

Eigentum schaffen! Rahmenbedingungen für einen neuen Förderungsschwerpunkt

Juli 2017



EIGENTUM SCHAFFEN! RAHMENBEDINGUNGEN FÜR EINEN NEUEN FÖRDERUNGSSCHWERPUNKT

Gefördert durch die NÖ Wohnbauforschung

Team:

FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann Dr. Alexis Mundt

Juli 2017

IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH PF 2, A 1020 Wien FN 193068 z Handelsgericht Wien Tel. + 43 1 968 60 08

Mail: office@iibw.at Internet: www.iibw.at

ISBN 978-3-902818-24-9

Zitiervorschlag

Amann, W. & Mundt, A. (2017): Eigentum schaffen! Rahmenbedingungen für einen neuen Förderungsschwerpunkt (Wien: IIBW, gefördert durch die NÖ Wohnbauforschung, F-2263). ISBN 978-3-902818-24-9

INHALT

Hau	PTERGEBNISSE	5
EINL	EITUNG	11
1	STATUS QUO EIGENTUM 1.1 Wohnungsbestand Eigentum 1.2 Internationaler Vergleich 1.3 Eigentumsanteil nach Altersgruppen 1.4 Gesunkener Stellenwert des Eigentums für Junghaushalte 1.5 Neubau Eigentum 1.6 Geförderter Neubau Eigentum 1.7 Preisentwicklung Eigentum 1.8 Wohnkosten 1.9 Wohnkostenbelastung 1.10 Gute Performance im ländlichen Raum	13 13 13 15 16 16 19 23 27 27
2	 WIRKUNGSANALYSE WOHNUNGSEIGENTUM 2.1 Individuelle und gesellschaftliche Vorteile des Eigentums 2.2 Exemplarische Wohnkostenverläufe im Lebenszyklus 2.3 Rechtliche und Wirtschaftliche Regelungen zur Bestandsbewirtschaftung in Mietbzw. Eigentumsobjekten 2.4 Einkommen und Vermögen von Eigentümer- und Mieterhaushalten 2.5 Vermeidung von Altersarmut 2.6 Mögliche Ersparnis für den Staat 	31 31 34
3	FÖRDERUNGSMODELLE EIGENTUMSWOHNUNGEN 3.1 Internationale Entwicklungen 3.2 Best Practice international 3.3 Übersicht Bundesländer 3.4 Best Practice Österreich 3.5 Herausforderungen	48 48 50 69 77 80
4	NEUE EIGENTUMSWOHNUNGSFÖRDERUNG 4.1 Begründung für einen neuen Förderungsschwerpunkt 4.2 Zielkatalog 4.3 Modell "Junges Wohnen im Eigentum" – funktionale Beschreibung 4.4 Modell "Eigenheim neu" – funktionale Beschreibung 4.5 Modell "Baugruppe im Eigentum" – funktionale Beschreibung 4.6 Modell "Basisförderung mit Boni" – funktionale Beschreibung 4.7 Modell "Eigentumsförderung nahe am Marktniveau" – funktionale Beschreibung 4.8 Sonstige Maßnahmen	84 84 86 87 88 88 89
5	ANHANG 5.1 Problematische Wohnkosten-Definitionen 5.2 Tabellen- und Abbildungsverzeichnis 5.3 Literatur	92 92 94 95

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AfA Abschreibung für Abnutzung

BK Betriebskosten

BMS Bedarfsorientierte Mindestsicherung

BNP Brutto-Nationalprodukt

EVB Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag

BIP Brutto-Inlandsprodukt MRG Mietrechtsgesetz USt. Umsatzsteuer

VKP Verwaltungskostenpauschale

WBF Wohnbauförderung

WEG Wohnungseigentumsgesetz

WBH Wohnbeihilfe

WGG Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Abkürzungen für die Bundesländer:

B Burgenland K Kärnten

NÖ Niederösterreich OÖ Oberösterreich

S Salzburg St Steiermark

T Tirol

V Vorarlberg

W Wien

HAUPTERGEBNISSE

Die vorliegende Studie des Instituts für Immobilien, Bauen und Wohnen (IIBW) wurde mit Förderung der NÖ Wohnbauforschung durchgeführt (F-2263). Sie liefert folgende Hauptergebnisse:

→ Viele Eigenheime, nicht so viele Eigentumswohnungen in NÖ

Niederösterreich hat im Bundesländervergleich einen der höchsten Anteile an Eigenheimen (55%), aber einen der kleinsten an Eigentumswohnungen (7%). Der Anteil an Eigenheimen mit Hauptwohnsitz sinkt tendenziell v.a. aufgrund leerfallender Häuser in dezentraler Lage. Der Anteil an Eigentumswohnungen verdoppelte sich zwischen den 1970er und 1990er Jahren, ist mittlerweile aber seit 20 Jahren konstant. Die Eigentumseffekte von Kaufoptionswohnungen blieben bisher quantitativ schwach.

Der Neubau von Eigenheimen ist österreichweit konstant auf hohem Niveau. Niederösterreich liegt mit 2,8 Bewilligungen pro 1000 Einwohner (2016 ca. 4.700) im Spitzenfeld der Bundesländer. Bei Eigentumswohnungen sieht dies anders aus. Nur rund 5% der Förderungszusicherungen sind Soforteigentum. Demgegenüber hat die geförderte Eigentumswohnung in Westösterreich einen konstant hohen Stellenwert, mit jeweils fast 40% der Zusicherungen in Vorarlberg und Tirol. Dort ist die Eigentumswohnung die Domäne der gewerblichen Bauträger. Im Gegensatz dazu ist in Niederösterreich die Eigentumsförderung nur für GBV zugänglich. Gewerbliche können nur die quantitativ wenig relevante haushaltsbezogene Eigenheimförderung in Anspruch nehmen.

Eigenheime in der Förderung massiv rückläufig

Die Anzahl der jährlich geförderten Eigenheime ist in Niederösterreich seit den frühen 1990er Jahren auf weniger als ein Drittel gesunken. Während zwischen 1990 und 1995 im Durchschnitt noch rund 6.000 Eigenheime gefördert errichtet wurden, sind es zuletzt deutlich unter 2.000 Einheiten.

Junge Haushalte als Eigentümer brechen weg, Senioren profitieren von früher geschaffenem Eigentum

Bei jungen Haushalten ist der Anteil an Eigentümern stark rückläufig. Er lag 1983 noch bei 28%, heute bei nur noch 17,5%. Wenngleich die meisten Bundesländer Zuschläge für Jungfamilien bei Eigentumsbegründung vorsehen, reichen die Anreize offensichtlich nicht aus, um Direkteigentum gegenüber Miete mit Kaufoption zu positionieren. Im Gegensatz dazu ist der Eigentümeranteil bei Senioren-Haushalten aufgrund der Eigentumsoffensive im geförderten Wohnbau der 1960er bis 1980er Jahre heute viel höher als vor drei Jahrzehnten. Die heutigen Pensionisten profitieren stark von der damaligen politischen Ausrichtung. Geringe Wohnkosten in ausfinanziertem selbstgenutztem Eigentum haben im Dritten Lebensabschnitt angesichts sinkender laufender Einkünfte einen besonders hohen Stellenwert. Dennoch ist der Eigentümeranteil auch bei älteren Haushalten im internationalen Vergleich gering. Die Forcierung von Eigentum bei jungen Haushalten bedeutet Vorsorge für das Alter.

Moderate Wohnkostenbelastung von Eigentümern

Eigentümerhaushalte haben trotz einer deutlich größeren Wohnfläche durchschnittlich nur moderate Wohnkosten zu tragen. Die monatlichen Belastungen lagen 2016 bei rund € 410 (berücksichtigt sind

nur die Zinszahlungen, nicht der Kapitaldienst, der als Ansparung aufgefasst wird), im Vergleich zu über € 660 in privaten Mietwohnungen. Die Wohnkostenbelastung ist bei Eigentümern massiv niedriger als bei Mietern. Sie beträgt selbst beim untersten Einkommenszehntel (Dezil) nicht mehr als 25% und im Median unter 10%. Die ärmsten 10% der Mieter wenden demgegenüber fast die Hälfte ihres Einkommens für Wohnzwecke auf. Der Median liegt bei 24%. Auch bei den Eigentümern gibt es viele Haushalte, die übermäßig hohe Wohnkosten zu schultern haben, im untersten Einkommenszehntel immerhin 41%. Schon ab dem dritten Einkommensdezil ist es aber eine verschwindende Minderheit. Der Mittelstand ist davon praktisch nicht betroffen. Die Überbelastung von Eigentümerhaushalten durch Wohnkosten liegt im EU-Durchschnitt rund viermal so hoch wie in Österreich.

Eigentümer haben höhere Einkommen und viel größere Vermögen als Mieter

Die eigene Wohnimmobilie ist der mit Abstand wichtigste Teil des Vermögens der Österreicher. Eigentümerhaushalte haben ein Nettovermögen (Besitz minus Schulden) von durchschnittlich € 300.000. Das ist ein Vielfaches der Mieterhaushalte.

Auch beim Einkommen liegen Eigentümerhaushalte deutlich voran, mit einem verfügbaren Einkommen von fast 30% über den Mieterhaushalten. Dies liegt einerseits daran, dass ein höheres Einkommen den Zugang zu Eigentum erleichtert. Aber auch der umgekehrte Effekt ist gegeben. Eigentumsbegründung in jungen Jahren übt Druck auf den Einzelnen aus, seine laufenden Einkünfte zu erhöhen. Dies wirkt sich positiv auf die längerfristige Einkommenskurve aus. Weiters wirkt sich das mit Eigentum geschaffene Vermögen tendenziell positiv auf die Lebensverhältnisse und dadurch auf die Einkommensentwicklung aus. Die Schere bei den Einkommen und insbesondere bei den Vermögen der österreichischen Haushalte geht zusehends auf. Vermehrte Eigentumsbegründung auch für Haushalte mit (noch) unterdurchschnittlichen Einkommen wäre geeignet, diesem Trend entgegenzuwirken.

Spezifische Vorteile einer hohen Eigentumsquote

Die finanziellen und nicht-finanziellen Vorteile von Eigentum sind theoretisch und empirisch gut belegt: Geringere Wohnkosten im Lebenszyklus (v.a. im Dritten Lebensabschnitt); Vermögensaufbau; Das Vermögen kann zur Sicherung des Lebensstandards im Alter, als Besicherung für wirtschaftliche Aktivitäten oder als Starthilfe für die nachfolgende Generation genutzt werden; Eigentümer sind durchschnittlich bei besserer Gesundheit, haben eine geringere Armutsgefährdung, deren Kinder haben einen höheren Bildungsstand; Andere nicht-finanzielle Vorteile von selbstgenutztem Eigentum sind ein höheres Sicherheitsgefühl, die Wahrnehmung von Autonomie, eine stärkere Verbundenheit mit dem Wohnort, stabilere Nachbarschaften, ein stärkeres zivilgesellschaftliches Engagement, höhere Wohnzufriedenheit; Mit preisreguliertem Eigentum kann das Preisgefüge des privaten Marktes beeinflusst werden; Haus- und Wohnungseigentum haben in der Vergangenheit gerade im ländlichen Raum in Österreich einen wesentlichen Beitrag zur guten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Performance geleistet.

Geeignete Maßnahmen können helfen, gegebene Nachteile und Risiken von gezielter Eigentumsbildung zu entschärfen: unzureichende Leistbarkeit v.a. für jüngere Haushalte; Überschuldung gerade auch in familiären Krisen; Verschärfung der wirtschaftlichen Ungleichheit in der Bevölkerung; Gefahr der Abwertung der verbleibenden Mietwohnungsbestände; Beeinträchtigung der Arbeitsmobilität der Bevölkerung.

→ Internationale Beispiele von Wohnungssozialpolitik mit Eigentumsfokus

Wohnungspolitische Systeme sind sehr vielfältig. Eine Reihe von Staaten baut ihre Wohnungssozialpolitik auf gefördertem Wohnungseigentum auf. Weit verbreitet ist diese Schwerpunktsetzung in Transformations- und Schwellenländern. Es gibt aber auch Modelle in Hochlohnländern mit sehr bemerkenswerten Ergebnissen. Im Rahmen der vorliegenden Studie wurden das Finnische Modell von Wohnungs-Aktiengesellschaften, die in Deutschland verbreiteten Baugruppen im Eigentum und das in Singapur dominante System des öffentlich betriebenen Wohnungseigentums analysiert. Diese Beispiele zeigen, dass mit einer geeigneten auf Eigentum setzenden Wohnungspolitik umfängliche sozial-, stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitische Zielsetzungen erreichbar sind. Eine auf Eigentum ausgerichtete Wohnungspolitik braucht für ihr Funktionieren angebotsseitige Anreize. Bei einem Schwerpunkt auf nachfrageseitige Maßnahmen verpuffen Förderungen in Preissteigerungen. Die erwünschten vielfältigen Effekte sind nur erzielbar, wenn die Maßnahmen auch und vor allem auf Bezieher niedriger Einkommen und Junghaushalte ausgerichtet sind. Andernfalls sind unerwünschte Verteilungseffekte die Folge.

→ Best Practice Eigentumsförderung in den Bundesländern

Wohnungseigentum spielt in den Förderungssystemen der österreichischen Bundesländer eine stark unterschiedliche Rolle, mit einem besonders hohen Stellenwert in Westösterreich. In mehreren Ländern wurden ausgesprochen innovative Modelle entwickelt. Hervorzuheben ist das niederösterreichische Förderungsmodell mit Haftung und Zuschuss sowie die hier angewandte umfangreiche Subjektförderung für Eigentum. Auch das in Oberösterreich angewandte bezuschusstes Fixzinsdarlehen für Eigenheime macht sich das historisch niedrige Kapitalmarktumfeld zunutze. Kärnten praktiziert eine gesplittete Förderung mit objektbezogenen Darlehen und einkommensbezogenen Zuschüssen, die eine besondere soziale Treffsicherheit ermöglicht. Das Vorarlberger Modell aus Basisförderung mit Boni zeichnet sich demgegenüber durch beeindruckende Einfachkeit aus. Mehrere Länder haben Förderungen eingeführt, die auf Ersatzneubau und Verdichtung von nicht mehr zeitgemäßem Baubestand abzielen.

Zielkatalog für einen neuen Eigentumsschwerpunkt

Eine effektive Förderung bedarf der Definition klarer Förderungsziele. Mehrgleisigkeiten sind zu vermeiden. Die Erreichung der Förderungsziele sollte regelmäßig evaluiert werden. Es ist größtmögliche Transparenz der Mittelvergabe zu gewährleisten.

Geeignete Ziele eines neuen Förderungsschwerpunkts Eigentum sind die signifikante Erhöhung der Eigentumsquote v.a. bei jüngeren Haushalten, Leistbarkeit im Lebenszyklus, soziale Treffsicherheit, positive Verteilungswirkungen, positive Auswirkungen auf die räumliche Entwicklung, Stärkung der Ortskerne, steuernde Effekte auf den privaten Wohnungsmarkt (Preisdämpfung), wirtschaftliche Perspektiven für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft und ökologische Aspekte (Verdichtung, Energieeffizienz).

Schärfung der bestehenden Förderung für Direkteigentum

Die bestehende Eigentumswohnungsförderung zeigt eine gute Performance hinsichtlich leistbarer Wohnkosten im Finanzierungsverlauf. Verwertungsbeschränkungen stellen sicher, dass der Vorteil dem Selbstnutzer zugutekommt und nur eingeschränkt durch spekulativen Verkauf lukriert werden kann. Das Finanzierungsmodell mit Landeshaftung und Zuschuss gewährleistet einen sehr moderaten öffentlichen Aufwand. Die etwas höhere Förderung des Eigentums und ähnliche Regelungen bei Einkommensgrenzen und Wohnzuschuss begünstigen Mischobjekte und reduzieren dadurch das Verwertungsrisiko der Bauträger.

Die Anreize für die Bauträger zur vermehrten Umsetzung von Direkteigentum sollten verstärkt werden (bisher: Verzicht auf Baukostenobergrenze). Insbesondere in Agglomerationen bietet gefördertes Eigentum große Potenziale. Es sollte sichergestellt werden, dass das Preisniveau bzw. die Wohnkostenbelastung in einer zweckmäßigen Relation zum lokalen Wohnungsmarktniveau steht. Die soziale Treffsicherheit könnte erhöht werden, indem ein Teil der Förderung bei steigenden Einkommen reduziert wird. Ein Ansatz bietet die Split-Förderung mit Einkommensüberprüfung und Weitergewährungsantrag in Kärnten.

Wohnkostenverlauf gefördertes Eigentum ähnlich Miete

Der Kauf von freifinanziertem Eigentum ist typischer Weise mit hohen Anfangsannuitäten verbunden. Über die Jahre wird die Belastung inflationsbedingt und wegen steigender Einkünfte entschärft. Die hohe Anfangsbelastung ist ein Haupthindernis für junge Haushalte zur Eigentumsbegründung. Das neue NÖ Modell der Eigentumsförderung reagiert darauf, indem Annuitätenverläufe ähnlich der Mietwohnungsförderung vorgesehen sind. Für eine typische 80m² große Wohnung sind das (bei einer Anzahlung von ca. 500 €/m²) unter € 750 pro Monat, inkl. Betriebskosten und Rücklage. Ähnlich der geförderten Miete steigen die Kosten in der Folge mit knapp 3% pro Jahr leicht über der zu erwartenden Inflationsrate. Nach 31 Jahren ist die Finanzierung gänzlich getilgt und steht im unbelasteten Eigentum des Bewohners.

Kaufoption attraktivieren

Niederösterreich bietet hinsichtlich der Übernahme von Finanzierungen beim Ziehen der Kaufoption bessere Bedingungen als die meisten anderen Länder (allerdings bewirken ältere Finanzierungsmodelle überproportional hohe Kapitalstände). Die Bemühungen, den Finanzsektor dazu zu bringen, die Splittung der bezuschussten Darlehen und individuelle Bonitätsprüfung so zu gestalten, dass gleichbleibende Finanzierungsbedingungen gelten, haben zuletzt gefruchtet. Ein Kernpunkt des von der Erste Bank vorgelegten Modells ist die fortlaufende Betreuung der Zahlungsströme durch die GBV. Weitere geeignete Maßnahmen, um die Eigentumsbegründung bei Kaufoptionswohnungen zu forcieren, sind die Bekanntgabe von Fixpreisen bei Mietvertragsunterzeichnung und eine aktiv verkaufsfördernde Haltung der Bauvereinigungen.

> Eigenheim neu

Der Förderungsdurchsatz bei Eigenheimen in Niederösterreich liegt bei nur noch 38%. Mit einem sinkenden Förderungsdurchsatz gehen die Lenkungseffekte der Wohnbauförderung verloren. Ein neuer Förderungsschwerpunkt könnte folgende Eckpunkte umfassen, die die Stärken des Eigenheims forcieren und dessen Schwächen dämpfen: Starke Anreize zum Bauen in Verdichtungsräumen, in geschlossener Bauweise, Doppelhäuser; Anreize zur Flächeneffizienz, z.B. Boni für kompaktes Bauen in Abhängigkeit zur Haushaltsgröße; Anreize zur Anpassbarkeit im Lebenszyklus, z.B. Nachweis der eingeschoßigen Benutzbarkeit, Planungen, die die Umwandlung von Teilen des Hauses in eine selbständige Wohneinheit ermöglichen; Anreize zur Verdichtung im Bestand: Ausbau zu Zwei- oder Mehrfamilienhäusern, Einliegerwohnungen; Für qualitätsvollen Bestand sollten Anreize zur (thermischen) Sanierung gestärkt werden, für

Bestandsbauten minderer Qualität Anreize für Abriss und Rückwidmung bzw. Ersatzneubau (z.B. Sanierungs- statt Neubauförderung); Anpassung der Baurechtsaktion des Landes mit klein geschnittenen Grundstücken, die Orientierung zur Sonne ermöglichen, und geschlossener Bebauung. Ein für Eigenheime gut geeignetes und für das Land sehr kostengünstiges Finanzierungsmodell ist ein bezuschusstes Fixzinsdarlehen nach dem Vorbild von Oberösterreich.

Einfachere Regelungen

Das bestehende Punktesystem zeigt zwar hohe Effektivität, ist aber reichlich komplex. Einen Ansatz für ein deutlich einfacheres und dennoch zielgenaues Modell bietet Vorarlberg mit der Basisförderung mit Boni: Basisförderung mit Anwendung auf alle Förderungsschienen und Mindestanforderungen gemäß bundesgesetzlichen Vorgaben (z.B. keine über dem Baurecht liegende thermische Standards), Differenzierung nach wohnungspolitischen Präferenzen, insb. Eigenheim, verdichteter Flachbau, Mehrwohnungshäuser (Miete, Eigentum), betreutes Wohnen, umfassende Sanierung, Ersatzneubau. Boni für z.B. familienpolitische Schwerpunkte (Kinder, Mehrkindfamilien, wachsende Familien), unterdurchschnittliche Einkommen, Kleinprojekte, Energieeffizienz und regenerative Energieerzeugung, Ökologie, flächensparendes Bauen und raumordnerische Aspekte, kompaktes Bauen, barrierefreie Ausführung, Sicherheit, Freiraumgestaltung.

Kostendämpfung auch am privaten Markt

Die Wohnbauförderung hat das Potenzial, marktregulatorisch zu wirken. Wie das Beispiel der geförderten Miete zeigt, die eindeutig dämpfend auf die private Miete wirkt, könnte ein solcher Effekt auch auf den privaten Markt für Eigentumswohnungen angewandt werden. Voraussetzungen sind Preise im geförderten Bereich, die nur moderat unter dem Marktniveau liegen, und ein ausreichendes Volumen. Bestgeeignet scheint die Förderung ausschließlich der Baukosten mit Fixsätzen: Damit ist eine Annäherung an das Marktniveau möglich, indem sich die Lagegunst vor allem in den Grundkosten und in zweiter Linie im Ausstattungsstandard niederschlägt.

Weitere geeignete Maßnahmen sind die größtmögliche Differenzierung der Wohnungspreise innerhalb eines Eigentumswohnungshauses gemäß Nutzwerten, die horizontale Schichtung von Wohngebäuden mit unterschiedlichen Rechtsregimen und ungleiche Zuordnung der Grundkosten oder die Realisierung von Wohngebäuden mit unterschiedlichen Rechtsregimen durch getrennte Gesellschaften, wodurch unter Einhaltung des Kostendeckungsprinzips deutlich unterschiedliche Preislevels darstellbar sind.

→ Lernen von anderen – Baugruppen

Aktuelle Entwicklungen zeigen die Eignung von partizipativen Baugruppen für die Belebung von Quartieren und neuen Ortsteilen. Im Gegensatz zu dem in Wien umgesetzten auf Miete bzw. Kollektiveigentum basierenden Modell wird ein in Süddeutschland weit verbreitetes Eigentumsmodell empfohlen. Eine Umsetzung in Niederösterreich könnte mit folgenden Schritten erfolgen: Pilotprojekt in enger Kooperation des Landes mit einer Gemeinde in der Größe von 50-100 Wohneinheiten in infrastrukturell gut erschlossener Lage; Sonderförderung für das Pilotprojekt, Entwicklung einer Regelförderung; Städtebauliche Planung unter Anwendung definierter Grundprinzipien; Interessentensuche unter Einbindung einschlägiger Netzwerke; Parzellierung mit Einzelvergabe der Parzellen: Fixpreise für die Grundstücke, Vergabekommission; Baubetreuung durch eine GBV; Konstituierung eines Bewohnervereins mit Verantwortung u.a.

für die Gestaltung des (halb)öffentlichen Raums und der Gemeinschaftsräume; Kooperation mit ortsansäßigen Vereinen etc.; Evaluierung.

→ Innovation beim Bundesgesetzgeber einfordern

Das Wohnungseigentumsgesetz zeigt eine viel geringere Innovationsorientierung als z.B. das WGG. Das ist mit Systemzwängen nicht zu erklären, sondern ist auf ein unzureichendes Bekenntnis des Gesetzgebers für diesen Regelungsgegenstand zurückzuführen. Mit einer entschlossenen Reform des WEG könnten die Schwächen des Wohnungseigentums ebenso reduziert wie dessen Stärken forciert werden. Wichtige Themen sind Quorumregelungen, dispositive Mindestrücklage, PV-Gemeinschaftsanlagen, Ladeinfrastruktur für E-Mobilität.

EINLEITUNG

In NÖ kommt der Eigentumsförderung seit je ein vorrangiger Stellenwert zu. Allerdings wurde, zumal im großvolumigen Bereich, seit den 1990er Jahren Eigentum weitgehend durch Miete mit Kaufoption verdrängt. Die grundsätzlich vielversprechenden Optionen des geförderten Eigentums werden dadurch heute nicht in vollem Umfang ausgeschöpft. Die Niederösterreichische Wohnungspolitik hat angekündigt, dem geförderten Eigentum wieder höheren Stellenwert einzuräumen.

Förderungspolitik ist vielschichtig. Ein mächtiges Instrument wie die Wohnbauförderung kann umfangreiche und schwer vorhersehbare Auswirkungen auslösen. Mit dem vorliegenden Projekt werden die Rahmenbedingungen untersucht und Empfehlungen für die Umsetzung erarbeitet. Es werden damit folgende Ziele verfolgt:

- a) Schaffung einer umfassenden Wissensbasis zu den Wirkungszusammenhängen von Eigentumsformen beim Wohnen;
- b) Vergleich der Nutzungsentgelte zwischen den aktuellen Förderungssystemen: GBV-Mietwohnung, Mietwohnung mit Kaufoption und gefördertes Soforteigentum;
- c) Beitrag zu den Entscheidungsgrundlagen für einen neuen Förderungsschwerpunkt in NÖ;
- d) Darstellung internationaler Trends bei der Eigentumsförderung und detaillierte Analyse von international erfolgreichen Systemen;
- e) Entwicklung von Maßnahmen zur Stärkung von Eigentumsformen im Wohnen unter Erzielung bestmöglicher Lenkungseffekte.

Die Studie wurde mit unterschiedlichen Methoden erarbeitet: Statistische Analysen, Analysen von Rechtsvorschriften (Förderungsmodelle) und Literatur (internationale Beispiele), Erhebungen bei Förderungsstellen und GBV sowie Interviews. Besonderer Dank gebührt den Gesprächspartnern Franz Beham, Bernhard Hintermeier, Elfriede Mörtl und Jürgen Putz von der Baugenossenschaft Alpenland. Die Ergebnisse wurden in enger Abstimmung mit dem Land Niederösterreich erarbeitet.

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

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

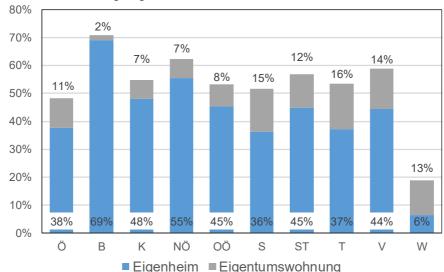
FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann Geschäftsführer

Whene /

1 STATUS QUO EIGENTUM

1.1 WOHNUNGSBESTAND EIGENTUM

Knapp 50% der österreichischen Haushalte leben im Eigentum (Hauptwohnsitze), der größere Teil in Eigenheimen (38%), der kleinere in Eigentumswohnungen (11%, Grafik 1). Die bundesländerweisen Unterschiede sind groß. Niederösterreich hat im Bundesländervergleich einen der höchsten Anteile an Eigenheimen (55%), aber einen der geringsten an Eigentumswohnungen (7%). Insgesamt liegt der Eigentümeranteil in Niederösterreich mit 62% deutlich über dem österreichischen Durchschnitt. Nur das Burgenland hat aufgrund der zahlreichen Eigenheime in Summe einen noch höheren Eigentümeranteil von 71%.



Grafik 1: Haus- und Wohnungseigentum in den Bundesländern 2016

Quelle:

Statistik Austria (Mikrozensus 2016; Hauptwohnsitze), IIBW.

1.2 Internationaler Vergleich

Statistiken zur Eigentumsquote sind mit wesentlichen Unwägbarkeiten konfrontiert. Zum einen sind die Rechtsformen der Nutzungsüberlassung nicht überall identisch definiert. Beispielsweise werden Genossenschaftswohnungen in einigen Ländern dem Miet-, in anderen dem Eigentumswohnungssektor zugerechnet. Zum anderen referenzieren einige Datenquellen auf die Besitz- und nicht auf die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse. Vermietete Eigentumswohnungen zählen dann als Eigentum, nicht als Miete. Dies verzerrt die Statistik z.B. in vielen Transformationsländern. Aktuelle OECD-Daten basieren auf dem Versuch, eine einigermaßen konsistente Abgrenzung zwischen Eigentumsformen und anderen Wohnungsbestandsformen vorzunehmen. Tabelle 2 zeigt die Eigentumsquoten ausgewählter Staaten in absteigender Folge basierend auf EU-SILC¹. Besonders hoch liegt der Anteil der Eigentümer in Osteuropa und in Südeuropa, aber auch in Norwegen, Malta und Island (s. auch Behring & Helbrecht, 2002; Karlberg & Viktorin, 2004; Springler & Wagner, 2009; Andrews & Caldera Sánchez, 2011 für Erklärungsansätze). Am Ende der Liste befinden sich Österreich, Deutschland und die Schweiz (für einen detaillierten Vergleich dieser drei Länder siehe Wagner & Schneider, 2015). Allein der hier ersichtliche Vergleich zeigt,

1

¹ EU-SILC (= Statistics on Incomes and Living Conditions) basiert auf Haushaltsbefragungen, mit dem Ziel, Einkommen und Lebensbedingungen der Haushalte abzubilden. EU-SILC ist vorrangig dem EU-Ziel der sozialen Kohäsion verpflichtet. Die Zeitreihe steht seit 2005 zur Verfügung.

dass hinsichtlich der Eigentümerquote in Österreich Entwicklungspotenzial gegeben ist. Die Hypothekarfinanzierung des Immobilienerwerbs ist in Österreich weniger stark verbreitet als in anderen Staaten. Dies
ist am geringen Anteil von Eigentümern mit offenen Hypotheken (s. Tabelle 2) ersichtlich. Österreichische
Haushalte setzen sehr stark auf Erspartes, Erbschaften, und Finanzierungsbeteiligungen aus der Familie
(Beer & Wagner, 2012; Mundt & Springler, 2016). Weit verbreitet ist auch die Eigentumsförderung der
Bundesländer mit und ohne hypothekarische Besicherung (Förderdarlehen bzw. Zuschuss), die vor allem
von "Häuslbauern" genutzt wird (s. Amann u.a., 2016). Große Bedeutung in der Immobilienfinanzierung
haben in Österreich Bauspardarlehen (Beer & Wagner, 2012, S. 87). Bankdarlehen spielen im Vergleich
dazu eine eher geringe, wenngleich wachsende Rolle.

Tabelle 2: Eigentumsquoten international

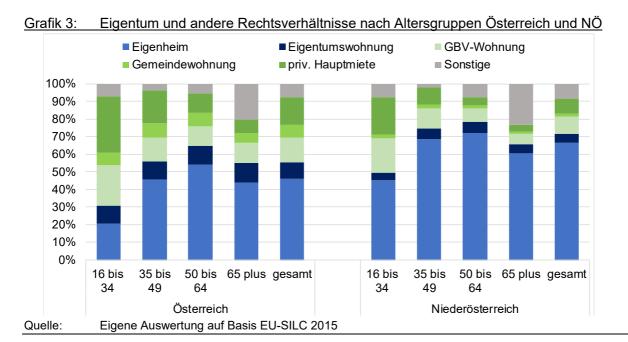
Kroatien 85.8% 3.3% 2.1% 1.2% 7.6% 89.2% Ungarn 73.8% 14.4% 3.9% 3.5% 4.4% 88.2% Polen 71.3% 9.8% 5.1% 1.4% 12.3% 81.1% Spanien 49.7% 28.4% 12.4% 2.5% 7.0% 78.0% Estland 62.6% 14.6% 4.2% 3.9% 14.7% 77.2% Tschech. Rep. 62.4% 14.1% 17.8% 1.4% 4.3% 76.5% Norwegen 21.9% 54.5% 13.3% 0.7% 9.5% 76.4% Malta 58.3% 17.9% 2.6% 15.8% 5.4% 76.2% Island 18.9% 55.1% 14.8% 9.9% 1.4% 77.0% Portugal 43.5% 30.4% 13.0% 4.4% 8.7% 73.9% Griechenland 61.9% 10.2% 21.2% 0.4% 6.3% 72.1% Italien 57.6%		Eigentum (ausfinanziert)	Eigentum (mit Hypothek)	Privatmiete	Untermarkt- miete	Sonstige	Summe Eigentum
Ungarn 73,8% 14,4% 3,9% 3,5% 4,4% 88,2% Polen 71,3% 9,8% 5,1% 1,4% 12,3% 81,1% Spanien 49,7% 28,4% 12,4% 2,5% 7,0% 78,0% Estland 62,6% 14,6% 4,2% 3,9% 14,7% 77,2% Tschech, Rep. 62,4% 14,1% 17,8% 1,4% 4,3% 76,5% Norwegen 21,9% 54,5% 13,3% 0,7% 9,5% 76,4% Malta 58,3% 17,9% 2,6% 15,8% 5,4% 76,2% Slowenien 67,3% 8,3% 6,4% 3,8% 14,1% 75,6% Island 18,9% 55,1% 14,8% 9,9% 1,4% 74,0% Portugal 43,5% 30,4% 13,0% 4,4% 8,7% 73,9% Griechenland 61,9% 10,2% 21,2% 0,4% 8,3% 72,1% Italeilen 57,6%	Slowakei	81,1%	9,0%	7,8%	0,2%	1,8%	90,2%
Polen 71,3% 9,8% 5,1% 1,4% 12,3% 81,1% Spanien 49,7% 28,4% 12,4% 2,5% 7,0% 78,0% Estland 62,6% 14,6% 4,2% 3,9% 14,7% 77,2% Tschech. Rep. 62,4% 14,1% 17,8% 1,4% 4,3% 76,5% Norwagen 21,9% 54,5% 13,3% 0,7% 9,5% 76,4% Malta 58,3% 17,9% 2,6% 15,8% 5,4% 76,2% Slowenien 67,3% 8,3% 6,4% 3,8% 14,1% 75,6% Island 18,9% 55,1% 14,8% 9,9% 1,4% 74,0% Portugal 43,5% 30,4% 13,0% 4,4% 8,7% 73,9% Griechenland 61,9% 10,2% 21,2% 0,4% 6,3% 72,1% Italien 57,6% 14,2% 14,5% 4,0% 9,6% 71,8% Mexico 61,2%	Kroatien	85,8%	3,3%	2,1%	1,2%	7,6%	89,2%
Spanien 49,7% 28,4% 12,4% 2,5% 7,0% 78,0% Estland 62,6% 14,6% 4,2% 3,9% 14,7% 77,2% Tschech. Rep. 62,4% 14,1% 17,8% 1,4% 4,3% 76,5% Norwegen 21,9% 54,5% 13,3% 0,7% 9,5% 76,4% Malta 58,3% 17,9% 2,6% 15,8% 5,4% 76,2% Slowenien 67,3% 8,3% 6,4% 3,8% 14,1% 75,6% Island 18,9% 55,1% 14,8% 9,9% 1,4% 74,0% Portugal 43,5% 30,4% 13,0% 4,4% 8,7% 73,9% Griechenland 61,9% 10,2% 21,2% 0,4% 6,3% 72,1% Italien 57,6% 14,2% 14,5% 4,0% 9,6% 71,8% Mexico 61,2% 10,5% 13,1% 15,2% 12,5% 2,9% 69,4% Kanada <td>Ungarn</td> <td>73,8%</td> <td>14,4%</td> <td>3,9%</td> <td>3,5%</td> <td>4,4%</td> <td>88,2%</td>	Ungarn	73,8%	14,4%	3,9%	3,5%	4,4%	88,2%
Estland 62,6% 14,6% 4,2% 3,9% 14,7% 77,2% Tschech. Rep. 62,4% 14,1% 17,8% 1,4% 4,3% 76,5% Norwegen 21,9% 54,5% 13,3% 0,7% 9,5% 76,4% Malta 58,3% 17,9% 2,6% 15,8% 5,4% 76,2% Slowenien 67,3% 8,3% 6,4% 3,8% 14,1% 75,6% Island 18,9% 55,1% 14,8% 9,9% 1,4% 74,0% Island 18,9% 55,1% 14,8% 9,9% 1,4% 77,9% Griechenland 61,9% 10,2% 21,2% 0,4% 8,3% 72,1% Italien 57,6% 14,2% 14,5% 4,0% 9,6% 71,8% Mexico 61,2% 10,5% 13,1% 15,2% 2,9% 69,4% Kanada 28,8% 40,5% 30,7% 0,0% 69,3% Luxemburg 34,3% 34,7% </td <td>Polen</td> <td>71,3%</td> <td>9,8%</td> <td>5,1%</td> <td>1,4%</td> <td>12,3%</td> <td>81,1%</td>	Polen	71,3%	9,8%	5,1%	1,4%	12,3%	81,1%
Tschech. Rep. 62,4% 14,1% 17,8% 1,4% 4,3% 76,5% Norwegen 21,9% 54,5% 13,3% 0,7% 9,5% 76,4% Malta 58,3% 17,9% 2,6% 15,8% 5,4% 76,2% Slowenien 67,3% 8,3% 6,4% 3,8% 14,1% 75,6% Island 18,9% 55,1% 14,8% 9,9% 1,4% 74,0% Portugal 43,5% 30,4% 13,0% 4,4% 8,7% 73,9% Griechenland 61,9% 10,2% 21,2% 0,4% 6,3% 72,1% Italien 57,6% 14,2% 14,5% 4,0% 9,6% 71,8% Mexico 61,2% 10,5% 13,1% 15,2% 2,9% 69,4% Kanada 28,8% 40,5% 30,7% 0,0% 69,3% Luxemburg 34,3% 34,7% 24,5% 4,2% 2,3% 69,0% Finnland 33,8% 32,6	Spanien	49,7%	28,4%	12,4%	2,5%	7,0%	78,0%
Norwegen 21,9% 54,5% 13,3% 0,7% 9,5% 76,4% Malta 58,3% 17,9% 2,6% 15,8% 5,4% 76,2% Slowenien 67,3% 8,3% 6,4% 3,8% 14,1% 75,6% Island 18,9% 55,1% 14,8% 9,9% 1,4% 74,0% Portugal 43,5% 30,4% 13,0% 4,4% 8,7% 73,9% Griechenland 61,9% 10,2% 21,2% 0,4% 6,3% 72,1% Italien 57,6% 14,2% 14,5% 4,0% 9,6% 71,8% Mexico 61,2% 10,5% 13,1% 15,2% 2,9% 69,4% Kanada 28,8% 40,5% 30,7% 0,0% 69,3% Luxemburg 34,3% 34,7% 24,5% 4,2% 2,3% 69,0% Finnland 33,8% 32,6% 14,0% 18,5% 1,1% 66,4% Belgien 33,0% 33,1% <td>Estland</td> <td>62,6%</td> <td>14,6%</td> <td>4,2%</td> <td>3,9%</td> <td>14,7%</td> <td>77,2%</td>	Estland	62,6%	14,6%	4,2%	3,9%	14,7%	77,2%
Malta 58,3% 17,9% 2,6% 15,8% 5,4% 76,2% Slowenien 67,3% 8,3% 6,4% 3,8% 14,1% 75,6% Island 18,9% 55,1% 14,8% 9,9% 1,4% 74,0% Portugal 43,5% 30,4% 13,0% 4,4% 8,7% 73,9% Griechenland 61,9% 10,2% 21,2% 0,4% 6,3% 72,1% Italien 57,6% 14,2% 14,5% 4,0% 9,6% 71,8% Mexico 61,2% 10,5% 13,1% 15,2% 2,9% 69,4% Kanada 28,8% 40,5% 30,7% 0,0% 69,3% Kanada 28,8% 40,5% 30,7% 0,0% 69,3% Luxemburg 34,3% 34,7% 24,5% 4,2% 2,3% 69,0% Finnland 33,8% 32,6% 14,0% 18,5% 1,1% 66,4% Zypern 49,4% 16,0% 14,5%	Tschech. Rep.	62,4%	14,1%	17,8%	1,4%	4,3%	76,5%
Slowenien 67,3% 8,3% 6,4% 3,8% 14,1% 75,6% Island 18,9% 55,1% 14,8% 9,9% 1,4% 74,0% Portugal 43,5% 30,4% 13,0% 4,4% 8,7% 73,9% Griechenland 61,9% 10,2% 21,2% 0,4% 6,3% 72,1% Italien 57,6% 14,2% 14,5% 4,0% 9,6% 71,8% Mexico 61,2% 10,5% 13,1% 15,2% 2,9% 69,4% Kanada 28,8% 40,5% 30,7% 0,0% 69,3% Luxemburg 34,3% 34,7% 24,5% 4,2% 2,3% 69,0% Finnland 33,8% 32,6% 14,0% 18,5% 1,1% 66,4% Belgien 33,0% 33,1% 23,8% 8,5% 1,7% 66,1% Chile 51,3% 13,3% 18,6% 16,8% 64,6% Chile 51,3% 13,3% 18,6%	Norwegen	21,9%	54,5%	13,3%	0,7%	9,5%	76,4%
Island 18,9% 55,1% 14,8% 9,9% 1,4% 74,0% Portugal 43,5% 30,4% 13,0% 4,4% 8,7% 73,9% Griechenland 61,9% 10,2% 21,2% 0,4% 6,3% 72,1% Italien 57,6% 14,2% 14,5% 4,0% 9,6% 71,8% Mexico 61,2% 10,5% 13,1% 15,2% 2,9% 69,4% Kanada 28,8% 40,5% 30,7% 0,0% 69,3% Luxemburg 34,3% 34,7% 24,5% 4,2% 2,3% 69,0% Finnland 33,8% 32,6% 14,0% 18,5% 1,1% 66,4% Belgien 33,0% 33,1% 23,8% 8,5% 1,7% 66,1% Zypern 49,4% 16,0% 14,5% 1,2% 18,9% 65,4% Chile 51,3% 13,3% 18,6% 16,8% 64,6% UK 32,6% 30,7% 17,3%	Malta	58,3%	17,9%	2,6%	15,8%	5,4%	76,2%
Portugal 43,5% 30,4% 13,0% 4,4% 8,7% 73,9% Griechenland 61,9% 10,2% 21,2% 0,4% 6,3% 72,1% Italien 57,6% 14,2% 14,5% 4,0% 9,6% 71,8% Mexico 61,2% 10,5% 13,1% 15,2% 71,7% Irland 41,1% 28,3% 15,2% 12,5% 2,9% 69,4% Kanada 28,8% 40,5% 30,7% 0,0% 69,3% Luxemburg 34,3% 34,7% 24,5% 4,2% 2,3% 69,0% Finnland 33,8% 32,6% 14,0% 18,5% 1,1% 66,4% Belgien 33,0% 33,1% 23,8% 8,5% 1,7% 66,1% Zypern 49,4% 16,0% 14,5% 1,2% 18,9% 65,4% Chile 51,3% 13,3% 18,6% 16,8% 64,6% UK 32,6% 30,7% 17,3% 18,3%	Slowenien	67,3%	8,3%	6,4%	3,8%	14,1%	75,6%
Griechenland 61,9% 10,2% 21,2% 0,4% 6,3% 72,1% Italien 57,6% 14,2% 14,5% 4,0% 9,6% 71,8% Mexico 61,2% 10,5% 13,1% 15,2% 71,7% Irland 41,1% 28,3% 15,2% 12,5% 2,9% 69,4% Kanada 28,8% 40,5% 30,7% 0,0% 69,3% Luxemburg 34,3% 34,7% 24,5% 4,2% 2,3% 69,0% Finnland 33,8% 32,6% 14,0% 18,5% 1,1% 66,4% Belgien 33,0% 33,1% 23,8% 8,5% 1,7% 66,1% Zypern 49,4% 16,0% 14,5% 1,2% 18,9% 65,4% Chile 51,3% 13,3% 18,6% 16,8% 64,6% UK 32,6% 30,7% 17,3% 18,3% 1,0% 63,2% Australien 32,2% 30,7% 31,3% 5,7%	Island	18,9%	55,1%	14,8%	9,9%	1,4%	74,0%
Italien 57,6% 14,2% 14,5% 4,0% 9,6% 71,8% Mexico 61,2% 10,5% 13,1% 15,2% 71,7% Irland 41,1% 28,3% 15,2% 12,5% 2,9% 69,4% Kanada 28,8% 40,5% 30,7% 0,0% 69,3% Luxemburg 34,3% 34,7% 24,5% 4,2% 2,3% 69,0% Finnland 33,8% 32,6% 14,0% 18,5% 1,1% 66,4% Belgien 33,0% 33,1% 23,8% 8,5% 1,7% 66,1% Zypern 49,4% 16,0% 14,5% 1,2% 18,9% 65,4% Chile 51,3% 13,3% 18,6% 16,8% 64,6% UK 32,6% 30,7% 17,3% 18,3% 1,0% 63,4% USA 22,9% 40,3% 34,9% 1,9% 63,2% Australien 32,2% 30,7% 31,3% 5,7% 62,9% <td>Portugal</td> <td>43,5%</td> <td>30,4%</td> <td>13,0%</td> <td>4,4%</td> <td>8,7%</td> <td>73,9%</td>	Portugal	43,5%	30,4%	13,0%	4,4%	8,7%	73,9%
Mexico 61,2% 10,5% 13,1% 15,2% 71,7% Irland 41,1% 28,3% 15,2% 12,5% 2,9% 69,4% Kanada 28,8% 40,5% 30,7% 0,0% 69,3% Luxemburg 34,3% 34,7% 24,5% 4,2% 2,3% 69,0% Finnland 33,8% 32,6% 14,0% 18,5% 1,1% 66,4% Belgien 33,0% 33,1% 23,8% 8,5% 1,7% 66,1% Zypern 49,4% 16,0% 14,5% 1,2% 18,9% 65,4% Chile 51,3% 13,3% 18,6% 16,8% 64,6% UK 32,6% 30,7% 17,3% 18,3% 1,0% 63,4% USA 22,9% 40,3% 34,9% 1,9% 63,2% Australien 32,2% 30,7% 31,3% 5,7% 62,9% Schweden 9,8% 52,3% 36,9% 0,5% 0,5% 62,1% <td>Griechenland</td> <td>61,9%</td> <td>10,2%</td> <td>21,2%</td> <td>0,4%</td> <td>6,3%</td> <td>72,1%</td>	Griechenland	61,9%	10,2%	21,2%	0,4%	6,3%	72,1%
Irland 41,1% 28,3% 15,2% 12,5% 2,9% 69,4% Kanada 28,8% 40,5% 30,7% 0,0% 69,3% Luxemburg 34,3% 34,7% 24,5% 4,2% 2,3% 69,0% Finnland 33,8% 32,6% 14,0% 18,5% 1,1% 66,4% Belgien 33,0% 33,1% 23,8% 8,5% 1,7% 66,1% Zypern 49,4% 16,0% 14,5% 1,2% 18,9% 65,4% Chile 51,3% 13,3% 18,6% 16,8% 64,6% UK 32,6% 30,7% 17,3% 18,3% 1,0% 63,4% USA 22,9% 40,3% 34,9% 1,9% 63,2% Australien 32,2% 30,7% 31,3% 5,7% 62,9% Schweden 9,8% 52,3% 36,9% 0,5% 0,5% 62,1% Frankreich 38,7% 22,7% 21,4% 14,1% 3,1%	Italien	57,6%	14,2%	14,5%	4,0%	9,6%	71,8%
Kanada 28,8% 40,5% 30,7% 0,0% 69,3% Luxemburg 34,3% 34,7% 24,5% 4,2% 2,3% 69,0% Finnland 33,8% 32,6% 14,0% 18,5% 1,1% 66,4% Belgien 33,0% 33,1% 23,8% 8,5% 1,7% 66,1% Zypern 49,4% 16,0% 14,5% 1,2% 18,9% 65,4% Chile 51,3% 13,3% 18,6% 16,8% 64,6% UK 32,6% 30,7% 17,3% 18,3% 1,0% 63,4% USA 22,9% 40,3% 34,9% 1,9% 63,2% Australien 32,2% 30,7% 31,3% 5,7% 62,9% Schweden 9,8% 52,3% 36,9% 0,5% 0,5% 62,1% Frankreich 38,7% 22,7% 21,4% 14,1% 3,1% 61,4% Niederlande 9,2% 47,3% 42,9% 0,6% 56,5%	Mexico	61,2%	10,5%	13,1%		15,2%	71,7%
Luxemburg 34,3% 34,7% 24,5% 4,2% 2,3% 69,0% Finnland 33,8% 32,6% 14,0% 18,5% 1,1% 66,4% Belgien 33,0% 33,1% 23,8% 8,5% 1,7% 66,1% Zypern 49,4% 16,0% 14,5% 1,2% 18,9% 65,4% Chile 51,3% 13,3% 18,6% 16,8% 64,6% UK 32,6% 30,7% 17,3% 18,3% 1,0% 63,4% USA 22,9% 40,3% 34,9% 1,9% 63,2% Australien 32,2% 30,7% 31,3% 5,7% 62,9% Schweden 9,8% 52,3% 36,9% 0,5% 0,5% 62,1% Frankreich 38,7% 22,7% 21,4% 14,1% 3,1% 61,4% Niederlande 9,2% 47,3% 42,9% 0,6% 56,5% Danemark 15,0% 38,9% 46,0% 0,1% 53,6% <td>Irland</td> <td>41,1%</td> <td>28,3%</td> <td>15,2%</td> <td>12,5%</td> <td>2,9%</td> <td>69,4%</td>	Irland	41,1%	28,3%	15,2%	12,5%	2,9%	69,4%
Finnland 33,8% 32,6% 14,0% 18,5% 1,1% 66,4% Belgien 33,0% 33,1% 23,8% 8,5% 1,7% 66,1% Zypern 49,4% 16,0% 14,5% 1,2% 18,9% 65,4% Chile 51,3% 13,3% 18,6% 16,8% 64,6% UK 32,6% 30,7% 17,3% 18,3% 1,0% 63,4% USA 22,9% 40,3% 34,9% 1,9% 63,2% Australien 32,2% 30,7% 31,3% 5,7% 62,9% Schweden 9,8% 52,3% 36,9% 0,5% 0,5% 62,1% Frankreich 38,7% 22,7% 21,4% 14,1% 3,1% 61,4% Niederlande 9,2% 47,3% 42,9% 0,6% 56,5% Dänemark 15,0% 38,9% 46,0% 0,1% 53,9% Korea 37,8% 15,8% 38,4% 5,1% 2,8% 53,6%	Kanada	28,8%	40,5%	30,7%		0,0%	69,3%
Belgien 33,0% 33,1% 23,8% 8,5% 1,7% 66,1% Zypern 49,4% 16,0% 14,5% 1,2% 18,9% 65,4% Chile 51,3% 13,3% 18,6% 16,8% 64,6% UK 32,6% 30,7% 17,3% 18,3% 1,0% 63,4% USA 22,9% 40,3% 34,9% 1,9% 63,2% Australien 32,2% 30,7% 31,3% 5,7% 62,9% Schweden 9,8% 52,3% 36,9% 0,5% 0,5% 62,1% Frankreich 38,7% 22,7% 21,4% 14,1% 3,1% 61,4% Niederlande 9,2% 47,3% 42,9% 0,6% 56,5% Dänemark 15,0% 38,9% 46,0% 0,1% 53,9% Korea 37,8% 15,8% 38,4% 5,1% 2,8% 53,6% Österreich 30,5% 19,2% 30,4% 12,5% 7,4% 49,7%	Luxemburg	34,3%	34,7%	24,5%	4,2%	2,3%	69,0%
Zypern 49,4% 16,0% 14,5% 1,2% 18,9% 65,4% Chile 51,3% 13,3% 18,6% 16,8% 64,6% UK 32,6% 30,7% 17,3% 18,3% 1,0% 63,4% USA 22,9% 40,3% 34,9% 1,9% 63,2% Australien 32,2% 30,7% 31,3% 5,7% 62,9% Schweden 9,8% 52,3% 36,9% 0,5% 0,5% 62,1% Frankreich 38,7% 22,7% 21,4% 14,1% 3,1% 61,4% Niederlande 9,2% 47,3% 42,9% 0,6% 56,5% Dänemark 15,0% 38,9% 46,0% 0,1% 53,9% Korea 37,8% 15,8% 38,4% 5,1% 2,8% 53,6% Österreich 30,5% 19,2% 30,4% 12,5% 7,4% 49,7% Deutschland 26,0% 19,0% 50,3% 4,4% 0,3% 45,0% </td <td>Finnland</td> <td>33,8%</td> <td>32,6%</td> <td>14,0%</td> <td>18,5%</td> <td>1,1%</td> <td>66,4%</td>	Finnland	33,8%	32,6%	14,0%	18,5%	1,1%	66,4%
Chile 51,3% 13,3% 18,6% 16,8% 64,6% UK 32,6% 30,7% 17,3% 18,3% 1,0% 63,4% USA 22,9% 40,3% 34,9% 1,9% 63,2% Australien 32,2% 30,7% 31,3% 5,7% 62,9% Schweden 9,8% 52,3% 36,9% 0,5% 0,5% 62,1% Frankreich 38,7% 22,7% 21,4% 14,1% 3,1% 61,4% Niederlande 9,2% 47,3% 42,9% 0,6% 56,5% Dänemark 15,0% 38,9% 46,0% 0,1% 53,9% Korea 37,8% 15,8% 38,4% 5,1% 2,8% 53,6% Österreich 30,5% 19,2% 30,4% 12,5% 7,4% 49,7% Deutschland 26,0% 19,0% 50,3% 4,4% 0,3% 45,0%	Belgien	33,0%	33,1%	23,8%	8,5%	1,7%	66,1%
UK 32,6% 30,7% 17,3% 18,3% 1,0% 63,4% USA 22,9% 40,3% 34,9% 1,9% 63,2% Australien 32,2% 30,7% 31,3% 5,7% 62,9% Schweden 9,8% 52,3% 36,9% 0,5% 0,5% 62,1% Frankreich 38,7% 22,7% 21,4% 14,1% 3,1% 61,4% Niederlande 9,2% 47,3% 42,9% 0,6% 56,5% Dänemark 15,0% 38,9% 46,0% 0,1% 53,9% Korea 37,8% 15,8% 38,4% 5,1% 2,8% 53,6% Österreich 30,5% 19,2% 30,4% 12,5% 7,4% 49,7% Deutschland 26,0% 19,0% 50,3% 4,4% 0,3% 45,0%	Zypern	49,4%	16,0%	14,5%	1,2%	18,9%	65,4%
USA 22,9% 40,3% 34,9% 1,9% 63,2% Australien 32,2% 30,7% 31,3% 5,7% 62,9% Schweden 9,8% 52,3% 36,9% 0,5% 0,5% 62,1% Frankreich 38,7% 22,7% 21,4% 14,1% 3,1% 61,4% Niederlande 9,2% 47,3% 42,9% 0,6% 56,5% Dänemark 15,0% 38,9% 46,0% 0,1% 53,9% Korea 37,8% 15,8% 38,4% 5,1% 2,8% 53,6% Österreich 30,5% 19,2% 30,4% 12,5% 7,4% 49,7% Deutschland 26,0% 19,0% 50,3% 4,4% 0,3% 45,0%	Chile	51,3%	13,3%	18,6%		16,8%	64,6%
Australien 32,2% 30,7% 31,3% 5,7% 62,9% Schweden 9,8% 52,3% 36,9% 0,5% 0,5% 62,1% Frankreich 38,7% 22,7% 21,4% 14,1% 3,1% 61,4% Niederlande 9,2% 47,3% 42,9% 0,6% 56,5% Dänemark 15,0% 38,9% 46,0% 0,1% 53,9% Korea 37,8% 15,8% 38,4% 5,1% 2,8% 53,6% Österreich 30,5% 19,2% 30,4% 12,5% 7,4% 49,7% Deutschland 26,0% 19,0% 50,3% 4,4% 0,3% 45,0%	UK	32,6%	30,7%	17,3%	18,3%	1,0%	63,4%
Schweden 9,8% 52,3% 36,9% 0,5% 0,5% 62,1% Frankreich 38,7% 22,7% 21,4% 14,1% 3,1% 61,4% Niederlande 9,2% 47,3% 42,9% 0,6% 56,5% Dänemark 15,0% 38,9% 46,0% 0,1% 53,9% Korea 37,8% 15,8% 38,4% 5,1% 2,8% 53,6% Österreich 30,5% 19,2% 30,4% 12,5% 7,4% 49,7% Deutschland 26,0% 19,0% 50,3% 4,4% 0,3% 45,0%	USA	22,9%	40,3%	34,9%		1,9%	63,2%
Frankreich 38,7% 22,7% 21,4% 14,1% 3,1% 61,4% Niederlande 9,2% 47,3% 42,9% 0,6% 56,5% Dänemark 15,0% 38,9% 46,0% 0,1% 53,9% Korea 37,8% 15,8% 38,4% 5,1% 2,8% 53,6% Österreich 30,5% 19,2% 30,4% 12,5% 7,4% 49,7% Deutschland 26,0% 19,0% 50,3% 4,4% 0,3% 45,0%	Australien	32,2%	30,7%	31,3%		5,7%	62,9%
Niederlande 9,2% 47,3% 42,9% 0,6% 56,5% Dänemark 15,0% 38,9% 46,0% 0,1% 53,9% Korea 37,8% 15,8% 38,4% 5,1% 2,8% 53,6% Österreich 30,5% 19,2% 30,4% 12,5% 7,4% 49,7% Deutschland 26,0% 19,0% 50,3% 4,4% 0,3% 45,0%	Schweden	9,8%	52,3%	36,9%	0,5%	0,5%	62,1%
Dänemark 15,0% 38,9% 46,0% 0,1% 53,9% Korea 37,8% 15,8% 38,4% 5,1% 2,8% 53,6% Österreich 30,5% 19,2% 30,4% 12,5% 7,4% 49,7% Deutschland 26,0% 19,0% 50,3% 4,4% 0,3% 45,0%	Frankreich	38,7%	22,7%	21,4%	14,1%	3,1%	61,4%
Korea 37,8% 15,8% 38,4% 5,1% 2,8% 53,6% Österreich 30,5% 19,2% 30,4% 12,5% 7,4% 49,7% Deutschland 26,0% 19,0% 50,3% 4,4% 0,3% 45,0%	Niederlande	9,2%	47,3%	42,9%		0,6%	56,5%
Österreich 30,5% 19,2% 30,4% 12,5% 7,4% 49,7% Deutschland 26,0% 19,0% 50,3% 4,4% 0,3% 45,0%	Dänemark	15,0%	38,9%	46,0%		0,1%	53,9%
Deutschland 26,0% 19,0% 50,3% 4,4% 0,3% 45,0%	Korea	37,8%	15,8%	38,4%	5,1%	2,8%	53,6%
Deutschland 26,0% 19,0% 50,3% 4,4% 0,3% 45,0%	Österreich	30,5%	19,2%	30,4%	12,5%	7,4%	49,7%
Schweiz 5,0% 34,8% 55,1% 3,4% 1,7% 39,8%	Deutschland		19,0%		4,4%		45,0%
	Schweiz	5,0%	34,8%	55,1%	3,4%	1,7%	39,8%

Anm.: Unter Untermarktmieten wird das Mietsegment bezeichnet, das meist aus gesetzlichen Gründen Sozial- oder Kostenmieten verrechnet, die unter dem Marktniveau liegen. Die Tabelle ist nach der Größe des Eigentumsegments gereiht. Quelle: OECD, 2017, basierend auf EU-SILC Daten 2014 und anderen nationalen Statistiken.

1.3 EIGENTUMSANTEIL NACH ALTERSGRUPPEN

EU-SILC-Daten ermöglichen die Auswertung der Eigentumsquoten nach Altersgruppen. Grafik 3 zeigt eine Sonderauswertung für Österreich und Niederösterreich für das Jahr 2015. Österreichweit liegt der Eigentümeranteil in der Gesamtbevölkerung bei rund 56% (Haus- und Wohnungseigentum). Am höchsten liegt er in der Altersgruppe 50 bis 64 Jahre mit rund 65%, am geringsten in der Altersgruppe 16 bis 34 Jahre mit rund 31%. Bei letztgenannten Haushalten handelt es sich um "Junghaushalte", also um junge Personen, die getrennt von ihren Eltern wohnen. Alle anderen Altersgruppen liegen in etwa im Durchschnitt. Bei den Über-65-Jährigen liegt der Anteil bei 55%, also deutlich unter jenem der nächstjüngeren Altersgruppe. Dies ist v.a. auf den mit 20% sehr hohen Anteil an "sonstigen" Wohnverhältnissen zurückzuführen, die u.a. mietfreie und unentgeltliche Wohnverhältnisse umfassen (s. Statistik Austria, 2016b, S. 19). Dabei wird eine für österreichische Haushalte typische "Wohnkarriere" ersichtlich: Die Eltern überschreiben das Haus/die Wohnung noch zu Lebenszeiten an die Nachkommen, bewohnen es jedoch weiterhin. Statistisch scheinen sie dann nicht mehr als Eigentümer auf. Die Schwankung des Eigentümeranteils über die Altersgruppen ist gänzlich über den Anteil von Eigenheimen erklärbar. Eigentumswohnungen haben demgegenüber einen konstanten Anteil von 10-11% über alle Altersgruppen.

Niederösterreich zeigt ein ähnliches Muster eines erst zu- und dann wieder abnehmenden Eigentümeranteils über die Altersgruppen. Allerdings liegt das Niveau in Niederösterreich stets deutlich über dem Niveau Gesamtösterreichs. Bereits unter den 16-34-Jährigen liegt der Eigentümeranteil bei rund 50% und macht dann einen deutlichen Sprung auf 75% bei den 35-49-Jährigen. Daraus wird ersichtlich, dass junge Haushalte gerade im Alter um die 35 Jahre vermehrt vom Miet- in den Eigentümersektor wechseln. Dabei spielt das Eigenheim eine entscheidende Rolle. Auch in Niederösterreich liegt der Eigentümeranteil bei den Über-65-Jährigen mit 66% deutlich niedriger als im Durchschnitt der Gesamtbevölkerung (77%). In Niederösterreich ist die Ausprägung der Bestandsform "mietfrei" und "unentgeltlich" bei den Seniorenhaushalten besonders verbreitet.



¹ Im Gegensatz zur Haushaltsbetrachtung, die in Kapitel 1.1. dargestellt wird, bezieht sich diese Verteilung auf Personenebene und enthält nicht nur Hauptwohnsitze. Auch sind Kinder ausgeklammert; bei den 16 bis 34-Jährigen handelt es sich um unabhängige Junghaushalte (wohnen nicht bei den Eltern).

1.4 GESUNKENER STELLENWERT DES EIGENTUMS FÜR JUNGHAUSHALTE

Entgegen dem internationalen Trend steigt die Eigentumsquote in Österreich seit Jahrzehnten nicht, sondern ist seit mehr als 30 Jahren weitgehend konstant. Schon um 1980 waren rund 50% der Hauptwohnsitze Haus- oder Wohnungseigentum, etwa 40% Hauptmieter und etwa 10% sonstige Rechtsverhältnisse (Kunnert, 2016, S. 80). In NÖ lag der Eigentümeranteil zwischen 1980 und 1994 konstant bei 68%. Dann stieg der Anteil bis 2002 auf 72%. Seit damals ist der Eigentümeranteil rückläufig und lag 2013 bei nur noch 64%. Eine maßgebliche Rolle bei diesem Rückgang spielten Migrationsströme aus dem ländlichen Raum in die urbanen Zentren und nach Wien sowie der hohe Anteil an Miet- und Kaufoptionswohnungen im großvolumigen geförderten Wohnbau. Aber auch eine Umstellung der Klassifikationen im Mikrozensus 2004 könnte mitverantwortlich sein. Eine eindeutig sinkende Tendenz des Eigentümeranteils in Niederösterreich zeichnet sich jedenfalls seit 2008 ab. Während der Anteil der Hauseigentümer rückläufig ist, nimmt er vor allem bei den Hauptmietern zu. Auch der Anteil an Wohnungseigentümern hat in den letzten Jahren eine leicht steigende Tendenz.

Bei der Analyse des Eigentümeranteils über die Altersgruppen zeigt sich, dass Junghaushalte, wenn überhaupt, immer später im Leben Eigentum erwerben (s. Wagner, 2011). Österreichweit waren junge Haushalte (eine Referenzperson unter 30 Jahre) 1983 zu 28% Eigentümer, 2013 nur noch zu 17,5% (Kunnert, 2016). Die Gründe für den starken Rückgang sind vielfältig. Nachfrageseitig haben sich die Einkommen im Lebensverlauf (späterer Berufseinstieg, viel häufigere prekäre Arbeitsverhältnisse in den ersten Berufsjahren), die Mobilität und das Bindungsverhalten (spätere Familiengründung) geändert, was der Schaffung von Eigentum entgegensteht. Angebotsseitig erschweren die in den Ballungsräumen stark gestiegenen Marktpreise für Bauland und Eigentumswohnungen sowie das Fehlen von günstigen (geförderten) Alternativen die Begründung von Eigentum. Auch ein Wertewandel kann als Grund identifiziert werden. Besitz hat zwar einen anhaltend hohen Stellenwert, er soll aber im Bedarfsfall rasch mobilisierbar sein. Lange Planungshorizonte mit gar lebenslangen biografischen Entwürfen liegen generell nicht im Trend. Junge Haushalte finden häufig auch das Mieten attraktiver, weil es flexibler und oft urbaner ist. Besondere Bedeutung als attraktive Wohnalternative kommt hierbei dem gemeinnützigen Miet- und Kaufoptionssektor zu (Deutsch, 2009).

Hier zeigt sich eine verpasste Chance für viele Junghaushalte, denn ihnen werden die Vorteile einer frühen Eigentumsbegründung in Zukunft weniger zuteil als das für vorangegangene Generationen zutrifft.

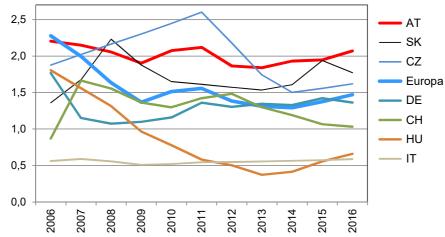
1.5 **N**EUBAU EIGENTUM

Wohnungsbewilligungen in Österreich zeigen seit Anfang der 2000er Jahre eine steigende Tendenz, mit einem Tiefststand 2001 von etwas über 40.000 Einheiten. Nach ziemlich gleichmäßigen Zuwächsen erreichten die Bewilligungen 2016 einen Höchstwert von 67.400 Einheiten. Diese Zahlen inkludieren neu errichtete Gebäude, wie auch Wohnungen, die in gemischt genutzten Gebäuden oder im Zuge von Sanierungen errichtet werden (für Wien musste die letztgenannte Kategorie geschätzt werden). Die 9.950 Wohnungsbewilligungen in Niederösterreich (2016) lagen, bezogen auf die Einwohnerzahl, deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.

a) Eigenheime

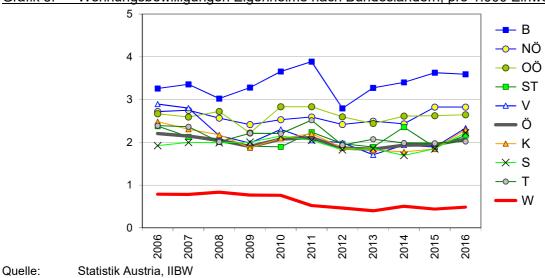
Österreichweit wurden 2016 rund 18.100 Wohnungen in Gebäuden mit 1-2 Wohneinheiten baubewilligt. Das sind 2,1 Bewilligungen pro 1000 Einwohner. Österreich zeichnet sich damit durch eine außergewöhnlich konstante Bauleistung auf im internationalen Vergleich sehr hohen Niveau aus. Der Eigen-

Grafik 4: Baubewilligungen Eigenheime pro 1.000 Einwohner im internationalen Vergleich

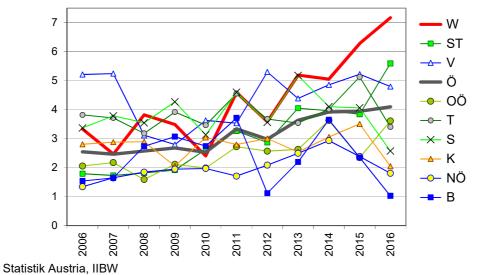


Anm.: Europa = Euroconstruct-Länder: EU15-Länder, Tschechien, Ungarn, Polen, Slowakei, Norwegen, Schweiz. Quelle: Euroconstruct, 12/2016; Statistik Austria, IIBW

Grafik 5: Wohnungsbewilligungen Eigenheime nach Bundesländern, pro 1.000 Einwohner



Grafik 6: Wohnungsbewilligungen großvolumig nach Bundesländern, pro 1.000 Einwohner



Quelle:

heimbau liegt ein gutes Drittel über dem europäischen Durchschnitt und über dem Niveau aller Nachbarländer (Grafik 4). Im Vergleich der Bundesländer liegt Niederösterreich mit knapp 3 Bewilligungen pro 1.000 Einwohner (gesamt 2016: 4.700) in der Spitzengruppe, übertroffen nur noch vom Burgenland (Grafik 5).

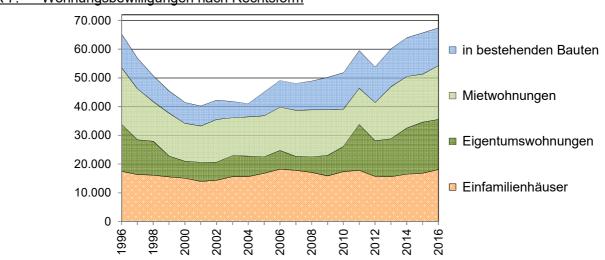
b) Geschoßwohnungen

Der Neubau von Geschoßwohnungen hat im Österreich-Durchschnitt seit 2010 deutlich von 2,5 auf 4,1 Bewilligungen pro 1.000 Einwohner zugelegt (Grafik 6; gesamt 2016: 35.800), getragen von starken Zuwächsen v.a. in Wien, der Steiermark und Oberösterreich. Die anderen Länder einschließlich Niederösterreich weisen weitgehend konstante Neubauzahlen auf. Der großvolumige Neubau liegt damit bei mehr als dem Doppelten des europäischen Durchschnitts.

c) Eigentumswohnungen

Hinsichtlich der Unterscheidung zwischen Miet- und Eigentumswohnungen muss auf Schätzungen zurückgegriffen werden, nachdem diese Information statistisch nicht erhoben wird. Angesichts der diesbezüglichen Unterscheidung im geförderten großvolumigen Bereich kann davon ausgegangen werden, dass zuletzt je rund die Hälfte des großvolumigen Neubaus auf Miete bzw. Eigentum entfiel. In den 2000er Jahren lag der Anteil der Eigentumswohnungen wesentlich niedriger bei deutlich unter 30% der Geschoßwohnungen. Drei der vier dargestellten Gruppen des Wohnungsneubaus, Eigenheime, Mietwohnungen und Eigentumswohnungen, haben heute ein ähnliches Volumen von jeweils zwischen 17.000 und 19.000 Einheiten pro Jahr, die Gruppe der neuen Wohnungen in bestehenden Bauten ist mit rund 13.000 Einheiten etwas kleiner (Grafik 7).

Unter Einbezug von Eigenheimen und Eigentumswohnungen sind rund zwei Drittel der neuen Wohnungen in neuen Wohngebäuden im Eigentum. Dass die Eigentumsquote dennoch stagniert ist auf die Vermietung von Eigentumswohnungen (z.B. Vorsorgewohnungen) und Eigenheime zurückzuführen. Der gegenläufige Aspekt aus der Eigentumsübertragung bei Kaufoptionswohnungen vermag diesen Trend bisher noch nicht aufzuwiegen.



Grafik 7: Wohnungsbewilligungen nach Rechtsform

Anm.:

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

Quelle:

Statistik Austria, IIBW,

1.6 GEFÖRDERTER NEUBAU EIGENTUM

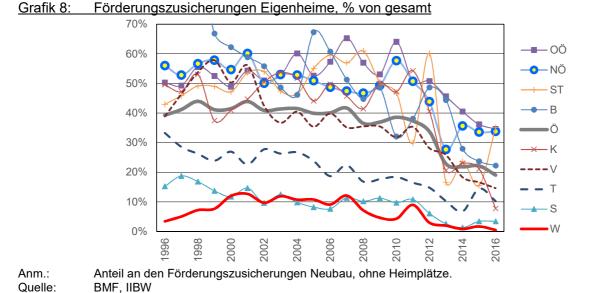
Im Gegensatz zur relativ hohen Kontinuität der frühen 2000er Jahre schwankt die Anzahl der Förderungszusicherungen in Österreich seit 2009 erheblich. Nach einem starken Rückgang bis 2011 folgten 2013/2014 Jahrgänge mit hoher Förderleistung. 2015 gingen die Zahlen neuerlich um -8% auf etwas über 23.000 Einheiten nach unten. 2016 wurden knapp 24.000 Förderungszusicherungen erteilt, was -9% unter dem zehnjährigen Durchschnitt und bei nur der Hälfte der Spitzenwerte Mitte der 1990er Jahre liegt. Niederösterreich verzeichnete 2016 insgesamt rund 5.500 Förderfälle und liegt damit um rund -12% unter dem Zehnjahresdurchschnitt.

Hinsichtlich der Zusammensetzung der Förderungszusicherungen in Eigentum und Miete lässt sich über die letzten Jahrzehnte ein österreichweiter kontinuierlicher Trend zur Miete feststellen. Diese Tendenz wurde vor allem durch die Ablösung der geförderten Eigentumswohnungen durch Kaufoptionsmodelle und durch den kontinuierlichen Bedeutungsverlust des geförderten Eigenheimes bedingt. Deutlich wird diese Entwicklung in Niederösterreich: In den 1990er Jahren betrafen 60-70% der Förderungszusicherungen Eigentum (Eigenheime und direkte Eigentumswohnungen), heute nur noch rund 40%.

a) Eigenheime

In der Eigenheimförderung setzt sich österreichweit der langjährige negative Trend fort. Die 2016 verzeichneten 4.700 Zusicherungen liegen um drei Viertel unter den Werten der 1990er und um mehr als die Hälfte unter jenen der 2000er Jahre. Der Förderungsdurchsatz, d.h. das Verhältnis von geförderten zu insgesamt baubewilligten Wohnungen, sank damit weiter auf nur noch 25%. Über dem Durchschnitt liegen noch die Länder Nieder- und Oberösterreich mit knapp 40% Förderungsdurchsatz. In vielen anderen Ländern wird kaum noch jedes fünfte Eigenheim gefördert (Wien, Salzburg, Kärnten, Tirol, Steiermark).

Grafik 8 zeigt den Anteil, den die Förderungszusicherungen für Eigenheime bundesländerweise ausmachen. Im Österreich-Durchschnitt machten Eigenheime bis 2008 sehr konstant 40% der Zusicherungen aus, in Niederösterreich stets über 50%. Danach, vor allem ab 2011, sank der Anteil massiv und liegt heute bei bundesweit unter 20%, in NÖ bei 34%.



Die Gründe für den Bedeutungsverlust sind klar:

- Umfangreiche Anforderungen der Wohnbauförderung v.a. hinsichtlich energetischer Aspekte und Aspekte der Flächeneffizienz;
- Sehr niedrige Zinssätze am Kapitalmarkt, verbunden mit einem hohen Liquiditätsstand der Banken;
- Gesunkenes Commitment der Förderungsstellen für die Eigenheimförderung angesichts vielfältiger Kritik an einer öffentlichen Förderung dieser Wohnform. Kritisiert werden v.a. der massive Flächenverbrauch, der kommunale Infrastrukturbedarf und die vom Eigenheim induzierte Mobilität.

Der Entwicklung können positive Aspekte abgewonnen werden: Die konstante Entwicklung der Baubewilligungen von Eigenheimen legt die Schlussfolgerung nahe, dass der Rückzug der Förderung ohne negative Auswirkungen auf die Bauproduktion war, dass also – angesichts des heutigen Kapitalmarktumfelds – auch ohne Förderung ein anhaltend hohes Bauvolumen erreicht werden kann.

Der Rückzug der Eigenheimförderung hat aber auch negative Aspekte:

- Insbesondere gehen die Lenkungseffekte der Förderung verloren. Die heute häufig nur nach Baurechtsstandard errichteten Häuser werden auf eine Jahrzehnte lange Bestandsdauer unzureichende thermische Standards aufweisen.
- Die Entwicklung leistet der massiven Ausweitung der durchschnittlichen Wohnfläche Vorschub. Die durchschnittliche Größe von Eigenheimen war zur Jahrtausendwende 119m², nur 15 Jahre später aber bereits 139m² (Statistik Austria). Das immense Größenwachstum von Eigenheimen wird als Fehlentwicklung aufgefasst. Es steht jeglicher Suffizienz und damit der Erreichung der Klimaziele entgegen. Typische Haushalte sind nur wenige Jahre in einer Familienphase, wo ein derartiges Raumangebot zweckmäßig erscheint. Nach dem Auszug der Kinder werden übergroße Häuser häufig zu einer Belastung hinsichtlich Kosten und Bewirtschaftung.
- Die ohnehin bescheidenen Möglichkeiten der raumordnerischen Steuerung des Baus von Eigenheimen entgleiten ohne den Möglichkeiten der Wohnbauförderung hinsichtlich Flächeneffizienz und Bauen im Ortskern gänzlich.

Die im Zuge des neuen Finanzausgleichs revidierte Art. 15a B-VG-Vereinbarung zum Klimaschutz in der Wohnbauförderung bedingt den Verzicht der Wohnbauförderung auf von der Bauordnung abweichende thermische Mindeststandards (entsprechende Anreize bleiben aber erhalten). Es entfällt damit ein wesentlicher Grund vieler Bauherren für einen Verzicht auf die Förderung. Von dieser Neuerung sind eine Attraktivierung der Eigenheimförderung und ein wieder steigender Förderungsdurchsatz zu erwarten. Die Rahmenbedingungen eines verbesserten Modells der Eigenheimförderung sind in Kapitel 4.3 (S. 86) dargelegt.

b) Geschoßwohnungen

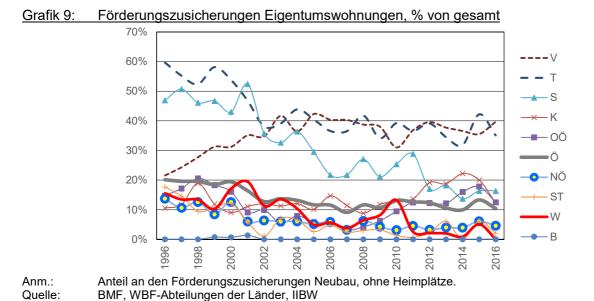
Bei den Geschoßwohnungen kam es 2015 nach den starken Förderungsjahren 2013/14 zu einem deutlichen Rückgang, 2016 aber zu einer neuerlichen Erholung mit ca. 19.300 Zusicherungen (+7% gegenüber dem Zehnjahresdurchschnitt). Eine im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt besonders positive Förderleistung zeigen Wien (+40%) und Vorarlberg (+25%). Darunter lagen die Steiermark (-35%) und Kärnten (-20%). Angesichts stark gestiegener Baubewilligungszahlen blieb der Förderungsdurchsatz mit 54% konstant. In etlichen Bundesländern, u.a. in Wien, wird nur noch jede zweite Neubauwohnung gefördert errichtet. Daraus wird ersichtlich, in wie hohem Ausmaß der aktuelle Neubauboom vom freifinanzierten Wohnbau getragen wird.

c) Eigentumswohnungen

In etlichen v.a. ostösterreichischen Bundesländern hat die Mietwohnung mit Kaufoption (s. nachfolgenden Abschnitt) der direkt geförderten Eigentumswohnung den Rang abgelaufen. Im gesamt-österreichischen Durchschnitt waren vor Einführung der Kaufoption 1994 rund 20% der Förderungszusicherungen Eigentumswohnungen. Erst nach der Jahrtausendwende halbierte sich dieser Anteil auf knapp über 10% und verharrt seither auf diesem Niveau. Dennoch hat, v.a. in den westlichen Bundesländern, die Direktförderung von Eigentumswohnungen einen anhaltend hohen Stellenwert (Grafik 9). In Tirol und Vorarlberg macht diese Förderungsschiene seit langem rund 40% der Zusicherungen aus und ist damit eine weithin akzeptierte Alternative zum Eigenheim. In Salzburg lag der Anteil bis Mitte der 2000er Jahre ähnlich hoch, ist seither aber stark gesunken. Für viele Haushalte in diesen Bundesländern ist das Eigenheim keine Option mehr, da Grund- und Baukosten für mittlere Einkommensgruppen kaum mehr finanzierbar sind. Es zeichnet sich hier eine gesellschaftliche Zweiteilung ab, in diejenigen mit ererbtem Bauland und diejenigen ohne. Neben Vorarlberg und Tirol erreichten die Eigentumswohnungen in jüngerer Vergangenheit auch in Kärnten, Oberösterreich und Salzburg zeitweise 20% der Zusicherungen.

Niederösterreich hatte schon in den 1990er Jahren einen unterdurchschnittlichen Anteil an direkt geförderten Eigentumswohnungen von nur knapp über 10%, seither liegt er konstant bei nur ca. 5% und damit weit unter dem österreichischen Durchschnitt. Allerdings spielen Kaufoptionswohnungen eine große Rolle, in zentralen Lagen auch solche, die vor Ablauf der Frist von 10 Jahren übereignet werden.

Die Förderung von Eigentumswohnungen richtet sich in den westlichen Bundesländern schwerpunktmäßig an gewerbliche Bauträger. Bei den Gemeinnützigen machen direkt geförderte Eigentumswohnungen im österreichischen Durchschnitt nur noch rund 5% ihrer Fertigstellungen aus. In den 1980er Jahren waren es 60%, in den frühen 1990er Jahren immer noch rund 40% (Grafik 10, GBV-Verbandsstatistik, siehe im Detail weiter unten).



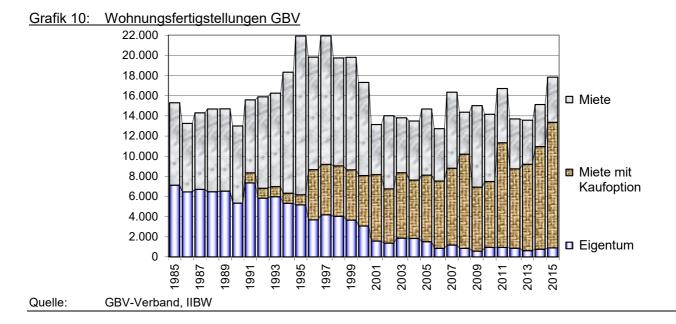
d) Kaufoptionswohnungen

Mit dem Dritten Wohnrechtsänderungsgesetz 1994 (3. WÄG, BGBI. Nr. 800/1993) wurden im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz die Rahmenbedingungen für die verpflichtende Einräumung einer Kaufoption bei geförderten Mietwohnungen mit einem Eigenmitteleinsatz des Mieters von heute etwas unter 70 €/m² (ursprünglich 50 €/m², Wertsicherung 1.4.2017) eingeführt.

Die Entstehung einer Kaufoption hängt im Wesentlichen von den Rahmenbedingungen des Förderungsmodells und in weiterer Folge vom Eigenmitteleinsatz des Bauträgers ab. In den meisten Bundesländern ist die Regelförderung für Mietwohnungen auf einen Eigenmitteleinsatz der Bewohner von mehreren hundert Euro pro Quadratmeter ausgelegt. Die Kaufoption ist also gängige Praxis. Einzelne Bundesländer sehen jedoch in der Regelförderung eine so hohe Förderung vor, dass ein Eigenmitteleinsatz der Bewohner unter der 70-Euro-Marke möglich ist (Oberösterreich, Tirol, Vorarlberg, Wien mit Superförderung). In diesen Fällen entsteht keine gesetzliche Kaufoption. Einzelnen eigenkapitalstarken GBV gelingt es, geförderte Miete so zu finanzieren, dass Kaufoptionen vermieden und damit reine Miethäuser umgesetzt werden können, z.B. in Wien der Sozialbau AG oder in Niederösterreich der Siedlungsgenossenschaft Amstetten.

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

Seitens der Förderungsabteilungen der Länder wird keine systematische Statistik über den Anteil der Mietwohnungen mit Kaufoption geführt, auch dokumentieren nur wenige Länder, bei wie vielen Wohnungen der jährlich "abgereiften" Bestände tatsächlich die Kaufoption gezogen wird. Aus der Verbandsstatistik der Gemeinnützigen Bauvereinigungen (Grafik 10) ist ersichtlich, dass bei rund zwei Drittel (mit zuletzt stark steigender Tendenz) der von ihnen errichteten Mietwohnungen die Eigenmittel der Bewohner eine Höhe erreichen, dass eine Kaufoption einzuräumen war. Die Zahl der jährlich neu errichteten Mietwohnungen mit Kaufoption übersteigt damit die Zahl der direkt geförderten Eigentumswohnungen um ein Vielfaches.



22

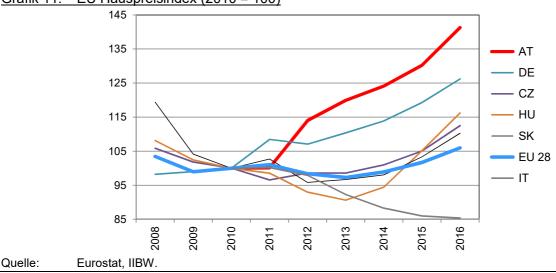
Ungeachtet des Fehlens einer systematischen Statistik kann von einem Anteil von 25-35% einer Inanspruchnahme der Kaufoption ausgegangen werden. Die GBV-Verbandsstatistik weist für 2015 rund 4.200 Übereignungen aus. Einschließlich Übereignungen in gewerblichen Kaufoptionswohnungen (v.a. in Wien) kann das aktuelle Volumen auf rund 5.000 Wohnungen pro Jahr geschätzt werden. Wohnungen in Gunstlagen, Reihenhäuser und Dachgeschoßwohnungen werden häufiger übereignet, Wohnungen in Lagen mit niedrigem Marktwert in weit geringerem Ausmaß (s. Kapitel 4.8.1).

1.7 Preisentwicklung Eigentum

Es stehen zahlreiche Datenquellen zur Preisentwicklung von Wohnungseigentum zur Verfügung, allerdings zuverlässig bisher erst auf hochaggregierter Ebene. Aus Gründen der Zuverlässigkeit und Konstanz wird auf den amtlichen Hauspreis-Index und den Index der Österreichischen Nationalbank zurückgegriffen.

a) <u>EU-Hauspreis-Index</u>, <u>Preis-Statistik der Statistik Austria</u>

Österreich zeigt einen im Vergleich zu den meisten anderen europäischen Ländern konterzyklischen Preisverlauf. Gemäß EU-Hauspreis-Index¹ sticht Österreich bei der Preisdynamik für Eigentumswohnungen und Eigenheime seit 2010 gegenüber allen Nachbarländern und auch fast allen anderen EU-Ländern mit einer durchschnittlichen Zunahme im Fünfjahresdurchschnitt von fast 6% p.a. deutlich heraus (Grafik 11). Besonders stark war der Anstieg 2016 mit nicht weniger als 9%. Noch stärker steigende Preise haben einzig Schweden, Estland und das Nicht-EU-Land Island. Im EU-Durchschnitt stagnierten die Preise demgegenüber zwischen der Globalen Finanzkrise und 2013, ähnlich wie in den meisten Nachbarländern Österreichs. Seit 2014 zeigt Ungarn eine sehr starke, die Slowakei, Tschechien und Deutschland eine erhebliche Preisdynamik nahe am Niveau Österreichs. Einzig in Italien sinken die Preise nach wie vor. Angesichts dieser Entwicklung besteht Anlass zur Sorge hinsichtlich der Bildung einer Preisblase. Tatsächlich produziert die kommerzielle Wohnungswirtschaft in den Ballungszentren überproportional Angebote im gehobenen Segment und geht damit an großen Teilen der Nachfrage vorbei.



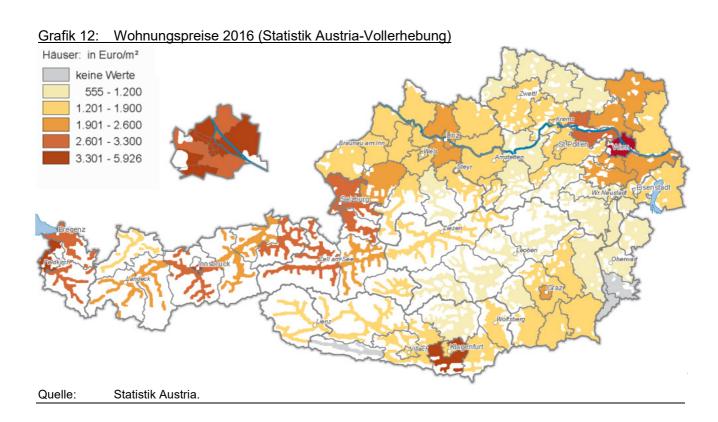
Grafik 11: EU Hauspreisindex (2010 = 100)

Der EU-Hauspreis-Index wurde 2010 nach EU-weit einheitlicher Systematik eingeführt und wird von EUROSTAT dokumentiert. Sein Hauptzweck ist die Früherkennung von volkswirtschaftlich destabilisierend wirkenden übermäßigen Preisentwicklungen am Immobilienmarkt, nachdem dieser 2007 Auslöser der Globalen Finanzkrise gewesen war.

Das ESRB – European Systemic Risk Board der Europäischen Finanzmarktaufsicht hat im November 2016 eine Warnung hinsichtlich dieser Entwicklung publiziert (ESRB, 2016). Allerdings scheint der spekulative, überwiegend fremdfinanzierte Immobilienerwerb eine noch geringe Rolle zu spielen. Wohnungseigentum spielt v.a. in Wien eine noch recht geringe Rolle. Und ein anhaltend hoher Anteil der Wohnungskäufe wird aus Eigenmitteln finanziert (Schneider, 2014; Mundt & Springler, 2016).

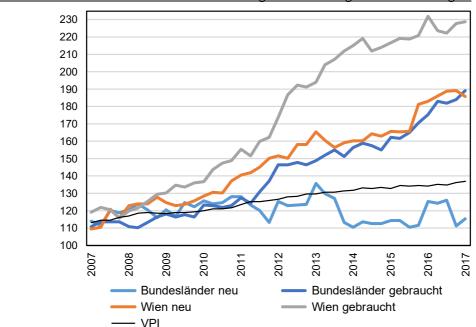
Seit 2017 veröffentlicht die Statistik Austria Preisstatistiken zu Eigenheimen und Eigentumswohnungen auf Bezirksebene, für Grundstücke sogar auf Gemeindeebene. Die Quelle sind Fiskaldaten (Grunderwerbsteuer). Als Vollerhebung von Abschlusspreisen ist die Datenbasis als zuverlässig aufzufassen. Die Preise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

Im Gesamtaggregat stimmen die Daten einigermaßen mit jenen des Immobilienpreisspiegels überein. Regional differenziert ergeben sich aber große Unterschiede. Für Wien ist die Übereinstimmung wesentlich größer als für Niederösterreich. Die Abweichungen sind zweifellos auf die unterschiedlichen Erhebungsmethoden zurückzuführen. In Wien beteiligen sich lokal wesentlich mehr Makler an der Erhebung des Immobilienpreisspiegels als in peripheren niederösterreichsichen Bezirken. In einigen dieser Bezirke liegen die von der Statistik Austria erhobenen Verkaufspreise für Eigentumswohnungen um mehr als die Hälfte über jenen des Immobilienpreisspiegels (Bruck an der Leitha, St. Pölten Land, Waidhofen an der Thaya), in anderen um über ein Viertel darunter (Gmünd, Hollabrunn; jeweils ungewichtete Durchschnitte über alle Lagen und Ausstattungsstandards, 2016). Wenn sich die neue Datenbasis der Statistik Austria auch in Zeitreihen als robust erweist, wird sie zukünftig vermutlich andere Datenquellen ablösten, zumal im Bereich des Eigentums.



b) OeNB-TU-SRF-Index

Differenziertere Aussagen über die Preisentwicklung von Eigentums- und Mietwohnungen erlaubt der Immobilienindex der TU Wien, Fachbereich Stadt- und Regionalforschung (TU-SRF, Prof. Feilmayr), 1 der von der Österreichischen Nationalbank für ihre Analysen zur Immobilienmarktentwicklung und Finanzmarktstabilität genutzt wird. Die Preisdynamik bei privaten Eigentumswohnungen zeigt demgemäß eine erheblich größere Dynamik als die der privaten Mietwohnungen und jene von Einfamilienhäusern, v.a. in den Ballungsgebieten. Auch bei den Eigentumswohnungen bewegten sich die (hedonischen) Preise bis Mitte der 2000er Jahre im Bereich der Inflationsrate. Neue Eigentumswohnungen außerhalb von Wien folgten auch weiterhin diesem Muster mit Preissteigerungen von kaum der halben Inflationsrate (Grafik 13). Demgegenüber zeigen die Preise für gebrauchte Wohnungen in den Bundesländern seit etwa 2011 eine starke Dynamik von fast 7% im Fünfjahresdurchschnitt. Der Wiener Markt wird gesondert betrachtet. Hier zeigen gleichermaßen Erstbezüge und gebrauchte Eigentumswohnungen eine anhaltend starke Dynamik. Erstbezüge hatten zwischen 2009 und Anfang 2013 sehr stark steigende Preise von ca. 8% p.a., danach stagnierten die Preise bis Ende 2015, um danach bis Ende 2016 wieder massiv zuzlegen. Gebrauchte Eigentumswohnungen in Wien verteuerten sich besonders massiv zwischen 2010 und 2014 um jährlich deutlich über 10%. Innerhalb von nur acht Jahren verdoppelten sich die Preise in diesem Segment. Seither geht es nur noch moderat um 2-3% p.a. nach oben.



Grafik 13: OeNB-TU-SRF-Index für neue und gebrauchte Eigentumswohnungen

Anm.: Index: 2000=100;

Quelle: TU-SRF, Prof. Feilmayr, IIBW; hedonische Preise.

c) <u>Immobilienpreisspiegel der WKO</u>

Die bisherigen Erläuterungen beziehen sich auf relativ große Aggregate für Gesamtösterreich, Wien und Österreich ohne Wien. Tatsächlich zeigen sich jedoch hinsichtlich Preisniveau und Preisentwicklung massive regionale und lokale Unterschiede.

Der OeNB-TU-SRF-Index verfolgt das Konzept hedonischer Preise. Das heißt, dass die nominellen Preise um die sukzessive Verbesserung des Produkts Wohnung hinsichtlich Wohnungseigenschaften und Qualitäten korrigiert, d.h. verflacht werden.

Für solche Analysen stehen bisher nur Durchschnittspreisbeobachtungen auf Ebene von Verwaltungsbezirken zur Verfügung. Diese werden gesammelt und publiziert von der Wirtschaftskammer Österreich (Immobilienpreisspiegel, s. WKO, 2017). Lokale Unterschiede sind vor allem für Niederösterreich relevant, denn in diesem Bundesland befinden sich gleichzeitig einige der billigste und einige der teuersten Bezirke Österreichs (Amann & Mundt, 2015). In keinem anderen Bundesland sind die regionalen Unterschiede so groß. Grafik 14 zeigt Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen Erstbezug auf Basis der 25 niederösterreichischen Bezirke. Mit jeweils unter 1.320 €/m² sind die Bezirke Waidhofen/Thaya, Gmünd, Lilienfeld, Horn und St. Pölten-Land die günstigsten. Die Durchschnittspreise im Umland Wiens (Wien-Umgebung, Tulln, Baden, Korneuburg) liegen hingegen mittlerweile im Bezirksdurchschnit bei über 2.300 €/m², in Mödling bei über 2.900 €/m².

Aktuelle Untersuchungen zur hedonischen Preisentwicklung von Eigentumswohnungen auf der Ebene von Verwaltungsbezirken zeigen, dass es nicht nur im Niveau, sondern auch bei der Preisentwicklung massive Unterschiede zwischen den Bezirken gibt (Mundt & Wagner, 2017). Zwischen 2010 und 2015 haben vor allem manche prestigeträchtigen Innenbezirke Wiens deutlich im Preis zugelegt. Die hedonischen Preise sind am stärksten in Wien 4 (Wieden) mit +61% und in Wien 7 (Neubau) mit +59% gestiegen. Aber auch die Umlandbezirke Wiens, nämlich allen voran Mödling (+50%) sowie Baden (+31%) und Wien-Umgebung (+26%) zeigten hohe Preiszuwächse, die noch über den Steigerungsraten mancher Wiener Bezirke lagen (Wien 23, Liesing, +23%). Der Vergleich mit der Durchschnittspreisentwicklung in manchen peripheren Bezirken zeigt, dass dort die Preise eher stagnieren oder gar sinken. Dies betrifft vor allem die Bezirke des Waldviertels sowie Lilienfeld, Scheibbs und Neunkirchen.

1. Quintil 2. Quintil 3. Quintil 4. Quintil 5. Quintil

Grafik 14: Regionale Unterschiede bei Eigentumswohnungspreisen in Niederösterreich 2016

Anm.: Eigentumswohnungen Erstbezug, Durchschnitt über 12 Qualitäts-Lage-Kategorien. Quintilsbetrachtung: jeweils 5 der 25 NÖ Bezirke pro Gruppe in aufsteigender Reihung;

1. Quintil: 1.180-1.320 €/m²; 2. Quintil: 1.370-1.460 €/m²; 3. Quintil: 1.490-1.700 €/m²; 4. Quintil: 1.720-2.060 €/m²;

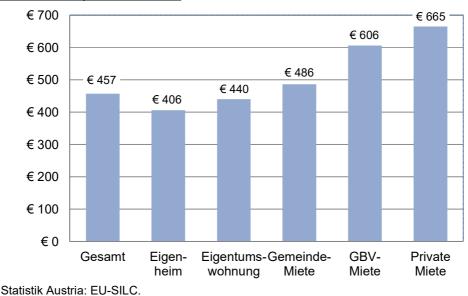
5. Quintil: 2.300-2.930 €/m²;

Quelle: WKO-Immobilienpreisspiegel 2017, eigene Berechnung und Darstellung.

1.8 WOHNKOSTEN

Die Definition von Wohnkosten birgt einige Fallstricke, da Annuitätenzahlungen innerhalb der Miete nicht mit Kapitaltilgungen bei Eigentum gleichgesetzt werden können (s. im Detail: Anhang Kap. 5.1, S. 92). Denn die Finanzierung von selbstgenutztem Eigentum ist einerseits Konsum, andererseits aber auch Ansparung. Die verfügbaren statistischen Quellen folgen demgemäß stark unterschiedlichen Konzepten und sind nur eingeschränkt vergleichbar. Es ist darauf zu achten, bei der Analyse Gleiches Gleichem gegenüber zu stellen.

Eigentümerhaushalte haben trotz der deutlich größeren Wohnfläche nur moderate Wohnkosten zu tragen. Die monatlichen Belastungen lagen 2016 bei nur ca. € 410, im Vergleich zu € 665 in privaten Mietwohnungen (Grafik 15). Die Wohnkostensteigerungen im Eigentum lagen in den vergangenen Jahren unter jenen der Mietwohnungen. Allerdings berücksichtigt die Datenquelle EU-SILC bei fremdfinanziertem Eigentum nur die Zinskosten, nicht aber Tilgungen. Kapitel 2 (ab S. 31) beschäftigt sich im Detail mit den unterschiedlichen Wohnkosten von Eigentümer- und Mieterhaushalten.



Grafik 15: Wohnkosten pro Monat 2016

1.9

WOHNKOSTENBELASTUNG

Quelle:

Die österreichischen Haushalte geben gemäß EU-SILC 18,4% ihres verfügbaren Einkommens für Wohnen und Haushaltsenergie aus (2016). Die Unterschiede nach Wohnform, Einkommensgruppe und Alter sind groß. Tabelle 16 und Tabelle 17 zeigen eine Auswahl an Ergebnissen zu Unterschieden zwischen Mieter- und Eigentümer-Haushalten (Eigenheime und Eigentumswohnungen, 2014):

- Eigentümer-Haushalte haben um fast 30% höhere Einkommen als Mieter-Haushalte. Am höchsten sind die Einkommen bei den 50- bis 60-jährigen. Bei dieser Gruppe ist auch der Unterschied zwischen Eigentümern und Mietern am größten, während er bei Senioren-Haushalten geringer wird.
- Eigentümer-Haushalte sind deutlich größer als Mieter-Haushalte; Sie sind am größten bei Haushalten in ihren 40ern (Ø 3,2 zu 2,4 Personen). Die unterschiedlichen Haushaltsgrößen betreffen auch den Dritten Lebensabschnitt; Eigentümer leben viel häufiger in Gesellschaft (Ø 1,7 Personen bei den über-70-jährigen) als Mieter (Ø 1,3). Bei den Mietern sind die größten Haushalte (Familien) im unteren Einkommensbereich, bei den Eigentümern im Mittelstand.

- Mieter haben rund doppelt so hohe (äquivalisierte)¹ Wohnkosten wie Eigentümer (ohne Kapitaltilgung);
- Gleichzeitig sind die Wohnungen im Eigentum bei allen Einkommens- und Altersgruppen wesentlich größer als die gemieteten. Der Grund ist offensichtlich der Stellenwert des Eigenheims.
- Die (äquivalisierten) Wohnkosten von Eigentümern sind quer über alle Einkommens- und Altersgruppen ähnlich; die der Mieter steigen demgegenüber mit dem Einkommen stark an, während hinsichtlich der unterschiedlichen Altersgruppen geringe Unterschiede bestehen.
- Die Wohnkostenbelastung ist damit bei Eigentümern massiv niedriger als bei Mietern. Sie beträgt selbst beim untersten Einkommenszehntel (Dezil) nicht mehr als 25% und im Median unter 10%. Hinsichtlich der Altersgruppen bestehen kaum Unterschiede. Die ärmsten 10% der Mieter wenden demgegenüber fast die Hälfte ihres Einkommens für das Wohnen auf. Der Median liegt bei 24%. Junge Mieter haben eine deutlich höhere Wohnkostenbelastung als ältere.
- Auch bei den Eigentümern gibt es viele Haushalte, die übermäßig hohe Wohnkosten zu bewältigen haben (gemäß Definition in Tabelle 16 und Tabelle 17 mehr als 35% des verfügbaren Einkommens), im untersten Einkommensdezil immerhin 41% (s. Kapitel 2.5.3, S. 44). Schon ab dem dritten Einkommensdezil ist es aber eine verschwindende Minderheit. Der Mittelstand (gemäß Einkommen) ist davon praktisch nicht betroffen. Das Alter spielt hinsichtlich dieser Kennzahl kaum eine Rolle. Die Überbelastung von Eigentümerhaushalten durch Wohnkosten liegt im EU-Durchschnitt rund viermal so hoch wie in Österreich.

Tabelle 16: Einkommen und Wohnkosten nach Einkommensdezilen und Beständen (2014)

		EINKOMMENSDEZILE							
		1.	2.	3.	4.	5./6.	7./8.	9./10.	GESAMT
H.	Monatliche Einkommen (äquivalisiert, Median)	€ 788	€ 1.140	€ 1.400	€ 1.595	€ 1.920	€ 2.428	€ 3.541	€ 2.171
	Wohnkosten (äquivalisiert, Median)	€ 196	€ 179	€ 190	€ 177	€ 181	€ 190	€ 209	€ 191
l ≅	Ø Haushaltsgröße	1,99	2,44	2,65	2,81	2,77	2,64	2,38	2,57
EIGENTÜMER	Ø Wohnfläche pro Wohnung (in m²)	105	107	115	127	126	129	135	126
Ш	Wohnkostenanteil am Einkommen	25%	16%	14%	11%	9%	8%	6%	9%
	Überbelastete Haushalte (über 35%)	41%	7%	1%	2%	1%	0%	0%	3%
	Monatliche Einkommen (äquivalisiert, Median)	€ 775	€ 1.127	€ 1.377	€ 1.598	€ 1.915	€ 2.400	€ 3.397	€ 1.682
ER	Wohnkosten (äquivalisiert, Median)	€ 373	€ 362	€ 371	€ 364	€ 403	€ 447	€ 507	€ 400
╛	Ø Haushaltsgröße	1,91	2,08	2,04	2,04	1,86	1,86	1,87	1,94
HAUPTMIETER	Ø Wohnfläche pro Wohnung (in m²)	59	61	65	66	69	74	86	69
	Wohnkostenanteil am Einkommen	48%	32%	27%	23%	21%	19%	15%	24%
	Überbelastete Haushalte (über 35%)	79%	39%	25%	16%	8%	5%	1%	24%

Anm.: Haushaltseinkommen = Nettomonatseinkommen, 12mal pro Jahr, äquivalisiert nach EU-Skala.

Tatsächlich anfallende Wohnkosten inklusive Energie. Die Einkommensdezile werden über die Gesamtheit der Haushalte gebildet (Eigentümer und Mieter). Die Anzahl der Eigentümer über diese Dezile ist stark rechtslastig, d.h. Eigentümer finden sich wesentlich häufiger in höheren Einkommensdezilen.

Quelle: EU-Silc 2014, nach Kunnert, 2016, S. 67, 74

_

¹ Kosten pro Person mit einem abgestuften Schlüssel für Erwachsene und Kinder innerhalb eines Haushalts.

Tabelle 17: Einkommen und Wohnkosten nach Alterskohorten und Beständen (2014)

		ALTERSKOHORTE (IN JAHREN)							
		0 bis 29	30 bis 39	40 bis 49	50 bis 59	60 bis 69	70 bis 79	80 plus	GESAMT
R.	Monatliche Einkommen (äquivalisiert, Median)	€ 2.035	€ 1.985	€ 2.189	€ 2.495	€ 2.165	€ 1.959	€ 1.877	€ 2.171
	Wohnkosten (äquivalisiert, Median)	€ 181	€ 180	€ 183	€ 186	€ 205	€ 208	€ 203	€ 191
Ü	Ø Haushaltsgröße	3,07	3,15	3,20	2,58	2,00	1,71	1,74	2,57
EIGENTÜMER	Ø Wohnfläche pro Wohnung (in m²)	121	131	136	132	118	114	109	126
	Wohnkostenanteil am Einkommen	9%	9%	8%	7%	9%	11%	11%	9%
	Überbelastete Haushalte (über 35%)	4%	2%	2%	3%	2%	5%	5%	3%
AUPTM	Monatliche Einkommen (äquivalisiert, Median)	€ 1.504	€ 1.667	€ 1.670	€ 1.786	€ 1.668	€ 1.710	€ 1.793	€ 1.682
	Wohnkosten (äquivalisiert, Median)	€ 427	€ 400	€ 380	€ 392	€ 396	€ 400	€ 377	€ 400
	Ø Haushaltsgröße	1,77	2,41	2,35	1,83	1,57	1,38	1,30	1,94
	Ø Wohnfläche pro Wohnung (in m²)	63	71	72	68	70	69	66	69
	Wohnkostenanteil am Einkommen	28%	24%	23%	22%	24%	23%	21%	24%
	Überbelastete Haushalte (über 35%)	38%	22%	20%	21%	22%	20%	13%	24%

Anm.: Haushaltseinkommen = Nettomonatseinkommen, 12mal pro Jahr, äquivalisiert nach EU-Skala. Wohnkosten = Betriebskosten, Energiekosten, bei Mietern: reine Mieten, bei Eigentümern: Zinszahlungen für Kredite. Quelle: EU-Silc 2014, nach Kunnert, 2016, S. 144, 146.

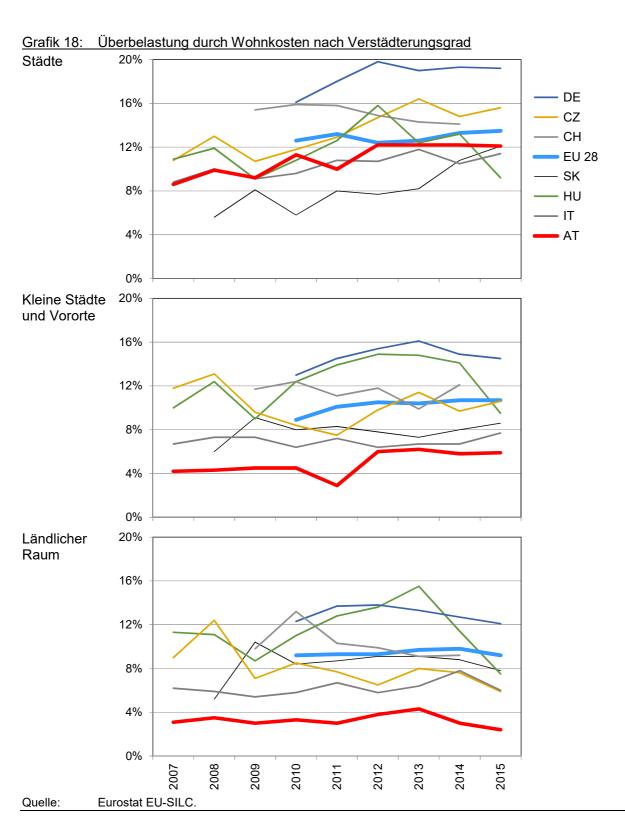
 Demgegenüber haben fast alle (79%) Mieter-Haushalte des untersten Einkommenszehntel übermäßige Wohnkosten zu schultern. Im Durchschnitt aller Mieter ist es immer noch fast jeder vierte (24%).
 Bei jungen Mietern ist Überbelastung weit häufiger anzutreffen als bei älteren.

1.10 GUTE PERFORMANCE IM LÄNDLICHEN RAUM

Die Wohnkostenbelastung österreichischer Haushalte ist mit 18,4% (EU-SILC, 2016) deutlich geringer als der EU-Durchschnitt von 22,5% (2015). Gemäß der anderen relevanten Quelle, der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung, gehen 22,7% des Privaten Konsums in die Verbrauchsgruppe Wohnen, im EU-Durchschnitt sind es 24,4% (2015).

Aufschlussreich im Kontext Niederösterreichs ist eine Differenzierung nach dem Grad der Verstädterung (Grafik 18). Zur Einschätzung der österreichischen Situation im internationalen Vergleich bietet sich die von Eurostat (EU-SILC) bereitgestellte Kennzahl "Anteil der Haushalte mit Überbelastung durch Wohnkosten", wobei "Überbelastung" bei dieser Auswertung mit 40% des verfügbaren Haushaltseinkommens definiert ist. Nach dieser Kennzahl ist die Situation der österreichischen in Städten lebenden Haushalten etwas besser als im EU-Durchschnitt. 12% im Vergleich zu EU-weit 13,5% der Haushalte sind von übermäßigen Wohnkosten betroffen. Wenngleich diese Kennzahl für "kleinere Städte und Vororte" im EU-Durchschnitt mit knapp 11% besser ist, liegen die österreichischen Vergleichsregionen mit unter 6% überbelasteter Haushalte weit unter diesem Wert. Signifikant ist die österreichische Performance im ländlichen Raum mit nur 2,4% der Haushalte mit übermäßigen Wohnkosten im Vergleich zu über 9% im EU-Durchschnitt.

Es zeigt sich bei dieser Kennzahl, was auch durch andere Statistiken belegt wird. Der ländliche Raum in Österreich ist in einem international herausragenden Maß wirtschaftlich und infrastrukturell entwickelt und integriert. Im Gegensatz zu den meisten Ländern sind Einkommen und Bruttoregionalprodukt nahe an jenen der Metropolenregionen, die Armutsgefährdung ist weit niedriger als z.B. in Wien, ein viel geringerer Anteil der Bevölkerung ist von der Bedarfsorientierten Mindestsicherung abhängig, Wohnversorgung und subjektives Wohlbefinden liegen deutlich über den Werten der Städte. Die gute Performance des ländlichen Raums ist ein Eckpfeiler der gesamtstaatlich guten Kennzahlen Österreichs.



2 WIRKUNGSANALYSE WOHNUNGSEIGENTUM

2.1 Individuelle und gesellschaftliche Vorteile des Eigentums

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

Die folgenden Ausführungen geben unter Berücksichtigung der beschriebenen Vorbehalte einen Überblick über die bisher untersuchten Hauptargumente für eine Forcierung des Haus- und Wohnungseigentums gegenüber der Miete (s. Überblicke in DiPasquale & Glaeser, 1999; Coulson, 2002; Elsinga & Hoekstra, 2005; Gramlich, 2007; Hulse & Burke, 2009; Doling & Horsewood, 2010; McCabe, 2013; Coulson & Li, 2013; Whitehead, 2016).

Die Argumente für oder gegen das Eigentum lassen sich in vier Bereiche systematisieren:

- Die Vorteile von Eigentum für den individuellen Haushalt im Lebenszyklus;
- Die Vorteile von hohen Eigentumsquoten, die für die Gesellschaft als Ganzes entstehen;
- Die Auswirkungen einer Eigentumszentrierung auf eine steigende oder sinkende Vermögensverteilung;
- Die Auswirkungen von forciertem Eigentum hinsichtlich einer Individualisierung von Risiken.

a) Individuelle Vorteile

- Mit Hilfe von Hypothekarfinanzierung kann der Wohnkonsum über den Lebenszyklus stabilisiert werden, während die Ausgaben in Lebensjahrzehnte verlagert werden können, in denen die Einkommen tendenziell höher sind:
- Höhere Spartätigkeit und damit Absicherung fürs Alter;
- Tendenziell höhere Wohnzufriedenheit von Eigentümern (betrifft v.a. die USA und hängt stark mit Gebäudequalitäten zusammen);
- Steuerliche Begünstigung und damit Renditenmöglichkeit (z.B. wenn die Wertzuwachsbesteuerung für den Hauptwohnsitz ausgesetzt ist);
- Vererbungsmöglichkeit;
- Tendenziell bessere Gesundheit von Eigentümern gegenüber Mietern (betrifft v.a. die USA, s. Rohe u.a., 2007).

b) Gesellschaftliche Vorteile

Studien, die die gesellschaftlichen Vorteile von Eigentümern gegenüber Mietern analysiert haben, heben vor allem positive externe Effekte hervor. Dahinter steht u.a. die Annahme, dass Eigentümer bessere Nachbarn sind als Mieter, z.B. setzen sie sich mehr für das "Grätzl" ein. In folgenden Bereichen ergeben sich positive Einflüsse:

- Erhaltung- und Verbesserung: Eigentümer profitieren stärker als Mieter von der Erhaltung der Immobilienbestände. Tatsächlich haben internationale Studien ein höheres Investitionsniveau von Eigentümern nachgewiesen, wobei Unterschiede in Einkommen, Herkunft und sozioökonomischem Status eingerechnet sind. Österreich zeigt demgegenüber ein anderes Bild, indem das betragsmäßig festgelegte System der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge im gemeinnützigen Mietwohnungssektor zu einem besseren Erhaltungszustand dieser Bauten führt als bei Eigentumsbauten mit ihrer disponiblen Rücklage.
- Ausbildung der Kinder und bessere Erziehung der Kinder, höhere Investitionen in das Humankapital von Kindern (betrifft die USA).
- Eigentümer nehmen eher an demokratischen Prozessen teil, und engagieren sich stärker auf lokaler und regionaler Ebene. Die zivilgesellschaftliche Partizipation fällt (in den USA) bei Eigentümern signifikant höher aus als bei Mietern. Diese Wirkung hängt stark mit der höheren Wohnorttreue von Eigentümern zusammen. Diese wird allerdings auch negativ bewertet, z.B. hinsichtlich Arbeitsplatzmobilität (z.B. OECD, 2011).
- Viele Aspekte hängen von der Bebauungsform ab: Viel kritisiert sind die Nachteile von Eigentum in Form des freistehenden Einfamilienhauses in v.a. ökologischer Hinsicht: Flächenverbrauch, Zersiedelung, Infrastrukturaufwand, induzierter Individualverkehr. Diese Nachteile treffen auf Eigentum im großvolumigen Wohnbau nicht zu.
- Die staatlichen Ausgaben für die Alterssicherung (auch möglicherweise für andere Risikoabsicherungen wie gegen Arbeitslosigkeit) können reduziert werden.

c) Eigentum und Vermögensverteilung

Ein Fokus auf Eigentumserwerb hat Einfluss auf die Vermögensverteilung innerhalb derselben Generationen sowie über Generationen hinweg. Eigentumserwerb kann auch Haushalten mit niedrigen Einkommen jene Vorteile bringen, die mit privatem Kapital verbunden sind (de Soto, 2008). Allerdings können mehrere Faktoren zu steigender Ungleichheit der Vermögen führen:

- Der Zugang zum Eigentum ist auf bestimmte Einkommensschichten oder Ethnien fokussiert (USA, Großbritannien);
- Die Hauspreise steigen stärker als der Wert anderer Investitionen, wodurch Eigentümer gegenüber anderen Investoren bessergestellt werden;
- Viele steuerliche Vergünstigungen kommen Eigentümern zugute, nicht aber Mietern (Nichtversteuerung von imputierten Mieten, Abschreibbarkeit von Hypothekarzinsen, keine Besteuerung von Kapitalzuwächsen, etc.);
- Die in Miete verbleibenden Haushalte k\u00f6nnen durch eine Residualisierung von Sozialmietbest\u00e4nden weiter benachteiligt werden.

d) Eigentum und Individualisierung von Risiken

Wohnungseigentum bedeutet im Vergleich zur Miete eine Individualisierung von Risiken, die auch nachteilige Folgen haben kann:

- Die Investition in ein bestimmtes Gut wird begünstigt, während andere Güter benachteiligt werden. Sparen wird in die eine Richtung des selbstgenutzten Eigentums gelenkt.
- Das Risiko ist für manche Haushalte höher, nämlich für jene, die nur ein einziges großes Investitionsgut haben, nämlich das selbstgenutzte Eigenheim, für das sie u.U. eine übermäßig hohe Verschuldung in Kauf nehmen.
- Die Volatilität von Hauspreisen ist u.U. höher als von anderen Investitionsgütern.

- Die Transaktionskosten, die mit dem "Wechsel" des Investitionsgutes Wohnen verbunden sind, sind generell hoch. Daher kann weniger flexibel auf geänderte Rahmenbedingungen reagiert werden.
- Die Wohnkosten können nur eingeschränkt an geänderte Einkommensverhältnisse angepasst werden (Arbeitslosigkeit, Arbeitsunfähigkeit, Ruhestand).
- Manche Risiken sind Mikro-Risiken, die versichert werden könnten, was in der Praxis aber oft unzureichend geschieht (z.B. Brand oder Naturkatatsrophen). Andere Risiken sind Makro-Risiken, die eng mit gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen verbunden sind (Arbeitslosigkeit, Wirtschaftswachstum, Inflation, staatliche Maßnahmen). Das Platzen von Hauspreisblasen betrifft typischer Weise Eigentümer in ihrer Gesamtheit, daher ist die individuelle Absicherung durch staatliche Intervention erschwert.
- Ein Vermieter mit mehreren Objekten kann Risiken poolen, der Besitzer eines Eigenheims kann das nicht.

In Kapitel 3.1 (S. 48) wird darauf eingegangen, inwiefern die überzogene Forcierung des Eigentumserwerbs v.a. durch steuerliche Förderungen mitverantwortlich für die Finanz- und Wirtschaftskrise von 2007 war. Die Krise hatte zur Folge, dass heute steuerliche Förderungen des Eigentumserwerbs inter-

Tabelle 19: Typische Vor- und Nachteile verschiedener Wohnformen

IIBW.

Quelle:

Vorteile	NACHTEILE & RISIKEN					
EIGE	NHEIM					
Selbstverantwortung; individuelles Sicherungsmodell; kann Altersarmut mindern; "Altwerden im eigenen Haus"; geringere Förderung im Vergleich zu Sozial- miete; vererbbar; belehnbar.	Höhere Wohnkostenbelastung in jungen Jahren (Problematik mit instabileren Erwerbseinkommen); frühe Entscheidung über Lage und Größe etc.; weniger flexibel; Scheidungshäuser; geringe Mobilität; Instandhaltungsrückstau. Wenn mit Förderung: Privatisierung von öffentlichen Leistungen.					
EIGENTUMSWOHNUN	G (GBV oder privat)					
Individuelles Sicherungsmodell; "Ansparung" in jungen Jahren führt zu wirtschaftlicher Entlastung im Alter; kann Altersarmut mindern; in Gunstlagen wertbeständig; vererbbar; belehnbar.	Höhere Wohnkostenbelastung in jungen Jahren; eingeschränkte Verfügungsmacht über das Eigentum durch Quorumregelungen; Erhaltung und Verbesserung viel schwieriger organisierbar als bei GBV-Miete; Beendigung der Eigentümergemeinschaft kaum praktikabel. Wenn mit Förderung: Privatisierung von öffentlichen Leistungen.					
GBV-MIE	TWOHNUNG					
Kostenmieten, also geringer Bauträgerertrag, der mitfinanziert werden muss; geregelte Instandhaltung und Verbesserung; höhere Mobilität (aber "Lock-in"-Effekt); sinkende Wohnkosten nach Ausfinanzierung; gesicherte Leistbarkeit durch Wohnzuschuss/Wohnbeihilfe/BMS; bessere Energieperformance als private Miete. Für den Staat: Pool an Sozialwohnungsbestand; "soziale Manövriermasse".	Hoher Förderungs- und Kontrollaufwand; geringe Selbstbestimmung; hoher staatlicher Finanzierungsauf- wand; teilweise auch Grundstücksbereitstellung; mög- licherweise Verdrängung privater oder kommerzieller Bautätigkeit.					
PRIVATE MIETWOHNUNG (INKL. VERMIETETE EIGENTUMSWOHNUNG)						
Höhere Flexibilität und Mobilität (aber auch hier "Lock-in"-Effekte möglich); bessere und stärker marktmäßige Verfügbarkeit als geförderte Mietwohnungen; ggf. geringere Wohnkostenbelastung in jungen Jahren. Für den privaten Vermieter: Ertragsmöglichkeit für die Alterssicherung. Für den Staat: kein finanzielles Engagement für die Bereitstellung nötig.	Bei Befristung erzwungene Mobilität; keine Kostende- gression bei langer Wohndauer; Unsicherheit über zu- künftige Miete (wenn z.B. Mietregulierung aufgeweicht wird); höhere Ertragsinteressen der Eigentümer müssen mitfinanziert werden; geringe Selbstbestimmung; weni- ger strikt regulierte Instandhaltung als GBV-Mietwoh- nung. Für den Staat: bei der bedarfsorientierten Min- destsicherung höhere Ausgaben als im GBV-Bereich.					

national kritischer gesehen werden und anderen Förderungsschienen, vor allem jene, die das Angebot direkt beeinflussen, als nachhaltiger und zielführender aufgefasst werden. In ökologischer Hinsicht verliert das freistehende Eigenheim im Vergleich zu verdichteten Bauweisen und dem Mehrgeschosswohnbau zunehmend an Attraktivität.

Die Hauptargumente für einen politischen Fokus auf Wohnungseigentum liegt demnach bei der höheren Spartätigkeit, der möglichen Altersabsicherung und der Verlagerung von Wohnkostenspitzen in die Zeit hoher Erwerbseinkommen.

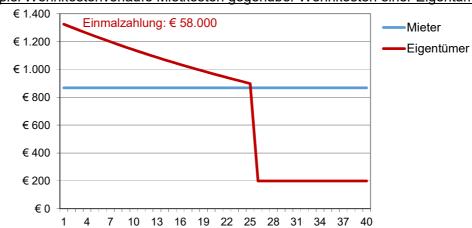
e) Spezifische Vor- und Nachteile typisch österreichischer Wohnformen

Österreich profitiert von einem großen sozialen Wohnungssegment, in dem die Mieten gesetzlich geregelt sind und im GBV-Bereich auf historischen Gestehungskosten basieren. Dies ist eine für Österreich typische Wohnform (s. Kapitel 1.2, S. 13) mit einem im internationalen Vergleich besonders hohen Volumen. Tabelle 19 gibt einen knappen Überblick über die Vor- und Nachteile der einzelnen Wohnformen im österreichischen Kontext. In den folgenden Kapiteln wird auf spezifische Teilbereiche der Übersicht im Detail eingegangen.

2.2 EXEMPLARISCHE WOHNKOSTENVERLÄUFE IM LEBENSZYKLUS

2.2.1 EIGENTUM GEGENÜBER MIETE

Ein Vorteil des Wohnungseigentums im Gegensatz zu einer Mietwohnung ist die Verlagerung der Wohnkostenbelastung in einen Lebensabschnitt mit höherem Erwerbseinkommen. Einer vergleichsweise hohen Anfangsbelastung steht eine geringe Wohnkostenbelastung nach Ausfinanzierung, also typischer Weise im Pensionsalter, gegenüber. Grafik 20 zeigt den typischen Verlauf einer solchen "Lastentransformation". Während die Mietkosten real in diesem Beispiel über die Jahre konstant bleiben (es wird von



Grafik 20: Beispiel Wohnkostenverläufe Mietkosten gegenüber Wohnkosten einer Eigentumswohnung

Anm.:

Der Berechnung liegen folgende Annahmen zugrunde:

Nutzfläche 70m²; Deflator 2% (Inflationsrate); Bruttomiete gem. Immobilienpreisspiegel der WKO für eine neue Mietwohnung in Wien inkl. USt. und Betriebskosten von 12,4 €/m²; Valorisierung mit der Inflationsrate, was einen real konstanten Verlauf bewirkt; Mietrendite 2,7% p.a.; Kosten Eigentumswohnung € 4.000 €/m² zzgl. 5% Erwerbsnebenkosten; Gesamtkosten € 294.000; 20% Anzahlung, d.h. € 58.000; Finanzierung mit einem Fixzinssatz von 3% über 25 Jahre; die nominell gleichbleibenden Annuitäten verringern sich real durch die Inflationsrate; Rücklage bzw. die Mietzinsreserve anfangs 0,5 €/m²; Betriebskosten 2,3 €/m²; beide Komponenten steigen mit der Inflation, bleiben real somit konstant.

Quelle:

IIBW

einer Valorisierung der Mieten im Ausmaß der Inflation ausgegangen), liegen die Nutzerkosten bei der Eigentumswohnung anfangs höher, sinken dann aber angesichts der üblicher Weise vereinbarten fixen Kreditraten im Ausmaß der Inflation und nach Ausfinanzierung noch einmal sprunghaft auf den Restbetrag aus Betriebskosten und Rücklage.

Das Beispiel zeigt auch einen typischen Nachteil von Wohnungseigentum, indem die übliche Anzahlung (im angenommenen Fall 20% des Kaufpreises, d.s. € 58.000) und die höhere Anfangsbelastung eine für junge Haushalte oft nur schwer zu stemmende Barriere darstellt.

2.2.2 GEFÖRDERTER GESCHOßWOHNBAU IN NIEDERÖSTERREICH

Die über Jahrzehnte hinweg entwickelten und austarierten Modelle des geförderten (und in Niederösterreich ausschließlich gemeinnützigen) Geschoßwohnbaus bieten Alternativen zur marktmäßigen Bereitstellung von Miet- und Eigentumswohnungen mit erheblichen Vorteilen für den Nutzer bei gleichzeitig moderatem Aufwand für die öffentliche Hand (siehe dazu insbesondere IIBW 2013c, F-2214).

Die Rahmenbedingungen der NÖ Wohnbauförderung sehen vielfältige Differenzierungen vor. Die Einschätzung der derzeitigen Eigentumswohnungs- im Vergleich zur Mietwohnungsförderung muss angesichts dessen mit vereinfachten Rahmenbedingungen operieren. Die in Grafik 21 dargestellten Wohnkostenverläufe gehen von folgenden Annahmen aus:

- Die Grund- und Baukosten in Niederösterreich zeigen eine starke Streuung (IIBW 2015; F-2227). Bei der vorliegenden Berechnung geht es aber nicht darum, diese darzustellen, sondern ausschließlich um die Gegenüberstellung von Miete und Eigentum. Angesichts dessen wird für alle drei Modellwohnungen von Grundkosten von 200 €/m² Nutzfläche ausgegangen. Bei den Errichtungskosten von Mietund Kaufoptionswohnungen besteht eine förderungsrechtliche Deckelung. Unter Berücksichtigung diverser Aufschläge liegen sie typischer Weise bei 2.200 €/m² (inkl. Nebenkosten). Für Eigentumswohnungen wird als Anreiz für Bauträger auf eine solche Deckelung verzichtet. Zum Zwecke des direkten Vergleichs werden dennoch dieselben Errichtungskosten angesetzt.
- Bei Eigentumswohnungen kommen noch 20% MWSt. und Erwerbsnebenkosten dazu. Bei Mietwohnungen wird die MWSt. der Errichtung mit der USt. der Vermietung gegenverrechnet. Das Kaufoptionsmodell kombiniert die steuerlichen Vorteile beider Modelle. Beim Kauf nach dem 20. Jahr fällt keine MWSt. an (bei Kauf im 10. Jahr ein aliquoter Anteil).
- Für eine 80m² große Wohnung resultieren Gesamtkosten von € 192.000 (2.400 €/m²) in Miete und Kaufoptionswohnung bzw. € 240.000 (3.000 €/m² inkl. Erwerbsnebenkosten) bei Eigentum.
- Der Berechnung liegt die Annahme zugrunde, dass Mieter Eigenmittel in Höhe von 8% der Gesamtkosten (192 €/m²) einbringen, Mieter mit Kaufoption und Eigentümer von 18% (432 bzw. 540 €/m²).
- Das Punktesystem der NÖ Wohnbauförderung sieht ein bezuschusstes Darlehen in Höhe von 12,15 €/m² pro Punkt vor. Die Punkte können mit einer Vielzahl von Maßnahmen erreicht werden, auf die hier nicht eingegangen werden muss. Nach gängiger Praxis erreicht ein Mietwohnbau 100 Punkte. Für gleichwertige Eigentumswohnungen stehen seit der Novelle der Förderungsrichtlinien 2017 zusätzlich 20 Punkte zur Verfügung. Für die berechnete Mietwohnung macht das bezuschusste Darlehen somit etwas über € 97.000 aus, für die Eigentumswohnung etwas unter € 117.000.
- Das bezuschusste Darlehen hat gleichermaßen für Miete und Eigentum einen effektiven Zinssatz (nach Zinszuschuss) von anfangs maximal 1%, der bis zum 21. Jahr auf max. 3% anwächst und danach bis zur Ausfinanzierung nach 31 Jahren auf diesem Niveau verbleibt. Die Annuitäten beginnen bei 1,52% und wachsen sukzessive stark an bis zuletzt auf über 8% der Darlehensnominale (Beilage F der aktuellen NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien).

- Der darüber hinausgehende Finanzierungsbedarf wird mit Kapitalmarktdarlehen abgedeckt. Für sie wird die vereinfachende Annahme von 2,5% Fixzins auf Darlehenslaufzeit für Miete bzw. 3,5% für Eigentum angenommen. Die Laufzeit wird analog zum Förderdarlehen angenommen (in der Praxis oft kürzer), mit nominell konstanten Rückzahlungen.
- Für die Kaufoptionswohnung wird eine Weiterführung der laufenden Finanzierungen zugrunde gelegt. Der der GBV zufallende Kaufpreis wird mit 15% der anfänglichen Gesamtkosten (inkl. Grund = ca. € 28.800) angesetzt und auf den zum Kaufzeitpunkt (11. Jahr) ausgewiesenen Buchwert aufgeschlagen. Die Finanzierung erfolgt über eine Ausweitung des Kapitalmarktdarlehens.
- Zur Ermittlung der gesamten Wohnkosten ist auch der Verlauf von Betriebskosten und Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB für Miete) bzw. die WEG-Rücklage (für Eigentum) relevant. Die Betriebskosten werden mit 2,0 €/m² (=Durchschnitt NÖ gemäß Mikrozensus) in gleicher Höhe für Miete und Eigentum angenommen. Zukünftige Steigerungen werden mit der Gesamtinflation (VPI) gleichgesetzt. Der EVB für gemeinnützige Mietwohnungen steigt seit der WGG-Novelle 2016 linear von 0,5 auf 2,0 €/m² im 30. Jahr an. Es wird davon ausgegangen, dass die GBV den maximal zulässigen EVB einheben. Danach wird eine Anpassung gemäß VPI angenommen. Für Eigentumswohnungen wird eine WEG-Rücklage von anfangs ebenfalls 0,5 €/m² zugrunde gelegt, die mit der Inflationsrate ansteigt. Eine WEG-Rücklage in dieser Höhe ist im Allgemeinen ausreichend, um eine stabile Wertentwicklung der Eigentumsimmobilie sicherzustellen, hinsichtlich der Verbesserung auf einen zeitgemäßen thermischen Standard reicht der Betrag aber nicht aus. Der höhere EVB für Mietwohnungen ist u.a. deshalb gerechtfertigt, weil damit auch wohnungsseitige Sanierungen bei Mieterwechsel bedeckt werden müssen. Bei der Variante Kaufoption wird ein Wechsel im 11. Jahr vom einen zum anderen Regime angenommen.
- Für die Umrechnung zukünftiger Wohnkosten auf heutigen Geldwert wird von einer Inflationsrate von 2% ausgegangen. Dies entspricht in etwa dem langjährigen Durchschnitt.

Es zeigen sich folgende Ergebnisse:

- Die NÖ Wohnbauförderung bietet Rahmenbedingungen, die Eigentum zu anfänglichen Nutzungsentgelten nur moderat über geförderter Miete ermöglichen.
- Allerdings sind die Finanzierungsbeiträge, die in den einzelnen Schienen anfallen, sehr unterschiedlich. Beim Direkteigentum fallen als Anzahlung bei Bezug gemäß den Annahmen € 43.200 an. Bei Mietwohnungen fallen € 15.360 an, die um jährlich 1% "verwohnt" werden. Bei der Kaufoptionswohnung fallen € 34.560 Finanzierungsbeiträge mit derselben "Verwohnung" während der ersten 10 Jahren an; Im 10. Jahr werden sie angerechnet und reduzieren den Barkaufpreis.
- Bei der Mietförderung wird eine Nettomiete (=Annuität) von im ersten Jahr nur 5,4 €/m² verrechnet. Mit Betriebskosten, EVB, Verwaltungskostenpauschale sowie der Umsatzsteuer resultieren aber dennoch 9,1 €/m² bzw. € 728 pro Monat brutto kalt (ohne Energiekosten) für eine 80m² große Wohnung. Die Kaufoptionswohnung ist aufgrund der höheren Finanzierungsbeiträge der Bewohner um ca. 1,- €/m² bzw. € 82 pro Monat günstiger.
- Aufgrund der stark steigenden Annuitäten des bezuschussten Darlehens und des steigenden EVB erhöht sich die nominelle Miete in den ersten 10 Jahren um rund 2,9% pro Jahr; danach verflacht sich die Dynamik etwas. Dies bedeutet auch nach Einrechnung der Inflation eine erhebliche Steigerung der Wohnkosten. Die dargestellte Mietwohnung verteuert sich bis zum Ende der Finanzierungslaufzeit auf deutlich über € 900 pro Monat (brutto kalt) nach heutigem Geldwert. Die Absenkung der Mieten nach vollständiger Tilgung der Darlehen ist seit der WGG-Novelle 2016 mit einem Nettoertrag für die GBV von 1,75 €/m² limitiert. Unter der Annahme einer Wertsicherung dieses Betrags, wie auch des EVB, Verwaltungskostenpauschale und der Betriebskosten ergibt sich ab dem 32. Jahr eine Miete nach heutigem Geldwert von etwa € 459 pro Monat (brutto kalt). Die Miete sinkt also nach Ausfinanzierung auf etwas mehr als die Hälfte und verbleibt dort.

- Die Wohnkostenbelastung der Kaufoptions-Wohnung macht im 11. Jahr aufgrund der Ausweitung des Kapitalmarktdarlehens um den Barkaufpreis einen moderaten Sprung, steigt aber in der Folge aufgrund der Umstellung vom EVB auf die niedrigere Rücklage flacher als die der reinen Mietwohnung. Nach Ausfinanzierung stehen nur noch Betriebskosten, Verwaltungskostenpauschale und Rücklage an. Die monatlichen Kosten fallen damit um rund drei Viertel.
- Die Wohnkostenbelastung im Eigentum ist anfangs mit ca. € 750 pro Monat um nur 3% höher als die in Vergleich gezogene Miete, v.a. wegen der angenommenen höheren Eigenmittel im Eigentum. Ebenso bestehen Unterschiede bei der USt. zwischen Eigentum und den anderen Systemen. Die Belastung steigt aufgrund der gegenüber dem EVB niedrigeren Rücklage flacher an und erreicht am Ende der Finanzierungslaufzeit mit etwa € 890 pro Monat nach heutigem Geldwert fast denselben Betrag wie die Mietwohnung. Nach Ausfinanzierung stehen nur noch Betriebskosten, Verwaltungskostenpauschale und Rücklage an. Die monatlichen Kosten fallen damit auf nur noch € 245.
- Der Vergleich der Wohnkostenverläufe zeigt Folgendes: Nach Ablauf einer Generation (31 Jahre, s. Tabelle 22) haben Mieter und Eigentümer ähnlich viel bezahlt. Allerdings haben die Eigentümer ein Vermögen aufgebaut, das angesichts der zugrunde gelegten Rücklage weitgehend wertkonstant sein dürfte, während bei den Mietern die Wohnkosten als Konsum zu verbuchen sind. Käufer von Optionswohnungen haben auf Finanzierungsdauer ähnlich niedrige Kosten wie Mieter zu tragen, wobei sich der Barkaufpreis und die eingesparte USt. in etwa die Wiege halten. Dem steht ein erhebliches Immobilienvermögen gegenüber.

€ 1.000 € 900 € 800 € 700 € 600 € 500 Miete € 400 Soforteigentum € 300 Kaufoption FB Soforteigentum: € 43.200 (Anzahlung) € 200 FB Miete: € 15.360 (1% p.a. verwohnt) € 100 FB Kaufoption: € 34.560 (Anrechnung bei Kauf) €0 16 19 22 25 34 37

Grafik 21: Wohnkostenverläufe exemplarischer geförderter Miet-/Eigentumswohnungen in NÖ

Anm.: siehe im Text stehende Annahmen

Quelle: IIBW

Tabelle 22: Aggregierte Kosten der drei Schienen nach Zeitpunkten

	Soforteigentum	Miete	Kaufoption
Anfangsbelastung (Finanzierungsbeiträge)	€ 43.200	€ 15.360	€ 34.560
Aggregierte Kosten nach 31 Jahren	€ 351.000	€ 312.000	€ 344.000
Besitz nach 31 Jahren	€ 240.000	€ 10.600	€ 240.000
Aggregierte Kosten nach 66 Jahren	€ 454.000	€ 510.000	€ 446.000

Anm.:

s. Annahmen im Text. Die aggregierten Kosten nach 31 bzw. 66 Jahren sind die Finanzierungsbeiträge bei Bezug der Wohnungen und die Barwerte der danach geleisteten Nutzungsentgelte. Der Besitz bei Mietwohnungen im 31. Jahr ist der nicht "verwohnten" Finanzierungsbeitrag.

Quelle: IIBW

2.3 RECHTLICHE UND WIRTSCHAFTLICHE REGELUNGEN ZUR BESTANDSBE-WIRTSCHAFTUNG IN MIET- BZW. EIGENTUMSOBJEKTEN

Wohnrechtliche Reformbemühungen waren in den vergangenen Jahren im Bereich der Wohnungsgemeinnützigkeit (WGG) deutlich erfolgreicher als im Wohnungseigentum (WEG). Dies betrifft insbesondere Maßnahmen zur Finanzierung von Sanierungen (EVB, Vorgriff auf zukünftige EVB, Einspar-Contracting etc.).

2.3.1 Unterschiedliche Bestandteile des Nutzungsentgelt

Bei Übereignung von WGG-Mietwohnungen ins Eigentum des Bewohners ändert sich die Zusammensetzung der Nutzungsentgelte in wesentlichen Details (Tabelle 23). Wesentliche Unterschiede sind der Übergang des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags (EVB) nach § 14d WGG zur WEG-Rücklage nach § 31 WEG sowie der Entfall der Umsatzsteuer auf Annuitäten und Instandhaltungsfonds, sobald Eigentum begründet wird. Das Miet-Regime umfasst weitere Komponenten, die bei Eigentum nicht enthalten sind, d.h. eine 2-prozentige Rücklagenkomponente sowie Umsatzsteuer auf verwohnte Finanzierungsbeiträge.

Tabelle 23: Bestandteile Nutzungsentgelt WGG-Miete, Eigentum (nach Ausüben Kaufoption)

MIETE	EIGENTUM (NACH AUSÜBEN KAUFOPTION)
Tilgung Landesdarlehen	Tilgung Landesdarlehen
Tilgung Kapitalmarktdarlehen	Tilgung Kapitalmarktdarlehen
Betriebskosten	Betriebskosten
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB)	WEG-Rücklage
Verwaltungskostenpauschale	Verwaltungskostenpauschale (leicht höher als im Miet-Regime)
2% Rücklagenkomponente	
USt: 10% von Annuitäten, EVB, BK, VKP, Rücklagenkomponente	USt: 10% auf BK, VKP (keine USt. auf Annuitäten, WEG-Rücklage)
USt: 10% auf monatlich verwohnten Finanzierungsbeitrag	

Quelle: IIBW, auf Basis WGG-Bestimmungen und Erhebungen bei GBV

2.3.2 FINANZIERUNG VON ERHALTUNGS- UND VERBESSERUNGSMAßNAHMEN

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nach § 14d WGG wurde mit der WGG-Novelle 2015 neu geregelt. Dies ermöglicht nun höhere Einhebungen. In der Grundstufe (1.-5. Jahr) beträgt er 0,5 €/m² und Monat. Er steigt bis zum 30. Jahr auf 2,- €/m² und Monat. Dazwischen erfolgt eine lineare Erhöhung um 0,06 €/m² pro Jahr. Die Neuregelung bedeutet eine Glättung der jährlichen Erhöhung und insgesamt ein etwas höheres Niveau. Während der EVB bei WGG-Mietwohnungen eine weitgehend deckende Ansparung für Sanierungsmaßnahmen gewährleistet, machen weit niedrigere Ansparungen im WEG-Regime bei größeren Sanierungen Einmalzahlungen notwendig. Dies wirkt sich markant auf die Sanierungsfähigkeit von Objekten aus.

Die Umwandlung der ersten Wohnung eines Gebäudes in eine Eigentumswohnung zieht die Parifizierung des gesamten Gebäudes nach sich. Damit ändert sich auch das Regime von Erhaltung und Verbesserung. Während bei den verbleibenden Mietwohnugnen weiterhin das EVB-Regime gem. § 14d WGG zur Anwendung kommt, gilt für die privatisierten Wohnungen das mit typischer Weise niedrigeren Beiträgen operierende Rücklagen-Regime gem. § 31 WEG (WEG-Rücklage). Die Höhe der "angemessenen Rücklage" wird von den Eigentümern festgelegt. Politische Versuche einer Annäherung an das WGG-Regime

("dispositive Mindestrücklage") sind bisher gescheitert. Im Zuge der Eigentumsübertragung werden 60% der zum aktuellen Zeitpunkt nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge in die Rücklage gem. WEG überführt (§ 14d (5) WGG). Regelmäßig wird der EVB meist vollständig aufgebraucht, bevor die Eigentumsübertragung erfolgt.

In der Praxis setzt die Vorschreibung der Rücklage bei Übertragungen von Kaufoptionswohnungen üblicher Weise beim aktuellen Niveau des EVB an. In weiterer Folge entwickeln sich die Ansparungen zwischen dem in Miete verbleibenden und dem privatisierten Teil des Gebäudes aber meist auseinander. Dies kann dazu führen, dass bei anstehenden größeren Sanierungsvorhaben nicht ausreichende finanzielle Mittel zur Verfügung stehen, was Einmalzahlungen der Einzeleigentümer erforderlich macht. Angesichts ausgeprägter Regelungen zum Schutz von Minderheiten innerhalb der Eigentümergemeinschaft kann dies zu erheblichen Verzögerungen führen.

2.3.3 EFFEKTIVITÄT UND KOSTEN DER HAUSVERWALTUNG

Andere vom IIBW für das Land NÖ durchgeführte Forschungsprojekte (z.B. IIBW, 2015) weisen auf die Unterschiedlichkeit der Bewirtschaftungskosten von Miet- bzw. Eigentums- und Mischobjekten hin. Diese Aspekte lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

Der Übergang von reinen Miethäusern in Mischobjekte bedeutet für die GBV, die in der Regel weiterhin die Verwaltung auch der Eigentumswohnungen innehat, eine erhebliche Mehrbelastung: Es sind für dieselbe Wohnanlage zwei unabhängige Regelkreise und Buchführungen zu führen. Erhaltung und Verbesserung sind in WGG und WEG zwar ähnlich geregelt, mit im Detail aber doch maßgeblichen Abweichungen (§§ 14a-14d WGG vs. §§ 28-31 WEG). Eigentümern kommen andere Rechte und Pflichten zu als Mietern. Dies ist insbesondere bei der Durchführung umfassender Sanierungen maßgeblich. Die Kommunikation unterscheidet sich. So können sich Eigentümer grundsätzlich für einen Wechsel der Hausverwaltung entscheiden, was den Mietern nicht zusteht. Mit dem Übergang von GBV-Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen entfallen für die GBV auch bestimmte Gewinnkomponenten, konkret die 2-prozentige Rücklagenkomponente. Gleichzeitig entfällt aber auch das Leerstandsrisiko.

Die für WGG-Mietwohnungen geregelte Verwaltungskostenpauschale ermöglicht den Gemeinnützigen in der überwiegenden Zahl der Fälle Erträge zur Stärkung ihrer Eigenkapitalbasis. Mit der Erhöhung des Aufwands bei Mischhäusern geht dieses Ertragspotenzial im Allgemeinen verloren, auch wenn zunehmende Professionalisierung den Mehraufwand in Grenzen hält (IIBW, 2015). Eine Anpassung der zulässigen Pauschalsätze für Mischobjekte steht derzeit nicht in Aussicht.

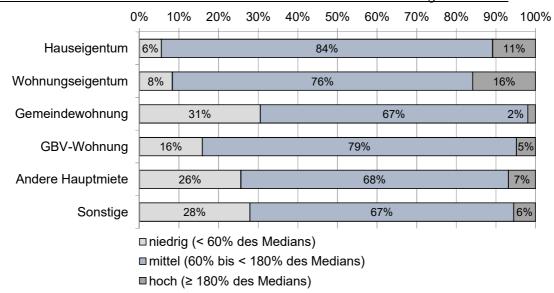
2.4 EINKOMMEN UND VERMÖGEN VON EIGENTÜMER- UND MIETERHAUSHALTEN

2.4.1 Korrelation von Einkommen und Wohnungseigentum

Der Anteil der Gutverdienenden ist bei Haushalten in Eigentumswohnungen und Eigenheimen viel höher als in Mietwohnungen. Der Anteil der Haushalte mit Einkommen von über 180% des Median-Einkommens liegt bei Eigentumswohnungen bei 16%, bei Eigenheimen bei 11%, bei Mietwohnungen demgegenüber bei nur ca. 5% (EU-SILC 2014, Grafik 24). Gegengleich verhält es sich bei Haushalten mit niedrigen Einkommen (unter 60% des Medians). Diese sind sehr stark im Bereich der Gemeindewohnungen angesiedelt (31%), aber auch bei sonstigen Rechtsverhältnissen (v.a. unentgeltliche Überlassungen, 28%) und bei anderen Hauptmietwohnungen (26%). Der Anteil unter GBV-Wohnungen liegt mit 16% noch doppelt

so hoch wie im Wohnungseigentum (8%), und deutlich über Hauseigentum (6%). Die Schieflage hat sich in den letzten Jahrzehnten verstärkt. Untere Einkommensschichten konzentrieren sich immer mehr im kommunalen und gemeinnützigen Mietwohnbau.

Auch hierbei sind unterschiedliche Gründe identifizierbar: höhere monatliche Aufwendungen für Eigentum in den Anfangsjahren, Barrieren bei der Finanzierung (Bonitätsbeurteilung durch Banken, Eigenmittelerfordernisse), aber auch sozialpsychologische Aspekte, wie etwa ein langer Planungshorizont, der sich positiv auf die Lebenseinkommensentwicklung auswirkt und die Entscheidung für Wohneigentum begünstigt. Auch ein statistischer Grund wirkt sich aus, indem die Zunahme des Anteils älterer Eigentümer mit deren durchschnittlich höherem Einkommen einhergeht.



Grafik 24: Haushalte nach Einkommen in unterschiedlichen Wohnungsbeständen

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EU-SILC 2014, Statistik Austria, 2016b, S. 81.

2.4.2 Unterschiede beim Vermögen

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

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

Gemäß dem "Household Finance and Consumption Survey" 2014 (Fesser u.a., 2016, S. 26) liegt das Sachvermögen der österreichischen Haushalte bei rund € 60.000 (Median); wenn nur die Haushalte mit einem solchen Vermögen einbezogen werden, sind es demgegenüber rund € 280.000. Der Unterschied ergibt sich aus der sehr ungleichen Vermögensverteilung. Das häufigste Sachvermögen ist ein PKW, das wertvollste jedoch das Immobilienvermögen. Der Hauptwohnsitz befindet sich bei rund 48% der Haushalte

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

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

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

In der Theorie müssten Mieterhaushalte angesichts höherer Förderungen und der Professionalität der Bauträger (günstigere Bau- und Finanzierungskosten) eine Einkommens- und Vermögensentwicklung aufweisen, die mit jener von Eigentümerhaushalten mithält oder diese übertrifft. Vorhandene empirische Erhebungen deuten allerdings darauf hin, dass Eigentümerhaushalte in beiden Aspekten deutlich voran liegen. In den nachfolgenden Ausführungen soll diesem Paradox auf den Grund gegangen werden. Derartige Wirkungszusammenhänge sind von besonderem Belang hinsichtlich der Wohnversorgung im Dritten Lebensabschnitt.

2.4.3 MÖGLICHE KAUSALITÄTEN

Eigentümer sind den dargelegten empirischen Beobachtungen zufolge vermögender und haben höhere Einkommen als Mieterhaushalte. Die Kausalität ist jedoch unklar. Es lassen sich unterschiedliche mögliche Zusammenhänge vermuten: Erstens, Eigentümer haben statistisch einen höheren Bildungsstand und dadurch höhere Einkommen. Eigentum ist in frühen Jahren für sie eher leistbar. Auch nach dem Eigentumserwerb haben sie höhere Einkommen, aufgrund von Bildungsstand und Herkunft. Zweitens, viel Wohnungs- und Hauseigentum wird vererbt. Reichere Eltern begünstigen den Eigentumserwerb der nachfolgenden Generation, nicht nur über das direkte Vererben von Immobilien, sondern auch durch den Kauf von Immobilien für die Kinder oder von Geldleistungen, die für den Eigentumserwerb verwendet werden können. Drittens, Personen, die Wert darauf legen, Eigentum aufzubauen, könnten eine andere Einstellung oder Geisteshaltung haben, die begünstigt, dass sie ehrgeiziger sind, mehr Leistung erbringen und sich bewusst für ein Ansparen des Eigentumserwerbs einsetzen. Eine höhere Arbeitsleistung ist notwendig, um ausreichend Geld zu verdienen, um sich die Hypothekarraten auch in jüngeren Jahren leisten zu können. Dieser Arbeitseinsatz begünstigt möglicherweise auch ein höheres Einkommen in späteren Jahren. Der frühe Eigentumserwerb kann dadurch zu einer höheren Leistungsbereitschaft und zu einem höheren Arbeitseinsatz führen, der sich in höheren Arbeitseinkommen in späteren Jahren äußert. Frühe Eigentümer werden möglicherweise auf eine leistungsbereite Geisteshaltung ausgerichtet. Es ist aber genauso möglich, dass gerade jene Personen, die bereits eine leistungsbereite Einstellung mitbringen, früh Eigentum erwerben. Möglich ist aber auch ein Gegenargument zu dieser Kausalität: Personen, die

in frühen Jahren einen Großteil ihrer Einkommen für Hypothekarzahlungen aufwenden (müssen), vernachlässigen andere Investitionen, z.B. in die eigene Bildung. Das könnte zu niedrigeren Einkommen in der Zukunft führen.

Welche der möglichen Kausalitäten in der Praxis tatsächlich die Überhand haben, lässt sich mithilfe des gegebenen Datenmaterials nicht begründen. Dazu müssten geeignete Panel-Daten auf Personen- und Haushaltsebene verfügbar sein, die für konkrete Personen die Verfolgung der Einkommens- und Vermögenssituation im Zeitverlauf erlauben. Nur durch die Kontrolle auf (unbeobachtete) persönliche Eigenschaften und Präferenzen könnte ein signifikanter Unterschied zwischen Mietern und Eigentümern herausgerechnet werden. Derartige Studien basieren auf komplexen ökonometrischen Modellen. Die internationale Literatur hat dazu bisher wenige Erkenntnisse geliefert.

2.5 Vermeidung von Altersarmut

2.5.1 VERMÖGEN VON SENIOREN-HAUSHALTEN

Besondere Relevanz hat Vermögen im Dritten Lebensabschnitt angesichts sinkender laufender Einkünfte. Vor allem für Senioren-Haushalte bedeutet ausfinanziertes Eigentum eine wesentliche finanzielle Entlastung. Dies zeigt sich bei der gegenüber Mietern deutlich niedrigeren Wohnkostenbelastung älterer Eigentümer-Haushalte (s. Tabelle 17, S. 29; Kunnert, 2016).

Der verfügbare Auswertungsstand des "Household Finance and Consumption Survey" 2014 erlaubt noch keine differenzierten Aussagen über das Immobilienvermögen von Senioren-Haushalten in Österreich. Aus anderen Quellen lassen sich aber folgende Aussagen ableiten:

- Der Anteil von Eigentümer-Haushalten ist in der Altersgruppe der 50- bis 59-Jährigen mit ca. 63% am höchsten. Mit weiter steigendem Alter sinkt die Quote auf nur noch 40% bei den Über-80-Jährigen (Mikrozensus 2013, Kunnert, 2016, S. 82). Dies liegt daran, dass sonstige Wohnformen (mietfrei bei Verwandten, Heim, betreutes Wohnen) mit dem Alter an Stellenwert gewinnen.
- Ältere Haushalte weisen eine wesentlich geringere Verschuldungsquote als jüngere Haushalte auf. Unter den 30- bis 39-Jährigen sind noch 33% der Haushalte verschuldet, bei den 60- bis 69-Jährigen nur 14% und bei den Über-70-Jährigen nur 6% (Albacete & Wagner, 2009; Fessler u.a., 2010, auf Basis der OeNB-Immobilienvermögenserhebung). Der Grund liegt vor allem in der Ausfinanzierung des selbstgenutzten Eigentums.
- Im internationalen Vergleich ist der Anteil von Eigentümern unter österreichischen Senioren-Haushalten dennoch gering (OECD, 2013, S. 78). Innerhalb der OECD-Staaten liegt der Eigentümeranteil bei den Über-65-Jährigen nur in der Schweiz, den Niederlanden, in Deutschland und Dänemark ähnlich niedrig wie in Österreich.
- Der geringe Eigentümeranteil auch unter Pensionisten-Haushalten geht mit einer ebenfalls geringen Hypothekarverschuldung der Haushalte einher (Mundt & Springler, 2016; Jestl u.a., 2015). Das verringert das aggregierte und individuelle Risiko und trägt zur Krisenfestigkeit der Haushaltsverschuldung bei.

2.5.2 EIGENTUM ALS EINKOMMENSERSATZ IM ALTER

Wenn man nur monetäres Einkommen als Einkommen zählt, zeigen viele OECD-Länder einen hohen Anteil von Altersarmut. Dies liegt besonders an den geringen Pensionen, die ältere Haushalte beziehen. In vielen Ländern gehen aber niedrige staatliche Pensionen von älteren Haushalten mit hohen Anteilen von Wohnungs- und Hauseigentum einher, oft von ausbezahltem Eigentum, also ohne Kreditbelastung. Wenn

man nun die "Wohnleistung", die diesen Eigentümern zufließt, als zusätzliches Einkommen deutet und entsprechend einpreist, sinkt der Anteil von Altersarmut in vielen Ländern deutlich. Dies betrifft insbesondere den Süden und Osten Europas, wo der Eigentumsanteil hoch ist (siehe dazu: Dewilde & De Keulenaer, 2003; Lefebure u.a., 2006; Watson & Webb, 2008; Delfani u.a., 2015; Walks, 2016). Tatsächlich ist der Anteil dieser "income poor/asset rich"-Älteren in den OECD Staaten stark unterschiedlich (OECD, 2013; Arrondel u.a., 2014). In Österreich wird dieser Effekt in Debatten um Altersarmut noch selten berücksichtigt.

Wohnungs- und Hauseigentum kann über unterschiedliche Kanäle zur Vermeidung von Armut im Alter beitragen. Erstens sind bei ausfinanziertem Eigentum geringere Wohnkostenausgaben in späteren Jahren möglich, die die Kaufkraft für andere notwendige Güter und Dienstleistung erhöhen. Zweitens kann das angesparte Immobilienvermögen in Einkommen umgewandelt werden, quasi als "Entsparen" im Alter. In er internationalen Literatur finden sich hierfür folgende Beispiele:

- Eine größere Wohnung, wird, z.B. nach dem Auszug der Kinder, verkauft und eine kleinere Wohnung bezogen. Dadurch wird ein Teil des angesparten Kapitals frei, das als Ersatz für das verringerte Einkommen genutzt werden kann ("Trading-down"). Noch ausgeprägter ist die Verwertung, wenn das Eigentum verkauft und eine Mietwohnung bezogen wird. International üblich sind auch Formen des betreuten oder betreubaren Wohnens.
- Eine neue Hypothek wird auf das bereits ausfinanzierte Eigenheim aufgenommen ("Remortgaging"). Der Kredit kann als zusätzliches Einkommen im Alter verwendet werden, auch für erhöhte Konsumausgaben. Faktisch spielen diese Formen der Verwertung von Immobilieneigentum in Europa eine nur geringe Rolle. Lediglich in Skandinavien, vor allem in Dänemark und in Schweden (s. Whitehead, 2016), wird von dieser finanzmarkt-basierten Verwertung der Immobilie im Alter häufiger Gebrauch gemacht. In den Niederlanden werden neue Hypotheken großteils nur für notwendige Erhaltungsinvestitionen in Bezug auf die beliehene Immobilie verwendet (Haffner, 2008, S. 120).
- Die Immobilie kann gegen eine "Leibrente" verkauft werden. Der Käufer verpflichtet sich zur Zahlung der Leibrente und erwirbt im Gegenzug das Eigentum am Kaufgegenstand. Die Leibrente ist ein monatlicher oder jährlicher Betrag, den der Käufer in der Regel so lange ausbezahlt, bis der Verkäufer stirbt. Häufig verbleibt auch das Nutzungsrecht an der Wohnung/am Haus auf Lebenszeit beim Verkäufer. Dieses Modell ist in Frankreich weit verbreitet. Die Leibrente wird in Österreich hin und wieder angewandt, häufig etwa im Bereich von Eigenheimen, wenn der alternde Besitzer keine direkten Nachkommen hat. Eine empirische Schätzung der Häufigkeit solcher Modelle in Österreich ist nicht verfügbar.

Auch in Österreich wird das Immobilienvermögen zur Reduktion der Wohnkostenbelastung im Alter genutzt. Die Untersuchung der Wohnkostenbelastung von Eigentümerhaushalten nach Altersgruppen (Tabelle 17, S. 29) zeigt, dass die laufenden Kosten relativ konstant über das Lebensalter verteilt sind. Nicht enthalten ist allerdings der Kapitaldienst, also die Rückzahlung des dem Eigentumserwerb dienenden Hypothekardarlehens. Die Wohnkosten ohne Kapitaldienst liegen im Median der Eigentümer bei rund € 191. Sie betragen in der Altersgruppe von 60 bis 69 Jahren € 205, bei den 70-79-Jährigen € 208 und bei den Über-80-Jährigen € 203. Derartige Wohnkosten erscheinen auch im Alter tragfähig, nachdem keine zusätzliche Kapitaltilgung hinzukommt.

Optimaler Weise sind also die Kapitaltilgungen so im Lebenszyklus zu verteilen, dass sie mit Pensionsantritt auslaufen. Das durchschnittliche Pensionsantrittsalter in Österreich liegt aktuell bei 60,1 Jahren. Das in Kapitel 2.2 (S. 34) beschriebene Finanzierungsbeispiel zeigt, dass die Wohnkosten nach der Ausfinanzierung des Kredites im 30. Jahr massiv fallen. Dadurch werden Wohnkosten ermöglicht, die trotz einer mit der Pensionierung einhergehenden Reduktion des Einkommens bewältigbar sind. Die Wohnkosten fallen damit stärker als die Einkommen, was zu einer gleichbleibenden oder sogar sinkenden Wohnkostenbelastung führt.

Die Voraussetzung für das Funktionieren dieses Wirkungszusammenhangs ist allerdings, dass die Rückzahlung des Hypothekarkredits ausreichend früh im Lebenszyklus beginnt. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, den Eigentumserwerb gezielt auf Junghaushalte auszurichten (s. Kapitel 1.4, S. 16).

2.5.3 NIEDRIGE EINKOMMEN IM ALTER

a) Relevanz

Pensionen sind in Österreich im OECD-Vergleich gering. Dies liegt daran, dass sie nach dem Versicherungssystem berechnet werden und daher an historische Erwerbseinkommen geknüpft sind. Der Anteil jener, die nur eine Mindestpension beziehen ist hoch, vor allem unter Frauen.

Das Risiko von Altersarmut steigt bei sinkenden Einkommen im Pensionsalter und gleichzeitig konstanten oder steigenden Wohnkosten. Durchschnittliche Einkommen steigen bis zur Alterskohorte 50 bis 59 Jahre, fallen dann aber ab. Pensionisteneinkommen sind deutlich niedriger als Einkommen während der Phase der Erwerbstätigkeit (s. Tabelle 16, S. 28). Während die Wohnkostenbelastung bei Eigentümern im Alter tendenziell sinkt (da Hypothekarkredite zunehmend ausfinanziert sind), bleiben die Mietkosten von älteren Mieterhaushalten tendenziell konstant bzw. erhöhen sich im Gleichklang mit der Inflationsrate. Daraus ergibt sich, dass Eigentümer einen Rückgang der Einkommen mit Pensionsantritt leichter verkraften können als Mieterhaushalte.

Vor allem "MindestpensionistInnen", also BezieherInnen von Ausgleichszulagenrichtsätzen (s. nachfolgender Abschnitt), sind durch hohe Wohnkostenanteile belastet, die das darüber hinaus verfügbare Einkommen für Konsumausgaben (Lebensmittel, Kleidung, Hausrat, Hygieneartikel, Ausgaben für die Partizipation im sozialen Leben, Verkehr, etc.) auf ein oft bedenkliches Maß verkürzen. Österreichweit erhielten 2015 rund 216.000 Personen (9,4% aller Pensionisten) eine Ausgleiszulage (Land NÖ, 2016, S. 188). Dabei handelt es sich hauptsächlich um Frauen. Sehr hoch liegt der Anteil der MindestpensionistInnen in Kärnten, der Steiermark und Tirol (je über 12%), am geringsten in Vorarlberg (8%). In Niederösterreich bezogen 2015 rund 36.000 Personen eine Ausgleichszulage (8,5%).

Auch ältere Menschen, die (aus unterschiedlichen Gründen, s. nachfolgenden Abschnitt) keine Pension erhalten und auf die Bedarfsorientierte Mindestsicherung angewiesen sind, sind mit sehr geringen Einkommen konfrontiert. In Österreich bezogen 2015 rund 284.000 Personen BMS, der Hauptteil davon in Wien (56%). In Niederösterreich waren es 2015 rund 27.000 Personen (Statistik Austria). Wie viele Personen davon im Pensionsalter sind, lässt sich leider nicht eruieren, jedoch kann ein niedriger Anteil angenommen werden, denn die meisten Personen dieser Altersgruppe beziehen tatsächlich Pensionen (die teilweise durch Ausgleichszulagen ergänzt werden) (Information Land NÖ).

b) Anspruchshöhe

Personen, deren eigene Pensionsansprüche unter einem gesetzlich definierten Minimum liegen, haben Anspruch auf eine Ausgleichszulage. Es wird ihnen dadurch eine "Mindestpension" zuerkannt. Die Ausgleichszulage wird gewährt, wenn die Person im Inland lebt und das monatliche Einkommen (als Einzelperson) weniger als € 890 (Stand 2017) ausmacht. Bei Ehepaaren liegt die Grenze bei € 1.334. Die Ausgleichszulage, die eine niedrige Pension auf das Minimum von € 890 ergänzt, wird in der Regel 14-mal jährlich ausgezahlt, wobei jedoch noch 5,1% Krankenversicherung zu leisten sind. Daher entspricht der monatliche Nettobetrag genau dem Niveau der Bedarfsorientierten Mindestsicherung (€ 845). Während jedoch die Ausgleichszulage 14mal jährlich ausbezahlt wird, steht die BMS nur 12mal im Jahr zu. Ab 2017 gibt es eine

"Ausgleichszulage Plus" für Personen mit mindestens 30 Beitragsjahren in der Pensionsversicherung. Sie liegt bei € 1.000. Die Ausgleichszulage wird entsprechend gekürzt, wenn neben der Pension weitere Einkommen, z.B. aus selbständiger oder unselbstständiger Tätigkeit, vorliegen. Wer sich in einem Kalenderjahr mehr als acht Wochen im Ausland aufhält, hat keinen Anspruch auf die Ausgleichszulage.

Nicht jede Person über dem gesetzlichen Pensionsalter hat Anspruch auf Pension. Für Personen ab dem Geburtsjahrgang 1955 gilt, dass mindestens 15 Versicherungsjahre erworben sein müssen, davon mindestens 7 Jahre aufgrund von Erwerbstätigkeit. Für vor 1955 geborene Personen gelten längere Mindestversicherungszeiten.

Älteren Personen ohne Pension steht die Bedarfsorientierte Mindestsicherung zu, sofern sie ihren Hauptwohnsitz in Österreich haben und der jeweilige Bedarf nicht durch andere Einkommen oder Mittel gedeckt werden kann. Die Mindestsicherung in Niederösterreich beträgt monatlich maximal € 844, davon 25%, also € 211, für den Wohnaufwand. Sie wird 12mal jährlich ausbezahlt. Die BMS für Paare liegt bei € 1.267. Der Anspruch auf die BMS ruht während des stationären Aufenthalts in einer Krankenanstalt oder in einer Sozialhilfeeinrichtung.

Vor Inanspruchnahme der Mindestsicherung ist grundsätzlich vorhandenes Vermögen bis zu einem Freibetrag von € 4.222 (2017) zu verwerten. Ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung, die der Deckung des notwendigen Wohnbedarfes dient, muss nicht verwertet werden. Allerdings muss die Bezirksverwaltungsbehörde die offenen Kosten grundbücherlich sicherstellen, wenn BMS-Leistungen länger als sechs Monate bezogen werden. Gemäß § 28 Abs. 2 NÖ MSG unterliegen Ersatzansprüche für Leistungen der Bedarfsorientierten Mindestsicherung, die grundbücherlich sichergestellt sind, nicht der Verjährung. Eine Tilgung erfolgt, sofern das ursprünglich unverwertbare Vermögen verwertbar wird und es zu einer Veräußerung der Liegenschaft kommt (z. B. Wohnhaus dient nicht mehr der Deckung eine Wohnbedarfs, Tod des Leistungsbeziehers...) oder die Ersatzforderung wurde durch sonstiges Vermögen des Hilfeempfängers getilgt. Die grundbücherliche Sicherstellung von Immobilien im Eigentum dürften maßgeblich dazu beitragen, dass BMS-Anspruchsberechtigte vor einer Beantragung zurückschrecken, da sie Angst haben, ihre Immobilie zu verlieren (s. Mundt & Amann, 2015, S. 92).

Im Gegensatz zur Mindestpension, die wohnkostenunabhängig ausbezahlt wird, werden die Wohnkosten in der BMS nur zur tatsächlich anfallenden Höhe oder zum Maximalwert gedeckt. Wohnkosten für hilfsbedürftige Personen, die eine Eigentumswohnung oder ein Eigenheim bewohnen, erhalten nur maximal € 106 zur Abdeckung der Wohnkosten, also nur die Hälfte von Mieterhaushalten. Kreditraten sind in der Wohnkostenabdeckung allerdings nicht inkludiert. Diese strikte Deckelung bei Eigentümern ist im Öster-

Tabelle 25: Einkommen und Wohnkostenbelastung von Mindestpensionisten und BMS-Beziehern

	Eigentümer	Hauptmieter
Nettoeinkommen mit Mindestpension 2017	€ 985	€ 985
Nettoeinkommen mit BMS 2017 (maximal)	€ 740	€ 845
Äquivalisierte Wohnkosten von Personen über 60 Jahre	€ 206 (ca.)	€ 395 (ca.)
Wohnkostenbelastung bei Mindestpension 2017	21%	40%
Wohnkostenbelastung bei BMS-Bezug 2017	28%	47%

Anm.: Einkommen sind auf 12 Monate berechnete Nettoeinkommen. Das maximale BMS-Einkommen bei Eigentümern liegt unter jenem von Hauptmietern, weil die Wohnkosten mit € 105 gedeckelt sind.

Quelle: Gesetzliche Bestimmungen zu Ausgleichszulagenrichtsätze und BMS; Kunnert, 2016; eigene Schätzung.

reichvergleich eine Besonderheit Niederösterreichs, die sich negativ auf die Bezieher auswirkt. In den anderen Bundesländern werden Kredittilgungen den Mieten meist gleichgestellt, so dass meist dieselben Obergrenzen bei Eigentümern gelten wie bei Mieterhaushalten (s. Mundt & Amann, 2015, S. 60).

Die nachfolgende Tabelle macht deutlich, dass niedrige Wohnkosten in der Pension notwendig sind, um mit Ausgleichszulage oder BMS ein Auslangen zu finden. Durchschnittliche Wohnkosten von Eigentümern von rund € 206 bedingen bei Mindestpensionsbezug eine Wohnkostenbelastung von 21%, bei BMS-Bezug sind es 28%. Demgegenüber haben Hauptmieter ab einem Alter von 60 Jahren im Median rund € 395 Wohnkosten zu schultern. Dies bedeutet bei Mindestpensionsbezug eine Wohnkostenbelastung von 40%, bei BMS-Bezug sogar von 47%. Eine derart hohe Wohnkostenbelastung bewirkt eine unzumutbare Reduktion der Ausgaben für andere notwendige Güter des alltäglichen Bedarfs (Nahrungsmittel, Hygiene, Hausrat, Kleidung, soziale Partizipation...) und löst Armut und Deprivation aus. Niedrigere Wohnkosten bei ausfinanziertem Eigentum können dieser Entwicklung entgegenwirken.

2.6 MÖGLICHE ERSPARNIS FÜR DEN STAAT

Die bisherigen Ausführungen haben gezeigt, dass eine Forcierung von selbstgenutztem Wohneigentum zu individuellem und gesellschaftlichem Nutzen beitragen kann. Dabei kommt der möglichen Verbesserung der Wohnkostenbelastung im Alter mit der dadurch erreichbaren Vermeidung von Altersarmut eine besondere Bedeutung zu. Gleichzeitig können mit einer höheren Eigentümerquote bestimmte staatliche Sicherungsausgaben in Österreich und Niederösterreich reduziert werden, weil das Individualeigentum als "Polster" gegenüber bestehenden Risiken auftreten kann (s. Kapitel 3.1.1, S. 48). Eine genaue quantitative Einschätzung, welche Ausgabenersparnis mit einer höheren Eigentümerquote einhergeht, ist nicht möglich. Es lassen sich jedoch folgende Auswirkungen beschreiben:

- MindestpensionsbezieherInnen könnten ihre Wohnkosten mit der Pension bestreiten und bräuchten keine zusätzliche, einkommensabhängige Subjektförderung (Wohnbeihilfen, Wohnzuschuss), um sich Wohnen leisten zu können.
- BMS-BezieherInnen k\u00e4men besser mit dem Wohnkostenanteil aus. Auch ist es m\u00f6glich, dass Eigent\u00fcmer davon Abstand nehmen, BMS zu beantragen, da sie Angst haben, das Eigentum zu verlieren (aufgrund der grundb\u00fccherlichen Sicherstellung der Ersatzforderung durch das Bundesland).
- Durch das Vererben von Wohnungseigentum wären mehr Junghaushalte wohnversorgt und auf keine geförderten, leistbaren Mietwohnungen angewiesen. Dadurch könnte der Förderaufwand reduziert werden.
- Ergänzende Subjektförderungen könnten vermieden werden oder würden geringer ausfallen als im Mietwohnungsbereich.

Voraussetzung für eine Mitteleinsparung ist jedoch die effiziente Struktur eines Förderungsschwerpunkts auf Eigentum. Die Voraussetzungen in Niederösterreich sind gut:

- Das in NÖ heute praktizierte Finanzierungsmodell mit Haftung und Zuschuss (siehe Kap. 3.4a), S. 77) ist eines der österreichweit effektivsten hinsichtlich öffentlichem Aufwand und Lenkungseffekten.
- Die dargestellten Modelle sind durchwegs auf einen moderaten öffentlichen Aufwand hin ausgelegt. Angesichts des bisher schon ansehnlichen Ausmaßes des geförderten Wohnbaus in Niederösterreich wird kein Bedarf an einer starken Ausweitung der gesamten Zusicherungszahlen gesehen, sondern an einer Umschichtung von Miet- zu Eigentumsförderungen. Es ist zu erwarten, dass daraus kein markanter Mehraufwand für den Förderungsgeber entstehen wird.
- Niederösterreich hat im Bundesländervergleich niedrige Wohnkosten. Das wohnungspolitische Modell stützt sich auf flächendeckenden gemeinnützigen Mehrwohnungsbau. Aus diesem Grund wird auf die

Einführung einer "allgemeinen" Wohnbeihilfe (für den gewerblichen Vermietungssektor) verzichtet. Nur 3,7% der niederösterreichischen Haushalte beziehen Wohnbeihilfe im Vergleich zu 5,0% im Bundesdurchschnitt. Es stehen Wohnbeihilfen zwar nicht für den privaten Mietensektor, dafür aber für den geförderten Eigentumssektor zur Verfügung. Der durchschnittliche Bezug liegt bei rund € 150 pro Monat und damit im Österreich-Durchschnitt (2015). Für die Ausgaben zur Abdeckung des Wohnbedarfs innerhalb der Bedarfsorientierten Mindestsicherung stehen leider keine länderweise differenzierten Daten zur Verfügung. So schwer Aussagen über zukünftige Entwicklungen bei Wohnbeihilfen und Bedarfsorientierter Mindestsicherung sind, kann doch geschätzt werden, dass keine wesentlichen Effekte aus einem stärkeren Fokus auf die Eigentumsförderung erwachsen würden.

3 FÖRDERUNGSMODELLE EIGENTUMSWOHNUNGEN

Das vorliegende Kapitel geht zuerst auf internationale Entwicklungen bei der Eigentumsförderung ein. Dabei werden vielversprechende Modelle der Eigentumsförderung in Finnland, Singapur und Deutschland vorgestellt. Es folgt eine detaillierte Beschreibung der Eigenheim- und Eigentumswohnungsförderungen in den österreichischen Bundesländern und die Identifikation von Best Practice Beispielen.

3.1 Internationale Entwicklungen

3.1.1 ASSET-BASED WELFARE

Es besteht ein Zusammenhang zwischen der Organisation von Wohlfahrtsstaaten und dem Ausmaß des Eigentumssektors. Dieses Zusammenwirken wird seit mindestens 30 Jahren in der internationalen Literatur erörtert. Kemeny (1981) präsentierte die Hypothese, dass Wohlfahrtsstaaten, die eine massive Unterstützung des Eigentumserwerbs propagieren, staatliche Pensionen und andere Fürsorgeleistungen eher zurückfahren. Junghaushalte stehen höheren Steuern kritisch gegenüber, da sie in jungen Jahren hohe verfügbare Einkommen benötigen, um ins Wohnungseigentumssegment eintreten zu können. Castels (1998) sieht einen ähnlichen Zusammenhang zwischen hohen Eigentumsanteilen und sparsamen staatlichen Leistungen. Allerdings sieht er eine entgegengesetzte Kausalität: In Ländern, in denen der Staat keine ausreichenden staatlichen Pensionen bereitstellt, müssen sich Haushalte selbsttätig für das Alter absichern. Dies geschieht häufig in der Form von ausfinanziertem Eigentum.

Tatsächlich haben vielen Staaten vor allem in den 1980er und 1990er Jahren den Eigentumserwerb massiv unterstützt (Donner, 2000; Wieser, 2011; Treanor, 2015). Dabei wurde auch die Zielsetzung verfolgt, staatliche Pensionen reduzieren zu können. Vielerorts war es erklärtes Ziel, einen auf staatlichen Leistungen (Pensionen, Arbeitslosenversicherung, Sozialhilfe) basierenden Wohlfahrtsstaat gegenüber einem stärker auf privater Selbstversorgung basierenden Sicherungssystem zurückzufahren (Stephens u.a., 2015). Diese Stoßrichtung wird als "Asset-based welfare" (vermögensbasiete Wohlfahrt) bezeichnet.

International kommt dieser Asset-Based Welfare Ansatz seit der Globalen Finanz- und Wirtschaftskrise verstärkt in Kritik (Schwartz & Seabrooke, 2008; Montgomerie & Büdenbender, 2014; Elsinga & Hoekstra, 2015). Es wird, zusammengefasst, folgendermaßen argumentiert: Wohneigentum wurde in vielen Staaten (u.a. GB, USA, Irland, Spanien) vor der Krise als Sicherheit im Alter forciert. Durch massive Kreditvergaben und anpassbare Rückzahlungen wurde versucht, dieses System auch für Bezieher niedriger Einkommen anwendbar zu machen. Die geringe Rückzahlungsfähigkeit vieler Kunden schien zu funktionieren, so lange die Immobilienpreise stiegen. Massive staatliche Förderungen (vor allem Zinsabsetzbarkeit) wurden verwendet, um den Eigentümeranteil nach oben zu schrauben. Dies hat zu steigenden Preisen und einer massiv ansteigenden Haushaltsverschuldung geführt. Die Finanzkrise von 2007/08 nahm ihren Ausgang von der solcherart verursachten "Sub-Prime"-Krise in den USA. Dadurch gerieten gleichermaßen verschuldete Haushalte und ganze Volkswirtschaften in Bedrängnis. Massenhafte Zwangsversteigerungen waren die Folge.

Gleichzeitig richtet sich die Kritik am Asset-based Welfare Ansatz gegen die Individualisierung früher kollektiver Sicherungssysteme. Anstatt kollektiver staatlicher Leistungen, die auch Umverteilungscharakter besaßen, wurde die individuelle, selbstverantwortete Vorsorge propagiert. Diese baut häufig auf Erbschaften auf und kann Ungleichverteilungen verstärken. Außerdem geht sie mit einer Individualisierung von Risiken einher (Doling & Horsewood, 2003; 2005; Doling & Ronald, 2010; Ronald, 2015).

Aus dieser Diskussion können mehrere Erkenntnisse abgeleitet werden:

- Die Überschuldung, die mit dem Eigentumserwerb einhergehen kann, ist vor allem für Niedrigverdiener und jene mit prekären Arbeitsverhältnissen problematisch. Sobald sich die Beleihungsquote (LTV) 100% des Immobilienwerts annähert, können im Falle eines Preisrückgangs die Schulden den Wert der Immobilen übersteigen (negative equity). Bei entsprechender Häufigkeit kann dies schwerwiegende volkswirtschaftliche und sozialen Konsequenzen nach sich ziehen.
- Die Förderung des Eigentums, die hauptsächlich über die steuerliche Abschreibbarkeit von Hypothekarzinsen läuft, begünstigt die Überschuldung der Haushalte und wirkt verteilungspolitisch regressiv, kommt also Besserverdienenden überproportional zugute.
- Eine verteilungspolitisch ausgewogene Eigentumsförderung sollte demgegenüber gezielt auch Niedrigverdienende ansprechen. Dabei sollte das damit verbundene Risiko moderat bleiben, gleichermaßen aus Sicht des Haushalts und aus volkswirtschaftlicher Sicht. Dies lässt sich dadurch erreichen, dass ausreichend qualitätsvolle Wohnalternativen zur Verfügung stehen (tenure choice). Das Förder- und vor allem Steuersystem sollte die unterschiedlichen Rechtsformen grundsätzlich gleichbehandeln.
- Wohnungspolitische F\u00f6rderungen und steuerliche Beg\u00fcnstigungen sollen nicht zu Preissteigerungen f\u00fchren, sondern diesen entgegenwirken. Dabei sind Methoden, die eine Angebotsausweitung beg\u00fcnstigen und nicht lediglich die Nachfragekomponente st\u00e4rken, besonders vielversprechend. Vor allem den Preisanstiegen am Bodenmarkt ist gezielt entgegenzuwirken.
- Immobilieneigentum kann nur eingeschränkt staatliche Sicherungssysteme ersetzen. In Österreich sind durch einen vermehrten Immobilienbesitz bisher keine Rücknahme staatlicher Wohlfahrtssysteme (Pensionen, Sozialhilfe, Arbeitslosenhilfe, Alten- und Pflegebetreuung) zu beobachten. Die ausfinanzierte Eigenimmobilie kann jedoch Wohnkosten im Alter reduzieren und damit leistbarer machen. Dadurch kann auch der Bedarf nach staatlichen Unterstützungsleistungen sinken (s. Kapitel 2.6, S. 46). Dies kann als individueller und gesellschaftlicher Vorteil gesehen werden, der die staatliche gezielte Begünstigung des Eigentumserwerbs in jungen Jahren rechtfertigt.

3.1.2 Systematik Eigentumsförderungen

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

- Die erlaubte Entnahme aus steuerlich begünstigten Ansparsystemen für die Anzahlung oder den Erwerb von Immobilien, häufig ein Erstkauf durch Junghaushalten (z.B. in Singapur, s. Kapitel 3.2.3, S. 64);
- Verlorene Zuschüsse oder Steuergutschriften für Anzahlungen bei Erstkäufen von Immobilien (z.B. first-time homebuyers grants in den USA, ähnliche Systeme in Australien, Kanada und Großbritannien, für Österreich siehe Kapitel 3.3.3, S. 75);
- Die Reduktion von Grund- und Grunderwerbssteuern, bzw. Eintragungsgebühren, meist auf Erstkäufer und Junghaushalte eingeschränkt. Dadurch können häufig größere Anzahlungen geleistet oder größere Kreditvolumina aufgenommen werden (z.B. in Finnland, s. Kapitel 3.2.1, S. 50);
- Die Privatisierung von ehemaligen sozialen Wohnungsbeständen (z.B. Ankaufsrechte in Großbritannien, Niederlanden, Schweden, osteuropäische Transformationsländer, s. Mundt, 2008; Christophers, 2013).
- 5. Der staatlich begünstigte Aufbau von Spezialbanken zur Beleihung des Immobilienvermögens oder zur Verbriefung von Immobilienkrediten (z.B. stark verbreitet im angloamerikanischen Raum, ausgehend von den USA, s. Schwartz & Seabrooke, 2008). Auch die Begünstigung spezieller Finanzprodukte zur Nutzung des Vermögens aus Immobilienbesitz ist hier zu nennen.

Neben diesen vor allem in Industriestaaten zu beobachtenden fünf Instrumenten ist auch ein internationaler Trend beobachtbar, sozialen Wohnbau nicht nur auf Mietwohnungen, sondern zunehmend auch auf Eigentumsformen des Wohnens zu beziehen. Gerade in Schwellenländern werden vermehrt auf Eigentumserwerb setzende Förderungen gefahren, z.B. in Brasilien ein 100-Millionen-Wohnungsprogramm (Garcia Freitas u.a., 2015), in anderen Teilen Südamerikas (Triveno, 2016), in Indien (Scheibstock, 2017) oder in China (Yang & Chen, 2014). In den folgenden Kapiteln wird auf drei aus österreichischer Sicht interessante internationale Beispiele eingegangen. Ihnen ist eigen, dass ein spezifisches, auf Eigentum setzendes System mit entsprechenden wohnungspolitischen Förderungen effizient kombiniert wird.

3.2 BEST PRACTICE INTERNATIONAL

3.2.1 Finnische Wohnungs-Aktiengesellschaften

Im Gegensatz zu den meisten anderen skandinavischen Ländern, die sich auf ähnliche Modelle wie die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit stützen, hat Finnland ein international einzigartiges System von Wohnungs-Aktiengesellschaften (asunto-osakeyhtiö) aufgebaut. Diese Bestandsform hat Ähnlichkeiten mit dem österreichischen Wohnungseigentumssystem gem. WEG, zeichnet sich jedoch dadurch aus, dass die Wohnrechte für die einzelnen Einheiten in handelbaren Aktien vorliegen. Die Wohnungs-AGs sind Gesellschaften beschränkten Rechts und sind anderen Aktiengesellschaften nachempfunden.

a) Entstehung und Rahmenbedingungen

Im Gegensatz zu vielen anderen Staaten mit jungen Wohnungseigentumssektoren bauen die finnischen Wohnungs-AGs auf eine lange Tradition auf und sind vergleichsweise weit verbreitet. Die ersten Wohnungs-AGs gehen bis ins 19. Jahrhundert zurück. Sie stammen aus dem Arbeiterwohnungswesen und waren bereits seit Anbeginn als Aktiengesellschaften organisiert. Vorerst traten noch Industrielle und Betriebe als Investoren und Eigentümer auf. Die Wohnungen wurden an die Arbeiterschaft vermietet. Dabei spielten auch Renditeerwartungen aus den Mieteinnahmen eine entscheidende Rolle für die Investitionsentscheidung. Später wurden Wohnungs-AGs von den Endnutzern selbst gegründet (Ruonavaara, 2005). Es handelte sich dabei um die etwas bessergestellten Schichten von Arbeitern und Angestellten von staatsnahen Betrieben, z.B. von den Eisenbahnbetrieben. Viele waren auch aktive Mitglieder der Arbeiterbewegung. Der Besitz einer Wohnungs-Aktie garantierte das Nutzungsrecht auf eine spezifische Wohnung im Mehrgeschossbau.

Tabelle 26: Entwicklung der Bestandsformen in Finnland

Bestandsform	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2002	2012
Eigentümer	56%	60%	60%	63%	72%	64%	63%	67%
davon Hauseigentum	53%	51%	44%	37%	38%	34%	33%	35%
davon Wohnungs-AGs	3%	9%	16%	26%	34%	30%	30%	32%
Genossenschaften	-	1	-	1	1	1%	1%	1%
Mieter	43%	39%	38%	30%	25%	32%	33%	30%
davon private	42%	37%	34%	19%	13%	16%	17%	16%
davon soziale	1%	2%	4%	11%	12%	16%	16%	14%
Anderer	1%	1%	2%	7%	3%	2%	4%	2%

Quelle: Ralli, 2015, S. 20.

Der Erfolg der frühen Wohnungs-AGs wurde durch bestimmte Faktoren begünstigt: Die Urbanisierung seit dem Ende des 19. Jahrhunderts führte zu einem Bauboom im Mehrwohnungsbereich, der über Wohnungs-AGs effizient organisiert werden konnte. Bereits 1897 wurden staatliche, niedrigverzinste Darlehen eingeführt, die den Wohnungs-AGs zugutekamen. Die ersten Wohnungs-AGs wurden durch Personen gegründet, die untereinander bekannt waren und oft einen ähnlichen beruflichen Hintergrund oder ethnische Zugehörigkeit hatten. So gab es eigene Wohnungs-AGs für finnischsprachige Arbeiter und andere für schwedischsprachige. Erst in weiterer Folge begannen auch Angehörige der Mittelschicht und Oberschicht, Wohnungs-AGs zu gründen, was einen bedeutenden Unterschied zu frühen Genossenschaftsbewegungen in Europa darstellt. Im Jahr 1926 wurde das Wohnungs-Aktiengesellschafts-Recht erlassen. Es hat (mit regelmäßigen Anpassungen) bis heute Gültigkeit und stellt einen einheitlichen Rahmen für die Organisation und das Tätigkeitsfeld von Wohnungs-AGs dar (Finlex, 2017). In den späten 1920er Jahren übernahmen kommerzielle Bauträger die meisten Gründungen von Wohnungs-AGs. Das Feld wurde somit professionalisiert. Die Bauträger erstellten die Wohnbauten und verkauften im Anschluss die Aktien an interessierte Kunden. Dies ist auch heute noch gängige Praxis. Nach dem zweiten Weltkrieg gewannen Wohnungs-AGs einen immer größeren Stellenwert im urbanen Neubau, der vor allem in den 1960er und 1970er Jahren über Wohnblocks in geplanten Neubauvierteln der größeren Städte erfolgte. Tabelle 26 zeigt den steigenden Stellenwert der Wohnungs-AGs und ihren Beitrag zu einer zunehmenden Eigentumsquote.

Die höchste Eigentumsquote wurde um 1990 erreicht. Seitdem hat sie wieder abgenommen, denn Finnland war von einem Wirtschaftseinbruch Anfang der 1990er Jahre massiv betroffen. Stark steigende Arbeitslosenraten und ein starker Rückgang der Wirtschaftsleistung führten zu einem Anstieg der Nachfrage nach Mietwohnungen. Viele Haushalte verloren während der Krise ihr Wohnungs- oder Hauseigentum. Das Preisniveau brach ein und brauchte mehr als ein Jahrzehnt, um das frühere Niveau wieder zu erreichen (Naumanen & Ruonavaara, 2005). Erst seit Anfang der 2000er Jahre steigt die Eigentümerquote wieder. Die Wohnungs-AGs haben maßgeblich dazu beigetragen, dass die Eigentumsquote in den finnischen Städten im Laufe der Jahrzehnte stark zugenommen hat (Ralli, 2015). In den 1950er Jahren waren die Städte noch durch einen sehr hohen Mietanteil gekennzeichnet, so wie das beispielsweise in Österreich noch heute der Fall ist. Mittlerweile sind die Eigentumsquoten dank der Wohnungs-AGs im urbanen Bereich ähnlich hoch wie in ländlichen Gebieten.

Der Anteil sozialer Mietwohnungen hat über die Jahrzehnte ebenfalls stark zugenommen. Es handelt sich dabei vor allem um öffentliche, hauptsächlich von den Gemeinden betriebene Mietwohnungen, die mithilfe von staatlichen Darlehen oder Zinsstützungen zu Bankdarlehen finanziert wurden und Kostenmieten verrechnen (ARAVA Wohnungen). Dabei spielt ein spezielles Finanzierungsinstitut, Finland-MuniFi, die entscheidende Rolle als langfristiger Kreditgeber (Ciznarovna, 2016). Die Belegung erfolgt aufgrund von Einkommensgrenzen und Bedürftigkeit.

b) Funktionsweise

Die Besonderheit der finnischen Wohnungs-AGs besteht in der rechtlichen Umsetzung des Einzeleigentums an Wohnungen in Mehrgeschossbauten oder gemeinsam bewirtschafteten Reihenhäusern. Die Wohnungs-AGs werden von den Bewohnern betrieben und sind nicht auf Profit ausgerichtet. Das allgemeine Wohnungs-Aktiengesellschafts-Recht (seit 1926 mit zahlreichen Erneuerungen, s. Finlex, 2017) regelt allgemeine und verpflichtende Bereiche. Details für spezifische Wohnungs-AGs werden in den jeweiligen Gesellschaftssatzungen geregelt. Die Gesellschaftssatzungen der einzelnen Wohnungs-AGs sind verpflichtend und öffentlich zugänglich. Ihr aktueller Stand und Änderungen müssen im Handelsregister

eingetragen werden. Die Aktienanteile werden so aufgeteilt, dass sie das Wohnrecht für eine spezifische Wohnung und entsprechende Anteile der allgemeinen Gebäudeteile beinhalten. Die Wohnungs-AGs müssen registriert werden. Für die Teilhaber wird ein zentrales Teilhaber-Register geführt, in dem die aktuellen Besitzer der Aktien angeführt werden. Die Anteilseigentümer können entweder Privatpersonen oder Institutionen sein (Unternehmen, Non-Profit-Akteure, Gemeinden). Eigentümer können entweder selbst in der Wohnung wohnen oder sie vermieten.

Wohnungs-AGs sind keine Genossenschaften. Ein wichtiger Unterschied besteht nach Lujanen (2010, S. 7) darin, dass ein Genossenschaftsmitglied eine Genossenschaft jederzeit verlassen kann, auch wenn weder er selber noch die Genossenschaft einen Nachfolger gefunden hat. Dadurch haben sich bei einigen Genossenschaften (z.B. in Schweden) finanzielle Probleme ergeben. In Finnland muss der Aktieninhaber alle monatlichen Vorschreibungen und alle anderen Verpflichtungen gegenüber der AG erfüllen, solange die entsprechenden Aktien nicht an einen neuen Besitzer übertragen wurden. Dadurch ist für die Wohnungs-AG ein sicherer Einnahmenzufluss garantiert.

Die höchste Entscheidungsmacht hat die Aktionärsversammlung inne. Sie wird mindestens einmal jährlich abgehalten. Die Stimmrechte entsprechen dem Aktienanteil des jeweiligen Besitzers. Die meisten Entscheidungen werden über einfache Mehrheiten der abgegebenen Stimmen gefällt, was die Entscheidungsfindung maßgeblich erleichtert. Verzögerungstaktiken und Blokadeverhalten von Minderheitseigentümern werden dadurch weitgehend ausgeschlossen. (Tähtinen, 20.4.2017; Finlex, 2017). Gleich einer regulären AG wählt die Aktionärsversammlung einen Vorstand, der die reguläre Geschäftsführung innehat und mit weitreichender Entscheidungsbefugnis in der Verwaltungstätigkeit ausgestattet ist. Der Vorstand ist aus mindestens drei Personen zusammengesetzt. Der Vorstand beauftragt in der Regel einen Manager, der mit der tagtäglichen Verwaltung der Immobilie betraut ist. Der Manager hebt die Bewirtschaftungskosten ein und führt die Buchhaltung. Er betreut die Anlage hinsichtlich Instandhaltung, Reinigung, etc. Bei größeren Renovierungen werden mehrere Angebote eingeholt, über die vom Vorstand, oder, wenn dies in den Satzungen nicht vorgesehen ist, direkt von der Aktionärsversammlung entschieden wird. Die Teilhaber haben keine persönliche Haftung gegenüber der Wohnungs-AG. Die einzelnen Aktien können aber als Sicherheit für die Aufnahme von Darlehen genutzt werden, entweder durch die Einzelinhaber, oder, wenn die Aktionärsversammlung das beschließt, gemeinsam, z.B. für die Aufnahme von Krediten für größere Renovierungsvorhaben (Lujanen, 2010). Die Vorschreibungen für die Rückzahlungen derartiger Kredite werden dem Aktienanteil entsprechend gemeinsam mit den Bewirtschaftungskosten eingehoben.

In Finnland gibt es ca. 80.000 Wohnungs-AGs (OSF, 2015). Das bedeutet, sie sind meist nur auf einzelne Wohnblocks beschränkt, oder verwalten einige wenige Gebäude. Die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten von Wohnungs-AGs lagen 2015 bei 4,26 €/m² (OSF, 2015). In diesem Betrag enthalten sind auch die Heizkosten (ca. 1,03 €/m²). Andere große Posten sind Instandhaltung und wohnungsbezogene Dienstleistungen sowie Reparaturausgaben. Das finnische Statistikamt sammelt und vergleicht die Bewirtschaftungskosten von Wohnungs-AGs, um hohe Markttransparenz zu gewährleisten und potentiellen Käufern eine geeignete Entscheidungsgrundlage zu liefern (OSF, 2009; 2015).

Die AG hat weitgehende Möglichkeiten, säumige Einzelaktionäre zur Zahlung der Bewirtschaftungskosten zu veranlassen. Die Aktionärsversammlung kann sich der Wohnung des säumigen Anteilseigners für einen maximalen Zeitraum von drei Jahren bemächtigen. Durch Vermietung der Wohnung können dann Mieteinnahmen die ausstehenden Zahlungen des Inhabers ausgleichen. Der Inhaber kann gegen die

vorübergehende Inbesitznahme der Wohnung durch die AG vor Gericht Einspruch erheben. Das weitreichende Druckmittel hat dazu beigetragen, dass bei Wohnungs-AGs eine hohe Zahlungsmoral bei den Bewirtschaftungskosten herrscht (Lujanen, 2010).

Die Entwicklung und der Bauprozess von neuen Bauvorhaben kann unterschiedliche Formen annehmen. Zum einen geht die Initiative für den Neubau häufig von einem Entwickler aus. Dafür gründet der Entwickler in einem frühen Stadium eine Wohnungs-AG und schließt quasi mit sich selbst einen Bauvertrag ab. Der Entwickler führt den Bauprozess durch und ist gleichzeitig Besitzer der Wohnungs-AG. Eine andere Möglichkeit ist, dass Gemeinden, Non-Profit-Organisationen oder andere Firmen eine Wohnungs-AG gründen. In beiden Fällen zahlt die Wohnungs-AG die Baufirma und nimmt dafür Kredite auf. Während des Bauprozesses werden die Aktien an Wohnungswerber verkauft. Mit diesen Einnahmen zahlt die Wohnungs-AG die Darlehen zurück. Die Aktien werden von den Wohnungswerbern in mehreren Raten, Schritt für Schritt mit dem Bauprozess bezahlt, um Ausfallrisiken zu minimieren. Normalerweise behält der Mehrheitseigentümer der Wohnungs-AG die Aktien in seinem Besitz, der Wohnungswerber hält hingegen bis zur tatsächlichen Übertragung ein dingliches Sicherungsrecht, um gegen die Insolvenz des Entwicklers abgesichert zu sein (Ralli, 2015, S. 25). Die Gesellschaftssatzungen regeln die Verantwortlichkeiten der Teilhaber während des Bauprozesses.

Der Bestand der Wohnungs-AGs gliedert sich vor allem in Mehrgeschossbauten und zu einem geringeren Anteil in Reihenhäuser (ca. 35%). Wohnungs-AGs verwalten manchmal auch Bürogebäude und kommerzielle Immobilien. Im Februar 2017 lagen die Durchschnittspreise für gebrauchte Wohnungen von Wohnungs-AGs über ganz Finnland bei 2.268 €/m². Wesentlich höher liegen sie im Großraum Helsinki (3.595 €/m²), wesentlich niedriger im Rest des Landes (1.674 €/m²; OSF, 2017).

Die Wohnbaufinanzierung in Finnland baut stark auf den Bankensektor. Die gängige Finanzierungsform sind keine Hypotheken im klassischen Sinn, sondern individuelle Darlehen. Die meisten dieser Darlehen werden jedoch mit Immobilien als Sicherheiten unterlegt. Die Haushaltsverschuldung ist in Finnland im internationalen Vergleich sehr hoch (Ralli, 2015).

c) Staatliche Anreize

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

Die Förderung des Eigentums bezieht sich fast ausschließlich auf die Nachfrageseite. Seit den 1990er Jahren wird ein System von geförderten Darlehen für Erstkäufer (15-39 Jahre) genutzt (ASP System). Es ist dem Bausparen ähnlich: Während der Ansparphase verpflichten sich Junghaushalte, 10% des künftigen Immobilienwerts durch mehrjähriges Sparen aufzubauen. Das berechtigt sie in der Folge zu einem zinsgestützten Darlehen (aktuell rund 2-4% Zins), z.B. in Helsinki bis zu € 180.000. Das ASP-System war in den 1990er Jahren sehr populär, verlor jedoch im Zuge der konstant sinkenden Immobilienzinsen stark an Attraktivität.

1996 wurden staatliche Hypothekargarantien eingeführt. Sie ermöglichen eine zusätzliche Ausweitung der Beleihungsraten. Während rund 70% des Wohnungswertes über die Belehnung mit der Immobilie

finanziert werden, kann durch die staatliche Garantie die Beleihungsrate auf bis zu 90% ausgeweitet werden. Dafür wird eine geringe Prämie in Rechnung gestellt. Gerade Erstkäufer mit geringen Ansparungen profitieren von dieser Maßnahme (Tähtinen, 2005, S. 21).

Es gibt auch spezielle Begünstigungen für Erstkäufer: Die Immobilientransaktionssteuer ist reduziert und die Abzugsfähigkeit von Hypothekarzinsen ist höher. 2001 konnten dadurch Erstkäufer 30% der Zinszahlungen von der Einkommenssteuer abschreiben (Tähtinen, 2005). Die steuerliche Förderung über Abzugsfähigkeiten von Kreditzinsen wurde 2012 eingeschränkt und soll mittelfristig auslaufen (Tähtinen & Laanti, 2016).

Angebotsseitige Förderungen kommen in Finnland dem sozialen Mietsektor zugute, teilweise auch dem Werkswohnungswesen. Dabei spielt die ARA-Agentur eine zentrale Rolle. Wohnungs-AGs profitieren lediglich von regionalen Begünstigungen. Im Großraum Helsinki haben Wohnungs-AGs beispielsweise einen Zugang zu vergünstigtem Bauland. Im Gegenzug sind die Verkaufspreise reguliert, sie liegen unter dem allgemeinen Marktniveau (Hitas-System). Diese Möglichkeit ist in Helsinki aufgrund des schwierigen Baulandangebots unter Wohnungs-AGs sehr populär. Es begünstigt die räumliche und soziale Durchmischung (Karjalainen, 2.5.2017).

d) Beispiele

Das Viertel "Seefahrerufer" (finnisch: Merenkulkijanranta-kortteli) repräsentiert eine neue Form maritimen urbanen Wohnens in Helsinki. Es wurde vom Bauherren YIT Oyj mit den Kooperationspartnern YIT Kiinteistötekniikka Oy, Arkkitehdit NRT Oy verwirklicht. Das Viertel besteht aus sieben Häusereinheiten, die sich alle durch ihre fortschrittliche Klima-, Heiz- und Kühltechnik sowie die besondere Lage auszeichnen. Die Quartiersgestaltung erreicht am Ufer seinen Höhepunkt mit zweigeschossigen Luxuswohnungen, die



Grafik 27: Finnische Wohnungs-AG: Projekt "Seefahrerufer"

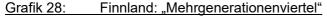
Quelle: Karjalainen, 2.5.2017

teilweise auf das Wasser hinausragen (s. Grafik 27). Das Ziel bestand darin, erstklassige Wohnbedingungen auf ökologisch nachhaltige Weise zu schaffen. Die Wohnungen sind mit einem Automationssystem ausgestattet, das die Lüftungs-, Heiz-, Kühl-, Meerwasser- und Wassermesssysteme zentral steuert. In der Kühlungszeit wird die Energie des Meerwassers genutzt.

Auch Mehrgenerationenwohnen ist in Finnland ein großes Thema. Internationale Vorzeigeprojekte werden von Wohnungs-AGs erstellt. Im "Mehrgenerationenviertel" (finnisch: Sukupolvienkortteli) sollten mithilfe eines Probebaus innovative Lösungen in verschiedenen Funktionsbereichen des Wohnens ermittelt werden. Ziele der Entwicklung waren das Netzwerk-Management und die Übertragung urbaner Innovationen auf die Ebene des Viertels sowie die Ausarbeitung eines Wohn- und Servicekonzepts mithilfe eines nutzerorientierten Prozesses. Im Viertel sollen alle Generationen untergebracht werden können. Kinder, Jugendliche, Erwachsene, Senioren und alte Menschen leben und wohnen im gleichen Viertel. Die gemeinschaftlichen Anlagen von drei Häusern wurden an einem Ort zentriert, wodurch sie größer, besser und vielseitiger gestaltet werden konnten. Das Viertel bringt den Charakter einer Dorfgemeinschaft wieder in die Stadt. Unter den Einwohnern können beispielsweise Sprachkurse, Fahrradreparaturen, Babysitting, Hausaufgabenhilfe, Hundeausführhilfe, Warenrecycling, Sportangebote, Flohmärkte, Restauranttage, Märchenstunden, Stuhlgymnastik, Malerei, Diskussionen, Büchertausch uvm. organisiert werden. Im Mehrgenerationenviertel arbeitet ein Gemeinschaftskoordinator, der die Einwohner dabei unterstützt, gemeinschaftliche Aktivitäten ins Leben zu rufen und diese zu unterhalten. Bauträger sind Setlementtiasunnot, Asuntosäätiö und HOAS.

e) Schlussfolgerungen

Es ist mit einem stabilen und innovativen rechtlichen System gelungen, einen vergleichsweise großen Sektor an Wohnungseigentumswohnungen zu etablieren. Die staatliche Unterstützung entspricht der von Eigenheimen. Erstkäufer werden bevorzugt. Günstiges Bauland ist die einzige und essentielle angebotsseitige Förderung.







Quelle: Karjalainen, 2.5.2017

Stärken/Schwächen

- + Besitzrechte über Aktieneigentum ermöglichen einfache Transaktionen und hohe Transparenz.
- + Die Entscheidungsfindung in der Aktionärsversammlung ist einfach. In den meisten Fällen reicht eine 50% Mehrheit. Die Rechte der überstimmten Minderheit sind klar definiert, können aber die Mehrheitsentscheidung nur beschränkt beeinflussen.
- + Im Vergleich zu Genossenschaften, in denen die Genossenschafter-Nachfolge kompliziert sein kann, garantiert die Organisation über Wohnungs-Aktien eine geordnete Nachfolge, die auch der Wohnungs-AG einen konstanten Einnahmenzufluss sichert.
- + Die Wohnungs-AG hat weitreichende Möglichkeiten, Einzelaktionäre zur Zahlung der Bewirtschaftungskosten zu veranlassen. So droht dem Einzelaktionär der zeitweise Verlust der Verfügungsmacht über seine Wohnung, wenn ausstehende Zahlungen nicht beglichen werden.
- + Das finnische Statistikamt publiziert regelmäßig kleinteilige Informationen über durchschnittliche Bewirtschaftungskosten vergleichbarer Wohnungs-AGs. Das erhöht die Markttransparenz für potentielle Käufer.
- + Klare Entscheidungsfindungs- und Besitzverhältnisse hinsichtlich der allgemeinen Gebäudeteile haben zu einer hohen Gebäudequalität beigetragen. Die Immobilien der Wohnungs-AGs sind in einem überdurchschnittlichen Erhaltungszustand und zeichnen sich durch hohe Energieeffizienz aus.
- + Bewirtschaftungskosten inklusive anteilsmäßige Heizkosten werden vorausschauend über die Verwaltung eingehoben.
- + Die mögliche Vermietung der Einzelwohnungen durch die jeweiligen Anteilseigentümer führt zu einer Durchmischung der Gebäude mit Mieter- und Eigentümerhaushalten. Dies fördert die soziale und ethnische Integration und vermindert räumliche Segregation.
- + Das System wird seit den 1920er Jahren erfolgreich angewandt und zeichnet sich durch hohe Kontinuität aus. Der Anteil an Wohnungs-AGs unter allen finnischen Bestandformen ist auf rund 40% angewachsen.
- Es bestehen keine Förderungen, die angebotsseitig auf Wohnungs-AGs einwirken. Die Förderungen betreffen ausschließlich die Nachfrageseite. Dies hat zu einer Einpreisung der Förderungen in Wohnungspreise geführt, das Angebot aber nicht direkt beeinflusst.
- Obwohl sich Finnland international durch frühen Eigentumserwerb und gute Konditionen für Erstkäufer auszeichnet, hat sich die relative Position von Erstkäufern über die Jahrzehnte verschlechtert. Trotz besserer Finanzierungskonditionen litt die Leistbarkeit des Ersterwerbs, da Preise kontinuierlich und übermäßig gestiegen sind (Tähtinen, 2005; Tähtinen & Laanti, 2016).
- Es gibt keine ausreichend preisdämpfenden Mechanismen. Daher haben bestehende Eigentümer von den starken Preissteigerungen profitiert, während Erstkäufer und junge Generationen mit hohen Marktpreisen konfrontiert sind.

3.2.2 DEUTSCHLAND: BAUGRUPPEN IM EIGENTUM

Im Rahmen des Projekts der NÖ Wohnbauforschung "Lernen von partizipativen Wohngruppen: neue Wege des Besiedlungsmanagements im gemeinnützigen Wohnbau" (F 2245) unter Mitwirkung des IIBW wurden Baugruppenmodelle im Eigentum in den deutschen Klein-/Mittelstädten Freiburg und Tübingen analysiert. Sie bieten vielversprechende Ansatzpunkte für verdichtete Siedlungsentwicklungen in zentralen Orten in Niederösterreich.

a) Freiburg

Baugemeinschaften als Instrument der Stadtentwicklung

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

Bei der Stadtentwicklung "Rieselfeld" waren Schwerpunkte Energieminimierung, Wasserkonzept, Garagenkonzept,; Parzellenstruktur als zentrales Lenkungsinstrument, frühzeitige Fertigstellung der Straßenbahn,

Grafik 29: Freiburg Vauban, Luftbild



Quelle: www.freiburg.de

Grafik 30: Freiburg Vauban, zentrale Erschließungsachse, Grünspange mit altem Baumbestand





Quelle: IIBW

um einer Prägung auf den PKW entgegen zu wirken, hohe Dichte mit GFZ 1,2-1,3. Soziale Mischung sollte erzielt werden durch je ein Drittel private Bauherren, geförderte und freifinanzierte Miete; die Analyse ergab, dass darauf abgezielt werden sollte, wirtschaftlich starke Bewohner und stabile Familien für die Ansiedlung zu gewinnen. Die Integration von sozial schwierigen Haushalten sollte behutsam erfolgen. Das Areal Rieselfeld wurde von der Stadt zu Nettokosten von ca. 60 €/m² erworben. Nach Abschluss der Entwicklung standen Kosten von 330 €/m² zu Buche, verbunden mit der verbrieften Zurverfügungstellung von technischer Infrastruktur.

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

b) Tübingen

Schwerpunkte der Fachexkursion waren partizipative Quartiersentwicklungen im zeitlichen Verlauf. Das Französische Viertel wurde vor ca. 10 Jahren fertiggestellt, das Mühlenviertel vor wenigen Jahren und die Alte Weberei erst aktuell.

Stadtplanung und Baugruppen in Tübingen

Tübingen war ein Pionier bei der urbanistischen und wohnungspolitischen Nutzung von partizipativen Baugruppen. Grundlagen der Konzeption gehen auf den langjährigen Leiter des Tübinger Stadtsanierungsamtes Andreas Feldtkeller zurück, der bereits ab den 1970er Jahren eine Rückbesinnung auf die Qualitäten der europäischen Stadt und eine Stadt der kurzen Wege ("New Urbanism") im Gegensatz zu den damals vorherrschenden Leitbildern der funktional gegliederten Stadt forderte (Feldtkeller, 1994):

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

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

Der städtebauliche Zugang ist folgendermaßen charakterisiert:

- Es wurde erkannt, dass Urbanität nur eingeschränkt mit öffentlichem Recht und Bebauungsplanung zu erreichen ist. Große Potenziale bietet demgegenüber der Kaufvertrag für die Einzelliegenschaft.
- Nutzung des bundesrechtlichen Instruments des "Städtebaulichen Entwicklungsbereichs", durch den private Liegenschaftseigentümer zur Kooperation bzw. zum kostengünstigen Verkauf gezwungen werden können.
- Entwicklung von Stadt, nicht Siedlung, städtische Dichte, dadurch Schonung der Landschaft; Urbanität durch Vielfalt und Nutzungsmischung.

- Integrierte Infrastruktur.
- Straßen und Plätze als Aufenthaltsräume; intensive Bewohnerbeteiligung bei der Gestaltung; Stadtplanung und Verkehr sind in Tübingen in derselben Abteilung angesiedelt; dies ermöglichte z.B. eine Verringerung der minimalen Straßenquerschnitte.
- Reaktivierung von Altbauten für Sonderwohnformen oder Betriebe, dadurch schnellere Umsetzung, Identität, Landmarks.
- Wirtschaftsförderung, Jobs.
- Leistbares Wohnen durch Baugruppen und niedrige Grundkostenanteile (mittels Fixpreisen und Dichte).
- Menschen werden Akteure der Stadtentwicklung, Bewohnerbeteiligung in der Form von Runden Tischen oder Foren. Offene Beteiligungsprozesse wurden demgegenüber nur in der Anfangsphase getestet.
- Sozialplanung als Teil des städtebaulichen Konzepts; Quartierskonzepte zur sozialen Infrastruktur sind aber erst im Werden.
- Einfluss der Öffentlichkeit und der Lokalpolitik.

Bewohnerbeteiligung auf Quartiersebene

Die Runden Tische (Mühlenviertel, Alte Weberei) setzten sich aus Vertretern der Politik, Vereinen, Wirtschaft, soziale Institutionen und der Nachbarschaft zusammen. Folgende Zuständigkeiten wurden definiert: Vorbereitung und Jury Wettbewerb; Auswahlkriterien und Vergabe der Grundstücke; Begleitung der Umsetzung.

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

Baugemeinschaften als Instrument der Stadtentwicklung

Baugruppen etablierten sich als Träger der Stadtentwicklung, u.a. weil sich gewerbliche Investoren angesichts der städtebaulichen Vorgaben anfangs nicht interessiert zeigten. Danach erwiesen sich die Baugruppen als geeignetes Instrument zur Erreichung städtebaulicher Ziele. "Baugruppen sind kein Selbstzweck, sondern dienen städtebaulichen Zielen" (Baubürgermeister Soehlke). Anfangs war die Baugruppen-Orientierung Ausdruck einer grünen Stadtpolitik, heute ist das Programm weitgehend "verbürgerlicht". Anfangs hatten die Baugruppen großen Beratungsbedarf; mittlerweile haben sich funktionsfähige professionelle Strukturen herausgebildet (Baubetreuer/Architekten). Die Baugruppen sind zu einem Selbstläufer geworden, sie haben sich vom Experiment zum Regelfall entwickelt. Heute werden 70-75% des großvolumigen Neubaus in Tübingen durch Baugruppen realisiert.

Die Grundstückszuteilung erfolgt zu Fixpreisen auf Basis eines Konzeptwettbewerbs. Kriterien sind: v.a. Realisierbarkeit, soziale Aspekte, Vielfalt und Mischung, Energie, Architektur; ohne Vorgaben hinsichtlich Gruppengröße (1-50 Wohneinheiten, von unter 200 bis über 5000m² Parzellengröße); niederschwellige Einreichung. Die Vergabekommission der Grundstücke besteht aus Vertretern der Entwicklungsgesellschaft der Stadt, dem Runden Tisch und der Verwaltung. Die Vergabe erfolgt auf Basis transparenter Abstimmungsregelungen bei einer Vorsortierung der Projekte nach Qualitätskriterien.

Es wird eine kleinteilige Nutzungsmischung realisiert, mit offener Parzellierung innerhalb der Baulinien nach Maßgabe der Gruppengrößen. Ab ca. 6 Wohneinheiten wird die Zuziehung eines Baubetreuers empfohlen. Seine Aufgaben sind die Vertretung der Gruppe nach außen, die Koordination nach innen und die Kontrolle des Architekten. Seine Kosten belaufen sich auf ca. 3% der Bausumme. Einezlne Reihenhausparzellen werden an Bauwerber aus der Nachbarschaft zugeteilt, um diesen leistbare Wohnalternativen im angestammten Quartier zu ermöglichen.

Die Finanzierung der Baugruppen war anfangs eine Herausforderung. Bei den ersten Projekten stand nur die Umweltbank zur Verfügung. Die Lokalbanken (z.B. LBS) stiegen erst nach eingehender Information durch die Kommune ein. Heute ist die Finanzierung kein Thema mehr. Das Risiko ist geringer als bei normalen Projektentwicklungen, allerdings ist das Geschäft mit etwas mehr Aufwand verbunden. Die Finanzierung erfolgt ausnahmslos mit Einzelverträgen mit individueller Bonitätsprüfung. Der Mehraufwand resultiert aus dem Risiko eines Austauschs von Gruppenmitgliedern.

Grafik 31: Tübingen Französisches Viertel, Luftbild



Quelle: www.fgv-tuebingen.de

Grafik 32: Tübingen Mühlenviertel, Lageplan und Luftbild



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

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

Grafik 33: Tübingen Mühlenviertel, öffentlicher Raum, unterschiedliche Parzellengrößen



Quelle: IIBW

Grafik 34: Tübingen Alte Weberei, unterschiedliche Gebäudetypologien



Quelle: IIBW

Das ab 1991 entwickelte Französische Viertel (Grafik 31) ist ca. 10 ha groß und beherbergt 2.400 Einwohner. Die ehemalige Kaserne hatte einen umfangreichen Bestand an erhaltungswürdigen Alleen. Die von Feldtkeller definierten Prinzipien wurden hier rigide umgesetzt: Umsetzungsprobleme gab es bei der durchgängig gewerblichen Erdgeschoßnutzung und den Sammelgaragen. Es gibt stark unterschiedliche Wohnformen: Baugruppen, Investorenwohnungen (Mietwohnungen mit 10 Jahren Mietbindung), sanierten Kommunalwohnungen. Die relativ hohe Dichte wurde durch innovative bauliche Maßnahmen entschärft.

Das 2007-2011 realisierte Mühlenviertel ist ca. 4 ha groß, mit 600 Einwohnern und 100 Arbeitsplätzen. Besonderheiten sind der Einbezug eines Bestandsgebäudes und die Freiraumgestaltung mit Bach (Grafik 32, Grafik 33). Eine Herausforderung war die Umsetzung einer liegenschaftsübergreifenden Tiefgarage im Gemeinschaftseigentum (rechtliche Trennung von den darüber liegenden Hochbauten; die unterirdischen Bauten haben eine eigene Grundbuchszahl; die Überbauung ist durch Dienstbarkeiten geregelt).

Die 2009-2015 realiseirte Alte Weberei ist ca. 5 ha groß, mit 700 Einwohnern und 80 Arbeitsplätzen (Grafik 34). Aufgrund der historischen Verschüttung eines Neckar-Altarms bestanden schwierige Bodenverhältnisse, die einen sehr großen unbebaubaren Freiraum zur Folge hatte.

c) Schlussfolgerungen

Liegenschaftsentwicklung, Quartiersentwicklung

- Ein Schlüssel für die Umsetzung der Projekte war, dass die Stadt die Hand auf den Liegenschaften hatte, entweder durch Eigentumsrechte, oder durch entsprechende Vereinbarungen mit dem Liegenschaftseigentümer. Für Tübingen wird die Stadtentwicklungsgesellschaft als Schlüssel für die eingeschlagene Strategie bezeichnet.
- Ein striktes städtebauliches Konzept ist wesentlich. Dabei geht es weniger um gestalterische Aspekte, als um die Definition der Grenzen von privat und öffentlich, Definition von dazwischen liegenden Pufferräumen, Verkehrserschließung/Erschließungsachsen, Erdgeschoßnutzung, Grünverbindungen, Institutionalisierung der Bewohnerbeteiligung, energetische Standards etc.; Vielgestaltigkeit, Lebendigkeit und ein insgesamt attraktives Ambiente entsteht durch das Nebeneinander unterschiedlicher baulicher Ansätze. Ein robuster Rahmen verträgt zwischendurch auch einzelne gestalterisch schwächere Bauten. Besondere Bedeutung hat die Motivation von Wettbewerb hinsichtlich sozialer, gestalterischer und baulicher Innovation.
- Die Kleinteiligkeit der Wohnbebauung ist mit den Erfordernissen von Tiefgaragen nur mit recht komplexen grundbücherlichen und vertraglichen Lösungen zu verbinden (Mühlenviertel, Alte Weberei). Die Grundstücke sind real geteilt. Die unterirdischen Einbauten erhalten eine eigene Grundbuchszahl. Die darüber liegenden Hochbauten werden durch Dienstbarkeiten ermöglicht.
- Voraussetzung für das Engagement durch Baugruppen waren Fixpreise für die Liegenschaften (statt Auktionen).
- Baugruppen benötigen etwas mehr Zeit als kommerzielle Bauträger. Bei privaten Liegenschaftsverkäufen kommen heute überwiegend gewerbliche Bauträger zum Zug, einerseits wegen der deutlich höheren Zahlungsbereitschaft, v.a. aber wegen der rascheren Entscheidungsfindung.

Institutioneller Rahmen

- Baugruppen sind kein Selbstzweck, sondern dienen städtebaulichen Zielen.
- Die Baugruppen in Süddeutschland schaffen überwiegend Wohnungseigentum (oder Reihenhäuser, Mindestparzellengröße z.B. in Vauban 162m² mit 6m Fassadenbreite), nur in Ausnahmen Miet- oder Genossenschaftsmodelle; die in Wien praktizierten Modelle als kollektives Eigentum (Heimförderung)

- werden nicht praktiziert. "Es hat sich herumgesprochen, dass es am Ende des Tages stinknormale Wohnungseigentümergemeinschaften sind" (Stadtplanungsleiter Wulfrath).
- Der Stadt kommen zentrale Aufgaben zu: sie organisiert, informiert und bietet Infrastruktur, die Stadt muss Schnittstellen beherrschen, für faire Vergaben und geringen Aufwand im Fall des individuellen Scheiterns sorgen.
- Die Quartiere erfahren zusätzliche Mischung durch geförderten (kommunale Wohnbaugesellschaft) und freifinanzierten Mietwohnbau.
- Ein wesentliches Element der gesellschaftlichen Akzeptanz des Tübinger Modells ist die große Vergabekommission für die Parzellen, die Transparenz der Vergabe und der Rückhalt durch den Gemeinderat. Die Kleinheit der Stadt kommt dem Modell entgegen.
- Baugruppen bedienen sich meist eines Baubetreuers, das ist häufig ein einschlägig spezialisierter Architekt; Erfahrene Baubetreuer kommen mit 15-25 Sitzungen innerhalb von 3 Jahren aus. Durch die wachsenden Erfahrungen mit Projektsteuerung sinkt das Projektrisiko sukzessive. Die Aufgaben der Baubetreuung sind die Vertretung der Gruppe nach außen, die Koordination nach innen und die Kontrolle des Architekten. Ihre Kosten sind mit ca. 3% der Bausumme zu veranschlagen.
- Mittlerweile ist die Finanzierung von Baugruppen zu einem Standard-Geschäft der Banken geworden. Das Risiko ist geringer als bei normalen Projektentwicklungen, der Aufwand allerdings etwas höher. Die Finanzierung erfolgt ausnahmslos mit Einzelverträgen mit individueller Bonitätsprüfung. Der Mehraufwand resultiert aus dem Risiko eines Austauschs von Gruppenmitgliedern.
- Bemühungen um gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschoßzonen zeigen, dass diese meist nur bei einer finanziellen Entlastung der Nutzerkosten (Quersubventionierung) nachhaltig bewirtschaftet werden können.
- Die Verwaltung der Häuser ist ganz unterschiedlich geregelt, von selbstverwaltet bis Inanspruchnahme kommerzieller Hausverwaltungen.
- Heute wird seitens gewerblicher Bauträger gegen das Baugruppenmodell lobbyiert. In Freiburg hat dies zur Verdrängung der Baugruppen geführt. In Tübingen wird weiterhin am Modell festgehalten. Dies liegt vorwiegend am starken Bekenntnis der Stadtverantwortlichen zu diesem Modell.

Stärken/Schwächen

- + Viele der angestrebten Ziele (Urbanität, Nutzungsmischung, Vielfalt, soziale Nachhaltigkeit, Leistbarkeit, lebendiger öffentlicher Raum) konnten erreicht werden.
- + Leistbarkeit durch fixe Grundkosten, Entfall es Bauträgerentgelts und reduzierte GrESt (5% nur für das Grundstück, nicht für das Gebäude).
- + Die analysierten Projekte kamen ohne Förderung aus, wobei die Grundstücke zu Fixpreisen unter Marktniveau angeboten wurden (bei für die Stadt dennoch kostendeckender Entwicklung).
- + Bei Baugruppen-Projekten sind die zukünftigen Bewohner frühzeitig bekannt, was die Beteiligung bei der Quartiersentwicklung erleichtert.
- + Baugruppen werden bei hohem Marktpreisniveau beflügelt; Bei entspannten Märkten hat die Adaptierung des Bestands Vorrang.
- + Die bisher realisierten Baugruppen-Wohnungen erweisen sich als weitgehend wertstabil; Vielfach liegt der Wiederverkaufswert erheblich über dem Anschaffungswert.
- + Öffnung zu allen Bevölkerungsgruppen soziale Integration.
- + Angebot an angestammte Bevölkerung aus der Nachbarschaft, auch Reihenhäuser realisieren zu können; Mittlere Einkommensschichten aus dem städtischen Umfeld hätten sonst kaum eine Möglichkeit zur Realisierung eines Eigenheims.
- + Ein kommendes Thema sind Senioren-Wohngruppen, v.a. als Mietwohnungen für die Eigennutzung im Alter.

- + Bei Realisierung eines Quartiers ist das Ergebnis immer besser, wenn mehrere Architekten mitwirken; Eine zusammengefasste Planung kann nie so gut werden, wie bei – im Einzelfall auch schwächerer – Einzelplanung; Die Masse/BGF wird als niedriger wahrgenommen als bei einheitlicher Planung.
- Die Kleinteiligkeit der Wohnbebauung ist schwer mit den größeren Strukturen der darunter liegenden Tiefgaragen vereinbar.
- Durchgängig gewerbliche Erdgeschoßnutzung und Sammelgaragen haben sich nicht bewährt.
- Gemeinschaftsflächen und -räume sind nur in geringem Ausmaß bespielbar.
- Die Komplexität der Projekte und damit auch der Wohngruppenprojekte steigt stetig und überfordert z.T. die Wohnungswerber.
- Mietmodelle (Genossenschaften) sind bisher kaum geglückt.
- Der Liegenschaftsmarkt läuft dem Baugruppenmodell zuwider, nachdem gewerbliche Bauträger wesentlich höhere Grundstückskosten zu zahlen bereit sind und schneller agieren können.

3.2.3 SINGAPUR: ÖFFENTLICHER WOHNBAU IM EIGENTUM DER BEWOHNER

Singapur ist ein wirtschaftlich sehr erfolgreicher Stadtstaat, der auf einer Fläche von nur 720km² eine Bevölkerung von rund 5,6 Millionen Menschen vereint. Er ist u.a. für seinen im internationalen Vergleich einzigartigen, vom Staat kontrollierten Wohnungsmarkt gekennzeichnet. Dieser kombiniert eine massive staatliche Einflussnahme auf Neubau und Preisentwicklung mit der Überantwortung der Neubauten in die Hände der Bevölkerung. Die Bewohner sollen von der Wertsteigerung der Immobilien profitieren und sie für Pensionsansparungen nutzen. International genießt die Wohnungspolitik Singapurs hohe Anerkennung und wurde 2010 mit der UN-Habitat *Scroll of Honour* ausgezeichnet. Es gelingt der Verwaltung, eine hohe Gebäudequalität mit umfangreicher Quartiersplanung umzusetzen und gleichzeitig die Leistbarkeit von Wohnraum trotz massiver Baulandbeschränkung aufrechtzuerhalten.

a) Entstehung und Rahmenbedingungen

Das als "öffentlicher Wohnbau" bezeichnete System staatlich gelenkter Neubauaktivität hat seine Wurzeln in den 1960er Jahren, als nach der Unabhängigkeit des Inselstaats von Großbritannien die Notwendigkeit bestand, einen massiven Wohnungsfehlbestand rasch auszugleichen. Das Housing Development Board (HDB) wurde 1961 eingerichtet. Bis heute ist es jene Institution, die Planung, Neubau, Vergabe und Teile der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes umsetzt. Übergeordnetes Ziel ist nicht eine zur Gänze staatliche Kontrolle des Wohnungsmarktgeschehens, sondern eine Überantwortung der Wohnungen in den Besitz von Einzelpersonen, die Wohnungen am Sekundärmarkt frei handeln und von Wertsteigerungen profitieren können. Seit 1964 ist die Politik dem Credo "Home Ownership for the People" verpflichtet (Phang, 2016, S. 3).

Neben der Gründung des HDB fallen in die 1960er Jahre noch zwei weitere bis heute kennzeichnende Elemente: 1966 wurde der Land Acquisition Act beschlossen, der es der Staatsverwaltung ermöglicht, umfangreiche Landressourcen aufzubauen, um diese für den Bau von Neubauwohnungen zu verwenden. Verpflichtende Übertragungen zu Preisen unter dem Marktniveau spielten dabei eine wichtige Rolle. Große Landreserven wurden darüber hinaus durch Landerschließungen an den Küsten und durch die Übertragungen ehemaliger britischer Militärgelände aufgebaut (Phang, 2015). Rund 90% des Baulandes gehört heute dem Staat. Das Bauland wird über Bieterverfahren zu 99-jährigen Baurechten an Bauprojekte vergeben. Ebenfalls in den 1960er Jahren, 1968, wurde der allgemeine und verpflichtende Pensionsfonds (Central Provident Fonds CPF) dahingehend ausgerichtet, die Sparaktivität der Bevölkerung in Richtung Wohnungserwerb zu kanalisieren. Dieser Fonds unterstützt seitdem die Nachfrageseite des

Wohnungsmarktes. Angesparte Pensionsmittel können für die Anzahlung und spätere Annuitätenzahlungen für den Kauf von Eigentumswohnungen genutzt werden.

In den darauffolgenden Jahrzehnten legte Singapur eine beachtliche wirtschaftliche Entwicklung hin. Das BNP pro Kopf verzwanzigfachte sich zwischen 1970 und 2010 (Phang, 2015, S. 7). Die Bevölkerungszahl nahm massiv zu und es gelang gleichzeitig, das Wohnungsangebot dieser Entwicklung anzupassen. Seit 1960 wurden vom HDB über 1,1 Millionen Wohnungen realisiert. Aktuell sind es jährlich rund 25.000 Wohneinheiten. Auch im kommerziellen und industriellen Immobilienbau ist das HDB aktiv (HDB, 2016a). Rund 82% der Bevölkerung Singapurs lebten 2016 in vom HDB erstellten Wohnungen, davon über 90% im Eigentum der Bewohner (handelbare Wohnungseigentumsrechte) (HDB, 2016a, S. 5). Der Bestand an privaten Miet- und Eigentumswohnungen macht lediglich 18% aus. Mietwohnungen sind entweder auf Bezieher sehr niedriger Einkommen oder auf kurz- bis mittelfristig ausländische Arbeitsmigranten ausgerichtet.

b) Funktionsweise

Das singapurische System setzt vorrangig auf Eigentum, das in Form eines typischer Weise 99-jährigen Baurechts umgesetzt ist. Der Baugrund verbleibt beim Staat. Die Wohnungen, die einem Haushalt im ersten Schritt zu subventionierten Preisen überantwortet werden, können später (aktuell nach 5 Jahren) auf einem Sekundärmarkt gehandelt werden, wobei der Haushalt Kapitalgewinne erwirtschaften kann. Die Grundidee ist somit die Kombination eines staatlich geregelten und subventionierten Erstkaufs mit einem freigegebenen und dem Markt unterliegenden Sekundärmarkt für spätere Weiterverkäufe.



Grafik 35: Singapur: typische Wohnblocks mit sozialer Infrastruktur

Quelle: HDB, 2016a

Das HDB baut nicht selbst, sondern vergibt Bauland über Ausschreibungen an private, auch internationale Entwickler. Diese sind hinsichtlich Vergabe und Preise jedoch an Vorgaben gebunden. Der Einzelverkauf der Wohnung im Neubau ist detailliert reguliert. Dabei kommt innerhalb fertiger Wohnblocks ein Quotensystem zum Einsatz, das insbesondere auf die ethnische Zugehörigkeit des Käufers mit Quoten analog zur Verteilung in der Gesamtbevölkerung abstellt (Phang, 2015, S. 9).

Das HDB wird selbst als Kreditgeber gleichermaßen für Erst- und Weiterverkäufe tätig und biete auch Hypothekarversicherungen an. Die Kredite an Endnutzer sind im Allgemeinen auf 90% des Kaufpreises beschränkt mit einer Laufzeit von 25 Jahren (Phang, 2015). Die Annuitäten sind mit 30% der Bruttomonatsgehälter gedeckelt. Sie liegen damit nicht über durchschnittlichen Mietzahlungen. Die Erstverkaufspreise werden vom HDB so gesetzt, dass sie rund 25% unter den Markpreisen liegen. Erstkäufe über das HDB stehen nur singapurischen Staatsbürgern zur Verfügung, die 21 Jahre oder älter sind und eine Familie haben. Einzelpersonen können erst ab 35 Jahren eine Neubau-Wohnung erwerben. Ebenso kommen Einkommensobergrenzen, wenngleich sehr hohe, zum Einsatz. Die Kreditvergabe des HBD ist nicht subventioniert, vielmehr sind es die niedrigen Erstverkaufspreise, die die staatliche Unterstützung ausmachen. In den letzten Jahrzehnten haben Kommerzbanken einen großen Teil der Finanzierung übernommen. Ein spezieller Fond vergibt zusätzliche einkommensabhängige Förderungen, um Niedrigverdienern den Erstkauf von HDB-Wohnungen zu erleichtern. Auch Junghaushalte, können zur Verkürzung der Wartelisten für HDB-Neubauwohnungen um Zusatzförderungen ansuchen, um HDB-Wohnungen am Sekundärmarkt zu erwerben (Yu, 31.3.2017).

Singapur ist als Inselstaat von massiver Baulandbeschränkung geprägt. Gleichzeitig nimmt die Bevölkerung kontinuierlich stark zu, vor allem durch internationale Zuwanderung. Daher setzt die Verwaltung auf sehr hohe Dichten. Mehrere Wohntürme werden in eigenständigen Wohnquartieren realisiert, wobei auch die soziale und kommerzielle Infrastruktur eingeplant und realisiert wird. Meist etwa zehn Wohntürme sind als Wohnbezirk (precinct) zusammengefasst. Für diese Einheiten wird eine umfassende Quartiersplanung durchgeführt, wobei der soziale Zusammenhalt im Mittelpunkt steht. Die realisierten Dichten haben über die Jahrzehnte stark zugenommen. Aktuell haben neue Wohnblocks durchschnittlich 40 Geschoße.

Die Bezirksverwaltungen spielen die entscheidende Rolle für den Erhalt und die Bewirtschaftung der allgemeinen Teile der im Hoheitsgebiet liegenden Wohnblocks. Seit den 1990er Jahren werden ältere Wohnblocks systematisch durch höhere Neubauten ersetzt. Deren staatliche Planung erinnert an die "Sanfte Stadterneuerung" in Wien, indem der Verdrängung der lang ansäßigen Bewohner entgegenwirkt wird. Diese wird in einem ersten Schritt in neue, höhere Wohnblocks innerhalb des Quartiers umgesiedelt. In einem zweiten Schritt wird der alte Wohnblock abgetragen und durch höhere Neubauten ersetzt. Die ansäßige Bevölkerung verbleibt im Quartier und profitiert von Quartierserneuerung und Kapitalgewinn, der auf einer höheren Ausnutzung des Baugrunds bei den Neubauten beruht (Yu & Sing, 2016).

Manche Vorzeigebauten, wie die 2004-2009 realisierten Pinnacle Türme, haben mit rund 50 Geschoßen eine noch höhere Dichte (s. Grafik 36). Diese Türme sind durch zwei der weltweit längsten Brückengärten verbunden. Sie wurden im Zuge einer Quartierserneuerung am Bauplatz früherer, weit niedrigerer HDB Wohnblocks errichtet. Die Vergabe der 1.850 Wohnungen fand durch das HDB statt.

Verflechtung von Wohnungseigentum und Pensionssystem

Es besteht eine politisch intendierte Verschränkung zwischen Wohnungseigentum und Pensionssystem. Staatlich vorgeschriebene Ansparpläne zu einem individuellen Pensionskonto dürfen und sollen für die

Abzahlung der Eigentumswohnung und Annuitätenzahlungen genutzt werden. Dadurch werden Wohnungsinvestitionen hauptsächlich aus diesen verpflichtenden Pensionsansparungen bestritten und haben keinen negativen Einfluss auf Konsumausgaben. Die Wohnung soll bewusst einen Grundstein der späteren Pensionssicherung sein. Private Spartätigkeit wird bewusst in den Wohnungserwerb kanalisiert. Durch Weiterverkauf und Beleihung der eigenen Wohnungen können später Kapitaleinkünfte realisiert werden, die ein Pensionseinkommen garantieren. Ältere Bevölkerungsgruppen können auch in beschränktem Ausmaß eigene Wohnungen vermieten, wenn sie, was häufig vorkommt, im Alter zu ihren Kindern ziehen (Chua, 2015, S. 29).

Die Wohnungspreise des Sekundärmarktes richten sich nach Angebot und Nachfrage. Die öffentliche Verwaltung beobachtet die Entwicklung der Sekundärmarktpreise genau und setzt gezielt Maßnahmen im Primärmarkt, um die Preisdynamik unter Kontrolle zu halten. Ziel ist eine kontinuierliche, aber nicht exzessive Preisentwicklung am Sekundärmarkt, um die Bevölkerung an der Dynamik des Wohnungsmarkts partizipieren zu lassen. Diesbezügliche Maßnahmen betreffen sowohl die Neubautätigkeit und

Grafik 36: Singapur: Pinnacle at Duxton





Housing Development Board, The Urban Land Institute

Quelle:

Vergabepreise, als auch Finanzierungsinstrumente (Beleihungsraten, rechtliche Beschränkungen, Einflussnahme auf das Zinsniveau). Sie können aktivierend (z.B. 1997 während der Südostasienkrise und 2002) oder dämpfend wirken (1995 und seit 2009; im Detail: Bin & Naidu, 2014; Phang, 2015; Yu & Sing, 2016).

Jeder Haushalt hat das Recht, zwei Mal im Leben um eine HDB-Neubauwohnung anzusuchen, und zwei HDB-Kredite zu beziehen. Der zweite Ankauf einer Neubauwohnung kann erst 10 Jahren nach dem ersten erfolgen. Dadurch wird es dem Haushalt ermöglicht, eine Qualitätssteigerung am Wohnungsmarkt in seinem Lebenszyklus zu vollziehen, hin zu besseren oder größeren Wohnungen. Im Alter stehen hingegen unterschiedliche Möglichkeiten von "Downsizing" zur Verfügung, also Anreize, wieder eine kleinere, der späteren Haushaltgröße angepasste Wohnung, zu beziehen. Dieses Verhalten wird auch durch staatliche Beihilfen vorangetrieben (Phang, 2015, S. 17) und soll das Freiwerden von größeren Wohnungen für Jungfamilien am Sekundärmarkt begünstigen.

c) Schlussfolgerungen

Das politische System Singapurs unterscheidet sich grundlegend von EU-Standards. Dies betrifft u.a. demokratiepolitische Aspekte und überaus strenge Gesetze. Die Wertung von in Singapur angewendeten Maßnahmen als vorbildlich für Österreich erfordert demgemäß nach Augenmaß.

Stärken/Schwächen

- + Das System zeichnet sich durch außergewöhnlich hohe Stabilität aus. Gleichzeitig ist es flexibel genug, um auf neue Herausforderungen reagieren zu können.
- + Durch das fast durchgängig angewandte Baurechtseigentum hat der Staat langfristige Verfügungsmacht über die beschränkte Ressource Bauland.
- + Durch die starke Einflussnahme der Verwaltung auf Neubau, Vergabe und Preissetzung der Neubauten wird eine gute Wohnversorgung der Gesamtbevölkerung erreicht.
- + Seit den 1970er Jahren Schwerpunktsetzung auf Quartiersplanung und öffentliche Infrastruktur (Parks, Spielplätze, Verschränkung der Wohnviertel mit Geschäftsbereichen, etc.).
- + Seit den 1990er Jahren staatlich beeinflusste Entwicklung hin zu seniorengerechtem Wohnen, um auf die zukünftige Alterung der Bevölkerung zu reagieren.
- + Spezielle staatliche Förderungen, Rückkaufprogramme und Anreize für *Downsizing* ermöglichen es Pensionisten, ihr angespartes Wohnungskapital freizusetzen und als Pensionseinkommen zu nutzen.
- + Die Gebäudequalität ist im Allgemeinen hoch. Design, Nutzungstauglichkeit, soziale Infrastruktur, zuletzt auch Energieeffizienz und ökologische Bauweisen stehen im Mittelpunkt.
- + Die Bevölkerung partizipiert an der Wertsteigerung der Wohnimmobilien, wobei exzessive Gewinne unterbunden werden. Die Wertsteigerungen kommen angesichts der Offenheit des Systems praktisch der gesamten Bevölkerung zugute. Das wohnungspolitische System trägt zur Alterssicherung der Bevölkerung bei.
- + Wohnungsspekulation wird durch die Beschränkung von Zweitwohnsitzen, Einschränkung der kommerziellen Vermietung durch Privatpersonen, Steuern auf Kapitalgewinne effektiv unterbunden.
- + Das System erlaubt es, auf Wohnungsmarktaktivität und Preisdynamik dämpfend oder aktivierend einzuwirken.
- + Der Wohnungsmarkt ist sehr transparent hinsichtlich Wartelisten für Neubauwohnungen und das Preisniveau am Sekundärmarkt, das kleinräumig von der Verwaltung dokumentiert und publiziert wird.
- + Die Bezirksverwaltungen (town councils) verwalten die regelmäßige Instandsetzung und den Betrieb der allgemeinen Teile von Wohnblocks sowie der sozialen Infrastruktur von Quartieren. Die finanzielle Partizipation der Bewohnerschaft ist rechtlich vorgegeben.

Tendenziell negativ zu bewerten sind:

- Für individuelle Wohnwünsche bleibt wenig Platz. Das Angebot an Wohnformen und Wohnungsgrößen ist stark standardisiert. Private und kommerzielle Bautätigkeit ist die Ausnahme.
- Die staatliche Einflussnahme ist massiv. Der Staat regelt Bautätigkeit und Finanzierung der Ankäufe, indem er selbst Kredite vergibt. Die Verquickung von HDB und polizeilichen Institutionen ist hoch. Nichtbezahlte Parktickets können dazu führen, dass die Schlüsselübergabe für Neubauwohnungen verzögert wird (Phang, 2015).
- Die ausgleichende Wirkung auf Neubau und Preise ist nur dadurch möglich, dass alle Politikvariablen kontrollierbar sind (Neubau, Beschränkung der Beleihungsraten, Zinspolitik, etc.).
- Die Übertragungspreise der Erstverkäufe orientieren sich nicht mehr wie in der Vergangenheit an den Herstellungskosten, sondern am Marktniveau des Sekundärmarktes. Dadurch haben sich problematische Übernahmen von exzessiven Preisdynamiken ergeben.
- Die starken Preissteigerungen der letzten Jahre haben zu einer gewissen Insider-Outsider-Problematik geführt. Während die ansässige Bevölkerung von den steigenden Preisen profitiert, haben Junghaushalte und neu am Wohnungsmarkt auftretende Bevölkerungsteile mit Leistbarkeitsproblemen zu kämpfen. Die Regierung setzt angebots- und nachfrageseitige Maßnahmen, um der Preisentwicklung entgegenzuwirken.

3.2.4 ALLGEMEINE SCHLUSSFOLGERUNGEN INTERNATIONAL

Die dargestellten internationalen Beispiele erlauben folgende Schlussfolgerungen:

- a) Mit einer geeigneten auf Eigentum setzenden Wohnungspolitik sind umfängliche sozial-, stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitische Zielsetzungen erreichbar. Selbst hinsichtlich Aspekten der Vermögensungleichheit hat eine auf Eigentum ausgerichtete Wohnungspolitik durchaus bemerkenswerte Antworten zu bieten.
- b) Eine auf Eigentum ausgerichtete Wohnungspolitik braucht für ihr Funktionieren angebotsseitige Anreize. Bei einem Schwerpunkt auf nachfrageseitige Maßnahmen verpuffen Förderungen in Preissteigerungen.
- c) Die erwünschten vielfältigen Effekte sind nur erzielbar, wenn die Maßnahmen auch und vor allem auf Bezieher niedriger Einkommen und Junghaushalte ausgerichtet sind. Andernfalls sind unerwünschte Verteilungseffekte die Folge.
- d) Maßnahmen zur Kreditfähigkeit unterer Einommensgruppen sind nur dann nachhaltig, wenn sichergestellt ist, dass die Bedienung der Kredite auch bei sinkenden Immobilienpreisen oder steigenden Zinsen möglich ist (Subprime Krise in den USA).
- e) Auch eine auf Eigentum ausgerichtete Wohnungspolitik sollte auf höhere Dichten und die Stärkung bestehender Ortskerne abzielen.
- f) Als großes Defizit einer auf Eigentum ausgerichteten Wohnungspolitik verbleibt, dass sich kaum wirtschaftlich starke, auf den Bereich leistbares Wohnen orientierte Bauträger herausbilden.

3.3 ÜBERSICHT BUNDESLÄNDER

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

3.3.1 EIGENHEIME

Eigenheime werden bundesländerweise wie in Tabelle 37 und Tabelle 38 dargestellt gefördert.

Tabelle 37: Grundbeträge, Zuschläge und Zuschüsse Eigenheimförderung

	or. Grandboudge, Zaconiago ana Zaconiacco Eigenneinnoraerang
В	Grundbetrag, Kindersteigerungsbetrag, einkommensabhängiger Sozialzuschlag (Sozialpauschale), Ortskernzuschlag, Ökozuschlag, Zuschlag Maßnahmen Barrierefreiheit, Zuschuss für Alarmanlagen, Sicherheitstüren.
К	Grundbetrag, Zuschlag Jungfamilien, strukturschwache Gemeinden, ökologische Bauweise, Niedertemperaturheizung, solarunterstützte Heizung, Frischluftanlage optimiert, Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung, Photovoltaik, barrierefreie Bauweise, bauliche Maßnahmen für Haushaltsmitglied mit Behinderung, Gruppenwohnbau ab 3 Einheiten, Siedlungszentrum, Passivhausbauweise.
NÖ	Familienförderung (Haushaltsmerkmale), Arbeitnehmerförderung, Punktesystem (Kompaktheit, HWB), Zuschlag Nachhaltigkeit (inkl. Barrierefreiheit, Sicherheitspaket u.a.), Bonus Lagequalität (Bebauungsweise, Ortszentren, u.a.), Passivhausbauweise, zeitlich befristete Einzelzusatzförderungen.
OÖ	Sockelbetrag (Niedrigenergie-, Niedrigstenergie-, Minimalenergiehaus), Kinderzuschlag, Barrierefreiheit, Verwendung ökologischer Dämmstoffe.
S	Grundfördersatz (Unterscheidung zwischen Doppel- und Einzelhaus, Haus in der Gruppe oder Austraghaus/Austragwohnung im Bauernhaus), Zuschläge für Jungfamilien, kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Zuschläge für energie-ökologische Maßnahmen, Standortqualität und barrierefreies Bauen (Punktesystem), Solar- und Heizungsförderung (befristet bis Ende 2016).
ST	Grundförderung (nach Haushaltszusammensetzung), Zuschlag für Jungfamilien, jede weitere nahestehende Person, Passivhausstandard oder Holzkonstruktion, Siedlungsschwerpunkt nach Raumordnungsgesetz, Berggemeinde, Eigenheime in Gruppen.
Т	Grundbetrag (Unterscheidung zwischen nicht verdichteter und verdichteter Bauweise), Zuschuss energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen, (ökologisch vorteilhafte Baustoffe, Solaranlagen, Wärmepumpe, Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung, u.a.), Kinder, Sicheres Wohnen, behindertengerechte Einrichtungen. Förderschiene verdichtete Bauweise auch für Eigenheime zunehmend relevant (Darlehen abhängig vom Grundverbrauch, wesentlich höher).
V	Grundbetrag, der von der Gebäudeart abhängt (Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhaus ab drei Einheiten, Umbauten, Wohnung). Ergänzend gibt es zahlreiche Boni: Kinderbonus, niedrige Einkommen, Energiesparbonus (bezogen auf HWB, PEB und CO ₂ -Emissionen), Umweltbonus (Ol3-Index), sonstige ökologische Maßnahmen (Fenster, Türen und Rollläden PVC-frei), Verdichtungsbonus, Barrierefreiheit, Gemeinschaftsprojekte (privat/gemeinnützig).
W	Grundbetrag (Haushaltsgröße und anrechenbare Nutzfläche, +15m² für Jungfamilien), Baukostenzuschüsse für innovative Heizungssysteme, Solaranlagen, u.a.; Zuschuss Passivhausstandard, Niedrigenergiehaus (mit kontrollierter Wohnraumlüftung).
	F., 1 1.00 1.10 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand 12/2016.

Tabelle 38: Synopse Eigenheimförderung

-		<u> </u>	pse Ligerineimi	<u> </u>	<u>'9</u>				
	Art der Förde- rung	Beispiel DL oder VZ	Anmerkung zu Beispiel	Laufzeit Jahre	Zinssatz	Annuität (jährli- che Zinsen plus Kapitaltilgung	Dauer/Höhe AZ / ZZ	Max. Nutz- fläche m²	Anerkannte Nutzfläche m²
В	DL	51.000	Grundförderung, Kind	27,5	1% (1-7 J.) 1,25% (7-14 J.) 2% (14-21.J) 2,5% (21- 27,5 J.)	2% (1-7 J.) 3% (7-14 J.) 6% (14-21.J) 7,85% (21- 27,5 J.)		Mind. 100, max. 200m², bis 250m² mit Pönale. Absolu- tes Maximum: 250m².	pauschale: bis zu 4 P
К	DL/AZ	ca. 54.000	Grundförderung, Jungfamilie, Ol3- Index	34		3% (6-20 J́.) 7% (21-25 J.)	Max. 16 J., 14.J. 6%, alle 4 J. Reduzie- rung um jeweils 1%	(150m² ab 5P),	Nach Haus- haltsgröße 70/70/80/95/ 105/115/ 125m²
NÖ	DL	39.500	Familienförde- rung, 80 Punkte, Arbeitnehmerför- derung	27,5	1%	2% (1-5 J.) 3% (6-10 J.) 4% (11-15 J.) 5% (16-20 J.) etc.		Mind. 35 m²; Keine Ober- grenzen;	Förderung nicht nutz- flächen-ab- hängig
OÖ	DL (OÖ Landes- bank), ZZ/VZ	73.000	Niedrigstenergie- haus, Kinder, Dämmstoffe	30	Variabel	1,5% (1-5J) 3% (6-10J) 5% (11-15J) 7% (16-20J) 9,5% (ab 21J)		Mind. 80m²; Keine Ober- grenze	Keine Ober- grenzen
S	VZ	38.700	Grundförderung EFH, Jungfami- lien, 20 Ökopunkte	25 Jahre förde- rungs- kon- forme Nutzung				max. 150m², Kürzung um 1,5 % je zusätzli- chem ganzen Quadratmeter	Nach Haushaltsgröße 55/65/80/+je 10m²; für wachsende Familie 90m²
ST	VZ/AZ	12.000 (VZ); od. AZ zu Bankdarle- hen (bis 60.000)	Jungfamilie	Mind. 10	Variabel	Variabel	Variabel	Keine Ober- grenze	Keine Obergrenzen
Т	DL/ Scheck	39.500	Grundbetrag, Kinderzuschuss; deutlich höhere Förderung bei verdichteter Bauweise,	Max. 35	0,5% (6-10 J.) 1% (11-15 J.) 1,5% (16-20 J.) 2,5% (21-25 J.) 3,5% (26-30 J.)	2% (11-15 J.) 2,5% (16-20 J.) 5% (21-25 J.)	Scheck ist ein nicht-rückzahl- barer Zuschuss (35% des fikti- ven DL, alterna- tiv zu DL)	Min.30 m²; Max. 150m²	Nur bei ver- dichteter Bauweise abhängig von m².
>	DL	66.240	Grundbetrag EH, niedrige Einkom- men, ein Kind, HWB	35	1,5% (11-15 J.) 2,0% (16-20 J.) 2,5% (21-25 J.) 3,0%(26-30J.)	1,0% (1-5 J.) 2,0% (6-10 J.) 3,2% (11-15 J.) 4,2% (16-20 J.) 5,2%% (ab 21 J.) 5,7%(26-30J.) 6,2%(31-35J.)			Nach Haus- haltsgröße 80/100/120/ 130/130/ 150m ²
W	DL Anm :	36.500	Grundbetrag mal m²	30		1 % (1-5 J.) 3% (6-10 J.) 4% (11-15 J.) 5% (16-20 J.) etc.			Nach Haus- haltsgröße 50/70/+je 15m²,+15m² Jungfamilie)

Anm.:

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

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand 12/2016.

3.3.2 MIET- UND EIGENTUMSWOHNUNGEN

In den meisten Bundesländern ist die Miet- und Eigentumswohnungsförderung mit analogen Instrumenten geregelt (Tabelle 39).

Tabelle 39: Synopse Mietwohnungsförderung, Kaufoptionswohnungsförderung

	В	K	NÖ	OÖ	S	ST	Т	V	W
Verpflichtender Eigenmitteleinsatz des Bauträgers für Grundkosten J/N	N	N	N	N	N	N	N	mind. 30% (GBV)	N
Deckelung der Grundkosten J/N	N	N	N	indirekt	J	J	J	J	de facto
Verpflichtender Eigenmitteleinsatz des Bauträgers für Baukosten	10%	5% sonst Kauf- option	N de facto bei Be- treutem Wohnen	J (mind. 11% der Gesamt- BauK)	N	N	N	J (5% Herstel- lungs-kos- ten)	N
Überwälzung der Grundkosten auf Mieter (de facto) J/N	J	J	J	N	J	J (1)	J	bis max. 35 €/m²	J
Eigenmitteleinsatz Mieter für Baukosten	J (ggf. Kauf- option)	N (nur b. Altwoh- nungen)	J (ggf. Kauf- option)	2%; 11% bei Kauf- option	N (nur bei Kaufop- tion)	J (ggf. Kauf- option)	J (ggf. Kauf- option)	J (ggf. Kauf- option	Bi-s 12,5% (selten 20%)
Baukosten- begrenzung J/N	N	J	J	J	J	N	J	J	J
Förderungsart	ZZ	DL&rAZ	H & ZZ	DL (2)	VZ	VZ	DL&rAZ (3)	DL/rAZ (4)	DL
Belastungsober- grenze Mieter €/m² pro Monat	nach WGG	nach Ge- samtbau- kosten oder WGG	nach WGG	€ 3,65	für GBV nach WGG	2/3 des Richtwer- tes (2016: € 7,44) ⁽⁵⁾	N	€ 7,30 / 7,7 ⁽⁶⁾ jeweils netto)	€ 4,75 (+0,71 EVB)
Zinssatz Landes- darlehen	DL nur bei Heimen	variabel niedrig	1% dekursiv, bis 3%mit Laufzeit	1 bis 2%			wie EH	0,5- 3,5% ⁽⁷⁾	1%
Rückzahlungs- schema	linear stei- gende AZ		Haftungs- über- nahme und ZZ	Belas- tungs- ober- grenze in- dexiert				steigende AZ	Belas- tungs- ober- grenze in- dexiert

Anm.: Bei Vorhandensein mehrerer Mietförderungsschienen ist die quantitativ stärkste dargestellt.

Kaufoption: Werden Eigenmittel von mehr als 68,59 €/m² (Stand seit 1.4.2016) eingehoben: gesetzliche Kaufoption nach WGG. DL = Darlehen; AZ = Annuitätenzuschuss (verloren); rAZ = rückzahlbarer Annuitätenzuschuss; VZ = verlorener Zuschuss; ZZ = Zinszuschuss.

- (1) außer bei "Sozialmietwohnungen" (gemäß § 7 Abs. 2 lit. b DFVO zum Stmk. WBFG 1993 idgF).
- (2) AZ bei der Errichtung von Wohnheimen.
- (3) Annuitätenzuschuss bei objektgeförderten Miethausanlagen mit einer Nettonutzflächendichte von mehr als 0,4.
- (4) bei der Errichtung von integrativen und betreuten Wohnungen zusätzlich zu DL auch rAZ.
- (5) gültig für die im Rahmen der Förderungsprogramme 2015 bis einschließlich 2019 geförderten Wohnungen; bei Sozialmietwohnungen höchstens 60% des Richtwertes.
- (6) € 7,30 für Not- und Startwohnungen, € 7,70 für private Mietverträge (§ 9 Neubauförderungsrichtlinie 2016/2017 öffentlicher Wohnbau; § 11 Neubauförderungsrichtlinie 2016/2017 für den privaten Wohnbau).
- 7) bezieht sich auf private Mietwohnungen; 1,5% für Wohnheime, Notfall- & Startwohnungen

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand 12/2016.

Tabelle 40: Förderungen (Sofort-)Eigentumswohnung und Ankaufsförderungen

TUDO	ie 40. Torderdriger (Solori-)Eigentumswormung und Ankadisiorderdriger	
	FÖRDERSCHIENE	QUANTITATIVE RELEVANZ
	Bau von Eigentumswohnungen gleich Mietwohnungen (DL)	keine
В	Gewerbliche Bauträger könnten beim Land Förderung für den Bau von Direkteigentum (Wohnungen oder Reihenhäuser) bekommen, müssen aber die förderungswürdigen Haushalte im Vorfeld selbst anwerben.	keine
	"Althausankauf": Ankauf eines nicht geförderten Eigenheims oder Eigentumswohnung, älter als 20 Jahre, Energiekennzahl muss erfüllt sein (DL)	bei Althäusern hoch, bei EW sehr gering
	Bau von Eigentumswohnungen gleich Mietwohnungen (DL/AZ)	keine
К	Ersterwerb von Wohnraum (wenn keine Objektförderung; gewerbliche Bauträger): von (neuen) Eigenheimen (DL/AZ wie Eigenheimförderung), von Mehrgeschoßwohnungen direkt vom Bauträger (DL/AZ mit Höchstgrenzen), barrierefreie Bauweise ist Voraussetzung, max. Baukosten von 2.500 €/m².	mittel und abnehmend (101 Bewilligungen 2016)
NÖ	Bau im geförderten Bereich ähnlich Mietwohnungen, jedoch mit höherem Förderdarlehen (bis zu 120 Punkte)	gering (aktuell rund 5% aller Fälle inkl. Heimplätze)
NO	Eigenheimförderung für den Ersterwerb einer frei finanzierten Eigentumswohnung/Reihenhaus	mittel (aktuell 5-10% der EH-Förderungen)
	Bau von Eigentumswohnungen gleich Kaufoptionswohnungen (DL/AZ), auch für Gewerbliche	mittel (ca. 10% der Neu- bauförderungen)
OÖ	Kauf, Übergabe, Schenkung einer geförderten Wohnung, Reihenhauses (Darlehensübernahme)	mittel (auch wegen langer Laufzeit der Förderdarle- hen: 37 Jahre)
	Kauf von ungeförderten Eigentumswohnungen (ZZ zu 15jährigen DL der OÖ Landesbank)	aktuell gering (früher be- deutender)
	Bau von Eigentumswohnungen	keine
S	Erwerb einer neu errichteten Wohnung (in Miteigentum, Wohnungseigentum, Baurechtswohnungseigentum, Reihenhäuser) in einem Haus in der Gruppe oder in einem Bau mit mind. drei WE, (Eigentum bzw. Baurecht für mind. 70 Jahre als Voraussetzung), Grenzwerte für Kaufpreis regional differenziert.	mittel (16% aller Förderfälle, 2012-2014)
	Bau von Eigentumswohnungen gleich Mietwohnungen (VZ)	gering (27 Fälle von 1071 inkl. Heimplätzen, 2016)
ST	Wohnbauscheck für den Ersterwerb von Eigentumswohnungen (DL für Einzelwerber, Verlorene Zuschüsse für Bauträger). Max. Gesamtbaukosten 2.900 €/m², Energiekennzahlen müssen erfüllt sein.	mittel (78 durch Bauträger, 12 durch Einzelwerber)
	Hausstandsgründung von Jungfamilien (unter 35, Ehepartner oder unverheiratete Partner mit mind. einem Kind): Zinszuschuss zu einem Kredit (abhängig von Art der Wohnung: geförderte EW, ungeförderte EW, nicht gefördertes Eigenheim, usw.)	mittel (778 Ansuchen)
	Bau von Eigentumswohnungen ähnlich Mietwohnungen (DL/AZ), AZ fallen allerdings geringer aus; auch für Gewerbliche Bauträger (befugte)	gering (95 von 1.380 Förderfällen)
Т	Neubau oder Ersterwerb von Eigenheimen oder EW, auch von gewerblichen	hoch (730 Fälle bei verdich- teten Vorhaben)
'	Erwerb eines bestehenden Wohnobjektes (mind. 10 Jahre alt, ohne offener Förderung): DL oder Wohnbauscheck (VZ), Kaufpreisobergrenze (tirolweit) 2.500 €/m².	hoch (673 Fälle 2016)
	Zuschuss Wohnstarthilfe (VZ, nur für Familien) für EW in verdichteter Bauweise für Errichtung oder Ersterwerb (verbessert 2016)	mittel (86 Fälle)
V	rung (DL) mit Haushaltsseitigen und gebäudeseitigen Voraussetzungen; möglicherweise mit Verdichtungsbonus, Bonus für kompakte Wohnungen	hoch (vor allem durch kom- merzielle Bauträger erbaut)
W	Soforteigentumswohnung gäbe es als Förderschiene, wird jedoch aufgrund der niedrigen max. Baukostengrenze nicht nachgefragt.	Keine

Anm.: (1) Die Förderung "Junges Wohnen" ist vorerst bis 31.12.2017 befristet.

Quelle: Förderungsvorschriften, persönliche Kommunikation mit den WBF-Abteilungen, IIBW, Stand 2017

Tabelle 40 beschreibt Förderungen der Länder für Eigentumswohnungen. Angeführt sind neben den Förderungen, die an den Neubau von Eigentumswohnungen gehen, auch jene Förderungen, die den Ersterwerb oder späteren Kauf von Eigentumswohnungen oder Eigenheimen unterstützen, teilweise fokussiert auf Junghaushalte.

Eigentumswohnungen haben bundesländerweise einen stark unterschiedlichen Stellenwert (s. Grafik 9, S. 21):

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

Mietwohnungen mit Kaufoption

Mietwohnungen mit Eigentumsoption sind förderungsrechtlich meist nicht eigens definiert. Die Eigentumsoption ergibt sich vielmehr wohnrechtlich (WGG) aufgrund des aus dem Förderungsmodell resultierenden Eigenmittelerfordernisses für die Mieter. Hinsichtlich der quantitativen Entwicklung der Kaufoptionswohnung siehe Kapitel 1.6d) (S. 22).

3.3.3 SPEZIFISCHE MAßNAHMEN FÜR JUNGHAUSHALTE

Die Mehrzahl der Bundesländer bietet spezifische Maßnahmen für Junghaushalte zur Eigentumsbildung an (Tabelle 41). Diese bestehen häufig in einem Zuschlag zur Eigenheimförderung für junge Haushalte, d.h. das Darlehen fällt höher aus. Andererseits gibt es auch spezielle Förderschienen, die nur jungen Haushalten zur Verfügung stehen, z.B. die Wohnstarthilfe in Tirol.

Tabelle 41: Spezifische Maßnahmen zur Eigentumsbildung von Junghaushalten

"Junges Wohnen im Burgenland": Mietwohnungen mit 50 bis max. 55m² und Mieten von 5,- €/m²; kein Finanzierungsbeitrag; keine Altersgrenze; online Wohnungsbörse mit allen verfügbaren Wohnungen.
Zuschlag "Jungfamilie" ⁽¹⁾ bei Eigenheimförderung bzw. Ersterwerb einer Wohneinheit: € 10.000; Beim anrechenbaren Wohnungsaufwand für die Wohnbeihilfe gilt bei einer Jungfamilie um eine Person mehr als gewöhnlich als angemessen; Beziehern von Wohnbeihilfe im Alter zwischen 18 und 25 Jahren wird ein Zuschlag von € 50 monatlich zur Wohnbeihilfe gewährt, wenn sie zum ersten Mal eine eigene Wohnung beziehen; Begünstigungen bei der Ermittlung der angemessenen Nutzfläche für einen Eigenmittelersatzkredit (im Auslaufen).
Zuschlag "Jungfamilie" ⁽²⁾ bei Eigenheimförderung bzw. Ersterwerb einer Wohneinheit: € 4.000; Zuschlag "Junges Wohnen": innerhalb des Punktesystems für Wohnungsbau ist die Zuerkennung von 20 Punkten möglich; reine Mietwohnungen mit max. 60m²; Finanzierungsbeitrag max. € 4.000; Alterslimit von 35 Jahren; Objekt muss auf Baurechtsgrund errichtet werden; Bei der Wohnbeihilfe gilt für Jungfamilien eine Verminderung des zumutbaren Wohnungsaufwandes um 30%; beim Wohnzuschuss wird bei Jungfamilien das ermittelte Familieneinkommen um € 1.000 für die erste Person und um € 350 für jede weitere Person verringert.
"Junges Wohnen": Mietwohnungen mit max. 65m² für junge Menschen; Altersgrenze von 35 Jahre; keine Eigenmittel der Mieter; die Gesamtbaukosten sind begrenzt, die Finanzierungsbelastung aus Annuitäten darf 2,60 €/m² und Monat nicht übersteigen.
Zuschlag "Jungfamilie" ⁽³⁾ bei Eigenheimförderung bzw. Kaufförderung: + 50 €/m²; "Startwohnung": Mietwohnung mit max. 55m² für junge Menschen unter 30 Jahren und einem Einkommen, das um mindestens 40% unter der Einkommensgrenze der "begünstigten Person" liegt; Bei der Wohnbeihilfenberechnung verringert sich der zumutbare Wohnungsaufwand (Anteil am Haushaltseinkommen) für Jungfamilien um 1%.
Zusätzliche Eigenheimförderung für "Jungfamilien" ⁽⁴⁾ von € 12.000; Förderung "Hausstandssgründung von Jungfamilien": gefördert wird der Erwerb der erforderlichen Wohnräumen und der für die Haushaltsführung notwendigen Einrichtungsgegenstände.
Wohnstarthilfe in Form eines Wohnbauschecks für Familien (mit oder ohne Kinder) für die Errichtung oder den Ersterwerb einer Eigentumswohnung in verdichteter Bauweise.
Startwohnung: Gemeindewohnung welche befristet auf fünf Jahre an junge Paare oder Familien vermietet wird.
Zuschlag "Jungfamilie" ⁽⁶⁾ bei Eigenheimförderung bzw. Eigenmittelersatzdarlehen: +15m² bei anrechenbarer Nutzfläche; Hausstandsgründung als begründeter Wohnbedarf bei Vormerkung: "JungwienerInnen", die jünger als 30 Jahre sind, über keine eigene Wohnung verfügen und seit über zehn Jahren bei den Eltern leben sowie Hauptwohnsitz seit mindestens zwei Jahren durchgehend in Wien haben; "SMART-Wohnbauprogramm": Finanzierungsbeitrag von max. 60 €/m², Bruttomieten von max. 7,50 €/m²; max. 100m²; Zusätzliches Darlehen zur Finanzierung der Grundkosten-Eigenmittel; Bei Jungfamilien vermindert sich das der Wohnbeihilfenberechnung zugrunde liegende Haushaltseinkommen um mind. 20%.

Anm: (1) Ehepartner, die das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und unverheiratete Paare oder Alleinerzieher, die das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und für mindestens ein Kind sorgepflichtig sind.

- (2) Familien mit mindestens einem zum Haushalt gehörenden, versorgungsberechtigten Kind, wobei ein Lebenspartner das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet hat und Einzelpersonen bis zum 35. Lebensjahr mit mindestens einem zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kind.
- (3) Ehepaar oder Lebensgemeinschaft, bei dem beide Partner das 45. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, mit mindestens einem Kind.
- (4) Ehepartner, die das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und unverheiratete Paare oder Alleinerzieher, die das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und für mindestens ein Kind sorgepflichtig sind.
- (5) Familie, in der kein Familienmitglied älter als 40 Jahre ist sowie alleinerziehende Elternteile, die das 40. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand 12/2016.

3.3.4 Wohnbeihilfe und Eigenmittelersatzdarlehen im Eigentum

Die Wohnbeihilfen der Bundesländer haben sich im Laufe von mehreren Jahrzehnten entwickelt und länderweise stark differenziert. Große Unterschiede bestehen hinsichtlich des Rechtsanspruchs, dem begünstigten Personenkreis, den Ansprüchen von Drittstaatsangehörigen, der Zugänglichkeit für Studierende, den im Rahmen des Einkommens erfassten Komponenten, der Vorschreibung eines Mindesteinkommens und schließlich der Koppelung mit den Geldleistungen der Bedarfsorientierten Mindestsicherung (BMS). Die Wohnbeihilfe hat länderweise stark unterschiedliche Anwendungsbereiche (s. Tabelle 42):

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

Mit Eigenmittelersatzdarlehen werden vorgeschriebene Eigenmittel von Bewohnern (für Baukosten- und gegebenenfalls Grundkostenanteile für objektgeförderte Miet-, Kaufoptions- und Eigentumswohnungen) für einkommensschwache Haushalte gefördert. Das Instrument liegt somit an der Schnittstelle zwischen Subjekt- und Objektförderung. Es wird momentan aber nur in Wien und dem Burgenland angewandt. 2015 wurden in Wien Eigenmittelersatzdarlehen in der Höhe von € 11,25 Mio. vergeben. Im Burgenland waren es gerade einmal € 0,22 Mio. In Wien stehen Eigenmittelersatzdarlehen auch im Wohnungseigentum zur Verfügung. Ihr Stellenwert hat zuletzt aber stark nachgelassen, nachdem es auch fast keinen objektgeförderten Eigentumswohnungsbau gibt. Einen höheren Stellenwert haben Eigenmittelersatzdarlehen für Finanzierungsbeiträge von Kaufoptionswohnungen.

Tabelle 42: Wohnbeihilfen und Eigenmittelersatzdarlehen

	В	K	NÖ	OÖ	S	ST	Т	V	W
Rechtsanspruch?	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja
WBH geförderter Mietbereich	Ja	Ja	Ja ⁽¹⁾	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
WBH geförderter Eigentumsbereich	Nein	Nein	Ja	Nein	Nein	Nein	Ja	Ja	Ja
WBH ungeförderter Mietbereich	Ja	Ja	Nein	Ja	Ja ⁽²⁾	Ja	Ja ⁽³⁾	Ja	Ja
WBH ungefördertes Eigentum	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja ⁽³⁾	Ja	Nein
Eigenmittelersatzdar- lehen	Ja	Nein (4)	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja

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

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand 12/2016.

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

^{(2) &}quot;Erweiterte" Wohnbeihilfe.

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

⁽⁴⁾ Nur noch im geringen Ausmaß für manche Fälle vor 2001.

3.3.5 ZUGANGSREGELUNGEN

Tabelle 43 stellt die Einkommensgrenzen für die Förderung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen bundesländerweise gegenüber. Die Einkommensgrenzen für Mietwohnungen (mit Kaufoption) sind in mehr als der Hälfte der Bundesländer analog zum Eigentum (B, OÖ, S, St, T), in den anderen um ca. 7% (V, K) bis 13% (W, NÖ) niedriger.

Tabelle 43: Einkommensgrenzen Eigenheime und Eigentumswohnungen, pro Haushalt netto im Jahr

	В	K	NÖ	OÖ	S	ST	Т	V	W
1 Person	36.500	37.000	40.000	37.000	35.880	34.000	32.400	36.000	50.750
2 Personen	55.000	53.000	65.000	55.000	55.200	51.000	54.000	63.600	75.630
3 Personen	57.500	58.000			59.340		58.200		85.600
4 Personen	62.500	63.000			66.240		62.400		95.550
5 Personen	67.500				70.380				
6 Personen					74.520				
Ab 7 Pers.					80.040				
Jede weitere	-	+ 5.000	+ 8.000	+ 5.000		+ 4.500	+ 4.200		+ 5.570

Anm.: K: Die angegebenen Grenzen gelten nur bei DL-Förderung; bei DL+AZ um je € 3.000 geringer. NÖ: Es gibt die Möglichkeit, die Forderung für die Errichtung eines Eigenheimes in Passivbauweise ohne Einkommensnachweise einzureichen.

Wien: analog für Kleingartenwohnhäuser und Dachgeschoßausbauten.

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand 12/2016.

3.4 Best Practice Österreich

Die verländerte Wohnbauförderung in Österreich bietet den interessanten Vorteil der Vielfalt sowie eine Art Systemwettbewerb zwischen den Länderförderungsstellen. Mit bemerkenswertem Elan werden bestehende Förderungsmodelle weiterentwickelt und neue aufgesetzt. Dem Nachteil der kaum zu gewährleistenden Übersicht steht der Vorteil einer starken Innovationsorientierung gegenüber. Im Projektzusammenhang wurden einige der vielversprechendsten Modelle der Eigentumsförderung der Bundesländer identifiziert und ihre Eignung für eine Anwendung in Niederösterreich eingeschätzt. Gesucht wurden Modelle, die Antwort auf derzeit drängende Fragen geben:

- Gewährleistung von Leistbarkeit auch für junge und weniger einkommensstarke Haushalte;
- Ausreichende Attraktivität für Bewohner und Bauträger;
- Geringer Förderungsaufwand für das Land;
- Dennoch umfassende und gleichzeitig einfach vermittelbare Lenkungseffekte.

a) NÖ Förderungsmodell mit Haftung und Zuschuss

Niederösterreich hat 2014 auf ein neues Finanzierungsmodell umgestellt, das das historisch günstige Kapitalmarktumfeld in bemerkenswerter Weise nutzt und gleichermaßen Lenkungseffekte der Landeswohnungspolitik sichert und die effektiven Förderungsausgaben auf ein Minimum reduziert. Das Land schreibt Darlehen mit Landeshaftung aus und gibt diese an die GBV weiter, verbunden mit laufenden Zuschüssen. Neben der eigentlichen Zuschussförderung bietet das Land dem Fördernehmer seine Bonität (Haftung) und übernimmt das Kapitalmarktrisiko. Das neue Modell führt zu Vorteilen gleichermaßen für den Förderungsgeber und die Bewohner. Das Land erzielt angesichts des bestehenden Kapitalmarktniveaus wesentliche Kosteneinsparungen. Die Bewohner profitieren davon, dass das garantierte und bezuschusste Darlehen

etwa drei Mal so hoch ist wie das Förderungsdarlehen im früheren Modell und die zusätzlich notwendige Kapitalmarktfinanzierung verbilligt wurde, indem das Land zugunsten der Banken auf eine erstrangige Besicherung verzichtet.

b) Bezuschusstes Fixzinsdarlehen in Oberösterreich

Oberösterreich ist wie alle Bundesländer mit einer stark sinkenden Nachfrage nach Eigenheimförderungen bei gleichzeitig lebhafter Neubautätigkeit konfrontiert. Die Zusicherungen lagen 2015 bei rund der Hälfte der besten Förderungsjahre der 2000er Jahre. Mit einem Förderungsdurchsatz von 43% lag das Land 2015 dennoch an der Spitze der Bundesländer.

In Zusammenarbeit mit der Hypo Oberösterreich wurde ein Modell entwickelt und im Herbst 2016 eingeführt, das sich in einfachst möglicher Form die derzeit historisch günstigen Kapitalmarktzinsen zunutze macht. Die Bank stellt mit 2% verzinste 20-jährige Fixzinsdarlehen zur Verfügung. Das Land übernimmt die Hälfte der Zinslast. Damit steht dem Fördernehmer eine konkurrenzlos günstige und zinssichere Finanzierung zur Verfügung. Das Volumen ist angesichts des Finanzierungserfordernisses eines Eigenheims relevant. Es macht z.B. bei einem Familienhaushalt mit Kindern und einem zeitgemäßen energetischen Standard über € 70.000 aus. Für das Land bedeutet das eine ausgesprochen günstige Förderung ohne jegliches Zinsschwankungs- und Ausfallrisiko, im konkreten Berechnungsbeispiel von € 700 pro Jahr auf Förderungsdauer (real). Bei einem Abwertungsfaktor von 2% p.a. ist das ein Barwert von rund € 12.000. Das sind ca. 17% der Darlehenssumme bzw. ca. 4% der typischen Investitionskosten eines Eigenheims (€ 300.000). Die Bank generiert bei geringem Risiko (Sicherstellung im ersten Rang) ein beachtliches Volumen und schafft Kundenbindung. Das Programm hat ein Volumen von € 50 Mio. und ist auf eineinhalb Jahre angelegt. Der längerfristige Erhalt hängt vom Kapitalmarktumfeld ab.

Das potenziell einfache Modell wird allerdings verkompliziert, indem es in die Eigenheim-Regelförderung einzubinden war. Es wird alternativ zur bisher angebotenen 30-jährigen variabel verzinsten Darlehensförderung bereitgestellt. Die Rahmenbedingungen der "großen" und der "kleinen" Eigenheimförderung sind angesichts bundesrechtlicher Vorgaben (Art. 15a B-VG-Vereinbarung) und politischer Vereinbarungen komplex. Es bestehen diverse Mindeststandards und konditionale Förderbedingungen. Auch kann das Modell angesichts der Abhängigkeit vom Kapitalmarktumfeld nur als temporäre Aktion angelegt sein. Zukünftige Tranchen müssen auf das dann herrschende Kapitalmarktumfeld abgestellt werden.

c) <u>Split-Förderung mit Einkommensüberprüfung in Kärnten</u>

Das Kärntner Förderungsmodell für Eigenheime besteht aus einer Darlehens- und einer AZ-Förderung im Verhältnis 60:40. Das Darlehen hat eine Laufzeit von 30 Jahren mit grundbücherlicher Sicherstellung. Hinsichtlich der AZ erfolgt alle vier Jahre eine Einkommensüberprüfung mittels eines Weitergewährungsantrags, was eine Anpassung dieser Förderkomponente zur Folge hat. Das Modell kombiniert also objektbezogene (Darlehen) und subjektbezogene (AZ) Komponenten mit den damit verbundenen spezifischen Lenkungseffekten. Aspekte wie Energie und Ökologie werden über das Darlehen implementiert, Aspekte der Leistbarkeit über den AZ. Mit der regelmäßigen Einkommensüberprüfung ist Fehlförderung weitgehend ausgeschlossen. Trotz der Aussicht auf Förderkürzungen findet das Modell nach Auskunft der Förderungsstelle Akzeptanz und gute Annahme.

d) Basisförderung mit Boni in Vorarlberg

Statt dem früher praktizierten System mit fixen Förderstufen wurde 2014 ein Modell mit Basisförderung (unterschieden in Eigenheime, Doppelhäuser, Reihenhäuser ab drei Einheiten, Wohnungserweiterungen)

und Bonussystem eingeführt. Die Laufzeit der Förderdarlehen beträgt 35 Jahre. Es wurde bei der Konzeption Wert darauf gelegt, dass das Modell mindestens 10 Jahre Bestand hat. Es sollte transparent, nachvollziehbar und unbürokratisch sein.

Die Basisförderung beträgt zwischen 380 €/m² (Eigenheime) und 830 €/m² (Zu- und Umbauten, Ersatzneubauten). Boni stehen für Kinder (je 50 €/m²), unterdurchschnittliche Einkommen (100-200 €/m²), Energiesparen (jeweils bis zu 120 €/m² für entsprechende HWB-, PEB- und CO2-Werte), Ökologie (OI3-Index bis zu 120 €/m², Verzicht auf PVC 50 €/m², Holzfassade 20 €/m², nachwachsende Dämmstoffe 30 €/m²), verdichtete Bauweise (50 €/m²), barrierefreie Ausführung (bis zu 80 €/m²), Gemeinschaftsprojekte mit GBV (100 €/m²), kompakte Wohnungen und Eigenheime (50 €/m²) zur Verfügung. Besonders gut kommen die Boni für unterdurchschnittliche Einkommen (wobei der Bonus bereits bei unter € 2.100 Monatseinkommen für Singles und 3.500 für Mehrpersonenhaushalte ansetzt, Jahreszwölftel) und Kinder an.

Es gelten noch thermische Mindeststandards (HWB), die leicht unter den baurechtlichen Werten liegen. Diese sollten aber bis 2021 auslaufen. Der Aufwand für das Land ist erheblich. Zuletzt beliefen sich die Förderausgaben auf € 97 Mio. für den großvolumigen Wohnbau und € 52 Mio. für Eigenheime. Die durchschnittliche Darlehenssumme ist € 80.000 im großvolumigen Bereich und € 75.000 für Eigenheime.

Die Zinsen liegen während der ersten fünf Jahre bei 0,5% und steigen danach in Fünfjahresschritten bis 3,5%. Die Jahresannuitäten starten bei 1% der Darlehenssumme und steigen bis zum Ende der Laufzeit auf über 6%. Die Förderdarlehen sind im ersten Rang besichert. Auf das Instrument der nachrangigen Besicherung wird aufgrund der politischen Problematik der Exekution bei Zahlungsverzug verzichtet.

e) Förderung Ersatzneubau in Oberösterreich und Vorarlberg

In mehreren Bundesländern wird mit neuen Förderungsmodellen der Problematik der technisch, ökologisch oder wirtschaftlich abbruchreifen Wohngebäude begegnet. Gleichermaßen in Vorarlberg und Oberösterreich wird Ersatzneubau attraktiviert, indem die gegenüber der Neubauförderung wesentlich attraktivere Sanierungsförderung angeboten wird.

f) Umfangreiche Subjektförderung für Eigentum in NÖ

Im Gegensatz zu den meisten anderen österreichischen Bundesländern legt Niederösterreich einen Schwerpunkt auf Subjektförderungen auch im Eigentum. In den meisten Bundesländern ist die Wohnbeihilfe hingegen auf den Mietbereich beschränkt, bzw. auch im geförderten Eigentumsbereich vorhanden, jedoch quantitativ kaum bedeutend (W, V, T, s. Tabelle 42, S. 76). Von den rund 20.500 Zusicherungen für Subjektförderung im Niederösterreichischen Neubau 2016 (Wohnbeihilfe, Wohnzuschuss, Wohnzuschuss neu) entfielen rund 3.800 Fälle (19%) auf den Eigentumsbereich (2.500 Eigenheime, 1.300 Wohnungen; Information Land NÖ). Im Eigentumsbereich liegt der förderbare Betrag bei bis zu € 45.000 einer rückzahlbaren Förderung oder einer Ausleihung (Eigenheim), oder ergibt sich aus der Förderung des Wohnungsbaus. Bei Eigenheimen werden jährlich maximal 5% durch Wohnzuschuss gefördert, also bis zu € 188 monatlich. Bei Eigentumswohnungen liegt der maximal mögliche Wohnzuschuss wesentlich höher und entspricht dem Niveau von geförderten Mietwohnungen. Der Einkommensbereich, in dem in diesem Bestand Wohnzuschuss gewährt wird, liegt z.B. bei einem Einpersonenhaushalt bei bis zu € 1.340 netto monatlich, bei einem Zweipersonenhaushalt bei bis zu € 1.900. Junghaushalte bekommen einen speziellen Zuschlag. Kein anderes Bundesland weißt so weit in den mittleren Einkommensbereich hineinreichende Einkommensgrenzen bei der Subjektförderung auf (Mundt & Amann, 2015).

Die Subjektförderung im Eigentumsbereich in Niederösterreich trägt maßgeblich dazu bei, dass die monatliche Belastung von niedrigverdienenden Eigentümerhaushalten massiv reduziert wird. Das verringert die Eintrittsschwelle und gleicht die Behandlung von Eigentums- und Mietwohnungen einander an.

3.5 HERAUSFORDERUNGEN

Die Wohnbauförderung steht aktuell vor einer Reihe von Herausforderungen, für die geeignete Lösungen zu suchen sind.

a) Stark steigende Annuitätenverläufe von Förderdarlehen

Die Rückzahlungen der Föderdarlehen weisen in mehreren Bundesländern über die Laufzeit stark steigende Annuitäten auf (s. Kapitel 3.3.2, S. 72). Dadurch können die Anfangsbelastungen reduziert werden, gleichzeitig steigen Nutzungsentgelte in späteren Jahren deutlich über der Inflationsrate. Darüber hinaus wachsen die Annuitäten nicht kontinuierlich an, sondern weisen mehr oder weniger starke Sprungstellen auf. Dadurch steigen die Belastungen gegen Ende der Laufzeit entsprechend stark an, bevor sie mit Ablauf der Darlehenslaufzeit des Förderdarlehens absinken. Dies trifft vor allem auch dann zu, wenn zusätzliche Marktfinanzierungen mit kürzeren Laufzeiten abbezahlt sind. Absenkmieten (Grundmieten) im GBV-Bereich entsprechen nur noch einem Bruchteil der früheren Belastung (s. Kapitel 2.2.2., S. 35). Die Wohnkostenverläufe entwickeln sich in vielen Förderschienen wesentlich volatiler als gängige Erwerbseinkommen.

b) Gleichbleibende Finanzierungsbedingungen bei Übereignung

Die Übereignung von Kaufoptionswohnungen ist mit mehreren Barrieren konfrontiert (s. Kapitel 1.6d), S. 22); eine aus Kundensicht besonders schwer nachvollziehbare ist die häufig gegebene Verschlechterung der Kreditkonditionen bei Übertragung eines (bezuschussten) Kapitalmarktdarlehens vom Bauträger auf den Wohnungskäufer. Die dahinterstehende Logik ergibt sich aus den Eigenkapitalvorschriften für Banken (Basel I-III). Mit Basel I (1988) wurden einfache Risikogewichtungen für unterschiedliche Schuldnerkategorien eingeführt. Damals wurden Unternehmen und Privatkunden gleichgestellt. Mit Basel II (seit 2006 EUrechtlich verbindlich) wurde die Risikogewichtung auf Basis von internen oder externen Ratings eingeführt. Auf Basis von bankinternen Ratings erfahren österreichische GBV aufgrund sehr geringer historischer Kreditausfallsraten entsprechend gute Bonitätsbewertungen und damit vorteilhafte Kreditkonditionen, die bei den großen Gemeinnützigen nahe jenen der öffentlichen Hand sind. Basel III (seit 2014 EU-rechtlich verbindlich) brachte u.a. verschärfte Eigenkapitalanforderungen für Kredit- und Marktrisiken (Säule I).

Bei Einführung des Modells der Kaufoptionswohnungen war Basel II und III noch in weiter Ferne. Unterschiedliche Bonitätsbewertungen und Kreditkonditionen für Bauträger und individuelle Käufer standen damals noch nicht zur Diskussion. Das bundesrechtlich geregelte Modell wurde zwischenzeitlich nicht an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst.

Geänderte Kreditkonditionen für den Käufer können vermieden werden,

- indem dessen Risikobewertung verbessert wird,
- eine Umschuldung auf einen Kredit ohne Bonitätsbewertung erfolgt oder
- ein Dritter die schlechteren Konditionen trägt.

Möglichkeiten zur Verbesserung der Risikobewertung sind v.a. Haftungen oder Ausfallgarantien. Diese haben aber erhebliche Nachteile, v.a. den Anreiz zu unverantwortlichem Risikoverhalten der Schuldner.

Kredite ohne Bonitätsbewertung sind am Kapitalmarkt kaum mehr verfügbar. Hinsichtlich der Kompensation der schlechteren Konditionen käme allenfalls die öffentliche Hand in Frage. Hierbei stellt sich aber die Frage, mit welcher Rechtfertigung ein bereits einmal geförderter Bewohner bei der Eigentumsbegründung ein weiteres Mal gefördert werden sollte.

Das Land Niederösterreich forderte die finanzierenden Banken auf, Lösungen für diese Problematik vorzulegen. Bisher kamen nur wenige Banken dieser Aufforderung nach und legten Lösungen vor, wie die Verschlechterung der Kreditkonditionen bei Eigentumsübertragung gem. § 15c WGG bei Bestehen eines Annuitätenzuschusses vermieden werden kann. Das von der Erste Bank Gruppe vorgestellte Modell hat folgende Eckpunkte (Information Erste Bank):

- Der Bauträger verständigt die Erste Bank über den beabsichtigten Verkauf, inkl. bereits vorhandener Unterlagen und Informationen zu Kaufinteressenten und Objekt. Idealerweise vor Durchführung des Verkaufs zur entsprechenden Information der Kaufinteressenten.
- 2. Sammlung der erforderlichen Unterlagen (Datenschutzerklärung, Ausweiskopien, Unterlagen zur Bonitätsprüfung) sowie Durchführung der Legitimierung des Käufers entweder durch eine Filiale der Erste Bank oder durch die s Wohnfinanz (= mobiler Vertrieb der Erste Bank).
- 3. Die Erste Bank prüft die Unterlagen auf Vollständigkeit und Genehmigungsfähigkeit.
- Nach erfolgter interner Genehmigung: Übermittlung der Unterlagen zur Vertragsübernahme an die Käufer.
- 5. Einholung der Verpflichtung des Bauträgers, weiterhin als Zahlstelle für die Einhebung der auf die verkauften Wohneinheiten entfallenden Annuitäten zu dienen.
- 6. Nach Einlangen der unterschriebenen Unterlagen anteilige Entlassung des Bauträgers aus der Haftung.
- 7. Weiterhin gemeinsame Vorschreibung der auf sämtliche verkauften Wohneinheiten entfallenden Annuitäten an den Bauträger zu den Fälligkeitsterminen, und weiterhin gesammelte Anforderung der Annuitätenzuschüsse vom Land; dadurch keine Änderung in der Buchhaltung des Bauträgers nötig.
- 8. Pro Käufer wird ein Sub-Darlehenskonto geführt, auf welches von der Erste Bank die anteiligen Annuitäten, Tilgungen und Annuitätenzuschüsse gebucht werden; der Käufer erhält von der Erste Bank einmal jährlich einen Kontoauszug.

Zur endgültigen Lösung der Thematik wird es wohl notwendig sein, im neu geschaffenen Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz – HIKrG (BGBI. I Nr. 135/2015) einen Ausnahmetatbestand für die Bonitätsprüfung bei im Rahmen der Wohnbauförderung der Länder bezuschussten Kapitalmarktdarlehen vorzusehen.

c) Verwertungsbeschränkungen

Gefördertes Eigentum, auch Kaufoptionswohnungen, in Gunstlagen können u.U. Marktpreise weit über dem geförderten Kaufpreis aufweisen. Die mediale Berichterstattung über Kaufoptionswohnungen in Wien, die unmittelbar nach Eigentumsübertragung mit großem Gewinn für den (nicht mehr nutzenden) Eigentümer verkauft worden waren, führten 2016 zu einer Anpassung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes mit einem neuen § 15g WGG "Spekulationsfrist bei nachträglich erworbenem Wohnungseigentum". Demnach ist der gesamte Gewinn aus einer Weiterveräußerung der Wohnung innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren an die GBV abzuführen. Niederösterreich bezieht sich auf diese Verwertungsbeschränkung, eine zusätzliche Auflage im NÖ WBF Gesetz oder Richtlinie gibt es nicht.

Alle Bundesländer sehen Verwertungsbeschränkungen für geförderte Eigentumswohnungen vor. Typischer Weise hat der Verkauf oder die Vermietung einer solchen Wohnung die Kündigung des Förderungsvertrags und somit die Rückzahlung des noch ausständigen Förderungsdarlehens oder die Einstellung der noch laufenden Zuschüsse zur Folge. Die unentgeltliche Benützung ist üblicherweise nur für

nahestehende Personen zulässig. Bei einem Verkauf an eine begünstigte Person kann die Förderung meist übernommen werden. Eine Rückzahlung bereits bezogener Förderungen ist meist nicht vorgesehen. Einige Länder sehen Ausnahmen von diesen Beschränkungen vor, etwa die temporäre Vermietung auf Antrag, z.B. aufgrund eines beruflich bedingten Auslandsaufenthalts. Manchmal ist eine vorzeitige Rückzahlung möglich, gelegentlich auch begünstigt, was eine Beendigung des Förderungsvertrags und damit der Verwertungsbeschränkungen zur Folge hat.

Hinsichtlich der Vermietung von geförderten Eigentums- und privatisierten Kaufoptionswohnungen gelten neben der Angemessenheit des Mietpreises keine Beschränkungen. Bei Kaufoptionswohnungen ist dies die einzige gesetzlich zulässige Möglichkeit, aus der Kostenmiete nach dem Prinzip "einmal WGG – immer WGG" heraus zu kommen. Sie steht nur dem kaufenden ansässigen Mieter zu, nicht aber einem Investor, der WGG-Objekte erwirbt.

d) Begünstigte Rückzahlung

Vorzeitige Rückzahlungen von Förderungsdarlehen sind sowohl im großvolumigen Mietwohnbau, als auch bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen üblich. Sie bringen der Wohnbauförderung Liquidität. Bei der Eigentumsförderung beenden sie aber die Sozialbindung der Wohnungen. Bereits in Anspruch genommene Begünstigungen (frühere Zuschüsse oder Zinsvorteile bei Förderdarlehen, Fristentransformation, finanzielle Vorteile bei Grundstücksbeschaffung) bleiben dem Eigentümer idR erhalten.

Früher boten die Länder häufig begünstigte Rückzahlungsaktionen an. Angesichts sehr hoher Unterschiede zwischen geförderten und Marktzinsen wurden Abschläge analog zum Barwertabschlag bei der Veräußerung von Darlehensforderungen von bis zu 50% gewährt. Mit dem starken Rückgang der Kapitalmarktzinsen ist die Rechtfertigung für solche Begünstigungen weitgehend entfallen. Sie werden heute nur noch von einzelnen Bundesländern angeboten, z.B. von Kärnten mit 25%. Ein Treiber für vorzeitige Rückzahlungen sind Annuitätenverläufe mit bei fortgeschrittenem Darlehensverlauf stark gestiegenen Zinsen (zugunsten niedrigen Zinsen und Annuitäten in den ersten Jahren). In vielen Bundesländern stehen Förderungsdarlehen mit Zinsen ab dem 20. Jahr von weit über 3% aus. Die vorzeitige Rückzahlung beeinflusst den Mischzinssatz der ausstehenden Förderdarlehen negativ.

e) Gefördertes Eigentum zur Beeinflussung des privaten Marktes

Einige Bundesländer bieten Förderungsmodelle für Soforteigentum mit Kaufpreisen weit unter dem regionalen Wohnungsmarktniveau an. Hier stehen den großen Vorteilen für den begünstigten Haushalt weitreichende Nachteile gegenüber. Der bei solchen Modellen erforderliche hohe Förderaufwand für das Einzelobjekt belastet die Förderungsbudgets und beschränkt die Zahl der Zusicherungen. Dadurch bleibt nicht nur Breitenwirksamkeit aus. Es wird auch zu keiner Beeinflussung des Preisniveaus am kommerziellen Wohnungsmarkt kommen, wie dies für das Zusammenwirken von geförderten und kommerziellen Mietensektoren gut belegt ist. Viel zweckmäßiger erscheint es, mit geringstmöglichem Förderungsaufwand pro Wohnung große Volumina zu bewegen. Die Leistbarkeit solcher Eigentumswohnungen für einkommensschwache Haushalte kann mittels Wohnbeihilfe gewährleistet werden.

Eine Preisbestimmung geförderter Wohnungen in Anlehnung an den lokalen Verkehrswert ist technisch problematisch und nicht mit dem Kostendeckungsprinzip im gemeinnützigen Sektor vereinbar. Eine Orientierung der Förderung von Eigentumswohnungen am Marktniveau ist mit folgenden Ansätzen denkbar:

- Eine subjektbezogene Kaufförderung für gewerblich errichtete Wohnungen setzt am Marktpreis an: Bei dieser Art der Förderung ist allerdings häufig zu beobachten, dass die Förderung direkt auf den Preis durchschlägt.
- Bestgeeignet scheint die F\u00f6rderung nur der Baukosten mit Fixs\u00e4tzen: Damit ist eine Ann\u00e4herung an
 das Marktniveau m\u00f6glich, indem sich die Lagegunst vor allem in den Grundkosten und in zweiter
 Linie im Ausstattungsstandard niederschl\u00e4gt.

f) Dämpfung der Grundkosten

Die Knappheit von Bauland im dicht verbauten Gebiet befeuert eine nicht enden wollend erscheinende Preisspirale. Wenngleich die marktmäßige Bepreisung knapper Güter wichtige volkswirtschaftliche Funktionen erfüllt, steht im Sinne der Leistbarkeit die Deckelung von Grundstückskosten in Diskussion.

4 Neue Eigentumswohnungsförderung

Im vorliegenden Kapitel werden die Rahmenbedingungen für eine Forcierung von Wohneigentum in NÖ aufgezeigt. Dabei geht es um quantitative Aspekte (mehr Eigentum), aber auch um qualitative (Leistbarkeit, höhere Dichte, soziale Qualitäten etc.).

4.1 BEGRÜNDUNG FÜR EINEN NEUEN FÖRDERUNGSSCHWERPUNKT

In den vorangegangenen Kapiteln wurden wesentliche Informationen aufbereitet, die die Einführung eines neuen Förderungsschwerpunkts Eigentum rechtfertigen:

- a) Wohnungseigentum ist seit einigen Jahren bei jungen Haushalten stark rückläufig.
- b) Wohneigentum hat in der Vergangenheit gerade im ländlichen Raum einen wesentlichen Beitrag zur guten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Performance geleistet.
- c) Wohnungseigentum korreliert positiv mit höherem Vermögen und Einkommen. Es trägt damit zu besseren Lebensverhältnissen der Bevölkerung bei. Dies betrifft vor allem Haushalte an der Schwelle zum Dritten Lebensabschnitt. Aus verteilungspolitischen Gründen ist es wichtig, auch Bevölkerungsschichten, die kein Erb- oder Sparvermögen aus dem persönlichen Hintergrund mitbringen, den Eigentumserwerb zu ermöglichen.
- d) Ungeachtet der Qualitäten des gemeinnützigen geförderten Mietensektors zeichnet sich Wohneigentum längerfristig durch niedrigere Wohnkosten aus. Die Unterschiede der Wohnkostenbelastung zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten sprechen eine deutliche Sprache.
- e) Der freifinanzierte Eigentumswohnungsbau zeigt in jüngerer Vergangenheit einige Fehlentwicklungen, insbesondere exzessive Preissteigerungen in zentralen Lagen. Gefördertes Eigentum bietet nicht nur eine Alternative für untere und mittlere Einkommensschichten. Es kann, richtig aufgesetzt, auch zur Dämpfung der Preisentwicklung am privaten Markt beitragen.
- f) Die Wohnbauförderung der Länder und die gemeinnützige Wohnungswirtschaft haben seit den frühen 2000er Jahren den Wohnungseigentumssektor vernachlässigt. Die heute dominierende Förderungsschiene der Miete mit Kaufoption füllt die Lücke nur unzureichend, nachdem die Übereignungsraten nicht den Erwartungen entsprechen. Auch richten sich aktuelle Übereignungen nicht an die heutige Nachfrage nach leistbarem Eigentum, sondern kommen bereits (miet)wohnversorgten Haushalten zugute. Daher sollte die Möglichkeit, direkt, und nicht erst nach 10 Jahren eine geförderte Eigentumswohnung zu bekommen, ausgeweitet werden.

4.2 ZIELKATALOG

Das IIBW hat sich in einer Studie von 2015 für das Land Niederösterreich mit Fördereffizienz auf der Basis klar definierter wohnungspolitischer Ziele auseinandergesetzt (IIBW, 2015). Demnach ist die Voraussetzung für eine erfolgreiche Förderung, dass deren generierte Effekte deutlich über den öffentlichen Mitteleinsatz hinausgehen. Folgende Grundgedanken sollten erfüllt sein:

- die Definition klarer F\u00f6rderungsziele,
- die Vermeidung von Mehrgleisigkeiten,
- die regelmäßige Evaluierung der Zielerreichung und
- größtmögliche Transparenz der Mittelvergabe.

Auf Basis der vorangegangenen Analysen empfehlen sich folgende Ziele einer neuen Eigentumsförderung in Niederösterreich.

a) Leistbarkeit

Ein neues Fördermodell steht im Spannungsfeld der Zugänglichkeit auch für untere Einkommensschichten, einem möglichst moderaten Förderungsaufwand und Lenkungseffekten am Wohnungsmarkt. Es sollte keinesfalls darauf abgezielt werden, ganz besonders günstige Wohnungen im Eigentum anzubieten. Denn eine Konkurrenz zu GBV-Mietwohnungen würde mehr Verwerfungen am Markt bringen als Probleme lösen.

Für deutlich unterdurchschnittlich verdienende Haushalte besteht schon heute Anspruch auf Wohnbeihilfe oder Wohnzuschuss auch im Wohnungseigentum. Die Ausrichtung der Herstellungsförderung auf die Leistbarkeit für mittlere Einkommensgruppen und ergänzende einkommensbezogene Beihilfen für untere Einkommensschichten bewährt sich schon seit Jahrzehnten.

b) Soziale Treffsicherheit

Es spricht vieles dafür, ein neues Fördermodell für Eigentumswohnungen an den wirtschaftlichen Realitäten junger Haushalte auszurichten. Diese Orientierung ist beispielhaft beim Modell "Junges Wohnen" ausgeführt (s. unten, Kap. 4.3, S. 86). Niederösterreich bietet schon heute Zusatzförderungen für "Jungfamilie" / "Junges Wohnen" / "Familienwohnen" an; siehe Tabelle 41 (S. 75) und den vorgeschlagenen Fördeurngsschwerpunkt "Junges Wohnen im Eigentum" (Kap. 4.3, S. 86).

c) Verteilungswirkungen

Angesichts der sozialpolitischen Tangente der Wohnbauförderung ist bei allen Maßnahmen darauf zu achten, verteilungspolitisch regressive Wirkungen möglichst gering zu halten. Dies ist ein wesentliches Argument für eine Ausrichtung einer neuen Eigentumsförderung auf untere und mittlere Einkommensschichten. Indirekte, steuerliche Förderungen der Wohnraumfinanzierung haben hingegen ungünstige Verteilungswirkungen. Sie sind aber ohnehin nicht Bundsländerkompetenz.

d) Räumliche Aspekte, Siedlungs- und Ortsentwicklung

Niederösterreich ist stärker als andere Bundesländer von Zersiedelung betroffen (s. IIBW, 2010). Die gedeihliche zivilgesellschaftliche Entwicklung kleinerer Ortschaften, aber auch von Städten, hängt eng mit Siedlungsdichte und und der baulichen Entwicklung in den Zentren zusammen. Insofern ist es für einen neuen Förderungsschwerpunkt nicht zu vertreten, diesen Aspekt zu vernachlässigen.

e) Marktbeeinflussung

Die Wohnbauförderung hat marktregulatorische Wirkungen. Dies trifft auf Baupreise ebenso zu wie auf Wohnungsmarktpreise. Gleichzeitig sind diesbezügliche Effekte noch unzureichend erkannt, erforscht und erprobt. Vielfach beschrieben ist die dämpfende Wirkung des geförderten Mietwohnbaus auf den gewerblichen Mietensektor, sofern der sozial gebundene Sektor ausreichend groß und der Preisunterschied zum gewerblichen Sektor moderat ist.

Ein ähnlicher Effekt darf auch für Eigentumswohnungen angenommen werden, sofern die angesprochenen Bedingungen zutreffen.

Die Marktentwicklung von Eigentumswohnungen hat eine derartige Preisbeeinflussung dringend nötig, wie insbesondere in den südlichen und westlichen Umlandbezirken von Wien ersichtlich ist. Im Nachvollzug

der Preisralley in Wien steigen auch in den Bezirken Baden, Mödling und Korneuburg die Eigentumswohnungspreise jährlich zweistellig (s. Kapitel 1.7, S. 23).

f) Wirtschaftliche Aspekte für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft

Das Land Niederösterreich baut wohnungspolitisch wesentlich auf die gemeinnützige Wohnungswirtschaft. Angesichts der privatwirtschaftlichen Ausrichtung dieses Sektors ist darauf zu achten, dass bei der Ausgestaltung neuer Förderungsmodelle die Wirtschaftlichkeit der Projektentwicklung gewahrt bleibt.

g) Ökologische Aspekte

Angesichts der globalen Klimaziele sowie der EU- und bundesrechtlich verbindlichen Vorgaben müssen hohe thermisch-energetische und ökologische Standards gemäß der gelebten Praxis der NÖ Wohnbauförderung der vergangenen Jahre eine Selbstverständlichkeit sein. Anzustreben sind allerdings möglichst einfache und klar vermittelbare Regelungen.

Ein weithin unterschätzter Aspekt der Nachhaltigkeit ist die Entwicklung der Wohnungsgrößen und des Wohnflächenkonsums pro Bewohner (s. oben, S. 20). Kompakte Grundrisse wirken sich ökologisch und hinsichtlich der Leistbarkeit positiv aus.

4.3 MODELL "JUNGES WOHNEN IM EIGENTUM" – FUNKTIONALE BESCHREIBUNG

Das Förderungsmodell orientiert sich am bestehenden Modell "Junges Wohnen", das bislang nur in Miete verfügbar ist und richtet sich an die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebensbedingungen junger NiederösterreicherInnen:

- a) "Junges Wohnen" sind Eigentumswohnungen in mittel- bis großen Gebäuden in zentralen und semizentralen Lagen. Das Modell sollte auch in höherpreisigen Regionen Niederösterreichs funktionieren.
 Das Marketing richtet sich an jüngere Menschen; es werden aber selbstverständlich auch ältere Haushalte angesprochen.
- b) Zweizimmer- (45-55m²) oder Dreizimmerwohnungen (60-75m²) sollten für Haushalte mit nur einem durchschnittlichen Einkommen erschwinglich sein. Für besser betuchte Junghaushalte sollten auch größere (Familien)Wohnungen zur Verfügung gestellt werden.
- c) Junge Haushalte verfügen meist nur dann über höhere Eigenmittel, wenn sie im Familienverbund Unterstützung finden. Um die Vermögensdifferenzierung der Gesellschaft nicht weiter zu schüren, sollten die Eigenmittelerfordernisse moderat gehalten werden. Die Orientierung am Preis eines kleinen Mittelklassewagens erscheint zweckmäßig. Die Eigenmittel sollten sich an den Gesamtkosten des Bauvorhabens orientieren (und nicht etwa nur die umgelegten Grundkosten umfassen).
- d) Die Anfangsbelastung sollte überschaubar sein. Als Zielwert erscheint eine Wohnkostenbelastung durch Annuitäten von ca. 25% praktikabel (zzgl. Betriebs- und Energiekosten).
- e) Gemäß den Median-Einkommen der Altersgruppe (vgl. Tabelle 17, S. 29) ergeben sich Anfangsannuitäten von monatlich ca. € 450 für Zweizimmer- und ca. € 600 für Dreizimmerwohnungen. Diese Beträge können in Gunstlagen (höhere Grundkosten, höhere Baustandards) um bis zu 20% höher, und in peripheren Lagen entsprechend niedriger sein. Niedrigere Annuitäten werden nicht empfohlen, da vermieden werden sollte, dass damit GBV-Mietwohnungen konkurrenziert werden.
- f) Bei Gesamtkosten (inkl. Bauneben- und Grundkosten) von 2.400 €/m², Eigenmitteln der Käufer von 400 €/m² und einem Mischzinssatz von 2% p.a. ist eine Refinanzierung ohne steigende Annuitäten innerhalb von nur etwa 25 Jahren möglich. Das Modell beinhaltet also noch einige Reserven.

- g) Für Wohnungswerber mit geringen Eigenmitteln kann ein alternatives Finanzierungsmodell mit dafür höheren laufenden Kosten angeboten werden. Die Varianten sollten aber einfach bleiben und die Eigenmittel nicht unter 10% der Gesamtkosten (inkl. Bauneben- und Grundkosten) gesenkt werden. Zusätzliche Finanzierungsmodelle für diese Eigenmittel (Eigenmittelersatzdarlehen) scheinen verzichtbar. Das Eigenmittelerfordernis wird als wichtiges Element der Vermittlung des wirtschaftlichen Modells angesehen.
- h) Der Beitrag der Wohnbauförderung liegt in der Organisation des Modells, im niedrigen Mischzinssatz und in der Subjektförderung für unterdurchschnittlich verdienende Haushalte. Der niedrige Mischzinssatz kann durch Finanzierungsmodelle, wie in den nachfolgenden Kapiteln 4.4 und 4.6 beschrieben, erreicht werden.

4.4 MODELL "EIGENHEIM NEU" – FUNKTIONALE BESCHREIBUNG

Der Förderungsdurchsatz bei Eigenheimen ist in NÖ auf zuletzt nur noch 38% gesunken (was immer noch der zweithöchste Wert unter den Bundesländern ist). Zum Stand der Förderung des Eigenheims siehe Kapitel 1.6 (S. 19). Es sei an dieser Stelle noch einmal auf die vielfältigen positiven Aspekte des Einfamilienhauses verwiesen: Es ist maßgeblich für die insgesamt sehr gute Wohnversorgung der ländlichen Bevölkerung verantwortlich. Es ermöglicht eine solche bei gegebenen Rahmenbedingungen auch für Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen. Es stimuliert maßgeblich regionalwirtschaftliche Kreisläufe und trägt damit zur wirtschaftlichen Stärke des ländlichen Raums bei. Schließlich ist das Eigenheim gleichermaßen konstitutiv für die Zivilgesellschaft in ländlichen Gemeinden und für individuelle Biografien. Der durchschnittliche Förderungseinsatz ist wesentlich geringer als für eine Miet- oder Eigentumswohnung.

Dem stehen einige Nachteile gegenüber: Bei gleichen thermischen Eigenschaften der Außenhülle braucht ein Eigenheim rund den vierfachen Heizwärmebedarf wie eine Geschoßwohnung (weit größere Wohnfläche, ungünstigeres Oberflächen-Volums-Verhältnis). Der Materialaufwand einschließlich der darin enthaltenen grauen Energie ist gleichfalls entsprechend hoch. Das Eigenheim verursacht einen immensen Landschaftsverbrauch. Belastend sind darüber hinaus der Infrastrukturaufwand für die Erschließung von Eigenheimsiedlungen und der induzierte Individualverkehr.

Es muss bei einem neuen Förderungsschwerpunkt folglich darum gehen, die Vorteile des Eigenheims auszubauen und die Nachteile zurückzudrängen. Das Modell könnte folgendermaßen aussehen:

- a) Starke Anreize zum Bauen im Ortskern und bereits dicht besiedelten Gebieten, in geschlossener Bauweise oder als Doppelhäuser; Verdichtung zieht eine geringere Abhängigkeit vom PKW nach sich;
- b) Anreize zur Flächeneffizienz, z.B. Boni für kompaktes Bauen in Abhängigkeit zur Haushaltsgröße (s. das Modell "Basisförderung mit Boni", Kap. 4.6, S. 88);
- c) Anreize zur Anpassbarkeit im Lebenszyklus, z.B. Nachweis der eingeschoßigen Benutzbarkeit, Planungen, die die Umwandlung von Teilen des Hauses in eine selbständige Wohneinheit ermöglichen;
- d) Anreize zur Verdichtung im Bestand: Ausbau zu Zwei- oder Mehrfamilienhäusern, Einliegerwohnungen;
- e) Für qualitätsvollen Bestand sollten Anreize zur (thermischen) Sanierung aufgebessert werden, für Bestandsbauten minderer Qualität Anreize für Abriss und Rückwidmung bzw. Ersatzneubauten (z.B. Sanierungs- statt Neubauförderung);
- f) Die Baurechtsaktion des Landes ist ein geeignetes Instrument, um einkommensschwachen Haushalten in Landgemeinden und kleinen Städten den Bau eines Eigenheims zu ermöglichen. Die Baurechtsliegenschaften sollten aber zwingend klein geschnitten sein (max. 500m²), die Orientierung zur Sonne ermöglichen und wenn möglich geschlossene Bebauung vorsehen.

- g) Das Modell soll so einfach wie möglich sein, unter Nutzung der neuen Regelungen der Art. 15a B-VG-Vereinbarung zum Klimaschutz in der Wohnbauförderung (2016): keine thermischen Mindeststandards, aber diverse Boni, siehe Modell "Basisförderung mit Boni", Kap. 4.6 (S. 88);
- h) Als Finanzierungsmodell kommt das Vorbild Oberösterreich mit dem bezuschussten Fixzinsdarlehen in Frage, s. Kapitel 3.4b) (S. 78).

4.5 MODELL "BAUGRUPPE IM EIGENTUM" – FUNKTIONALE BESCHREIBUNG

Angesichts der positiven Erfahrungen in Wien wurde das Interesse an Baugruppen österreichweit geweckt. Mehrere Bundesländer erwägen die Einführung entsprechender förderungsrechtlicher Rahmenbedingungen. Für Niederösterreich wird demgegenüber empfohlen, Anlehnung an Schwaben als dem Land der "Hüslibauer" zu nehmen. Das als Best Practice beschriebene Modell der Baugruppen im Eigentum in Freiburg und Tübingen (s. Kap. 3.2.2, S. 56) hat große Eignung für größere Ortschaften und Städte in Niederösterreich sowie das niederösterreichische Umland von Wien. Im Gegensatz zu der in Wien gebräuchlichen Organisation als Verein mit kollektivem Eigentum, basiert das deutsche Modell auf Wohnungseigentum.

Auf NÖ angewandt erscheint eine Implementierung mit folgenden Eckpunkten erfolgversprechend:

- a) Pilotprojekt in enger Kooperation des Landes mit einer Gemeinde in der Größe von 50-100 Wohneinheiten in infrastrukturell gut erschlossener Lage;
- b) Städtebauliche Planung unter Anwendung der beschriebenen Grundprinzipien;
- Klärung, ob Parzellierung mit Einzelvergabe der Parzellen (Fixpreise für die Grundstücke, Vergabekommission) oder Entwicklung des Gesamtprojekts (Konzeptwettbewerb; Fixpreis für die Liegenschaft) ökonomisch sinnvoller ist;
- d) Kooperation mit einschlägig befassten Organisationen, z.B. Die WoGen (Wohnprojekte Genossenschaft e.Gen.);
- e) Baubetreuung durch eine oder mehrere GBV;
- f) Konstituierung eines Bewohnervereins für das Gesamtprojekt mit Verantwortung u.a. für die Gemeinschaftsräume; Kooperation mit ortsansässigen Vereinen;
- g) Geschoßwohnungsförderung oder Förderung Betreutes Wohnen (Förderbarkeit von Gemeinschaftsräumen);
- h) Evaluierung;
- i) Gegebenenfalls Anpassung der Regelförderung für Folgeprojekte.

4.6 MODELL "BASISFÖRDERUNG MIT BONI" – FUNKTIONALE BESCHREIBUNG

Niederösterreich betreibt seit Jahren Förderungsschemata auf Basis eines Punktesystems gemäß Vorgabe der Art. 15a B-VG-Vereinbarung von 2009 über Klimaschutz in der Wohnbauförderung. Wenngleich sich diese Vorgangsweise grundsätzlich bewährt hat, spricht vieles für einfachere Modelle, z.B. eine Basisförderung mit einem Bonussystem nach Vorarlberger Vorbild (s. Kap. 3.4d), S. 78):

- a) Basisförderung mit Anwendung auf alle Förderungsschienen und Mindestanforderungen gemäß bundesgesetzlichen Vorgaben (z.B. keine über dem Baurecht liegende thermische Standards), Differenzierung nach wohnungspolitischen Präferenzen, insb. Eigenheim, verdichteter Flachbau, Mehrwohnungshäuser (Miete, Eigentum), betreutes Wohnen, umfassende Sanierung, Ersatzneubau;
- b) Boni z.B. für familienpolitische Schwerpunkte (Kinder, Mehrkindfamilien, wachsende Familie), unterdurchschnittliche Einkommen, Kleinprojekte, Energieeffizienz und regenerative Energieerzeugung, Ökologie, flächensparendes Bauen und raumordnerische Aspekte, kompaktes Bauen, barrierefreie Ausführung, Sicherheit, Freiraumgestaltung.

Das Modell ist mit bisher in Niederösterreich praktizierten Finanzierungsmodalitäten kombinierbar, insbesondere dem als Good Practice aufgefassten Förderungsmodell mit Haftung und Zuschuss (Kap. 3.4a), S. 77).

Für Mietwohnungen kann das Modell mit einer Deckelung der laufenden Nutzerkosten (und Einmalzahlungen) kombiniert werden. Die Beispiele Wien und Oberösterreich zeigen, dass ein System mit maximalen Nutzerkosten und maximalen Förderbeträgen ein effizienter Anreiz für die GBV ist, bei der dritten wesentlichen Komponente anzusetzen und ihre Marktmacht hinsichtlich der Herstellungs- und Finanzierungskosten auszuüben.

Bei Eigentumsförderungen ist das Modell mit einer Splittung anwendbar, aus einerseits einem Kapitalmarktdarlehen mit Landeshaftung und andererseits einem Zuschuss mit regelmäßiger Einkommensüberprüfung, ähnlich dem in Kärnten praktizierten Modell (siehe Kap. 3.4c), S. 78).

4.7 MODELL "EIGENTUMSFÖRDERUNG NAHE AM MARKTNIVEAU" – FUNKTIONALE BESCHREIBUNG

Niederösterreich hat stark unterschiedliche Marktpreise für Eigentumswohnungen. Sie liegen in einigen peripheren Regionen gemäß Immobilienpreisspiegel der WKO selbst bei Erstbezügen bei unter 1.500 €/m², was angesichts der gegebenen Herstellungskosten kaum nachvollziehbar ist, und über 4.000 €/m² in Gunstlagen im Wiener Umland.

Insbesondere in den hochpreisigen Regionen ist die Dämpfung der Preisdynamik eine große Herausforderung. Wie mehrfach angesprochen, wird das größte Potenzial darin gesehen, mittels gefördertem Eigentumswohnungsbau moderat unter dem Marktniveau und einer Öffnung gegenüber breiten Bevölkerungsschichten die Marktdynamik zu beeinflussen. Die in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen Modelle gehen in diese Richtung. Die Umsetzbarkeit folgender Maßnahmen sollte geprüft werden:

- a) Förderung nur der Baukosten mit einem Fixsatz, was angesichts unterschiedlicher Baulandpreise und Ausstattungsstandards eine Anpassung an das Marktniveau bewirkt und schon heute gelebte Praxis ist;
- b) Weitestgehende Differenzierung der Wohnungspreise innerhalb eines Eigentumswohnungshauses gemäß Nutzwerten;
- c) Horizontale Schichtung von Wohngebäuden mit unterschiedlichen Rechtsregimen und ungleiche Zuordnung der Grundkosten (Quersubventionierung h\u00f6herpreisige Eigentumswohnungen zu gef\u00f6rderten Mietwohnungen);
- d) Realisierung von Wohngebäuden mit unterschiedlichen Rechtsregimen durch getrennte Gesellschaften, wodurch unter Einhaltung des Kostendeckungsprinzips deutlich unterschiedliche Preislevels darstellbar sind.

Regionaler Bedarf besteht vor allem im Umland Wiens. Die Preisdynamik in dieser Region belegt sehr deutlich, dass hier ein markanter Nachfrageüberhang besteht (s. Kapitel 1.7, S. 23).

4.8 Sonstige Marnahmen

4.8.1 Kaufoption attraktivieren

Die Gründe für die geringe Inanspruchnahme sind vielfältig:

- Der stark ausgeprägte Mieterschutz, der eigentumsähnliche Verfügungsrechte über die gemietete Wohnung bietet, einschließlich einem Weitergaberecht zu gleichen Bedingungen innerhalb der Familie.
- Die mäßigen wirtschaftlichen Vorteile des Kaufs bei fortgesetzter Eigennutzung, nachdem annähernd die Hälfte der monatlichen Kosten auf Betriebs- und Erhaltungskosten (EVB) entfallen, die auch nach der Übereignung zu bezahlen sind; außerdem sinkt nach Ausfinanzierung des Gebäudes die Miete auf ein Niveau von dzt. nur 1,75 €/m² (zzgl. Betriebskosten und EVB).
- Förderungsmodelle in etlichen Bundesländern setzen mit sehr niedrigen Annuitäten ein, die über die Jahre hinweg kaum Kapitaltilgung zulassen. Dies betrifft Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Kaufoptionswohnungen gleichermaßen, allerdings besteht bei letztgenannten ein besonderes Problem: Die Annuitätenausgestaltung bedingt hohe Übereignungspreise während des Zeitfensters der Option zwischen dem 10. und 15. Jahr, weil der Gesamtübertragungspreis in der Regel auch die Übernahme der ausstehenden Kreditschulden voraussetzt. Aufgrund der Annuitätenausgestaltung können diese im zehnten Jahr höher als am Beginn der Finanzierungsperiode liegen. Die Problematik wurde in Niederösterreich durch den Übergang vom "alten" Fördersystem (Darlehen und rückzahlbare AZ) ins "neue" Fördersystem (Darlehen plus Haftung, Glätten der Annuitäten) entschärft. Diese ist jedoch nur für Neubauten relevant. Ältere Förderfälle weisen nach wie vor problematische Rückzahlungsverläufe vor.
- Die 2012 vollzogene Änderung des Kaufoptionsregimes mit einer Verlängerung der Frist für den umsatzsteuerfreien Erwerb von 10 auf 20 Jahre verteuert den Erwerb nach 10 Jahren erheblich, nachdem aliquot USt. zu entrichten ist.
- Die problematischen Annuitätensprünge können vom Bauträger entschärft werden, indem der Annuitätenverlauf durch Umfinanzierung geglättet wird. Dies ist aber nur bei Miete möglich.
- Die Übertragung der Darlehen vom Bauträger an den Bewohner ist häufig mit einer Verschlechterung der Finanzierungskonditionen verbunden (s. Kap. 3.5b), S. 80).
- Die mit einem Kauf verbundene h\u00f6here Verantwortung f\u00fcr das Gesamtgeb\u00e4ude.
- Das Vertrauen in die Professionalität des Gemeinnützigen Sektors als Vermieter und Verwalter.

Angesichts stark steigender Marktpreise in den Ballungsräumen hat sich das Interesse an Übereignungen in jüngerer Vergangenheit belebt. Zur Vermeidung ungerechtfertigter Gewinne bei Mietern ohne eigenen Wohnbedarf wurden mit der WGG-Reform 2016 Veräußerungsvorbehalte eingeführt (s. Kap. 3.5c), S. 81).

Niederösterreich bietet hinsichtlich der Übernahme von Finanzierungen beim Ziehen der Kaufoption bessere Bedingungen als die meisten anderen Länder, allerdings bewirken ältere Finanzierungsmodelle vergleichsweise hohe Kapitalstände. Die Bemühungen, den Finanzsektor dazu zu bringen, die Splittung der bezuschussten Darlehen und individuelle Bonitätsprüfung so zu gestalten, dass gleichbleibende Finanzierungsbedingungen gelten, haben zuletzt gefruchtet. Ein Kernpunkt des von der Erste Bank vorgelegten Modells ist die fortlaufende Betreuung der Zahlungsströme durch die GBV (s. Kap. 3.5b), S. 80). Weitere geeignete Maßnahmen, um die Eigentumsbegründung bei Kaufoptionswohnungen zu forcieren, sind die Bekanntgabe von Fixpreisen bei Mietvertragsunterzeichnung und eine aktiv verkaufsfördernde Haltung der Bauvereinigungen (Amann & Mundt, 2009).

4.8.2 EIGENMITTELERSATZDARLEHEN

Angesichts anwachsender Eigenmittelerfordernisse an Wohnungswerber stellen Eigenmittelersatzdarlehen eine entscheidende Hilfe für die Bewältigung der Eintrittsbarrieren im geförderten Wohnungssektor für untere Einkommensbezieher dar. Der Stellenwert der Eigenmittel von Wohnungswerbern bei der Finanzierung geförderter Mietwohnungen ist jedoch bundesländerweise sehr unterschiedlich. Sehr hoch ist ihre Bedeutung in Wien (s. Kap. 3.3.4, S. 76). In anderen Bundesländern, beispielsweise in Salzburg und

Kärnten wird durch die Objektförderung ein größerer Teil der Grund- und Baukosten abgedeckt, wodurch die erforderlichen Eigenmittel der Wohnungswerber geringer ausfallen. Abgesehen von Wien, hat auch das Burgenland ein Angebot an Eigenmittelersatzdarlehen für potentielle Nutzer. In beiden Bundesländern sind sie auf Bezieher sehr niedriger Einkommen ausgerichtet. Niederösterreich könnte von einem derartigen Instrument profitieren, um den Zugang zum gemeinnützigen Sektor für Bezieher niedriger Einkommen aufrecht zu erhalten. Finanzierungsbeiträge nehmen in Niederösterreich eine Höhe bis ca. 20% der Gesamtkosten ein, können also prohibitiv hoch ausfallen. Aufgrund von hohen Grundstückpreisen können sich Finanzierungsbeiträge von 500 €/m² und mehr ergeben. Durch die großzügige Ausgestaltung der Subjektförderung in Niederösterreich auch im Eigentumssegment können die *laufenden* Nutzungsentgelte sozial ausgeglichen werden. Die Anfangsbelastung durch hohe Finanzierungsbeiträge bleibt jedoch bestehen. Die NÖ WBF-Richtlinien schreiben den gemeinnützigen Bauträgern vor, dass sie auf Kundenwunsch, den Finanzierungsbeitrag auf 200 €/m² zu reduzieren haben (§ 23 Abs. 2 d NÖ WBF-Richtlinie) und die Finanzierung alternativ über ein zusätzliches Darlehen abwickeln. Hinsichtlich der Nutzung dieser Option fehlen entsprechende Daten.

4.8.3 ANKAUFFÖRDERUNG PRIVATER EIGENTUMSWOHNUNGEN BESSER PROMOTEN

§11 der WBF-Richtlinie normiert, dass im Rahmen der Eigenheimförderung auch der Ankauf privater Eigentumswohnungen förderbar ist. Gemäß Information der Förderungsstelle wurden zwischen 2011 und 2016 aber nur rund 5-10% der Förderungszusicherungen im Bereich Eigenheime für den Ersterwerb von Eigentumswohnungen verwendet. Die Förderungsschiene wird auch kaum aktiv beworben. In der "Broschüre Eigenheim" der NÖ Wohnbauförderung wird diese Möglichkeit nur am Rande erwähnt. Die Broschüre "Meine erste Wohnung. Tipps und Tricks für den Start in einen neuen Lebensabschnitt" erwähnt das mögliche Ankaufsdarlehen gar nicht. Eine stärkere Kommunikation dieser Förderungsschiene könnte erhebliche Wirkung entfalten.

4.8.4 HANDLUNGSBEDARF BEIM BUNDESGESETZGEBER

Die Wohnrechtsregime in Österreich zeigen eine stark unterschiedliche Innovationsorientierung. In der Wohnungsgemeinnützigkeit sind Dinge möglich, die den anderen Regimen verwehrt sind (z.B. Einsparfinanzierung, Contracting, Prüfverpflichtung für Nachverdichtung etc.). Es besteht die Chance, das Wohnungseigentumsregime zu einer ähnlich hohen Innovationsorientierung zu führen. Dazu bedarf es eines stärkeren Bekenntnisses für diese Wohnform durch den Bundesgesetzgeber. Längst überfällige Reformen des WEG, insbesondere hinsichtlich Quorumregelungen und dispositiver Mindestrücklage, sollten umgehend eingeführt werden. Aktuell brennende Themen, die einer Neuregelung bedürfen, sind PV-Gemeinschaftsanlagen und Ladeinfrastruktur für E-Mobilität.

5 ANHANG

5.1 Problematische Wohnkosten-Definitionen

Die Wohnkosten von Eigentümerhaushalten sind statistisch nicht eindeutig fassbar. Je nachdem, welche Fragestellung bei der statistischen Quelle im Vordergrund steht, werden die Wohnkosten von Eigentümern unterschiedlich behandelt und abgegrenzt, denn das Haus oder die Wohnung, die im Eigentum stehen, sind gleichzeitig Investitionsgut und Konsumgut. Daher sind die aktuellen Wohnausgaben, die ein Eigentümer zu einem bestimmten Zeitpunkt tätigt, immer abhängig von früheren und späteren Zahlungen, beispielsweise für aufgenommene Kredite, oder von zukünftig zu erwartenden Wertsteigerungen.

Grundverschieden von der Fokussierung auf tatsächliche, aktuelle Ausgaben ist eine ökonomische Abgrenzung der Wohnkosten, den sogenannten Nutzerkosten, die eine langfristigere Betrachtung zum Ziel haben (Haffner & Heylen, 2011). Nutzerkosten versuchen die Wohnkosten von Eigentümern indirekt zu erfassen, indem mit anderen Investitions- und Wohngütern verglichen wird. Nutzerkosten werden in der ökonomischen Theorie sehr unterschiedlich definiert. Häufig enthalten die Nutzerkosten von Eigentümern zumindest folgende Komponenten:

- Tatsächliche Ausgaben für Instandhaltung, Kanalgebühren, Müll, etc.
- Effektive Finanzierungskosten für den Erwerb (Finanzierungskosten abzüglich steuerlichen Vergünstigungen)
- Wertsteigerung der Immobilie
- Abschreibungen
- Steuern
- Entgangene Zinserträge für alternative Investition

Wenn man all diese Komponenten mitberücksichtigt, liegen die ökonomischen Wohnkosten von Eigentümern (Nutzerkosten) wesentlich über den aktuellen tatsächlichen Ausgaben (Kunnert, 2016, S. 25; Törmälehto & Sauli, 2013).

Eine alternative Möglichkeit, Nutzerkosten von Eigentümern zu berechnen ist der direkte Vergleich mit ähnlichen Mietwohnungen (aufgrund Lage, Qualitätseigenschaften, etc.). Durch diesen Vergleich lassen sich "imputierte Mieten" berechnen. Problematisch ist, dass der große Bereich des Eigentums dann durch einen möglicherweise kleineren Markt an Mietwohnungen geschätzt wird. Mit dieser Methode, lässt sich nichts darüber aussagen, ob faktisch Eigentümer oder Mieter im Zeitverlauf günstigere Wohnkostenverläufe aufweisen.

Tabelle 44: Wohnkostendefinition bei EU-SILC

Hauseigentum	Hauseigentum Wohnungseigentum					
Abgaben für Wasser, Kanal, und Müllbeseitigung	Betriebskosten	Betriebskosten Miete (inkl. USt.)				
eventuell Zinszahlungen für Kredite zur Schaffung oder Sanierung von Wohnraum (bei Mietern nur in						
GBV-Wohnungen für Kredite für Finanzierungsbeiträge)						
Energiekosten						
Instandhaltungskosten (geschätzt aus Konsumerhebung)						

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Heuberger & Zucha, 2015, S. 880.

Gemäß EU-SILC Definition sind nur Kreditkosten, also Zinszahlungen, bei den Wohnkosten von Eigentümern inkludiert, nicht aber die Tilgungen. Die Rückzahlung des Kredits (Tilgung) wird im Rahmen von EU-SILC als Vermögensaufbau (Sparen) interpretiert und ist in diesem Sinn kein Wohnkostenbestandteil, obwohl die Rückzahlung des Kredits das verfügbare Haushaltseinkommen mindert (s. Heuberger & Zucha, 2015, S. 881).

Der Mikrozensus wendet eine noch problematischere Definition des Wohnungsaufwands von Eigentümern an. Kreditrückzahlungen sind nur dann inkludiert (dann allerdings Tilgung und Zinsen), wenn sie an die Hausverwaltung gehen, sonst nicht (betrifft Wohnungseigentum, während Hauseigentum nicht erhoben wird) (s. Amann u.a., 2010; Statistik Austria, 2016a).

Die Problematik dabei, Kreditrückzahlungen gar nicht in der Wohnkostendefinition einfließen zu lassen, ist, dass dadurch jene Haushalte, die aufgrund von Rückzahlungsschwierigkeiten in Wohnprobleme geraten, über EU-SILC Daten gar nicht sichtbar werden. Dadurch ist die große soziale Problematik, die z.B. in den USA, Irland, Spanien oder Großbritannien zum starken Anstieg von Zwangsenteignungen und Delogierungen geführt haben, mit EU-SILC Daten gar nicht behandelbar.

In der EU-SILC Definition der Wohnkosten sind also nur Kreditkosten enthalten, das sind Zinszahlungen, die in den Tilgungen inkludiert sind, nicht jedoch die Rückzahlungen selbst. Die Zinszahlungen machen unter Haushalten mit offenen Krediten im Median € 105 aus. Am höchsten sind sie beim Hauseigentum mit rund € 122 monatlich. Bei Wohnungseigentum liegen sie bei € 96 und bei Genossenschaftswohnungen (in der Regel für Kredite, die für die Finanzierungsbeiträge aufgenommen wurden) bei rund € 30. Leider wissen wir nicht, wie hoch die Tilgungsraten sind, die neben den monatlichen Zinszahlungen anfallen. Bei im Median € 122 für Zinszahlungen im Monat, lässt sich vermuten, dass die monatlichen Tilgungen sehr hoch ausfallen müssen.

Für die Darstellungen der Wohnkosten im Eigentum, die in dieser Studie verwendet werden, ist daher immer der Vorbehalt zu berücksichtigen, dass die Kreditrückzahlungen nicht erfasst sind und daher faktisch die monatliche Belastung von Eigentümern mit offenen Krediten weit über den in EU-SILC angegebenen Werten liegen.

5.2 TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Grafik 1:	Haus- und Wohnungseigentum in den Bundesländern 2015	13
Tabelle 2:	Eigentumsquoten international	14
Grafik 3:	Eigentum und andere Rechtsverhältnisse nach Altersgruppen Österreich und NÖ	15
Grafik 4:	Baubewilligungen Eigenheime pro 1.000 Einwohner im internationalen Vergleich	17
Grafik 5:	Wohnungsbewilligungen Eigenheime nach Bundesländern, pro 1.000 Einwohner	17
Grafik 6:	Wohnungsbewilligungen großvolumig nach Bundesländern, pro 1.000 Einwohner	17
Grafik 7:	Wohnungsbewilligungen nach Rechtsform	18
Grafik 8:	Förderungszusicherungen Eigenheime, % von gesamt	19
Grafik 9:	Förderungszusicherungen Eigentumswohnungen, % von gesamt	21
Grafik 10:	Wohnungsfertigstellungen GBV	22
Grafik 11:	EU Hauspreisindex (2010 = 100)	23
Grafik 11:	Wohnungspreise 2016 (Statistik Austria-Vollerhebung)	24
Grafik 12:	OeNB-TU-SRF-Index für neue und gebrauchte Eigentumswohnungen	25
Grafik 13:	Regionale Unterschiede bei Eigentumswohnungspreisen in Niederösterreich 2016	26
Grafik 14:	Wohnkosten pro Monat 2016	27
Tabelle 15:	Einkommen und Wohnkosten nach Einkommensdezilen und Beständen (2014)	28
Tabelle 16:	Einkommen und Wohnkosten nach Alterskohorten und Beständen (2014)	29
Grafik 17:	Überbelastung durch Wohnkosten nach Verstädterungsgrad	30
Tabelle 18:	Typische Vor- und Nachteile verschiedener Wohnformen	33
Grafik 19:	Beispiel Wohnkostenverläufe Mietkosten gegenüber Wohnkosten einer	
	Eigentumswohnung	34
Grafik 20:	Wohnkostenverläufe exemplarischer geförderter Miet-/Eigentumswohnungen in NÖ	37
Tabelle 21:	Aggregierte Kosten der drei Schienen nach Zeitpunkten	37
Tabelle 22:	Bestandteile Nutzungsentgelt WGG-Miete, Eigentum (nach Ausüben Kaufoption)	38
Grafik 23:	Haushalte nach Einkommen in unterschiedlichen Wohnungsbeständen	40
Tabelle 24:	Einkommen und Wohnkostenbelastung von Mindestpensionisten und BMS-Beziehern	45
Tabelle 25:	Entwicklung der Bestandsformen in Finnland	50
Grafik 27:	Finnische Wohnungs-AG: Projekt "Seefahrerufer"	54
Grafik 28:	Finnland: "Mehrgenerationenviertel"	55
Grafik 29:	Freiburg Vauban, Luftbild	57
Grafik 30:	Freiburg Vauban, zentrale Erschließungsachse, Grünspange mit altem Baumbestand	57
Grafik 31:	Tübingen Französisches Viertel, Luftbild	60
Grafik 32:	Tübingen Mühlenviertel, Lageplan und Luftbild	60
Grafik 33:	Tübingen Mühlenviertel, öffentlicher Raum, unterschiedliche Parzellengrößen	61
Grafik 34:	Tübingen Alte Weberei, unterschiedliche Gebäudetypologien	61
Grafik 35:	Singapur: typische Wohnblocks mit sozialer Infrastruktur	65
Grafik 36:	Singapur: Pinnacle at Duxton	67
Tabelle 37:	Grundbeträge, Zuschläge und Zuschüsse Eigenheimförderung	70
Tabelle 38:	Synopse Eigenheimförderung	71
Tabelle 39:	Synopse Mietwohnungsförderung, Kaufoptionswohnungsförderung	72
Tabelle 40:	Förderungen (Sofort-)Eigentumswohnung und Ankaufsförderungen	73
Tabelle 41:	Spezifische Maßnahmen zur Eigentumsbildung von Junghaushalten	75
Tabelle 42:	Wohnbeihilfen und Eigenmittelersatzdarlehen	76
Tabelle 43:	Einkommensgrenzen Eigenheime und Eigentumswohnungen, pro Haushalt netto, Jahr	77
Tabelle 44:	Wohnkostendefinition bei EU-SILC	92

5.3 LITERATUR

- WGG Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 und Rechtsprechung (www.ris.bka.gv.at).
- WEG Wohnungseigentumsgesetz 2002 und Rechtsprechung (www.ris.bka.gv.at).
- Förderungsvorschriften des Landes NÖ und der anderen Bundesländer.
- Albacete, N. & Wagner, K. (2009): Wie finanzieren private Haushalte in Österreich ihr Immobilienvermögen? Geldpolitik und Wirtschaft, 2009/Q3, 68-102.
- Amann, W. (2014): Wohnungspolitische Rahmenbedingungen für eine nachhaltige und leistbare Siedlungsentwicklung. In: SIR-Mitteilungen und Berichte 35/2014.
- Amann, W. (2015): Habitat for Humanity Housing Review on 15 countries in the Europe and Central Asia region (Bratislava: Habitat for Humanity Europe, Middle East and Africa).
- Amann, W. (2016): Eigentumsbeschränkungen in den Wohnbauförderungsbestimmungen der Länder. Expertise im Auftrag der Neuen Heimat Tirol (Wien: IIBW).
- Amann, W & Mundt, A. (2009): Kaufoption gemeinnütziger Mietwohnungen Strategien für hohe Verkaufsquoten. Studie im Auftrag des Landes Niederösterreich (Wien: IIBW).
- Amann, W., Mundt, A., & Lugger, K. (2010): Wohnkostenstatistik in Österreich Methodik, Ergebnisse, Interpretation (Wien: IIBW).
- Amann, A. & Mundt, A. (2015): Wohnungsbedarfsanalyse Niederösterreich. Studie des IIBW im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich (Wien, IIBW).
- Amann, W.; Jurasszovich, S. & Mundt, A. (2016): Berichtstandard Wohnbauförderung 2016. Studie im Auftrag des Landes Wien (Wien: IIBW).
- Andrews, D. & Caldera Sánchez, A. (2011): Drivers of Homeownership Rates in Selected OECD Countries. OECD Economics Department Working Papers No. 849.
- Arrondel, L.; Bartiloro, L.; Fessler, P.; Lindner, P.; Mathä, T.; Rampazzi, C.; Savignac, F.; Schmidt, T.; Schürz, M. & Vermeulen (2014): How do households allocate their assets? Stylized facts from the Eurosystem Household Finance and Consumption Survey. Deutsche Bundesbank Discussion Paper, 12/2014. Frankfurt: Deutsche Bundesbank.
- Averio, P. (2015): The Finnish housing finance system and the role of MuniFin. In: Housing Finance International, autumn 2015, 37-38.
- Beer, C. & Wagner, K. (2012): Wohnkostenbelastung der österreichischen Haushalte: Ergebnisse einer aktuellen Erhebung. Geldpolitik und Wirtschaft, 2012/Q4, 82-93.
- Behring, K. & Helbrecht, I. (2002) Wohneigentum in Europa (Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung).
- Bin, T.S. & Naidu, V.L. (2014): Public Housing in Singapore: Examining Fundamental Shifts. Lee Kuan Yew School of Public Policy Working Papers, Singapore.
- BMEIA (2014): Gut Wohnen und Zusammenleben. Leitfaden für sozial-integrative Wohnungsvergabe (Wien: Bundesministerium für Europa, Integration und Äußeres).
- Bourassa, S. & Hoesli, M. (2010): Why do Swiss Rent? In: Journal of Real Estate Finance and Economics, Vol. 40, 286-309.
- Castles, F. (1998): The Really Big Trade-Off: Home Ownership and the Welfare State in the New World and the Old. In: Acta Politica 33 (1), 163-185.
- Christophers, B. (2013): A monstrous hybrid: The political economy of housing in early twenty-first century Sweden, New Political Economy, Vol. 18(6), 885–911.
- Chua, B. H. (2015): Financialising public housing as an asset for retirement in Singapore. In: International Journal of Housing Policy, Vol. 15 (1), 27-42.
- Ciznarova, D. (2016): Housing Affordability in the Czech Republic and Finland. Unpublished Master Thesis, University of Tampere. Finland: University of Tampere School of Management.
- Conley, D. & Gifford, B. (2006): Home ownership, social insurance, and the welfare state. In: Sociological Forum, 21(1), 55-82.
- Coulson, E. (2002): Housing Policy and the Social Benefits of Homeownership. In: Business Review Q2/2002, 7-16.

- Coulson, E. & Li, H. (2013): Measuring the external benefits of homeownership. Journal of Urban Economics, Vol. 77, 57-67.
- de Soto, H. (2000): The Mystery of Capital: Why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else (New York: Basic Books).
- Delfani, N.; De Deken, J. & Dewilde, C. (2015): Poor because of low pensions or expensive housing? The combined impact of pension and housing systems on poverty among the elderly. In: International Journal of Housing Policy, Vol. 15 (3), 260-84.
- Deutsch, E. (2009): The Austrian Social Rented Sector at the Crossroads for Housing Choice. In: European Journal of Housing Policy, Vol. 9(3), 285-311.
- Dewilde, C. & De Keulenaer, F. (2003): Housing and Poverty: The Missing Link. In: European Journal of Housing Policy, Vol. 3 (2), 127-53.
- DiPasquale, D.& Glaeser, E. (1999): Incentives and Social Capital: Are Homeowners Better Citizens? In: Journal of Urban Economics, Vol. 45, 354-84.
- Doling, J. & Horsewood, N. (2003): Home ownership and early retirement: European experience in the 1990s. In: Journal of Housing and the Built Environment, 18, 289-308.
- Doling, J.& Horsewood, N. (2005): Housing Opportunities and Welfare Provision: Testing Causality. In: Housing, Theory and Society, Vol. 22(2), 80-83
- Doling, J. & Ronald, R. (2010): Home ownership and asset-based welfare. In: Journal of Housing in the Built Environment, Vol. 25, 165-73.
- Doling, J. & Horsewood, N. (2010): Home Ownership and Pensions: Causality and the Really Big Trade-off. In: Housing, Theory and Society 28 (2): 166-182.
- Donner, C. (2000): Wohnungspolitiken in der Europäischen Union. Theorie und Praxis (Wien: Donner Selbstverlag).
- Elsinga, M. & Hoekstra, J. (2005): Homeownership and housing satisfaction. In: Journal of Housing and the Built Environment 20 (4): 401-424.
- Elsinga, M. & Hoekstra, J. (2015): The Janus Face of Homeownership-based Welfare. In: Critical Housing Analysis, Vol. 2 (1), 32-41.
- ESRB (2016): Vulnerabilities in the EU residential real estate sector (European Systemic Risk Board, European System of Financial Supervision, 28. Nov. 2016).
- Eurostat (2010a): The comparability of imputed rent. Eurostat methodological working paper.
- Eurostat (2010b): The distributional impact of imputed rent in EU-SILC. Eurostat methodological working paper.
- Eurostat (2013): The distributional impact of imputed rent in EU-SILC 2007–2010. Eurostat methodological working paper.
- Fessler, P.; Mooslechner, P.; Schürz, M. & Wagner, K. (2009): Das Immobilienvermögen privater Haushalte in Österreich. In: Geldpolitik & Wirtschaft, Q2/09, 113-34.
- Fessler, P.; Mooslechner, P. & Schürz, M. (2010): Immobilienerbschaften in Österreich. In: Geldpolitik & Wirtschaft, Q2/10, 34-55.
- Fessler, P.; Lindner, P. & Schürz, M. (2016): Household Finance and Consumption Survey des Eurosystems 2014: Erste Ergebnisse für Österreich (zweite Welle) (Wien: OeNB).
- Finlex (2017): Limited Liability Housing Companies Act. Unofficial Translation, Ministry of Justice, Finland. Online: http://www.finlex.fi/fi/laki/kaannokset/2009/en20091599.pdf [4.4.2017].
- Frick, J.; Grabka, M.; Smeeding, M. & Tsakloglou, P. (2010): Distributional effects of imputed rents in five European countries. In: Journal of Housing Economics, 19, 167–179.
- Garcia Freitas, F.; Whitehead, C. & Santa Rosa, J. (2015) Dialogue Brazil and European Union: Social Housing, Finance and Subsidies (Brasilia: Ministry of Cities, Brasilia).
- Gramlich, E. (2007) Subprime mortgages, America's Latest Boom and Bust (Washington D.C.: The Urban Institute Press).
- Grundbichler, G. (2014): Gemeinnützige Bauvereinigungen. Jahresabschluss, finanzielle Leistungsindikatoren und steuerrechtliche Implikationen (Wien: Manz).
- Guger, A. & Rocha-Akis, S. (2016): Umverteilung durch den Staat in Österreich. In: WIFO-Monatsberichte, 2016, 89(5), 329-345.

- Haffner, M. & Heylen, K. (2011): User Costs and Housing Expenses. Towards a more Comprehensive Approach to Affordability. In: Housing Studies, Vol. 26(4), 593-614.
- Haffner, M. (2008): Savings for Old Age? Housing Wealth of the Dutch Elderly. In: Housing, Theory and Society, Vol. 25(2), 110-31.
- HDB (=Housing and Development Board) (2016a): Key Statistics. HDB Annual Report 2015/2016 (Singapore: HDB).
- HDB (=Housing and Development Board) (2016b): Financial Statements. HDB Annual Report 2015/2016 (Singapore: HDB).
- Heuberger, R. & Zucha, V. (2015): Wohnkosten und Wohnkostenbelastung in EU-SILC. In: Statistische Nachrichten (Statistik Austria), 2015, 11, 879-87.
- Hulse, K. & Burke, T. (2009): The benefits and risks of home ownership: disaggregating the effects of household income. AHURI Positioning Paper NO. 120.
- IIBW (2010): Minderung des Grundflächenverbrauchs im Wohnbau. Studie im Auftrag des Landes Niederösterreich F-2186 (Wien: IIBW).
- IIBW (2013a): Leistbares Wohnen. Positionspapier des Bundesministeriums für Wirtschaft, Familie und Jugend. Studie im Auftrag des BMWFJ (Wien: IIBW).
- IIBW (2013b): Gemeinnütziges Wohnen im Alter. Volkswirtschaftliche Analyse unterschiedlicher Wohn- und Betreungsformen. Sutdie im Auftrag der Salzburg Wohnbau und des Bundesministeriums für Wirtschaft, Familie und Jugend) (Wien: IIBW).
- IIBW (2013c): Staatsausgaben für Wohnen und deren Wirkung im internationalen Vergleich. Studie im Auftrag des Landes Niederösterreich, F-2214 (Wien: IIBW).
- IIBW (2015): Stärkung der Effizienz des gemeinnützigen Sektors in Niederösterreich. im Auftrag des Landes Niederösterreich, F-2227 (Wien: IIBW).
- Jestl, S.; Holzner, M. & Leitner, S. (2015): Immobilienvermögen und Hypothekarverschuldung der Haushalte im Europavergleich. In: Wirtschaft und Gesellschaft, 41 (1), 49-70.
- Karjalainen, R. (2.5.2017): Persönliche Email-Kommunikation, Rikka Karjalainen, City Planner, City of Helsinki, Chief Executive Office, Finland.
- Karlberg, B. & Viktorin, A. (2004): Housing tenures in the Nordic countries. In: Lujanen, M. (Hg.): Housing and housing policy in the Nordic countries (Kopenhagen: Nordic Council of Ministers), 57-77.
- Kemeny, J. (1981): The myth of home ownership: Public versus private choices in housing Tenure (London: Routledge).
- Kemeny, J. (2005): The really big trade off between homeownership and welfare: Castles' evaluation of the 1980 thesis, and a reformulation 25 years on. In: Housing, Theory and Society, Vol. 22(2), 59-75.
- Kunnert, A. (2016): Leistbarkeit von Wohnen in Österreich. Operationalisierung und demographische Komponenten (Wien: WIFO).
- Land NÖ (2016): Statistisches Handbuch des Landes Niederösterreich. 40. Jahrgang 2016 (Korneuburg: Ueberreuter Print GmbH).
- LBS (= Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen) (2017): Pressemitteilung. Wohnkosten: Eigentum schlägt Miete. Berlin: LBS. Online: http://www.presseportal.de/print/3541343-print.html [25.1.2017]
- Lefebure, S.; Mangeleer, J. & Van Den Bosch, K. (2006): Elderly Prosperity and Homeownership in the European Union: New Evidence from the SHARE Data. Paper Prepared for the 29th General Conference of The International Association for Research in Income and Wealth, 20.-26.8.2006, Joensuu, Finland.
- Lujanen, M. (2010): Legal Challenges in Ensuring Regular Maintenance and Repairs of Common Parts of Owner-Occupied Apartment Buildings. In: Journal of Legal Affairs, February 2010, 5-10.
- Maestri, V.; Bogliacino, F. & Salverda, W. (2014): Wealth inequality and the accumulation of debt in changing inequalities and societal impacts in rich countries: Analytical and comparative perspectives (Oxford: Oxford University Press).
- McCabe, B. (2013): Are Homeowners Better Citizens? Homeownership and Community Participation in the United States. In: Social Forces, Vol. 91(3), 929-54.
- Montgomerie, J. & Büdenbender, M. (2014): Round the Houses: Homeownership and Failures of Asset-Based Welfare in the United Kingdom. In: New Political Economy 20 (3), 386-405.

- Mundt, A. (2008): Privatisierung von gebundenem sozialem Wohnraum. In: Lugger, K. & Holoubek, M. (Hg.) Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit Ein europäisches Erfolgsmodell (Wien: Manz), 337-50.
- Mundt, A. & Amann, W. (2015): Leistbares Wohnen Bestandsaufnahme von monetären Leistungen für untere Einkommensgruppen zur Deckung des Wohnbedarfs. Studie im Auftrag des bmask Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz (Wien: IIBW).
- Mundt, A. & Springler, E. (2016): Milestones in Housing Finance in Austria over the Last 25 Years. In: Lunde, J. & Whitehead, C. (Hg.): Milestones in European Housing Finance (Oxford: Wiley-Blackwell), 55-73.
- Mundt, A. & Wagner, K. (2017): Regionale Wohnungspreisindizes in Österreich erste Erkenntnisse auf Basis hedonischer Modelle. In: OeNB Statistiken und Analysen Q1, 28-47.
- Naumanen, P. & Ruonavaara, H. (2007): Finland: Trust, risk-taking and scepticism. In: Elsinga, M.; De Decker, P.; Teller, N. & Toussaint, J. (Hg.): Home ownership beyond asset and security (Amsterdam: IOS Press), 67-100.
- OECD (2013): Pensions at a Glance 2013. OECD and G20 Indicators (Paris: OECD).
- OECD (2017): New OECD Affordable Housing Database. Online Resource: http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database.htm [9.2.2017]
- OSF (=Official Statistics of Finland) (2009): Statistics on the Finances of Housing Corporations (Helsinki: OSF).
- OSF (=Official Statistics of Finland) (2015): Asunto-osakeyhtiöiden talous 2015 [Statistics on the Finances of Housing Corporations] (Helsinki: OSF).
- OSF (=Official Statistics of Finland) (2017): Prices of dwellings in housing companies. 2017 (Helsinki: OSF).
- Paktum Finanzausgleich (2017): Paktum über den Finanzausgleich ab dem Jahr 2017 (www.gemeindebund.at).
- Phang, S. (2015): Singapore's Housing Policies: Responding to the challenges of Economic Transitions. In: The Singapore Economic Review, Vol. 60(3), 1-25.
- PK Haimbuchner (16.11.2016): Pressekonferenz mit LH-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner, Wohnbaureferent, und Mag.a Irene Simader, Leiterin Abteilung Wohnbauförderung zum Thema "Innovative Wege zum Eigenheim. Ein einzigartiges Angebot der Abteilung Wohnbauförderung in Kooperation mit der HYPO Oberösterreich".
- Ralli, T. (2015): Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe. National Report for Finland (Bremen: Universität Bremen).
- Rocha-Akis, S. (2016): Umverteilung durch die öffentlichen Haushalte in Österreich, WIFO im Auftrag von Bundeskanzleramt Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz Jubiläumsfonds der Oesterreichischen Nationalbank (Wien: IIBW).
- Rohe, W.; Quercia, R. & Van Zandt, S. (2007): The social-psychological effects of affordable homeownership. In: Rohe, W. & Watson, H. (Hg.): Chasing the American Dream: New Perspectives on Affordable Homeownership (Ithaca, New York, Cornell University Press).
- Ronald, R. (2015): Homeownership-Based Welfare in Transition. In: Critical Housing Analysis, Vol. 2(1), 52-64.
- Ruonavaara, H. (2005): How Divergent Housing Institutions Evolve: A Comparison of Swedish Tenant Cooperatives and Finnish Shareholders' Housing Companies. In: Housing, Theory and Society, Vol. 22(4), 213-36.
- Scheibstock, P. (2017): Sustainability Factors in National Housing Programmes for the Urban Poor in the Case of India. Unveröffentlichte Diplomarbeit der Technischen Universität Wien, Fachbereich für Stadtund Regionalforschung (Wien: TU-Wien).
- Schneider, M. (2014): Ein Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien für Wien und Gesamtösterreich (Wien: OeNB).
- Schwartz, H. & Seabrooke, L. (2008): Varieties of Residential Capitalism in the International Political Economy: Old Welfare States and the New Politics of Housing. In: Comparative European Politics, Vol. 6, 237-61.
- Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen & IIBW (2017): Lernen von partizipativen Wohngruppen: neue Wege des Besiedlungsmanagements im gemeinnützigen Wohnbau. Studie im Auftrag des Landes Niederösterreich, F 2245 (Wien/Neunkirchen: IIBW).

- Springler, E. & Wagner, K. (2009): Determinants of Homeownership Rates: Housing Finance and the Role of the State. In: Arestis, P.; Mooslechner, P. & Wagner, K. (Hg.): Housing Market Challenges in Europe and the United States Any Solutions Available? (Houndmills und New York: Palgrave Macmillan), 60-84.
- Statistik Austria (Hg.) (2016a): Wohnen 2015. Ergebnisse der Wohnungserhebung im Mikrozensus (Wien: Statistik Austria).
- Statistik Austria (Hg.) (2016b): Wohnen 2015. Tabellenband. Mikrozensus-Wohnungserhebung und EU-SILC (Wien: Statistik Austria).
- Statistik Austria (2017): Immobilien-Durchschnittspreise. Online Ressource: http://www.statis-tik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/immobilien_durchschnittspreise/index.html [29.3.2017]
- Stephens, M. (2015): Housing: Asset-based Welfare or the 'Engine of Inequality'?, In: Critical Housing Analysis, Vol. 2(1), 22-31.
- Tähtinen, T. (2005): First time buyers in Finnish housing markets. In: Boelhouwer, P.; Doling, J. & Elsinga, M. (Hg.): Home Ownership. Getting in, getting from, getting out (Amsterdam: IOS Press), 19-32.
- Tähtinen, T. & Laanti, T. (2016): Milestones in Housing Finance in Finland. In: Lunde, J. & Whitehead, C. (Hg.): Milestones in European Housing Finance (Oxford: Wiley-Blackwell), 147-64.
- Tähtinen, T. (20.4.2017): Persönliche Email-Kommunikation, Timo Tähtinen, Senior advisor, Department of the Built Environment, Ministry of the Environment, Finland.
- Törmälehto, V. & Sauli, H. (2013): The Distributional Effect of Imputed Rents in EU-SILC 2007-2010, Eurostat Methodologies and Working Papers, 2013, 1977-0375
- Treanor, D. (2015): Housing policies in Europe (London: M3 Housing Ltd).
- Triveno, L. (2016): How Latin Americas Housing Policies are Changing the Lives of Urban Families. Worldbank. Online: http://blogs.worldbank.org/sustainablecities/how-latin-america-s-housing-policies-are-changing-lives-urban-families [17.3.2017]
- UNECE (2015): Social Housing in the UNECE region (Genf: UNECE).
- Voigtländer, M. (2009): Why is the German Homeownership Rate so Low? In: Housing Studies, Vol. 24 (3), 355-72.
- Wagner, K. (2011): Haben Mieter oder Eigentümer höhere Wohnkosten. In: Wirtschaft und Gesellschaft, Vol. 37(1), 139-48.
- Wagner, K. & Schneider, M. (2015): Housing Markets in Germany, Switzerland and Austria. In: Monetary Policy & The Economy, Q1/15, 42-59.
- Walks, A. (2016): Homeownership, Asset-based Welfare and the Neighbourhood Segregation of Wealth. In: Housing Studies, Vol. 31(7), 755-84.
- Watson, D. & Webb, R. (2009): Do Europeans View their Homes as Castles? Homeownership and Poverty Perception throughout Europe. In: Urban Studies, Vol. 46(9), 1787-805.
- Whitehead, C. (2016): Housing as Asset Based Welfare: A Comment. In: Critical Housing Analysis, Vol. 3(1), 10-18.
- Wieser, R. (2011): Stabilisierende und destabilisierende Faktoren auf den Wohnungsmärkten der EU-14 (Wien, TU-Wien ifip).
- WKO (2017): Immobilienpreisspiegel 2017 (Wien: WKO).
- Yang, Z. & Chen, J. (2014): Housing Affordability and Housing Policy in China (Heidelberg: Springer).
- Yu, S. M. (31.3.2017): Persöhnliche Email-Kommunikation, Professor Shi-Ming YU, Department of Real Estate, School of Design and Environment, National University of Singapore.
- Yu, S. M. & Sing, T. F. (2016): Government's role in housing: The case of Singapore. In: Housing Finance International, Autumn 2016, 25-30.