wohnsitzwahl, Berufsbild

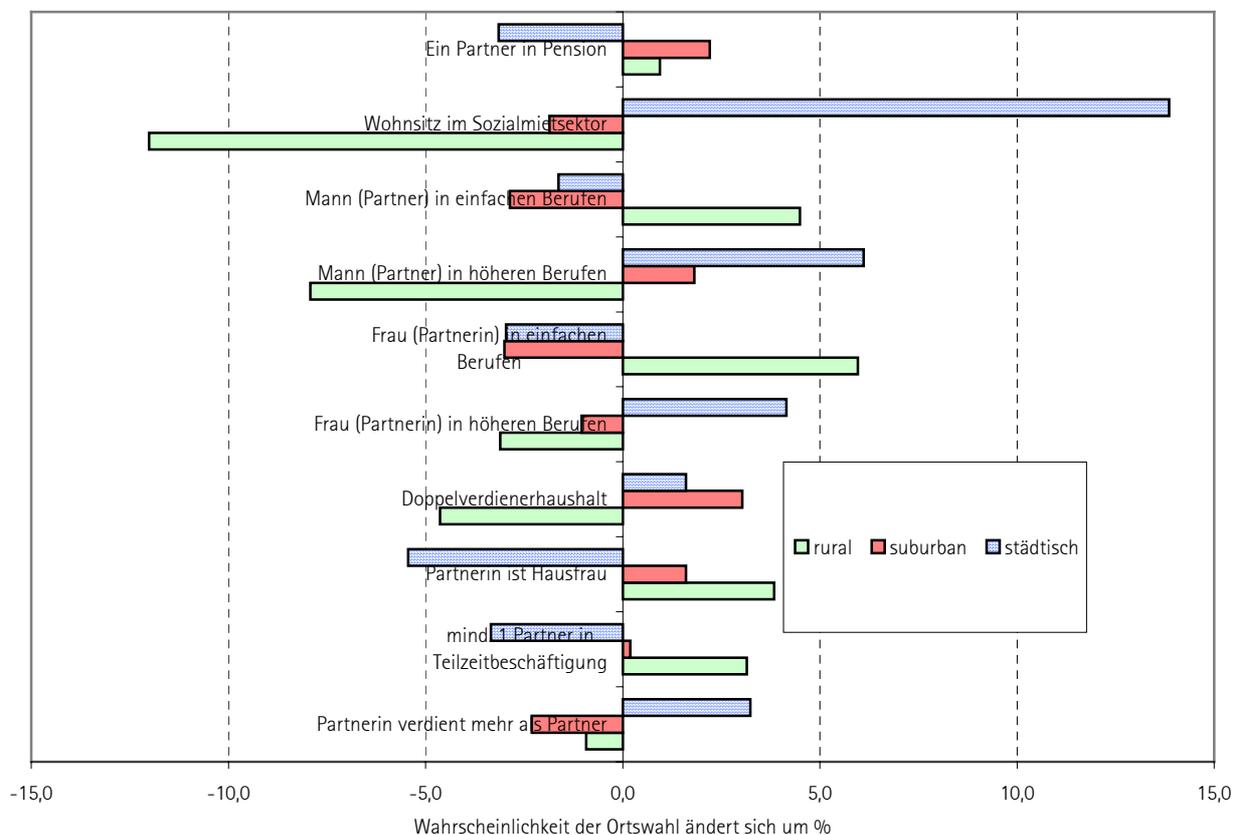


Abbildung 227: Simulation Wohnsitzwahl, Arbeitsumfeld

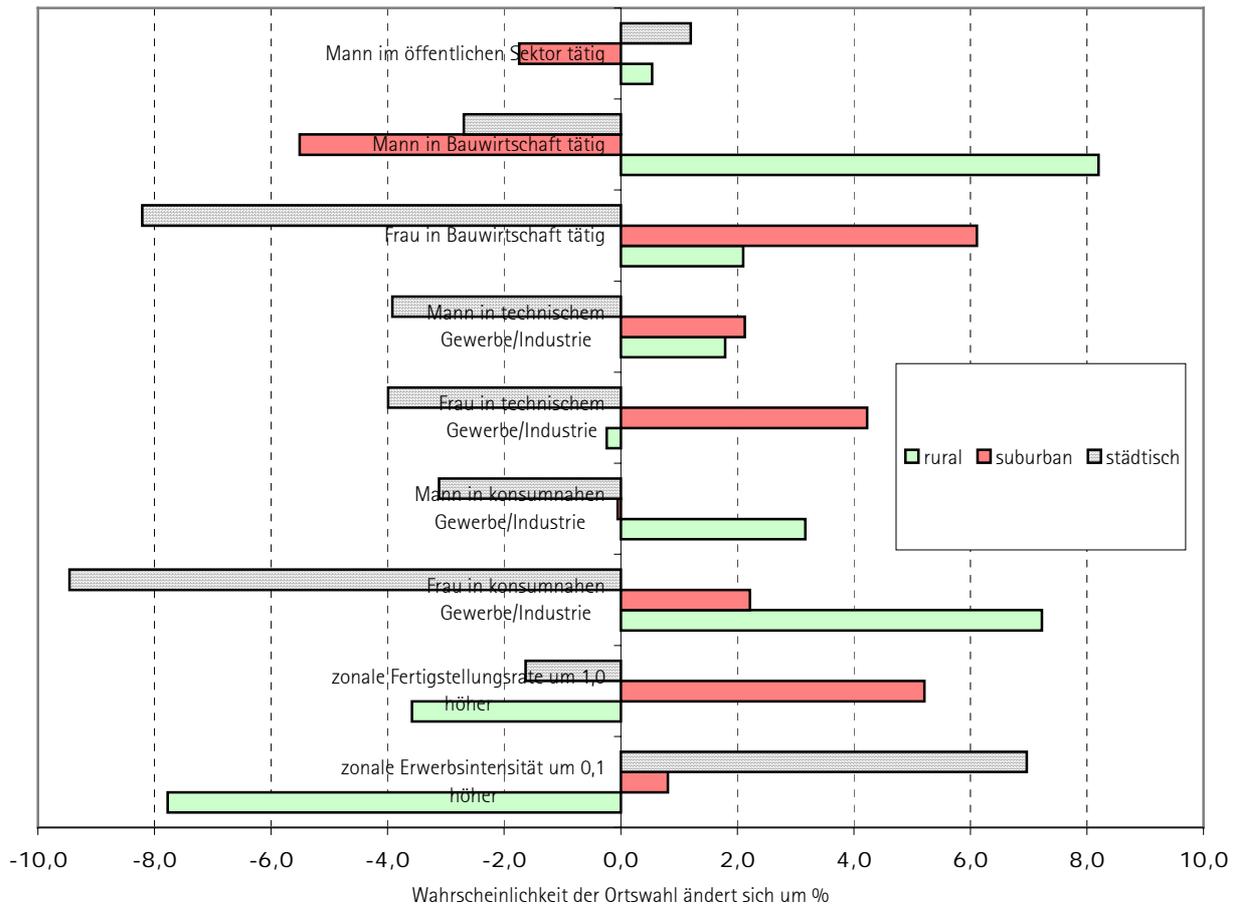


Abbildung 228: Simulation Erwerbsbeteiligung, Demographie

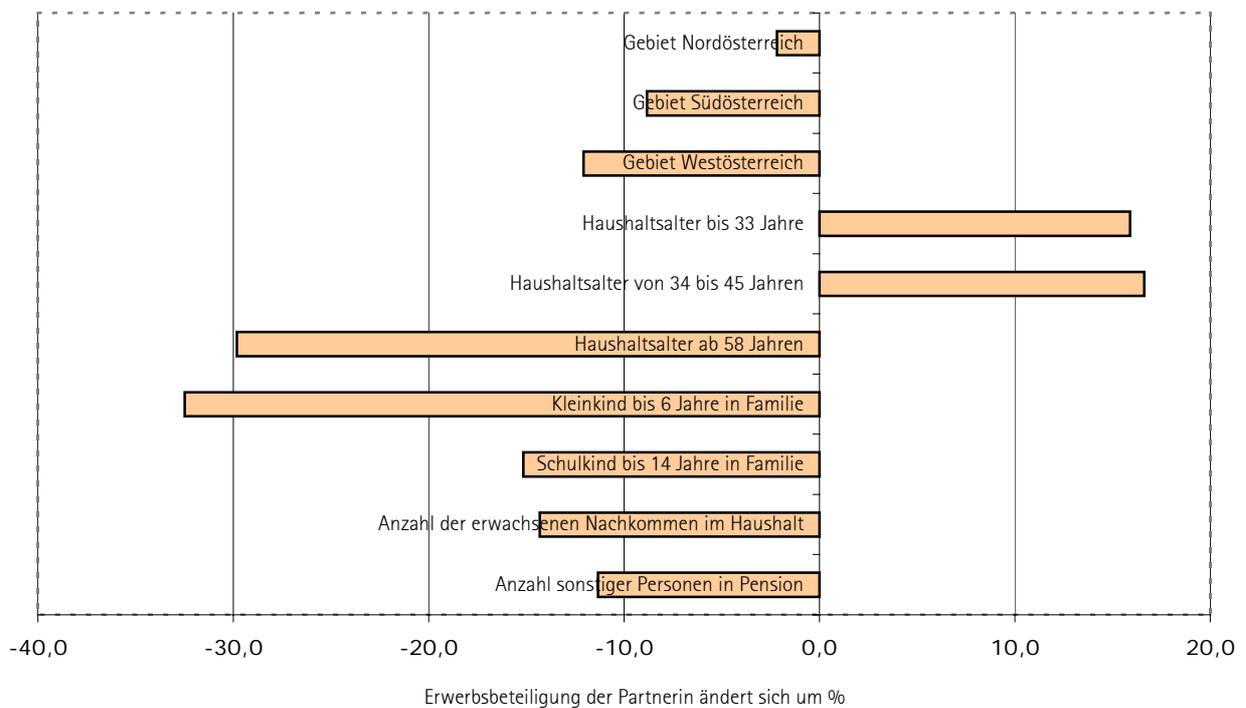


Tabelle 229: Basisstatistik: Wachstumsraten (=Tab C.1)

NUTSW		Wohnbevölkerung		Wohnsitze	Betriebe	Erwerbs- tätige	Erwerbsin- tensität
	REGION	1981-1991	1991-2001	1991-2001	1991-2001	1991-2001	1991-2001
111	Mittelburgenland	-0,25	-0,10	0,98	1,96	1,97	1,00
112	Nordburgenland	0,29	0,61	1,55	2,68	2,26	0,72
113	Südburgenland	-0,17	-0,13	0,98	1,90	1,29	0,32
121	Mostviertel - Eisenwurzen	0,23	0,30	1,35	2,50	2,04	0,69
122	Niederösterreich - Süd	0,22	0,39	1,01	2,37	1,24	0,23
123	Sankt Pölten	0,43	0,35	1,25	2,73	2,28	1,04
124	Waldviertel	-0,37	0,02	0,76	1,84	1,52	0,76
125	Weinviertel	-0,33	0,15	0,73	1,35	1,17	0,44
126	Wiener Umland - Nordteil	1,04	1,04	1,62	3,72	2,03	0,42
127	Wiener Umland - Südteil	0,66	0,74	1,31	3,33	1,99	0,68
211	Klagenfurt - Villach	0,36	0,35	1,25	2,13	1,09	-0,16
212	Oberkärnten	0,20	0,16	1,35	0,90	1,12	-0,23
213	Unterkärnten	-0,02	0,02	1,30	2,14	1,74	0,44
221	Graz	0,18	0,05	0,98	3,28	2,18	1,21
222	Liezen	0,13	0,11	1,16	1,64	1,39	0,23
223	Östliche Obersteiermark	-0,64	-0,56	0,24	1,35	0,59	0,34
224	Oststeiermark	0,18	0,20	1,58	2,87	2,62	1,05
225	West- und Südsteiermark	0,09	0,19	1,41	3,24	1,96	0,55
226	Westliche Obersteiermark	-0,29	-0,23	0,75	2,18	1,19	0,44
311	Innviertel	0,40	0,34	1,33	1,81	1,78	0,45
312	Linz - Wels	0,57	0,14	1,23	2,25	1,31	0,08
313	Mühlviertel	0,50	0,53	1,76	2,34	2,12	0,37
314	Steyr - Kirchdorf	0,29	0,44	1,36	2,05	1,78	0,42
315	Traunviertel	0,56	0,44	1,27	2,04	0,55	-0,72
321	Lungau	0,25	0,32	1,93	1,58	1,66	-0,28
322	Pinzgau - Pongau	0,69	0,82	1,93	1,36	2,06	0,13
323	Salzburg und Umgebung	0,99	0,61	1,46	2,62	1,85	0,39
331	Außerfern	0,63	0,80	1,45	0,82	2,41	0,98
332	Innsbruck	0,67	0,34	1,50	2,87	1,97	0,46
333	Osttirol	0,18	0,42	1,87	1,84	1,95	0,09
334	Tiroler Oberland	0,85	0,92	2,05	1,88	3,16	1,13
335	Tiroler Unterland	0,91	0,93	2,10	1,66	2,11	0,01
341	Bludenz - Bregenzer Wald	0,75	0,52	1,85	-0,86	1,66	-0,19
342	Rheintal - Bodenseegebiet	0,85	0,59	1,78	0,64	1,62	-0,16
991	Wiener Innenbezirke	-0,25	-0,59	-0,20	1,81	0,55	0,75
992	Prater- und Gürtelbezirke	-0,07	-0,24	-0,09	1,39	0,94	1,03
993	Wiener Südostbezirke	0,06	0,38	0,75	2,26	1,06	0,32
994	Wiener Westbezirke	0,21	-0,40	0,21	2,44	0,91	0,69
995	Transdanubien	0,46	1,58	2,00	4,09	2,74	0,76
131	Wien	0,06	0,07	0,42	2,11	0,98	0,56
AT	Österreich	0,31	0,30	1,11	2,21	1,53	0,43

Wachstumsraten: 10-Jahresdurchschnitt, Legende und Dispersionen umseitig

Quelle: Mikrozensus 1989-2001, eigene Berechnungen E. Deutsch

Tabelle 230: Basisstatistik: Raten und Niveaus (=Tab C.2)

NUTSW	Erwerbsintensität 2001	Fertigstellungsrate 91-01	NUTS3 Einkommen 2001	
REGION	TATPROWB	FWPROWB	NUTSMINC	
111	Mittelburgenland	0,74	5,10	85,3
112	Nordburgenland	0,83	5,88	96,5
113	Südburgenland	0,83	5,62	83,7
121	Mostviertel - Eisenwurzen	0,97	6,39	92,5
122	Niederösterreich - Süd	0,85	6,17	96,2
123	Sankt Pölten	1,10	7,34	99,0
124	Waldviertel	0,87	5,54	84,0
125	Weinviertel	0,62	8,82	93,5
126	Wiener Umland - Nordteil	0,72	10,88	112,1
127	Wiener Umland - Südteil	1,05	7,24	120,3
211	Klagenfurt - Villach	1,07	7,28	99,7
212	Oberkärnten	0,87	4,31	85,2
213	Unterkärnten	0,85	5,07	85,7
221	Graz	1,27	7,06	105,4
222	Liezen	0,95	5,96	83,5
223	Östliche Obersteiermark	0,87	4,20	94,6
224	Oststeiermark	0,97	6,39	82,2
225	West- und Südsteiermark	0,83	6,55	83,8
226	Westliche Obersteiermark	0,89	4,35	88,3
311	Innviertel	0,93	5,52	84,7
312	Linz - Wels	1,30	6,83	103,8
313	Mühlviertel	0,76	6,37	85,4
314	Steyr - Kirchdorf	1,06	5,12	95,2
315	Traunviertel	0,98	4,92	94,4
321	Lungau	0,98	5,27	81,4
322	Pinzgau - Pongau	1,09	6,42	84,8
323	Salzburg und Umgebung	1,25	5,76	103,2
331	Außerfern	1,20	6,33	90,4
332	Innsbruck	1,20	8,26	99,6
333	Osttirol	1,04	5,39	81,0
334	Tiroler Oberland	1,09	7,57	80,6
335	Tiroler Unterland	1,11	8,46	86,8
341	Bludenz - Bregenzer Wald	1,06	7,12	103,8
342	Rheintal - Bodenseegebiet	1,13	6,87	95,4
991	Wiener Innenbezirke	2,15	3,55	164,8
992	Prater- und Gürtelbezirke	0,75	3,84	98,8
993	Wiener Südostbezirke	0,77	6,54	115,9
994	Wiener Westbezirke	0,91	5,38	130,5
995	Transdanubien	0,75	9,82	102,5
131	Wien	1,07	5,58	122,3
AT	Österreich	1,03	6,40	100,0

Symbol Beschreibung

NUTSW NUTSW ohne Wiener Stadtgebieten: Definition identisch mit NUTS3

NUTSW NUTSW 5 Wiener Stadtgebiete: informelle Kodierung

WOHNBEV Wohnbevölkerung: Personen nach Hauptwohnsitz

RWOHNBEV detto, durchschnittliche Wachstumsrate 1991-2001

WOHNSITZ Wohnsitze = Hauptwohnsitze = Haushalte ohne Anstaltshaushalte

RWOHNSIZ detto, durchschnittliche Wachstumsrate 1991-2001

BETRIEBE Betriebe = Arbeitsstätten laut Arbeitsstättenzählungen 1991 und 2001

RBETRIEB detto, durchschnittliche Wachstumsrate 1991-2001

ERWTAT Beschäftigte (selbständig und unselbständig) = Arbeitsplätze

RERWTAT detto, durchschnittliche Wachstumsrate 1991-2001

TATPROWB Erwerbsintensität: Erwerbstätige : Wohnsitze (etwa Beschäftigte = Arbeitsplätze pro Haushalt)

RATPROWB detto, durchschnittliche Wachstumsrate 1991-2001

FWPROWB Fertigstellungsrate: 10-Jahresdurchschnitt für Fertigstellungen (geglättet) pro 1000 Wohnbevölkerung
 NUTSMINC NUTS3 Einkommen: von politischen Bezirken auf NUTS3 umgerechnete Nettoeinkommensniveauslt. Finanzamtstatistik
 BEZMINC zugrundeliegendes Einkommensniveau nach politischen Bezirken; Dispersionen definiert als einfache (d.h. ungewichtete) Streuung über 39 Zonen, dividiert durch jeweiligen Mittelwert, in Prozent.
 Dispersionen definiert als einfache (dh. ungewichtete) Streuung über 39 Zonen, dividiert durch jeweiligen Mittelwert, in Prozent.

Dispersionen:		absolut	in Prozent
		(Streuung)	vom Mittel
RWOHNBEV	Wachstum Wohnbevölkerung	0,44	145,82
RWOHNSIZ	Wachstum Wohnsitze	0,57	51,84
RBETRIEB	Wachstum Betriebe	0,90	40,62
RERWTAT	Wachstum Beschäftigte	0,62	40,29
RATPROWB	Wachstum Erwerbsintensität	0,44	101,81
TATPROWB	Erwerbsintensität 2001	0,25	24,45
FWPROWB	Fertigstellungsraten 2001	1,54	24,03
NUTSMINC	NUTS3 Einkommen 2001	16,35	16,35

Quelle: Mikrozensus 1989-2001, eigene Berechnungen E. Deutsch

Tabelle 231: Fertigstellungen pro 1000 Einwohner, OLS Schätzung für zonale Kennzahlen, 137 Zonen, biannuale Beobachtungen 1991-2001

DEPVAR	Sample Statistik	Type	Nobs	dgf	dep.mean	dep.stdev
FWPROWB	Fertigstellungen	R	822	816	6,364	2,619
	Regressionsstatistik		R2	adjR2	F[5,816]	Log Lik
			0,309	0,305	73,14	-1805,1
EXPLANAT	Beschreibung	Type	COEFF	t-ratio	P[T >t]	MEAN
Constant		N	14,760	3,81	0,000	
BEZMINC	mittleres Bezirkseinkommen	N	-0,205	-2,66	0,008	94,207
BEZMIQ	mittl. Bezirkseinkommen**2/100	N	0,094	2,49	0,013	90,099
SUBURB	Suburbane Zone	D	0,650	3,07	0,002	0,270
RWOHNBEV	Wachstumsrate Wohnbevölkerung	P	2,226	13,75	0,000	0,351
TATPROWB	Arbeitsplätze pro 1000 Wohnbev.	R	3,763	10,43	0,000	0,400

Typ: N: numerisch (absolut), P: Prozentsatz, R: Verhältniszahl, D: 0/1 Dummy
 137 Zonen: 98 politische Bezirke ohne Wien, getrennt nach Gemeinden über und unter 10.000 Ew, ergibt 132 Zonen zuzüglich 5 Gebietszonen Wien: Innenbezirke - Prater&Gürtelbezirke - Südostbezirke - Westbezirke - Transdanubien
 6 biannuale Jahresbeobachtungen 1991 - 2001 ergibt zusammen ein Zonen-Panel von 137*6 = 822 Beobachtungen.
 Minimum der quadratischen Erklärungsfunktion der Bezirkseinkommen in BEZMINC = 109,0
 Quelle: Mikrozensus 1989-2001, eigene Berechnungen E. Deutsch

Tabelle 232: Multinomiales Logit für Zonenwahl mit Einkommensprofilen 1991-2001/1 (=Tab C.4)

Variable	Beschreibung	Typ	LOCA- TION=0	LOCA- TION=1	LOCA- TION=2	LOCA- TION=0	LOCA- TION=1	LOCA- TION=2
			rural	subur- ban	städ- tisch	rural	subur- ban	städ- tisch
			Elastizi- täten			Wahrsch. diff. in %		
LPRED- SUM	Einkommensprediktor aus Arbeitsange- botsmodell	L	0,062	-0,013	-0,048			
AUSLAND	HH.Vorstand mit ausl. Staatsbürger- schaft	D				-21,3	7,9	13,4
DUM91	Beobachtungsjahr 1991	D				-2,4	-3,9	6,2
DUM93	Beobachtungsjahr 1993	D				-0,4	-0,4	0,8
DUM97	Beobachtungsjahr 1997	D				3,3	-2,1	-1,2
DUM99	Beobachtungsjahr 1999	D				4,1	-1,6	-2,5
DUM101	Beobachtungsjahr 2001	D				4,9	-2,8	-2,1
SUED	Gebiet Südösterreich	D				18,6	-1,6	-17,0
WEST	Gebiet Westösterreich	D				6,3	9,5	-15,8
ALTBIS33	Haushaltsalter bis 33 Jahre	D				4,9	-2,0	-2,9
ALT3445	Haushaltsalter von 34 bis 45 Jahren	D				3,4	-0,8	-2,6
ALT58BIS	Haushaltsalter ab 58 Jahren	D				-0,4	0,1	0,2
KKIND	Kleinkind bis 6 Jahre in Familie	D				2,0	-1,0	-1,0
SKIND	Schulkind bis 14 Jahre in Familie	D				2,5	0,3	-2,8
LEKIND	Anzahl d. erw. Nachkommen im HH	L	-0,011	0,042	-0,031			
MEHRGEN	Mehrgenerationenhaushalt	D				9,2	-3,5	-5,7
WOHNGEM	Wohngemeinschaft	D				2,6	-1,4	-1,3
BSCHUL1M	Mann (Partner) in einfachen Berufen	D				4,5	-2,9	-1,6
BSCHUL3M	Mann (Partner) in höheren Berufen	D				-7,9	1,8	6,1
BSCHUL1W	Frau (Partnerin) in einfachen Berufen	D				6,0	-3,0	-3,0
BSCHUL3W	Frau (Partnerin) in höheren Berufen	D				-3,1	-1,0	4,2
DOPP	Doppelverdienerhaushalt	D				-4,6	3,0	1,6
PARTPENS	Ein Partner in Pension	D				0,9	2,2	-3,2
HAUSFRAU	Partnerin ist Hausfrau	D				3,8	1,6	-5,4
TEILZHH	mind. 1 Partner in Teilzeitbeschäftigung	D				3,2	0,2	-3,3
GENDWNC	Partnerin verdient mehr als Partner	D				-0,9	-2,3	3,2
BEAMTM	Mann im öffentlichen Sektor tätig	D				0,5	-1,7	1,2
BAUWRTM	Mann in Bauwirtschaft tätig	D				8,2	-5,5	-2,7
BAUWRTW	Frau in Bauwirtschaft tätig	D				2,1	6,1	-8,2
TMANUFM	Mann in techn.Gewerbe / Industrie tätig	D				1,8	2,1	-3,9
TMANUFW	Frau in techn.Gewerbe / Industrie tätig	D				-0,2	4,2	-4,0
CMANUFM	Mann in konsumn. Gewerbe/Industrie tätig	D				3,2	-0,1	-3,1
CMANUFW	Frau in konsumn. Gewerbe/Industrie tätig	D				7,2	2,2	-9,5
SOZMIET	Wohnsitz im Sozialmietsektor	D				-12,0	-1,9	13,9
FVPROWB	Fertigstellungsrate/1000 Einwohner in Zone	R	-0,036	0,052	-0,016			
FWPROWB	Jähr.Wachstumsrate der Fertigstellungsra- te	P	0,002	-0,004	0,002			
TATPROWB	trendmäßig errechn.Erwerbsintens.in Zone	R	-0,777	0,081	0,697			
EMPWACHS	Besch.wachstum p.a.lt.HV im polit. Bezirk	P	-0,001	0,092	-0,090			

Typ: L=Logarithmen, D=0/1 Dummy, R=numerische Rate, P=Prozentsatz

Referenzhaushalt für marginale Effekte: Einzelverdiener, mittlere Berufe, 46-57 Jahre, Dienstleistungssektor, ohne abhängige Kinder, Wohnsitz im Norden/Osten

beobachtete Häufigkeit der Haushalte in Zonen: 41,9% 28,3% 29,8%

vorhergesagte Häufigkeit im Mittelwert der Haushalte: 44,1% 21,2% 34,7%

Haushalte im Erwerbspotential: mindestens 1 Person (Haushaltsvorstand oder Partner) im Erwerbspotential (erwerbstätig oder arbeitswillig in Arbeitslosigkeit)

Quelle: Mikrozensus 1989-2001, eigene Berechnungen E. Deutsch

Tabelle 233: Multinomiales Logit für Zonenwahl mit Einkommensprofilen 1991-2001/2 (=Tab C.5)

Variable	Beschreibung	Typ	LOCA-	LOCA-	LOCA-	LOCA-	LOCA-	LOCA-
			TION=0 rural	TION=1 subur- ban	TION=2 städ- tisch	TION=0 rural	TION=1 subur- ban	TION=2 städ- tisch
			Elastizi- täten			Wahrsc h.diff.in %		
LPREDSUM	Einkommensprediktor aus Arbeitsange- botsmodell	L	0,062	-0,015	-0,047			
AUSLAND	HH.Vorstand mit ausl.Staatsbürgerschaft	D				-21,5	8,1	13,4
DUM91	Beobachtungsjahr 1991	D				-2,4	-3,8	6,2
DUM93	Beobachtungsjahr 1993	D				-0,5	-0,3	0,7
DUM97	Beobachtungsjahr 1997	D				3,3	-2,2	-1,2
DUM99	Beobachtungsjahr 1999	D				4,1	-1,7	-2,4
DUM101	Beobachtungsjahr 2001	D				4,8	-2,8	-2,0
SUED	Gebiet Südösterreich	D				18,2	-1,2	-16,9
WEST	Gebiet Westösterreich	D				6,3	9,2	-15,5
ALTBIS33	Haushaltsalter bis 33 Jahre	D				5,1	-2,2	-2,9
ALT3445	Haushaltsalter von 34 bis 45 Jahren	D				3,6	-1,0	-2,6
ALT58BIS	Haushaltsalter ab 58 Jahren	D				0,2	-0,4	0,2
KKIND	Kleinkind bis 6 Jahre in Familie	D				2,1	-1,1	-1,0
SKIND	Schulkind bis 14 Jahre in Familie	D				2,4	0,3	-2,7
LEKIND	Anzahl d. erw. Nachkommen im Haushalt	L	-0,008	0,037	-0,029			
MEHRGEN	Mehrgenerationenhaushalt	D				9,0	-3,4	-5,6
WOHNGEM	Wohngemeinschaft	D				2,9	-1,5	-1,4
BSCHUL1M	Mann (Partner) in einfachen Berufen	D				4,8	-3,0	-1,8
BSCHUL3M	Mann (Partner) in höheren Berufen	D				-7,9	1,8	6,1
BSCHUL1W	Frau (Partnerin) in einfachen Berufen	D				6,2	-2,9	-3,4
BSCHUL3W	Frau (Partnerin) in höheren Berufen	D				-3,0	-0,9	3,9
DOPP	Doppelverdienerhaushalt	D				-4,9	3,2	1,7
PARTPENS	Ein Partner in Pension	D				2,1	1,5	-3,6
HAUSFRAU	Partnerin ist Hausfrau	D				4,0	1,5	-5,4
TEILZHH	mind. 1 Partner in Teilzeitbeschäftigung	D				3,2	0,1	-3,3
GENDWINC	Partnerin verdient mehr als Partner	D				-1,0	-2,3	3,3
BEAMTM	Mann im öffentlichen Sektor tätig	D				0,5	-1,8	1,3
BAUWRTM	Mann in Bauwirtschaft tätig	D				8,2	-5,7	-2,5
BAUWRTW	Frau in Bauwirtschaft tätig	D				2,1	6,1	-8,2
TMANUFM	Mann in techn.Gewerbe / Industrie tätig	D				1,7	2,1	-3,8
TMANUFW	Frau in techn.Gewerbe / Industrie tätig	D				-0,3	4,2	-3,9
CMANUFM	Mann in konsumn.Gewerbe / Industrie tätig	D				3,0	-0,1	-2,9
CMANUFW	Frau in konsumn.Gewerbe/Industrie tätig	D				7,2	2,0	-9,2
SOZMIET	Wohnsitz im Sozialmietsektor	D				-12,3	-1,5	13,8
FVPROMB	Fertigstellungsrate/1000 Einwohner in Zone	R	-0,036	0,052	-0,016			
RFVPROWB	Jährl.Wachstumsrate der Fertigstellungsra- te	P	0,002	-0,004	0,002			
TATPROWB	Trendm.errechn.Erwerbsintensität in Zone	R	-0,769	0,082	0,687			
EMP- WACHS	Beschäftigungswachstum p.a. laut Hauptverband im polit. Bezirk	P	-0,002	0,090	-0,087			

Typ: L=Logarithmen, D=0/1 Dummy, R=numerische Rate, P=Prozentsatz

Referenzhaushalt für marginale Effekte: Einzelverdiener, mittlere Berufe, 46-57 Jahre, Dienstleistungssektor, ohne abhängige Kinder, Wohnsitz im Norden/Osten

beobachtete Häufigkeit der Haushalte in Zonen: 42,7% 28,3% 29,0%

vorhergesagte Häufigkeit im Mittelwert der Haushalte: 45,6% 20,8% 33,6%

Haushalte im arbeitsfähigen Alter: Haushaltsvorstand und Partner weder gleichzeitig in Pension noch beide über gesetzlichem Pensionsalter

Tabelle 234: Multinomiales Logit für Zonenwahl mit beobachteten Einkommen 1991-1999/1 (=Tab C.6)

Variable	Beschreibung	Typ	LOCA-	LOCA-	LOCA-	LOCA-	LOCA-	LOCA-
			TION=0 rural	TION=1 subur- ban	TION=2 städ- tisch	TION=0 rural	TION=1 subur- ban	TION=2 städ- tisch
			Elastizi- täten			Wahrsc h.diff.in %		
LINC	Beob.HH.nettoeink.Vorstand+Partner	L	0,053	-0,005	-0,049			
LSUMQUOT	Überschußeinkommen über schichtentypisches Profil	L	-0,157	0,071	0,086			
AUSLAND	HH-Vorstand mit ausl. Staatsbürger- schaft	D				-20,3	7,3	13,0
DUM91	Beobachtungsjahr 1991	D				-3,4	-4,9	8,3
DUM93	Beobachtungsjahr 1993	D				-1,1	-1,7	2,8
DUM97	Beobachtungsjahr 1997	D				2,4	-2,9	0,6
DUM99	Beobachtungsjahr 1999	D				3,6	-2,6	-1,0
SUED	Gebiet Südösterreich	D				16,9	-0,9	-16,0
WEST	Gebiet Westösterreich	D				5,6	9,5	-15,1
ALTBIS33	Haushaltsalter bis 33 Jahre	D				4,8	-1,3	-3,5
ALT3445	Haushaltsalter von 34 bis 45 Jahren	D				3,3	-0,4	-2,9
ALT58BIS	Haushaltsalter ab 58 Jahren	D				-0,6	1,0	-0,4
KKIND	Kleinkind bis 6 Jahre in Familie	D				1,7	-1,0	-0,7
SKIND	Schulkind bis 14 Jahre in Familie	D				2,4	0,5	-2,9
LEKIND	Anzahl der erw.Nachkommen im HH	L	-0,012	0,050	-0,038			
MEHRGEN	Mehrgenerationenhaushalt	D				8,8	-3,3	-5,5
WOHNGEM	Wohngemeinschaft	D				3,0	-1,6	-1,5
BSCHUL1M	Mann (Partner) in einfachen Berufen	D				4,2	-2,6	-1,6
BSCHUL3M	Mann (Partner) in höheren Berufen	D				-8,2	1,8	6,4
BSCHUL1W	Frau (Partnerin) in einfachen Berufen	D				5,6	-2,6	-3,0
BSCHUL3W	Frau (Partnerin) in höheren Berufen	D				-2,6	-1,9	4,4
DOFP	Doppelverdienerhaushalt	D				-3,7	2,6	1,1
PARTPENS	Ein Partner in Pension	D				1,1	2,5	-3,6
HAUSFRAU	Partnerin ist Hausfrau	D				4,9	1,1	-6,0
TEILZHH	mind. 1 Partner in Teilzeitbeschäftigung	D				3,5	-0,6	-3,0
GENDMNC	Partnerin verdient mehr als Partner	D				-0,4	-2,7	3,0
BEAMTM	Mann im öffentlichen Sektor tätig	D				1,3	-2,7	1,4
BAUMRTM	Mann in Bauwirtschaft tätig	D				8,4	-5,4	-3,1
BAUMRTW	Frau in Bauwirtschaft tätig	D				2,8	3,9	-6,7
TMANUFM	Mann in techn.Gewerbe / Industrie tätig	D				2,1	1,3	-3,4
TMANUFW	Frau in techn.Gewerbe / Industrie tätig	D				-0,2	4,1	-3,8
CMANUFM	Mann in konsumn.Gewerbe / Industrie tätig	D				3,0	0,3	-3,3
CMANUFW	Frau in konsumn.Gewerbe / Industrie tätig	D				6,9	2,5	-9,4
SOZMIET	Wohnsitz im Sozialmietsektor	D				-11,2	-2,7	13,8
FVPROWB	Fertigstellungsrate/1000 Einwohner in Zone	R	-0,039	0,050	-0,011			
RFVPROWB	Jährl.Wachstumsrate der Fertigstellungsrate	P	-0,002	-0,005	0,007			
TATPROWB	Trendm.errechn.Erwerbsintensität in Zone	R	-0,775	0,069	0,706			
EMPWACHS	Beschäftigungswachstum p.a. laut Hauptverband im polit. Bezirk	P	-0,009	0,078	-0,069			

Typ: L=Logarithmen, D=0/1 Dummy, R=numerische Rate, P=Prozentsatz

Referenzhaushalt für marginale Effekte: Einzelverdiener, mittlere Berufe, 46-57 Jahre, Dienstleistungssektor, ohne abhängige Kinder, Wohnsitz im Norden/Osten

beobachtete Häufigkeit der Haushalte in Zonen:

41,6% 28,5% 29,9%

vorhergesagte Häufigkeit im Mittelwert der Haushalte:

44,2% 21,7% 34,1%

Haushalte im Erwerbspotential: mindestens 1 Person (Haushaltsvorstand oder Partner) im Erwerbspotential (erwerbstätig oder arbeitswillig in Arbeitslosigkeit)

Tabelle 235: Multinomiales Logit für Zonenwahl mit beobachteten Einkommen 1991-1999/2
(=Tab C.7)

Variable	Beschreibung	Typ	LOCA- TION=0 rural	LOCA- TION=1 subur- ban Elastizi- täten	LOCA- TION=2 städ- tisch	LOCA- TION=0 rural	LOCA- TION=1 subur- ban Wahrsch. h.diff.in %	LOCA- TION=2 städ- tisch
LINC	44.332 Beobachtungen, Haushalte im erwerbsfähigen Alter	L	0,053	-0,006	-0,047			
LSUMQUOT	Marginale Effekte aus Mittelwerten über HH	L	-0,157	0,072	0,085			
AUSLAND	HH-Vorstand mit ausl.Staatsbürgerschaft	D				-20,5	7,6	12,9
DUM91	Beobachtungsjahr 1991	D				-3,4	-4,8	8,2
DUM93	Beobachtungsjahr 1993	D				-1,2	-1,5	2,7
DUM97	Beobachtungsjahr 1997	D				2,4	-2,9	0,5
DUM99	Beobachtungsjahr 1999	D				3,6	-2,7	-0,9
SUED	Gebiet Südösterreich	D				16,3	-0,3	-16,0
WEST	Gebiet Westösterreich	D				5,5	9,2	-14,8
ALTBIS33	Haushaltsalter bis 33 Jahre	D				5,0	-1,6	-3,5
ALT3445	Haushaltsalter von 34 bis 45 Jahren	D				3,5	-0,6	-2,9
ALT58BIS	Haushaltsalter ab 58 Jahren	D				0,3	0,1	-0,4
KKIND	Kleinkind bis 6 Jahre in Familie	D				1,8	-1,1	-0,7
SKIND	Schulkind bis 14 Jahre in Familie	D				2,4	0,4	-2,8
LEKIND	Anzahl der erw.Nachkommen im HH	L	-0,007	0,044	-0,037			
MEHRGEN	Mehrgenerationenhaushalt	D				8,6	-3,2	-5,4
WOHNGEM	Wohngemeinschaft	D				3,3	-1,7	-1,5
BSCHUL1M	Mann (Partner) in einfachen Berufen	D				4,6	-2,8	-1,8
BSCHUL3M	Mann (Partner) in höheren Berufen	D				-8,1	1,9	6,3
BSCHUL1W	Frau (Partnerin) in einfachen Berufen	D				5,9	-2,5	-3,4
BSCHUL3W	Frau (Partnerin) in höheren Berufen	D				-2,4	-1,8	4,2
DOPP	Doppelverdienerhaushalt	D				-3,9	2,8	1,1
PARTPENS	Ein Partner in Pension	D				2,2	1,6	-3,8
HAUSFRAU	Partnerin ist Hausfrau	D				5,0	0,9	-5,9
TEILZHH	mind. 1 Partner in Teilzeitbeschäftigung	D				3,5	-0,6	-2,9
GENDMNC	Partnerin verdient mehr als Partner	D				-0,4	-2,7	3,1
BEAMTM	Mann im öffentlichen Sektor tätig	D				1,2	-2,7	1,6
BAUWRTM	Mann in Bauwirtschaft tätig	D				8,4	-5,5	-2,8
BAUWRTW	Frau in Bauwirtschaft tätig	D				2,7	3,9	-6,6
TMANUFM	Mann in techn.Gewerbe / Industrie tätig	D				2,1	1,2	-3,3
TMANUFW	Frau in techn.Gewerbe / Industrie tätig	D				-0,3	4,0	-3,7
CMANUFM	Mann in konsumn.Gewerbe / Industrie tätig	D				2,8	0,3	-3,1
CMANUFW	Frau in konsumn.Gewerbe / Industrie tätig	D				6,8	2,3	-9,1
SOZMIET	Wohnsitz im Sozialmietsektor	D				-11,6	-2,1	13,7
FVPROWB	Fertigstellungsrate/1000 Einwohner in Zone	R	-0,039	0,049	-0,011			
RFVPROWB	Jährl.Wachstumsrate der Fertigstellungsrate	P	-0,002	-0,005	0,007			
TATPROWB	Trendm.errechn.Erwerbsintensität in Zone	R	-0,767	0,069	0,697			
EMPWACHS	Beschäftigungswachstum p.a. laut Hauptverband im polit. Bezirk	P	-0,010	0,076	-0,066			

Typ: L=Logarithmen, D=0/1 Dummy, R=numerische Rate, P=Prozentsatz

Referenzhaushalt für marginale Effekte: Einzelverdiener, mittlere Berufe, 46-57 Jahre, Dienstleistungssektor, ohne abhängige Kinder, Wohnsitz im Norden/Osten

beobachtete Häufigkeit der Haushalte in Zonen:

42,5% 28,5% 29,0%

vorhergesagte Häufigkeit im Mittelwert der Haushalte:

45,8% 21,2% 33,0%

Haushalte im arbeitsfähigen Alter: Haushaltsvorstand und Partner weder gleichzeitig in Pension noch beide über gesetzlichem Pensionsalter

Tabelle 236: Binomiales Probit für Erwerbsbeteiligung Frauen (=Tab C.8)

Variable	Stichprobe der Partnerschaften im Erwerbspotential 36.770 Beobachtungen, Periode 1991-2001, gew. Marginale Effekte im Mittelwert der Haushalte Beschreibung	Typ	ERWPOTW=1 Elastizitäten	ERWPOTW=1 Wahrscheinlichkeits- differenz in %
Constant			4,064	
LPREDPAM	Einkommensprediktor des Partners	L	-0,535	
DUM91	Beobachtungsjahr 1991	D		-7,1
DUM93	Beobachtungsjahr 1993	D		-3,4
DUM97	Beobachtungsjahr 1997	D		-4,5
DUM101	Beobachtungsjahr 2001	D		4,7
URBAN	Wohnsitz in urbaner Zone	D		5,7
SUBURB	Wohnsitz in suburbaner Zone	D		-2,2
NORD	Gebiet Nordösterreich	D		-2,2
SUED	Gebiet Südösterreich	D		-8,8
WEST	Gebiet Westösterreich	D		-12,1
ALTBIS33	Haushaltsalter bis 33 Jahre	D		15,9
ALT3445	Haushaltsalter von 34 bis 45 Jahren	D		16,6
ALT58BIS	Haushaltsalter ab 58 Jahren	D		-29,8
KKIND	Kleinkind bis 6 Jahre in Familie	D		-32,5
SKIND	Schulkind bis 14 Jahre in Familie	D		-15,2
LEKIND	Anzahl der erwachsenen Nachkommen im Haushalt	D		-14,3
LSRUHE	Anzahl sonstiger Personen in Pension	D		-11,3
BSCHUL1M	Mann = Partner in einfachen Berufen	D		-8,1
BSCHUL3M	Mann = Partner in höheren Berufen	D		4,7
BSCHUL1W	Frau = Partnerin in einfachen Berufen	D		-6,7
BSCHUL3W	Frau = Partnerin in höheren Berufen	D		25,0
TEILZHH	mind. 1 Partner in Teilzeitbeschäftigung	D		42,7
BEAMTM	Mann im öffentlichen Sektor tätig	D		4,5
TMANUFM	Mann im technischen Gewerbe / Industrie tätig	D		4,3
CMANUFM	Mann im konsumnahen Gewerbe / Industrie tätig	D		3,2
SOZMIET	Wohnsitz im Sozialmietsektor	D		7,9
FVPROWB	Fertigstellungsrate pro 1000 Einwohner in Zone	R	-0,002	
RFVPROWB	jährliche Wachstumsrate der Fertigstellungsrate	P	0,000	
TATPROWB	trendmäßig errechnete Erwerbsintensität in Zone	R	0,016	
EMPVACHS	Beschäftigungswachstum p.a. laut Hauptverband im polit. Bezirk	P	0,010	

Typ: L=Logarithmen, D=0/1 Dummy, R=numerische Rate, P=Prozentsatz

Referenzperson für marginale Effekte: mittlere Berufe, 46-57 Jahre, Dienstleistungssektor, ohne abhängige Kinder, Wohnsitz in Wien

beobachtete Erwerbsbeteiligung (ungewichtet): 56,6%

vorhergesagte Erwerbsbeteiligung im Mittelwert der Haushalte: 56,7%

Haushalte im Erwerbspotential:

mindestens 1 Person (Haushaltsvorstand oder Partner) im Erwerbspotential (erwerbstätig oder arbeitswillig in Arbeitslosigkeit)

Quelle: Mikrozensus 1989-2001, eigene Berechnungen E. Deutsch

10.4 LITERATUR

- Aicher, Josef / Amann, Wolfgang / Bauer, Eva / Call, Gottfried / Lugger, Klaus / Holoubek, Michael / Novak, Richard / Österreicher, Theodor / Raschauer, Bernhard / Schuster, Gerhard / Sommer, Andreas / Wurm, Karl:
- Aidt / Amann / Bauernfeind / Bornett / Deutsch / Hennrich / Rigler / Rischaneck / Schneider / Sommer / Tsannatos: Wohnbauförderung und Bauwirtschaft – Sammelpublikation. Band 4 der Reihe "Förderung des Wohnungswesens in Österreich". Wien: FGW-Schriftenreihe 156, 2004.
- Agresti, A. *Categorical Data Analysis*. John Wiley & Sons, New York, 2d ed., 2002
- Amann, Wolfgang: 1 Land – 9 Systeme. Die Eigentumswohnungsförderung in den Bundesländern. Wien: FGW, 1997
- Amann, Wolfgang: Kompetenzverlagerungen im Wohnungswesen. Wien: FGW-Schriftenreihe Nr. 132, 1999
- Amann, Wolfgang / Neuwirth, Norbert: Familienrelevanz der Wohnbauförderung der österreichischen Bundesländer. Wien: FGW, 1999
- Amann, Wolfgang / Skopek, Alexander: Kosten von Mietwohnungen. Wohnkosten und Einkommensbelastung für Wohnungssuchende in geförderten Neubaumietwohnungen und privaten Altbauwohnungen. Studie der FGW im Auftrag der Arbeiterkammer Wien: Standpunkte, 1999
- Amann, Wolfgang: Optionen zur Neugestaltung der steiermärkischen Wohnbauförderung. Studie im Auftrag der Landesbaudirektion Steiermark. Wien: FGW, 2000
- Amann, Wolfgang: Schwerpunkt Subjektförderung. Auswirkungen einer substanziellen Mittelverlagerung. Studie im Auftrag der Niederösterreichischen Landesregierung. Wien: FGW, 2000
- Amann, Wolfgang / Bosek, Peter / Deutsch, Edwin / Jokl, Stefan / Rießland Bernd / Sagasser, Christian / Schmidinger Josef / Vallant, Hans-Christian / Zehnder, Andreas: Wohnbaufinanzierung. Teil 1 der Publikationsreihe „Förderung des Wohnungswesens in Österreich“. Wien: FGW, 2000
- Amann, Wolfgang / Bauernfeind, Sandra / Rischaneck, Ursula: Benchmarking Wohnbauförderung: Optimierung der Salzburger Mietwohnungs- und Sanierungsförderung. Wien: FGW, 2001.
- Amann, Wolfgang / Bertsch, Wilfried / Bussjäger, Peter / Doubek, Claudia / Handler, Heinz / Hanika, Alexander / Österreicher, Theodor / Pentz, Hartmut / Rauchlatner, Friedrich / Rischaneck, Ursula / Sommer, Andreas / Umgeher, Peter: Praxis der Wohnbauförderung. Teil 3 der Publikationsreihe „Förderung des Wohnungswesens in Österreich“. Wien: FGW, 2001
- Amann, Wolfgang: Neuer sozialer Wohnbau in der Steiermark. Wien: FGW, 2002
- Amann, Wolfgang / Bauernfeind, Sandra / Bruckner, Karl / Deutsch, Edwin / Holzer, Peter / Schuster, Gerhard / Bosek, Peter / Schmidinger, Josef / Cerveny, Michael / Baco, Uwe / Beutelmeyer, Werner / Draxler, Susanne / Fister, Gert / Schörner, Georg / Weihs, Ingomar: Förderungsmodell als Masseneffekt zur Erreichung der Kyoto-Ziele. Studie der FGW im Auftrag des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung. Wien: FGW, 2002
- Amann, Wolfgang / Gutknecht, Brigitte / Bauernfeind, Sandra / Griller, Stefan / Dutzler, Barbara / Donner, Christian / Stübler, Walter / Fleischmann, Eduard: Maastricht-konforme Neugestaltung der NÖ Wohnbaufinanzierung. Studie der FGW im Auftrag des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung. Wien: FGW, 2002
- Amann / Bauernfeind / Oberhuber / Schmidinger / Cervicek: Zukunft der Finanzierung des mehrgeschoßigen Wohnbaus in Niederösterreich. Wien: FGW-SchR. 151, 2003.
- Appel, Margit / Steiner, Hans: Soziale Grundsicherung in Österreich. In: Forum Politische Bildung (Hg.): Sozialpolitik im internationalen Vergleich. Innsbruck: Studien-Verlag, 1998
- Arrow, K.: *Social Choice and Individual Values*. Yale University Press, New Haven and London, 2d ed., 1963
- Atkinson, A.B. "On the Measurement of Inequality". *Journal of Economic Theory*, vol. 2. 1980, 244-263
- Ball, M.: *RICS European housing review 2002*. Royal Institution of Chartered Surveyors, 2002
- Ball, M.: "Markets and the Structure of the Housebuilding Industry: An International Perspective". *Urban Studies*, vol. 40, 2003, 897-916
- Barr, N.: *The Economics of the Welfare State*. Weidenfels and Nicholson, London, 1987
- Basolo, V.: "US Regionalism and Rationality". *Urban Studies*, vol. 40, 2003, 447-462

- Bauer, Eva: Wohnbaufinanzierung mit Zukunft. Wien: Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen-Revisionsverband (Hg.), 1995
- Bauernfeind, Sandra / Amann, Wolfgang / Deutsch, Edwin / Yurdakul, Askin: Wohnbauförderung und Beschäftigung – Auswirkungen unterschiedlicher Förderungsschichten auf die Beschäftigung am Bau. Studie im Auftrag der OÖ Landesregierung. Wien: FGW, 2002
- Beck, U.: Risikogesellschaft. Auf dem Weg in eine andere Moderne. suhrkamp, Frankfurt, 1986
- Beck, U.: (Hrsg.) Politik der Globalisierung. edition Zweite Moderne, suhrkamp, Frankfurt, 1998
- Blaas, W., Rüscher, W., Brezina, B., Doubek, C.: Mehr Markt oder mehr Staat im Wohnungswesen? Reformperspektiven für die österreichische Wohnungspolitik. Böhlau-Verlag, Wien 1991
- Börsch-Supan, A., Pollakowsky, H.: "Estimating Housing Consumption Adjustments from Panel Data". Journal of Urban Economics, vol.27, 1990, 131-150
- Bramley, G., Morgan, J.: "Building Competitiveness and Cohesion: The Role of New Housebuilding in Central Scotland's Cities". Housing Studies, vol.18, 2003, 447-471
- Brandner, P., Wüger, M. "Sozialpolitische Aspekte der Wohnbauförderung", in M. Czerny a.a.O., 59-77
- Breuss, F.: "Makroökonomische Auswirkungen einer Änderung der Wohnbauförderung - Eine Modellanalyse". In Wohnungswirtschaft vor neuen Herausforderungen, M. Czerny, Hrsg., Austrian Institute for Economic research WIFO, Vienna, 2001, 36-51
- Brown, T., Bhatti, M.: "Whatever Happened to 'Housing and the Environment' ?". Housing Studies, vol. 18, 2003, 505-515
- Büchel, F., van Ham, M.: "Overeducation, regional labour markets, and spatial flexibility". Journal of Urban Economics, vol. 53, 2003, 482-493
- Burton, E.: "Housing for an Urban Renaissance: Implications for Social Equity". Housing Studies, vol. 18, 2003, 537-562
- Christensen R., Log-Linear Models and Logistic Regression. Springer, New York, 2d ed., 1997
- Costa, D., Kahn, M. "Power Couples: Changes in the Locational Choice of the College Educated, 1940-1990". Quarterly Journal of Economics, vol. 115, 2000, 1287-1312
- Czasny, Karl / Moser, Peter: Einsatz und Gesamtwirkung der Wohnbauförderungsmittel. Frankfurt a. M.: Peter Lang, 1999
- Czerny, Margarete / Köppl, Franz: Aspekte der Wohnbauförderung. Wien: AK Wien, 1994
- Czerny, Margarete u.a.: Gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Infrastruktur für Österreich. Wien: Wifo, 1995
- Czerny, Margarete: Gesamtnachfrage und Erneuerungspotenzial der Wohnungswirtschaft bis 2000. Wien: Wifo 1992
- Czerny, Margarete (Koord.): Wohnungswirtschaft vor neuen Herausforderungen. Wien: Wifo, 2001
- Dahrendorf, R.: Die Krisen der Demokratie. Ein Gespräch. Beck, München, 2002
- Deutsch, E.: "Indicators of Housing Finance and Intergenerational Wealth Transfers". Real Estate Economics, vol. 25, 1997, 131-174
- Deutsch, E., Tomann, H. "Homeownership Finance in Austria and Germany" Real Estate Economics, vol. 23/4, 1995, 441-474
- Deutsch E.: "Die Kosteneffizienz der Wohnbauförderung im Generationenvertrag". Wohnbauforschung in Österreich, FGW: Heft 9/10, 1997, 49-52
- Deutsch, E. "Die Wohnbauförderung aus makroökonomischer Sicht" Österr. Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Die Finanzierung des Wohnbaues in der Stadt, gbv Verlag, Wien 1995, 41-61
- Deutsch, E. "Bestimmungsgründe der Wettbewerbsfähigkeit von KMUs". Forschungsprojekt Nr. 8953 des Jubiläumsfonds der Österreichischen Nationalbank, Publikation 2004 in Vorbereitung.
- Deutsch, E.: Wohnbaufinanzierung und intergenerationelle Vermögensbildung. Linde-Verlag, Wien, 1999
- Deutsch, E.: "Die Wohnbauförderung zwischen Finanzierungsreform und gesellschaftlicher Aufgabe". W. Amann (Hrsg.), FGW-Schriftenreihe, Wien, 2000.
- Deutsch, E.: "Housing Careers, Inheritance and Mobility Patterns". AsRES conference: Housing in the 21st Century, Beijing, China, July 2000

- Deutsch, E.: Beigl, B., Kerschbaum, R., Yurdakul, A. Wohnbedarf, Mobilität und adäquates Wohnen. NÖ Landesakademie, 2001
- Deutsch, E., Neuwirth, N., Yurdakul, A.: "Housing and Labor Supply". *Journal of Housing Economics*, vol. 10, 2001, 335-362
- Deutsch, E., Schöpp W. Dezentralisierung in der Wohnungspolitik, vom BmfWA geförderte Studie im Auftrag der FGW, Wien 1991, S.137
- Deutsch, E.: "Urban Land Lease and Social Housing Programme". *Housing Studies*, vol. 11/3, 1996, 435-458
- Dieleman, F., Everaers, P.: "From Renting to Owning: Life Course and Housing Market Circumstances". *Housing Studies*, vol. 9, 1994, 11-25
- Donner, Christian: Das Ende der Wohnbauförderung. Versuch eines wohnpolitischen Gesamtsystems. Wien, 1995
- Doubek, C. / Hiebl, U.: Soziale Infrastruktur. Aufgabenfeld der Gemeinden. Studie im Auftrag der ÖROK. Wien, 2000
- Engelhardt, G.: "Consumption, Down Payments, and Liquidity Constraints". *Journal of Money, Credit and Banking*, vol. 28, 1996, 255-271
- Englund, P.: "Taxing Residential Housing". *Urban Studies*, vol. 40, 2003, 937-952
- Fassmann, Heinz / Münz, Rainer: Haushaltsentwicklung und Wohnungsbedarf in Österreich 1996-21. Wien: ÖROK, 1998
- Fassmann, Heinz / Kytir, Josef/ Münz, Rainer: Bevölkerungsprognosen für Österreich 1991-21. Szenarien der räumlichen Entwicklung von Wohn- und Erwerbsbevölkerung. Wien: ÖROK, 1996
- Felderer, Bernhard / Helmenstein, Christian / Lee, Gabriel / Schmidt-Dengler, Philipp: Die Entwicklung der regionalen Wohnraumnachfrage in Österreich. Wien: IHS, 1999
- FGW (Hrsg.): Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit. Teil 2 der Publikationsreihe „Förderung des Wohnungswesens in Österreich. Wien: FGW, 2001
- FGW-Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen: Loseblattsammlung „Veränderte Förderungsvorschriften für den Wohnungsbau in Österreich“. Wien: FGW, Stand Jänner 2004
- Fortin, N.: "Allocation Inflexibilities, Female Labor Supply, and Housing Assets Accumulation: Are Women Working to Pay the Mortgage ? ". *Journal of Labor Economics*, vol. 13, 1995, 524-557
- Friedrichs, J., Galster, G., Musterd, S.: "Neighbourhood Effects on Social Opportunities: The European and American Research and Policy Context". *Housing Studies*, vol. 18, 2003, 797-806
- Georgescu-Roegen, N.: Energy and Economic Myths: Essays. Pergamon Press, New York, 1976
- Gibbs, I. Kemp, P.: "Housing Benefit and Income Redistribution". *Urban Studies*, vol. 30, 1993, 63-72
- Gibb, K., Hoesli, M.: "Developments in Urban Housing and Property Markets". *Urban Studies*, vol. 40, 2003, 887-896
- Giddens, A.: Jenseits von Links und Rechts. suhrkamp, Frankfurt, 1997
- Greene, W. Econometric Analysis. Prentice Hall, New York, 5th ed., 2003
- Grigsby, W.: Bourassa, St. "Trying to Understand Low-Income Housing Subsidies: Lessons from the United States". *Urban Studies*, vol. 40, 2003, 973-1009
- Gugele, Bernd / Huttunen, Kati / Ritter, Manfred: Kyoto-Fortschrittsbericht Österreich. Wien: Umweltbundesamt, 2003
- Guger, Alois (Koord.): Umverteilung durch öffentliche Haushalte in Österreich. Wien: Wifo, 1996
- Habermas, J.: Theorie des kommunikativen Handelns. suhrkamp, Frankfurt, 1981
- Hackl, Albert: Die österreichischen Reduktionsziele für Treibhausgas-Emissionen von Toronto bis Kyoto. Wissenschaft & Umwelt, 2001
- Hall, P.: Cities in Civilization. Weidenfels & Nicholson, London, 1998
- Hamnett, Ch.: "Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961-2001". *Urban Studies*, vol. 40, 2003, 2401-2426
- Häußermann, H., Siebel, W.: Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Juventa, Weinheim und München, 2. Auflage, 2000
- Hayashi, F.: "The Permanent Income Hypothesis and Consumption Durability: Analysis Based on Japanese Panel Data". *Quarterly Journal of Economics*, vol. 100, 1985, 1083-1113

- Hayek, F.: *The Road to Serfdom*. Routledge, 1944
- Honneth, A., Fraser, N.: *Umverteilung oder Anerkennung ? Eine politisch-philosophische Kontroverse. suhrkamp taschenbuch*, Frankfurt 2003
- Jaffee, D., Stiglitz, J.: "Credit Rationing". Chapter 16 in *Handbook of Monetary Economics*, vol.2, B.M.Friedman, F.H. Hahn eds., North-Holland, 1990, 837-888
- Jenkis, H.: "Objekt- oder Subjektförderung?" in *Wirtschaftswissenschaft im Dienste der Verteilungs-, Geld- und Finanzpolitik*, R. Lüdeke, W. Scherf, W. Steden (Hrsg.), Duncker & Humblot, Berlin, 2000, 311-349
- Jones, L.: "Testing the Central Prediction of Housing Tenure Transition Models". *Journal of Urban Economics*, vol. 38, 1995, 50-73
- Jungk R.: *Die Zukunft hat schon begonnen*. Wien: 1952
- Kahn H.: *Thinking about the 70s and 80s*. New York: 1972
- Kant, I.: [1785] *Grundlegung zur Metaphysik der Sitten*. Könemann, Gesamtausgabe Band 3, 1995, 171-269
- Killingsworth, M.R.: *Labor Supply*. Cambridge University Press, 1983
- King, P.: *Housing, Individuals and the State. The Morality of Government Intervention*. RICS Issues in Real Estate and Housing Series, Routledge, London, 1998
- Klotz, Arnold / Frey, Otto / Rosinak, Werner: *Stadt und Nachhaltigkeit*. Wien: Ludwig Boltzmann Institut für Interdisziplinäre Stadtforschung (Hrsg.), 2002
- Korinek, Karl / Nowotny, Ewald: *Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft*. Wien: Orac, 1994
- Korpi / Palme: In: *Und raus bist du! Soziale und räumliche Ausgrenzung*. Wien: Publikation zur Vierten Österreichischen Armutskonferenz, 2001
- Kymlicka, W.: *Contemporary Political Philosophy*. Clarendon Press, 1990
- Langer, M., Schön, A.: "Evaluation of Sustainability Performance. The proposal of a basic framework of sustainable development". *Research Focus Sustainable Management*, University of Economics, Vienna, web-mimeo, 2002
- Lee, G., Schmidt-Dengler, Ph., Felderer, B., Helmenstein, Ch.: "Austrian Demography and Housing demand: Is there a Connection ?". *Empirica*, vol. 28, 2001, 259-276
- Luken, Ralph / Komendantova-Amann, Nadejda: *Eighteen Developing and Transition Economies and Sustainable Development. An Outcome Assessment for the Period 1990-2000*. *Handbook on Sustainable Development Policy and Administration*. New York: 2004
- Malthus, Thomas R.: *Essay on the Principle of Population*, 1798
- Marin, B. *Die Paritätische Kommission. Aufgeklärter Technokorporatismus in Österreich*
Internationale Publikationen Gesellschaft, Wien 1982
- Martino, J.: *Technological Forecasting for Decisionmaking*. New York: 1972
- Nilsson, K.: "Moving into the City and Moving Out Again: Swedish Evidence from the Cohort Born in 1968". *Urban Studies*, vol.40, 2003, 1243-1258
- Nozick, R.: *Anarchy, State and Utopia*. Blackwell, Oxford, 1974
- Ole, Lyse: *Sustainable and Inclusive Cities: The EPM Approach*. Nairobi: 2000
- Olson, M.: *The Logic of Collective Action: Public goods and the Theory of Groups*. Harvard University Press, 1971
- Ommeren, van J., Rietveld, P., Nijkamp, P.: "Job Moving, Residential Moving, and Commuting: A Search Perspective". *Journal of Urban Economics*, vol. 46, 1999, 230-253
- Oxley, M. *Economics, Planning and Housing*, Palgrave Macmillan 2004
- Paine, Th.: [1796] *Agrarian Justice. The Life and Major Writings of Thomas Paine*. Princeton UP, New Jersey, 1974
- Peccei A.: *One Hundred Pages for the Future*. New York: 1981
- Pfeiffer, Ulrich: *Wohneigentum und Familie*. Stuttgart: IRB Verlag, 1995
- Pinto, S.: "Residential Choice, Mobility, and the Labor Market". *Journal of Urban Economics*, vol. 51, 2002, 469-496

- Priemus, H.: "Dutch Housing Associations: Current Developments and Debates". Housing Studies, vol. 18, 2003, 327-351
- Rawls, J. A: Theory of Justice. Oxford University Press, Oxford, 1971
- Rießland, Bernd / Schuster, Gerhard: Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft als Modellbeispiel für die Finanzierung meritorischer Güter. Wien: FGW, 1998
- Robst, J., Deitz, R., McGoldrick, K.: "Income variability, uncertainty and housing tenure choice". Regional Science and Urban Economics, vol.29, 1999, 219-229
- Roll, Richard / Talbott, John: Political and Economic Freedoms and Prosperity, 2003
- Roll, Richard / Talbott, John: The End of Class Warfare: An Examination of Income Disparity, 2002
- Toffler, A.: Future Shock. New York: 1970
- Rosenthal, S., Duca, J., Gabriel, St.: "Credit rationing and the demand for owner occupied housing". Journal of Urban Economics, vol. 30, 1991, 48-63
- Schindegger, F.: Raum. Planung. Politik. Ein Handbuch zur Raumplanung in Österreich. böhlau Wien, 1999
- Schneider, F.: "Eine volkswirtschaftliche Analyse der Annahme der Kürzung der Wohnbauförderungsmittel um 50%". Studie in Bau Massiv, Wien, 2002
- Schneider, N., Spellerberg, A.: Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität. Leske + Budrich, 1999
- Sen, A.K. Collective Choice and Social Welfare. Holden Day, San Francisco, 1971
- Stein, J.C.: "Prices and Trading Volume in the Housing Market: A Model with Down-Payment Effects". Quarterly Journal of Economics, vol. 110, 1995, 379-406
- Stephens, M.: "Globalisation and Housing Finance Systems in Advanced and Transition Economies". Urban Studies, vol. 40, 2003, 1011-1026
- Taylor, Ch.: "The Politics of Recognition". in Multiculturalism, A. Gutmann ed., Princeton University Press, 1994
- Turok, I.: "Property-led regeneration: panacea or placebo ?". Environment and Planning A, vol. 26, 1992, 177-198
- Wolfson, M. "Divergent Inequalities : Theory and Empirical Results". Review of Income and Wealth, series 43, 1997, 401-421

10.5

GRAFIK- UND TABELLENVERZEICHNIS

Grafik 1:	Wohnungsbewilligungen in Österreich und Wien 1970-2001	23
Grafik 2:	Mieten-Entwicklung im privaten Wohnungsmarkt	27
Tabelle 3:	Grenzwerte Energiekennzahl Heizwärmebedarf (EKZ-HWB) für Eigenheime Neubau/Sanierung	29
Tabelle 4:	Grenzwerte EKZ-HWB für Mehrwohnungsbauten Neubau/Sanierung	30
Grafik 5:	Zweckzuschüsse des Bundes (Ø 1998 – 2002) und Bevölkerungsverteilung	55
Grafik 6:	Einnahmen für die Wohnbauförderung in Millionen Euro	55
Grafik 7:	Ausgaben für die Wohnbauförderung nach Finanzierungsart in Millionen Euro	56
Grafik 8:	Ausgaben für die Wohnbauförderung nach Baumaßnahme in Millionen Euro	57
Grafik 9:	Förderungsverkäufe der Bundesländer in Millionen Euro	58
Grafik 10:	„Soll und Haben“ der Wohnbauförderung in Millionen Euro	59
Grafik 11:	Abflüsse aus dem System der Wohnbauförderung in Millionen Euro	60
Grafik 12:	Maculan-Index und Index für Baukosten Mietwohnungen in Österreich	61
Tabelle 13:	Begrenzung von Bau- und Nutzerkosten	62
Grafik 14:	Wohnbauförderung und Wohnungsproduktion	66
Tabelle 15:	Förderungsmodelle Eigenheime (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) Neubau	67
Tabelle 16:	Förderungsmodelle Eigenheime (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) Neubau	68
Tabelle 17:	Förderungsmodelle Eigenheime Neubau - Förderungszuschläge	70
Tabelle 18:	Förderungsmodelle Mehrwohnungsbauten/Mietwohnungen – Neubau	72
Tabelle 19:	Förderungsmodelle Mehrwohnungsbauten/Mietwohnungen – Neubau	73
Tabelle 20:	Förderungsmodelle Mehrwohnungsneubau/Mietwohnungen – Förderungszuschläge	75
Tabelle 21:	Förderungsmodelle umfassende/großvolumige Sanierung	77
Tabelle 22:	Förderungsmodelle umfassende/großvolumige Sanierung – Förderzuschläge	78
Tabelle 23:	Förderungsmodelle kleinvolumige Sanierung (Eigenheime und Einzelwohnungen)	80
Tabelle 24:	Förderungsmodelle kleinvolumige Sanierung (Eigenheime und Einzelwohnungen) – Förderzuschläge	82
Grafik 25:	Annuitätenverlauf einer geförderten Mietwohnung, gesamtösterreichischer Überblick	84
Tabelle 26:	Übersicht maximales Jahreseinkommen (Basisbeträge, netto)	86
Grafik 27:	Soziale Qualität der Wohnumgebung	95
Tabelle 28:	Wohnzufriedenheit und soziale Kohäsion im Vergleich Österreich – NL – EU	96
Grafik 29:	Wohnungsbelag Inländer- und Ausländer-Haushalte in Österreich	97
Grafik 30:	Verbesserung des Wohnungsbestandes in Millionen Einheiten	98
Tabelle 31:	Wiener Grundstücksbeirat Kriterienkatalog alt	104
Tabelle 32:	Wiener Grundstücksbeirat Kriterienkatalog neu	105
Tabelle 33:	Förderungstypen beim Vorarlberger Modell des ökologischen Wohnbaus	109
Tabelle 34:	Energiekennzahlen beim Vorarlberger Modell des ökologischen Wohnbaus	110
Tabelle 35:	Förderungsstufen beim Niederösterreichischen Modell der Wohnbauförderung	113
Tabelle 36:	Energiekennzahl-Grenzwerte	114
Tabelle 37:	Förderungszuschläge beim Niederösterreichischen Modell der Wohnbauförderung	114
Tabelle 38:	Hebesätze beim Niederösterreichischen Modell der Wohnbauförderung	115
Tabelle 39:	Punktesystem beim Niederösterreichischen Modell der Wohnbauförderung	117
Tabelle 40:	Superförderung beim Niederösterreichischen Modell der Wohnbauförderung	118
Abbildung 41:	Typisches Wohngebäude aus den siebziger Jahren	123
Grafik 42:	Absolutwerte der Kosten für eine Standard- und Qualitätssanierung nach Barwertmethode	125
Grafik 43:	Relativwerte der Kosten für eine Standard- und Qualitätssanierung nach Barwertmethode	125
Grafik 44:	Mehrkosten der Qualitäts- gegenüber einer Standardsanierung unter Berücksichtigung der jeweiligen Landesförderung	126
Grafik 45:	Relative Mehrkosten für eine Qualitätssanierung	127
Grafik 46:	Verlauf der Förderanteile an den Gesamtkosten bei unterschiedlichen Sanierungs- qualitäten (gleiche Fensterqualität), HWB-Werte in kWh/(m ² .a) nach Sanierung	128
Grafik 47:	Verlauf der Förderanteile an den Gesamtkosten bei unterschiedlichen Sanierungsqualitäten (unterschiedliche Fensterqualitäten) , HWB-Werte in kWh/(m ² .a) nach Sanierung	129
Grafik 48:	Umstellungskosten von Öl- auf Pellets-Hauszentralheizung – absolute Kosten nach Barwertmethode	130
Grafik 49:	Relative Umstellungskosten von Öl- auf Pellets-Hauszentralheizung nach Barwertmethode	131

Tabelle 50:	Gegenüberstellung einer fiktiven Einzelsanierung mit einer dazu alternativen integrierten Gesamtanierung	135
Tabelle 51:	Zusammenfassung der wichtigsten Gebäudedaten	135
Tabelle 52:	U-Werte der wichtigsten Gebäudehüllenteile (vor Sanierung = Bestand)	136
Tabelle 53:	Auflistung der fix bleibenden Sanierungsausgabenpositionen	137
Tabelle 54:	Dämmstoff-Materialausgaben je m ² Außenwand	138
Tabelle 55:	Dämm-Materialausgaben je m ² oberste Geschossdecke (nicht begehbar)	138
Tabelle 56:	Dämm-Materialausgaben je m ² Kellerdecke	139
Tabelle 57:	Wärmedämmung – Ausgaben für Arbeit je m ² und Gebäudehüllenteil	139
Tabelle 58:	Wärmedämmung – sonstige Ausgaben je m ² und Gebäudehüllenteil	139
Tabelle 59:	Erzielte U-Werte und erforderliche Dämmstärken bei der „Standardsanierung“	140
Tabelle 60:	Erzielte U-Werte und erforderliche Dämmstärken bei der „Qualitätssanierung“	141
Grafik 61:	Schematischer Aufbau des Rechenmodells am Beispiel zweier unterschiedlicher Sanierungsvarianten	142
Tabelle 62:	Dimensionierung des neuen Biomassekessels	143
Tabelle 63:	Kostenschätzung für die Umstellung auf eine Pelletszentralheizung	143
Tabelle 64:	Bevölkerungswachstum Bundesländer	156
Tabelle 65:	Prognose Wachstumsraten Bundesländer	156
Tabelle 66:	Summe der Privathaushalte 1991 und 2001	157
Tabelle 67:	Prozentueller Anteil der Alleinerzieherhaushalte an der Summe der Privathaushalte 1991 und 2001	158
Tabelle 68:	Prozentueller Anteil von Familienhaushalten ohne Kinder an der Summe der Privathaushalte 1991 und 2001	158
Tabelle 69:	Prozentueller Anteil von Familienhaushalten mit Kindern an der Summe der Privathaushalte 1991 und 2001	159
Tabelle 70:	Anteil der Förderungszusicherungen für Eigenheime - Neubau an Wohnungsbewilligungen gesamt	159
Tabelle 71:	Anteil der Förderungszusicherungen für Geschosswohnungen - Neubau an Wohnungsbewilligungen gesamt	160
Tabelle 72:	Anteil der Förderungszusicherungen für gemeinnützige Bauvereinigungen an Wohnungsbewilligungen gesamt	161
Tabelle 73:	Anteil der Förderungszusicherungen für gewerbliche Bauträger an Wohnungsbewilligungen gesamt	161
Tabelle 74:	Wohnungsbewilligungen gesamt je 1000 Einwohner	162
Tabelle 75:	Wohnungsfertigstellungen je 1000 Einwohner	163
Tabelle 76:	Zugesicherte Neubauwohnungen pro Jahr je 1000 Einwohner	163
Tabelle 77:	Prozentueller Anteil der Summe der Förderungsausgaben im Neubaubereich an den Gesamtausgaben	164
Tabelle 78:	Prozentueller Anteil zugesicherter Förderungsbeträge für die Neuerrichtung von Eigenheimen am gesamten zugesicherten Förderungsausmaß	165
Tabelle 79:	Prozentueller Anteil zugesicherter Förderungsbeträge für die Neuerrichtung von Geschosswohnungen	166
Tabelle 80:	Prozentueller Anteil zugesicherter Förderungsbeträge für die Sanierung von Eigenheimen am gesamten zugesicherten Förderungsausmaß	167
Tabelle 81:	Prozentueller Anteil zugesicherter Förderungsbeträge für die Sanierung von Geschosswohnungen (exklusive Heimwohnungen) am gesamten zugesicherten Förderungsausmaß	168
Tabelle 82:	Prozentueller Anteil von Förderungsdarlehen im Neubaubereich an den Neubau-Gesamtausgaben	169
Tabelle 83:	Prozentueller Anteil von Förderungsdarlehen im Sanierungsbereich an den Sanierungs-Gesamtausgaben	170
Tabelle 84:	Prozentueller Anteil von laufenden Zuschüssen im Neubaubereich an den Neubau-Gesamtausgaben	170
Tabelle 85:	Prozentueller Anteil von laufenden Zuschüssen im Sanierungsbereich an den Sanierungs-Gesamtausgaben	171
Tabelle 86:	Baukosten in Euro je m ² für die Errichtung von Mehrwohnungsbauten durch gemeinnützige Bauvereinigungen	172
Tabelle 87:	Baukosten in Euro je m ² für die Errichtung von Mehrwohnungsbauten durch sonstige juristische Personen	172
Tabelle 88:	Prozentueller Anteil seitens gemeinnütziger Bauvereinigungen für die Neuerrichtung von Mehrwohnungsbauten eingesetzter Eigenmittel an Gesamtbaukosten	173

Tabelle 89:	Prozentueller Anteil seitens gemeinnütziger Bauvereinigungen für die Neuerrichtung von Mehrwohnungsbauten aufgenommenen Darlehen	173
Tabelle 90:	Prozentueller Anteil seitens gemeinnütziger Bauvereinigungen für die Neuerrichtung von Mehrwohnungsbauten aufgenommenen Darlehen von Bausparkassen	174
Tabelle 91:	Prozentueller Anteil seitens gemeinnütziger Bauvereinigungen für die Neuerrichtung von Mehrwohnungsbauten aufgenommenen Darlehen sonstiger Finanzierungsinstitute	174
Tabelle 92:	Prozentueller Anteil zugesicherter Niedrigenergiehäuser bzw. Wohnungen mit Niedrigenergiehaus-Standard im Neubaubereich	175
Grafik 93:	Prozentueller Anteil ausgewählter Energieträger im Bestand 2001	176
Tabelle 94:	Neubauleistung in den Bundesländern gegenüber Neubauleistung in Regionen mit geringstem Bruttoregionalprodukt im Mittelwert der Jahre 1999 bis 2001	177
Tabelle 95:	Annuitätenhöhen und Gesamtaufwendungen bei geförderten Mietwohnungsanlagen	178
Tabelle 96:	Kennzahlen der Modellberechnungen und Quellen	181
Grafik 97:	Darlehensverlauf nominell - Burgenland	183
Grafik 98:	Gesamtbelastung pro m ² Wohnnutzfläche für den Bewohner und die öffentliche Hand – Burgenland	183
Grafik 99:	Annuitätenverlauf je m ² und Monat Burgenland	184
Tabelle 100:	Eckpunkte des untersuchten Förderungsmodells - Burgenland	184
Grafik 101:	Darlehensverlauf nominell - Kärnten	185
Grafik 102:	Gesamtbelastung pro m ² Wohnnutzfläche für den Bewohner und die öffentliche Hand – Kärnten	185
Grafik 103:	Annuitätenverlauf je m ² und Monat Kärnten	186
Tabelle 104:	Eckpunkte des untersuchten Förderungsmodells - Kärnten	186
Grafik 105:	Darlehensverlauf nominell - Niederösterreich	187
Grafik 106:	Gesamtbelastung pro m ² Wohnnutzfläche für den Bewohner und die öffentliche Hand - Niederösterreich	187
Grafik 107:	Annuitätenverlauf je m ² und Monat Niederösterreich	188
Tabelle 108:	Eckpunkte des untersuchten Förderungsmodells - Niederösterreich	188
Grafik 109:	Darlehensverlauf nominell - Oberösterreich	189
Grafik 110:	Gesamtbelastung pro m ² Wohnnutzfläche für den Bewohner und die öffentliche Hand - Oberösterreich	189
Grafik 111:	Annuitätenverlauf je m ² und Monat Oberösterreich	190
Tabelle 112:	Eckpunkte des untersuchten Förderungsmodells - Oberösterreich	190
Grafik 113:	Darlehensverlauf nominell - Salzburg	191
Grafik 114:	Gesamtbelastung pro m ² Wohnnutzfläche für den Bewohner und die öffentliche Hand - Salzburg	191
Grafik 115:	Annuitätenverlauf je m ² und Monat Salzburg	192
Tabelle 116:	Eckpunkte des untersuchten Förderungsmodells - Salzburg	192
Grafik 117:	Darlehensverlauf nominell - Steiermark	193
Grafik 118:	Gesamtbelastung pro m ² Wohnnutzfläche für den Bewohner und die öffentliche Hand - Steiermark	193
Grafik 119:	Annuitätenverlauf pro m ² und Monat - Steiermark	194
Tabelle 120:	Eckpunkte und Charakteristik des untersuchten Förderungsmodells - Steiermark	194
Grafik 121:	Darlehensverlauf nominell – Tirol	195
Grafik 122:	Gesamtbelastung pro m ² Wohnnutzfläche für den Bewohner und die öffentliche Hand - Steiermark	195
Grafik 123:	Annuitätenverlauf je m ² und Monat Tirol	196
Tabelle 124:	Eckpunkte des untersuchten Förderungsmodells - Tirol	196
Grafik 125:	Darlehensverlauf nominell - Vorarlberg	197
Grafik 126:	Gesamtbelastung pro m ² Wohnnutzfläche für den Bewohner und die öffentliche Hand - Vorarlberg	197
Grafik 127:	Annuitätenverlauf je m ² und Monat Vorarlberg	198
Tabelle 128:	Eckpunkte des untersuchten Förderungsmodells - Vorarlberg	198
Grafik 129:	Darlehensverlauf nominell - Wien	199
Grafik 130:	Gesamtbelastung pro m ² Wohnnutzfläche für den Bewohner und die öffentliche Hand - Wien	199
Grafik 131:	Annuitätenverlauf je m ² und Monat Wien	200
Tabelle 132:	Eckpunkte des untersuchten Förderungsmodells - Wien	200
Tabelle 133:	Kosten für den Bewohner gemäß modellmäßig berechneter Förderungsmodelle	201
Tabelle 134:	Kosten für den Förderungsgeber gemäß modellmäßig berechneter Förderungsmodelle	202

Tabelle 135:	Kosten für den Förderungsgeber gemäß modellmäßig berechneter Förderungsmodelle	203
Grafik 136:	Vereinfachte Darstellung des Unterschieds zwischen Heizwärmebedarf (HWB) und Heizwärmeverbrauch (HWV), eigene Darstellung, 2004	212
Tabelle 137:	Art und Energieträger der Warmwasserbereitung der untersuchten Gebäude	213
Gleichung 138:	Näherungsweise Ermittlung des Warmwasserwärmebedarfs	213
Gleichung 139:	Näherungsweise Ermittlung des Warmwasserwärmeverbrauchs (WWWV)	213
Gleichung 140:	Ermittlung des um den Warmwasserverbrauch bereinigten Heizwärmeverbrauchs	214
Tabelle 141:	Energieträger für Raumwärme der untersuchten Gebäude	214
Gleichung 142:	Berechnung des effizienzbereinigten Heizwärmeverbrauchs	215
Gleichung 143:	Ermittlung der Energieverluste des gesamten Heizsystems	215
Gleichung 144:	Gesamtenergieaufwandszahl des Wärmeabgabesystems	215
Gleichung 145:	Gesamtenergieaufwandszahl des Wärmeverteilsystems	216
Tabelle 146:	Übersicht über die Aufwandszahlen der Wärmebereitstellung	217
Gleichung 147:	Ermittlung der Energieaufwandszahl r für das gesamte Heizsystem	217
Gleichung 148:	Ermittlung der witterungsbedingten Bereinigung	217
Grafik 149:	Schema der Berechnungsschritte	218
Grafik 150:	Entwicklung des „geplanten“ Heizwärmebedarfs der untersuchten Gebäude (Bezug der Gebäude in den Jahren von 1982 bis 2002)	220
Grafik 151:	Entwicklung des „geplanten“ Heizwärmebedarfs der untersuchten Gebäude (Bezug der Gebäude in den Jahren von 1982 bis 2002)	221
Grafik 152:	Prozentuelle Aufteilung der Abweichungen des „gemessenen“ Heizwärmebedarf vom „geplanten“ Heizwärmebedarf	222
Tabelle 153:	Übersicht über die Berechnungsergebnisse 1	224
Tabelle 154:	Übersicht über die Berechnungsergebnisse 2	225
Tabelle 155:	Mittlere Personeneinkommen im Arbeitskräftepotenzial	245
Abbildung 156:	Österreichische Haushaltspopulation nach Zonen	284
Abbildung 157:	Anteile der Rechtsformen in Österreich	284
Abbildung 158:	Hauptwohnsitze nach Zonen und Rechtsform Eigentum und Miete (ohne sonstige Rechtsverhältnisse), anliegende Balken=100%	285
Abbildung 159:	Mittleres Haushaltseinkommen INCOME nach Rechtsform und Erhebungsjahr	285
Abbildung 160:	Mittleres effektives monatl. Haushaltseinkommen nach Zonen und Rechtsform	286
Abbildung 161:	Wachstum der Haushalte im Arbeitskräftepotenzial nach Zonen	286
Abbildung 162:	Berufsbildung österreichischer Haushalte in Arbeitskräftepotenzial, eingeschränkt auf Haushaltsvorstände mit österr. Staatsbürgerschaft	287
Abbildung 163:	Berufsbildung urbaner Haushalte in Arbeitskräftepotenzial, eingeschränkt auf Haushaltsvorstände mit österr. Staatsbürgerschaft	287
Abbildung 164:	Berufsbildung ruraler Haushalte in Arbeitskräftepotenzial, eingeschränkt auf Haushaltsvorstände mit österr. Staatsbürgerschaft	288
Abbildung 165:	Beobachtete Einkommensprofile der Haushalte nach Berufsbildungsschicht, effektives monatliches Nettohaushaltseinkommen inkl. Familienbeihilfe	288
Abbildung 166:	Baseline Einkommensprofile einfache Berufe, Singles in Vollzeit	289
Abbildung 167:	Baseline Einkommensprofile mittlere Berufe, Singles in Vollzeit	289
Abbildung 168:	Baseline Einkommensprofile höhere Berufe, Singles in Vollzeit	290
Abbildung 169:	Vergleich beobachtete und schichtentypische Einkommensprofile	290
Abbildung 170:	Sample Selection Eigenschaften bei Profilberechnung, Haushaltseinkommen	291
Abbildung 171:	Eink.verteilung mit schichtentypischen Profilen	291
Abbildung 172:	Lorenzkurven für gepoolte Einkommen 1989-1999, alle Haushalte	292
Abbildung 173:	Lorenzkurven für gepoolte Einkommen 1989-1999, Haushalte im arbeitsfähigen Alter	292
Abbildung 174:	Lorenzkurven für gepoolte Einkommen 1989-1999, Pensionistenhaushalte	293
Abbildung 175:	Einkommensverteilung für INCOME, Haushaltsbevölkerung im arbeitsfähigen Alter	293
Abbildung 176:	Einkommensverteilung für INCOME Haushaltsbevölkerung im arbeitsfähigen Alter	294
Abbildung 177:	Einkommensverteilung für INCOME Haushaltsbevölkerung im arbeitsfähigen Alter	294
Abbildung 178:	Verteilung der Äquivalenzeinkommen EQUINC Haushaltsbevölkerung im arbeitsfähigen Alter nach Zonen und Rechtsform	295
Abbildung 179:	Verteilung der Äquivalenzeinkommen Haushaltsbevölkerung im arbeitsfähigen Alter in Städten über 50.000 Ew.	295
Abbildung 180:	logarithm. Einkommensverteilung LINC Haushalte im arbeitsfähigen Alter nach Zonen gepoolte Kohorten 89-99	296
Abbildung 181:	logarithm. Einkommensverteilung LINC Haushalte im arbeitsfähigen Alter nach Rechtsform gepoolte Kohorten 89-99	296

Abbildung 182: Zufallsabweichungen LSUMQ von Profilen nach Zonen OLS-Residuen für log Haushaltseinkommen, auf Teilpopulationen nach Berufsbildungsschicht	297
Abbildung 183: Zufallsabweichungen LSUMQ von Profilen nach Rechtsform, OLS-Residuen für log Haushaltseinkommen, auf Teilpopulationen nach Berufsbildungsschicht	297
Abbildung 184: Überschusseinkommen LSUMQ nach Zonen und Rechtsform, OLS-Residuen für log HHeinkommen auf Teilpopulationen nach Berufsbildungsschicht	298
Abbildung 185: Überschusseinkommen LSUMQ nach Zonen und Rechtsform, OLS-Residuen für log HHeinkommen ohne Klassifikation nach Berufsbildungsschicht	298
Abbildung 186: Trend der Einkommensverteilung unter Junghaushalten bis 32, reales monatliches Nettohaushaltseinkommen kategorisiert	299
Abbildung 187: Trend Rechtsformen, rurale Zonen, alle Alter, kategoriales Modell für fixe Einkommensintervalle	299
Abbildung 188: Trend Rechtsformen, urbane Zonen, alle Alter, kategoriales Modell für fixe Einkommensintervalle	300
Abbildung 189: Trend Rechtsformen, rurale Zonen, Junghaushalte bis 33, kategoriales Modell für fixe Einkommensintervalle	300
Abbildung 190: Trend Rechtsformen, rurale Zonen, Haushalte 34 bis 45, kategoriales Modell für fixe Einkommensintervalle	301
Abbildung 191: Trend Rechtsformen, rurale Zonen, Haushalte 46 bis 57, kategoriales Modell für fixe Einkommensintervalle	301
Abbildung 192: Trend Rechtsformen, rurale Zonen, Haushalte 58 bis 69, kategoriales Modell für fixe Einkommensintervalle	302
Abbildung 193: Trend Rechtsformen, urbane Zonen, Junghaushalte bis 33, kategoriales Modell für fixe Einkommensintervalle	302
Abbildung 194: Trend Rechtsformen, urbane Zonen, Haushalte 34 bis 45, kategoriales Modell für fixe Einkommensintervalle	303
Abbildung 195: Trend Rechtsformen, urbane Zonen, Haushalte 46 bis 57, kategoriales Modell für fixe Einkommensintervalle	303
Abbildung 196: Trend Rechtsformen, urbane Zonen, Haushalte 58 bis 69, kategoriales Modell für fixe Einkommensintervalle	304
Abbildung 197: Eigentumsanteile der Alterskohorten 1989 und 2001 bzgl. Aller Haushalte	304
Abbildung 198: Eigentumsanteile in den Landeshauptstädten 1989 und 2001 bzgl. aller Haushalte (Eigentümer und Mieter) ohne Wien	305
Abbildung 199: Sozialmietanteile der Alterskohorten 1989 und 2001 bzgl. Mieterpopulation (Sozialmieter und Privatmieter)	305
Abbildung 200: Sozialmietanteile in Kleinstädten 1989 und 2001 bzgl. Mieterpopulation (Sozialmieter und Privatmieter)	306
Tabelle 201: Anteile der Wohnsitze an funktionalen Rechtsformen (=Tab B.4)	307
Tabelle 202: Mittleres Haushaltsvorstandseinkommen, alle Haushalte (=Tab B.1)	308
Tabelle 203: Mittleres Haushaltsvorstandseinkommen, Haushalte im Erwerbspotenzial (=Tab B.2)	309
Tabelle 204: Quantile Haushaltsvorstandseinkommen, Junghaushalte bis 33 Jahre (=Tab B.3)	310
Tabelle 205: Kategorialanalyse 2-wertig (=Tab B.12)	311
Tabelle 206: Kategorialanalyse 3-wertig (=Tab B.13)	312
Tabelle 207: Kategorialanalyse 4-wertig (=Tab B.14)	313
Tabelle 208: Anteile der Berufsbildungsschichten, Inländerhaushalte im Arbeitskräftepotenzial (=Tab B.9)	314
Tabelle 209: OLS-Modell persönliches Einkommensprofil aus Arbeitsangebot, 1989-1999, Inländer (=Tab B.10a)	315
Tabelle 210: OLS-Modell persönliches Einkommensprofil aus Arbeitsangebot, 1989-1999, Ausländer (=Tab B.10b)	316
Tabelle 211: OLS-Modell persönliches Einkommensprofil aus Pensionen 1989-1999 (=Tab B.11)	317
Tabelle 212: Kohortenserien (=Tab B.15)	318
Tabelle 213: Eigentumswahrscheinlichkeiten der Durchgangskohorten (=Tab B.16)	319
Tabelle 214: Eigentumswahrscheinlichkeit des Referenzhaushalts (Single-Kohorten) (= Tab B.17)	319
Tabelle 215: Sozialmietwahrscheinlichkeit der Durchgangskohorten (=Tab B.18)	320
Tabelle 216: Änderung der Sozialmietwahrscheinlichkeit bei veränderter Haushaltscharakteristik (=Tab B.19)	321
Abbildung 217: Urbane und suburbane Zonen in Österreich	322
Abbildung 218: Durchschnittliches jährliches Wachstum der Wohnbevölkerung 1991-2001	322
Abbildung 219: Durchschnittliches jährliches Wachstum der Wohnsitze 1991-2001	323
Abbildung 220: Durchschnittliches jährliches Wachstum der Erwerbstätigen 1991-2001	323
Abbildung 221: Durchschnittliches jährliches Wachstum der Erwerbsintensität 1991-2001	324

Abbildung 222: Erwerbsintensität 2001	324
Abbildung 223: Jährliche Fertigstellungsrate 1991-2001	325
Abbildung 224: Vergleichende Niveaus der Regionaleinkommen 2001	325
Abbildung 225: Simulation Wohnsitzwahl, Demographie	326
Abbildung 226: Simulation Wohnsitzwahl, Berufsbild	326
Abbildung 227: Simulation Wohnsitzwahl, Arbeitsumfeld	327
Abbildung 228: Simulation Erwerbsbeteiligung, Demographie	327
Tabelle 229: Basisstatistik: Wachstumsraten (=Tab C.1)	328
Tabelle 230: Basisstatistik: Raten und Niveaus (=Tab C.2)	329
Tabelle 231: Fertigstellungen pro 1000 Einwohner, OLS Schätzung für zonale Kennzahlen	330
Tabelle 232: Multinomiales Logit für Zonenwahl mit Einkommensprofilen 1991-2001/1 (=Tab C.4)	331
Tabelle 233: Multinomiales Logit für Zonenwahl mit Einkommensprofilen 1991-2001/2 (=Tab C.5)	332
Tabelle 234: Multinomiales Logit für Zonenwahl mit beobachteten Einkommen 1991-1999/1 (=Tab C.6)	333
Tabelle 235: Multinomiales Logit für Zonenwahl mit beobachteten Einkommen 1991-1999/2 (=Tab C.7)	334
Tabelle 236: Binomiales Probit für Erwerbsbeteiligung Frauen (=Tab C.8)	335