

Amann/Struber (Hrsg)

Österreichisches Wohnhandbuch 2022

Österreichisches Wohnhandbuch 2022

herausgegeben von

FH-Doz. Dr. Wolfgang Amann

Geschäftsführer IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

DI (BA) Christian Struber, MBA

Bundesobmann ARGE Eigenheim Österreich

10. Auflage

Linde

Zitiervorschlag: *Autor in Amann/Struber* (Hrsg), Österreichisches Wohnhandbuch 2022 (2022) Seite

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Hinweis: Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter.

Das Werk ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, insbesondere die Rechte der Verbreitung, der Vervielfältigung, der Übersetzung, des Nachdrucks und der Wiedergabe auf fotomechanischem oder ähnlichem Wege, durch Fotokopie, Mikrofilm oder andere elektronische Verfahren sowie der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, dem Verlag vorbehalten.

Es wird darauf verwiesen, dass alle Angaben in diesem Fachbuch trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr erfolgen und eine Haftung der Herausgeber, der Autoren oder des Verlages ausgeschlossen ist.

© Linde Verlag Ges.m.b.H., Wien 2022
1210 Wien, Scheydgasse 24, Tel.: 01/24 630
www.lindeverlag.at

Druck: Hans Jentzsch & Co GmbH
1210 Wien, Scheydgasse 31
Dieses Buch wurde in Österreich hergestellt.



Gedruckt nach der Richtlinie des Österreichischen Umweltzeichens „Druckerzeugnisse“, Druckerei Hans Jentzsch & Co GmbH, UW-Nr. 790



Vorwort zur 10. Auflage

Die Österreichischen Wohnhandbücher dokumentieren seit fast drei Jahrzehnten in zehn Auflagen die Entwicklung der österreichischen Wohnbaulandschaft. Was *Klaus Lugger* 1995 erstmals konzipiert und danach im Dreijahreszyklus auf jeweils aktuellen Stand gebracht hat, wird seit nunmehr einem Jahrzehnt von *Wolfgang Amann* und *Christian Struber* fortgeführt. Das bewährte Muster wird beibehalten, ergänzt um Einzelbeiträge führender Wohnbauexperten. Eine wesentliche Neuerung ist die Zusammenarbeit mit dem Linde Verlag, dem in Österreich führenden Verlag zu wohnungswirtschaftlichen und wohnrechtlichen Themen.

Aus der langen Perspektive erschließt sich dem Leser dieses Handbuchs die Entwicklung und die heutige Performance des österreichischen wohnungspolitischen Systems. Österreich hat eine im internationalen Vergleich sehr gute Wohnversorgung, was gleichermaßen quantitative und qualitative Indikatoren belegen. Die Wohnkostenbelastung liegt bei konstanten 18 % des verfügbaren Haushaltseinkommens und damit immer noch deutlich unter dem EU-Durchschnitt. Gerade bei unteren Einkommensgruppen ist die Wohnkostenbelastung deutlich niedriger als in den meisten Nachbarländern. Die Verbindung eines großen Angebots objektgeförderter Wohnungen und eines gut ausgebauten Wohnbeihilfensystems bewirkt, dass Wohnen für den größten Teil der Bevölkerung leistbar ist.

Der Wohnungsneubau erreichte 2017 und 2019 historische Höchststände von jeweils über 85.000 baubewilligten Wohneinheiten, zeichnet sich aber insgesamt durch Kontinuität aus. Ein Garant für diese Stabilität ist das System aus Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit. Bei einem öffentlichen Aufwand deutlich unter dem europäischen Durchschnitt generiert dieses System Qualitäten im Spitzenfeld bei leistbaren Kosten für große Teile der Bevölkerung. Der Höhepunkt des Neubaubooms ist mittlerweile überschritten. Wachsende Leerstände und eine extreme Dynamik bei Baukosten und Wohnungspreisen führen zu einer Normalisierung der Neubauleistung. Dies ist eine Entwicklung in die richtige Richtung, denn ein weiterer wohnungspolitischer Aspekt rückt zusehends in den Vordergrund: der Beitrag des Wohnens zur Dekarbonisierung unserer Gesellschaft. Es ist an der Zeit, dass sich die Kapazitäten der Bauwirtschaft vom Neubau in Richtung Sanierung verlagern.

Mit der zehnten Auflage haben wir das Autorenteam ausgeweitet. Neben den Herausgebern konnten *Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald* vom Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen für das Statistik-Kapitel zur Wohnungsgemeinnützigkeit, der im Linde Verlag gut vertretene *Wolfgang Schwetz* für einen Beitrag über Aufsichtsaspekte, *Michael Pech* über seine langjährige Tätigkeit als Aufsichtsratsvorsitzender des GBV-Verbands, *Christian Zenz*, für das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht zuständiger Abteilungsleiter im Wirtschaftsministerium

zur aktuellen WGG-Novelle 2022, dessen Vorgänger in dieser Funktion *Andreas Sommer* zu juristischen Grundlagen der Wohnungsgemeinnützigkeit, der Doyen der Wohnungsgemeinnützigkeit *Helmut Puchebner* zur Vermögensbindung gemeinnütziger Bauvereinigungen und der Rechtsanwalt *Roland Weinrauch* zur Neuregelung von Paketverkäufen gewonnen werden. Wir bedanken uns bei der Autorin, den Autoren und den geneigten Lesern in der Hoffnung, dass das Österreichische Wohnhandbuch auch in seiner zehnten Auflage jene wohlwollende Aufnahme findet wie in der Vergangenheit.

Wien, im September 2022

*Wolfgang Amann
Christian Struber*

Verzeichnis der Autorinnen und Autoren

FH-Doz. Dr. Wolfgang Amann ist geschäftsführender Gesellschafter des IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH in Wien; allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger; >300 Forschungs- und Consultingprojekte zum Immobilienwesen, Bau- und Wohnrecht, Ökologie, Finanzierung und Wohnen im Alter in Österreich und international; Lehrtätigkeit an der FH Wien, der TU Wien sowie der Donau-Universität Krems; Österreichischer Vertreter in internationalen Gremien.

DI Dr. Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald ist seit 2017 wohnwirtschaftliche Referentin im Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband sowie Lektorin an der TU Wien und an der WU Wien. Zuvor war sie Universitätsassistentin an der TU Wien am Institut für Raumplanung, Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik.

Prof. Arch. Dipl.-Ing. Michael Pech, MRICS, CSE ist Vorstandsvorsitzender des Österreichischen Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft und Generaldirektor der ÖSW Gruppe, Vorsitzender des Aufsichtsrates des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen (5/2016 bis 5/2022), Lehrender an der TU Wien und Universität Wien.

KR Helmut Puchebner ist Ehrenpräsident des ÖMB – Österreichischer Mieterbund und Obmann bzw. Obmann-Stellvertreter der gemeinnützigen Bauvereinigungen „Wiener“ und „Neues Leben“ sowie von 1983–2004 Obmann-Stellvertreter des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband.

Wolfgang Schwetz, MSc, BA, MRICS ist Geschäftsführer von Schwetz Strategics Smart Immo und regelmäßig Autor zu Fragen des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts sowie eines WGG-Kommentars. Er begleitete die WGG- Novellen 2022 und 2019 sowie die GRVO-Novellen 2021 und 2018 als Fachexperte.

MinR Dr. Andreas Sommer war Abteilungsleiter „Wohnungs- und Siedlungspolitik“ (C1/7) im Wirtschaftsministerium, zuständig für das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. Er ist weiterhin intensiv mit wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Themen befasst, ist Autor und Vortragender, Mitglied des Aufsichtsrats der gemeinnützigen Bauvereinigung „Neues Leben“ sowie Of Counsel bei Weinrauch Rechtsanwälte.

DI (BA) Christian Struber, MBA ist Geschäftsführer der Salzburg Wohnbau Gruppe, Bundesobmann der ARGE Eigenheim Österreich sowie Vorsitzender des Aufsichtsrates bzw. Mitglied der Delegiertenversammlung des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen. Er ist Präsident des Hilfswerk Salzburg bzw. Vizepräsident des Hilfswerk Österreich. Vor seiner Tätigkeit in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft war er 25 Jahre in der Kommunalpolitik tätig, davon 16 Jahre als Bürgermeister von St. Koloman/Salzburg.

Dr. Roland Weinrauch, LL.M. ist Gründungspartner der Weinrauch Rechtsanwälte GmbH und regelmäßig Autor zu Fragen des Liegenschafts- und Wohnrechts.

Rat Mag. Christian Zenz, LL.M. ist Abteilungsleiter für Wohnungs- und Siedlungspolitik im Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft. In seinen Zuständigkeitsbereich fallen unter anderem die legistische Verantwortung für das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) samt dessen Verordnungen sowie das Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz. Er hält regelmäßige Lehrveranstaltungen zum WGG an den Universitäten Wien, Graz und Klagenfurt und publiziert laufend zu wohnrechtlichen Themenstellungen.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 10. Auflage	V
Verzeichnis der Autorinnen und Autoren	VII
Abkürzungsverzeichnis	XI
Literaturverzeichnis	XIII
Kurzfassung	1
1. Allgemeine Rahmenbedingungen	5
1.1. Bevölkerungsentwicklung	5
1.2. Veränderung der Familienstruktur	9
1.3. Haushaltsentwicklung	13
1.4. Wohnbedarf	17
2. Wohnungsbestände und Wohnkosten	18
2.1. Wohnungsbestand, Hauptwohnsitze, Leerstand	18
2.2. Die Entwicklung der Ausstattungsqualität	26
2.3. Wohnkosten/Wohnkostenbelastung	29
2.4. Wohnungsmarktentwicklung/Marktregulierung	41
3. Baubewilligungen, Wohnungsfertigstellungen	49
3.1. Baubewilligte Wohnungen	49
3.2. Wohnungsfertigstellungen	51
3.3. Baukosten	54
3.4. Treibhausgasemissionen	56
4. Wohnbauförderung, gemeinnützige Bauvereinigungen	58
4.1. Wohnbauförderung	58
4.1.1. Neubauförderung	58
4.1.2. Sanierungsförderung	61
4.1.3. Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung	63
4.2. Gemeinnützige Bauvereinigungen	69
5. Entwicklung und Anforderung im Wohnbau in den Jahren 2016–2022 aus gemeinnütziger Sicht	79
5.1. Wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen ...	79
5.2. Verbandsinterne Maßnahmen, Vorbereitung und Beschlussfassung des Corporate Governance Kodex	82
5.3. Baulandmobilisierung als Voraussetzung für leistbares Wohnen ...	83
5.4. Entwicklung am Immobilienmarkt in den Jahren 2016 bis 2022 ...	84
5.4.1. Fertigstellungen in Wien	85
5.4.2. Grundkosten	86
5.4.3. Baukosten	87
5.4.4. Mietwohnungen	87
5.4.5. Eigentumswohnungen	89

5.5.	Fokus auf hohe Wohnqualität	90
5.5.1.	Intelligente Lösungen zur Erreichung der Klimaziele	90
5.6.	Resümee und Ausblick	91
5.7.	Danksagung	92
6.	Die Wohnungsgemeinnützigkeit in Österreich – ein essayistisch-juristischer Überblick	93
6.1.	Volkswohnungswesen	93
6.2.	Generationenausgleich	94
6.3.	Bau- und Reinvestitionspflicht	94
6.4.	Anfänge und historische Wurzeln	95
6.5.	Wohnbau für breite Bevölkerungsschichten	95
6.6.	Leistbarkeit	96
6.7.	Rechtliche Organisation und Aufsicht	96
6.8.	Wohnzivilrecht	97
6.9.	Geschäftskreis	97
6.10.	Kostendeckung	98
6.11.	Vermögensbindung	100
7.	Ein kurzer Blick auf die WGG-Novelle 2022	102
8.	Die Weiterentwicklung des WGG anhand des § 10a	107
9.	Neuregelung der Paketverkäufe	109
9.1.	Neuregelung im Einzelnen	109
9.2.	Rechtliche Überlegungen rund um die Neuregelung von Paketverkäufen	110
9.2.1.	Zustimmungspflicht gemäß § 10a Abs 1 WGG	111
10.	Aspekte der Finanz in der Aufsichtsarchitektur der Wohnungsgemeinnützigkeit	114
10.1.	Struktureller Aufbau der Aufsicht	114
10.2.	Generelle Zuständigkeitsbereiche der Finanz	114
10.3.	Ausnahmengeschäfte und Finanz	114
10.3.1.	Graubereich durch vage Abgrenzung	114
10.3.2.	Sondertatbestand soziale Infrastruktur	115
10.3.3.	Bauträgerwettbewerbe und städtebauliche Verträge	116
10.3.4.	Feststellungsantrag gem § 6 Abs 3a KStG	116
10.3.5.	Finanz- und aufsichtsbehördliches Parallelverfahren	117
10.3.6.	Einschränkung der Steuerpflicht gem § 6a Abs 2 WGG	117
10.3.7.	Fragestellung § 35 WGG	118
10.3.8.	Vermeidung unsachlicher Härten	118
10.4.	Zum Überwiegen der Hauptgeschäfte	119
10.4.1.	Unbestimmte Parameter	119
10.4.2.	Erforderliche Gesamtbetrachtung	119
10.5.	Conclusio	119

Abkürzungsverzeichnis

AG	Aktiengesellschaft
BGBL	Bundesgesetzblatt
BIP	Bruttoinlandsprodukt
BMF	Finanzministerium
BMS	Bedarfsorientierte Mindestsicherung
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz
COICOP	Classification of individual consumption by purpose = statistische Klassifizierung der Konsumausgaben von Haushalten
EU15	Die nord-/west-/südeuropäischen Länder, die vor 2004 der EU beigetreten sind
EU27	Die aktuelle Zusammensetzung der EU
EVB	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
GBV	Gemeinnützige Bauvereinigung
IIBW	Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH
Mio	Millionen
MRG	Mietrechtsgesetz
OECD	Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung
ÖROK	Österreichische Raumordnungskonferenz
SILC	Statistik zu Einkommen und Lebensverhältnissen
VGR	Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung
VPI	Verbraucherpreisindex
WBF	Wohnbauförderung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WIFO	Wirtschaftsforschungsinstitut
WKO	Wirtschaftskammer Österreich
WP	Wärmepumpe

Literaturverzeichnis

- Amann, W.*, Strukturwandel in der österreichischen Wohnbauförderung, in *GBV* (Hrsg), Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht – Wirtschaft – Gesellschaft. Festschrift für Karl Wurm (2019)
- Amann, W./Lugger, K.*, Österreichisches Wohnhandbuch⁸ (2016)
- Amann, W./Struber, Ch.* (Hrsg), Österreichisches Wohnhandbuch⁹ (2019)
- Bauer*, Mieten bei den Gemeinnützigen – Ursachen für Unterschiede und Veränderungen (2019), <https://www.gbv-aktuell.at/> [15.5.2022]
- Czerny, M./Weingärtler, M.*, Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor (2007)
- Euroconstruct*, Summary Report. 93. Conference, Warsaw (2022)
- Finanzamt Innsbruck*, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) 1979, Informationsservice: Abgrenzung Volkswohnungswesen (25.4.2016)
- Funk, B. Ch.*, Grundprinzipien des Gemeinnützigkeitsrechts, in *Korinek/Nowotny* (Hrsg), Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (1994)
- GBV* (Hrsg), Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht – Wirtschaft – Gesellschaft. Festschrift für Karl Wurm (2019)
- GBV* (Hrsg), 70 Jahre Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen (2016)
- Grundbichler, G.*, Gemeinnützige Bauvereinigungen – Jahresabschluss, finanzielle Leistungsindikatoren und steuerliche Implikationen (2014)
- Gutheil-Knopp-Kirchwald, G.*, Dekarbonisierung des Gebäudesektors im gemeinnützigen Wohnungsbestand, OIB aktuell 2/2020, 26–29
- Hammerl*, WGG 1979: Rehabilitationszentrum kein Heim gem. § 2 Z. 3 WGG, RdW 2017
- Holoubek, M.*, Die Geschäftskreisregelung als Kernstück des WGG, in *Korinek/Nowotny* (Hrsg), Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (1994)
- Holoubek, M./Hanslik-Schneider, C.*, § 7 WGG, in *Illedits/Reich-Rohrwig* (Hrsg), Wohnrecht Taschenkommentar Update (2021)
- IIBW, Umweltbundesamt*, Monitoring-System zu Sanierungsmaßnahmen in Österreich (2021)
- IIBW*, Investiver Wohnungsleerstand: a) Statistische Erfassung; b) Erhebung der Motivationslage von Wohnungseigentümern für eine Marktzuführung (2018)
- Illedits, A./Reich-Rohrwig, O.* (Hrsg), Wohnrecht Taschenkommentar Update (2021)
- Klien, M./Streicher, G.*, Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus (2021)
- Korinek K./Nowotny E.* (Hrsg), Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (1994)

- Lugger K./Holoubek M. (Hrsg.), Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell, Festschrift für KR Helmut Puchebner zum 65. Geburtstag (2008)
- MA 18/MA 23/MA 50, Wohnbedarfsprognose für Wien bis 2030 und Wiener Wohnungsbestand 2017 (2017)
- Morvonnais, P.d.l., Euroconstruct Vienna. The challenges facing housing policy in Europe (2000)
- Mundt, A./Amann, W., Leistbares Wohnen – Bestandsaufnahme von monetären Leistungen für untere Einkommensgruppen zur Deckung des Wohnbedarfs (2015)
- OECD, OECD Affordable Housing Database (2020)
- ÖROK, Prognosen 2001–2031. Teil 2: Haushalte und Wohnungsbedarf nach Regionen und Bezirken (2005)
- Österreicher, T./Sommer, A., Szenen einer Wohnungsgemeinnützigkeit, in GBV (2016), 25–30
- Pekar, R./Hecht, M., Städtebauliche Verträge nach § 1a BO für Wien unter den Rahmenbedingungen des WGG, in GBV (Hrsg), Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht – Wirtschaft – Gesellschaft (2019)
- Prader, Ch./Pittl, R., WGG – Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz Kurzkomentar (2019)
- Raschauer, B., Verfassungsrechtliche Rahmenbedingungen, in Korinek/Nowotny (Hrsg), Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (1994)
- Rechnungshof, Wohnbau in Wien, Reihe BUND 2021/3
- Scherz B., Das dichte Netz von Aufsicht und Kontrolle, in Korinek/Nowotny (Hrsg), Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (1994)
- Schuchter, § 7 WGG, in Schwimann (Hrsg), Praxiskomentar zum ABGB samt Nebengesetzen (2001)
- Statistik Austria, Wohnen 2021. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik (2022)
- TU Wien – Institut für Raumplanung/IIBW/E. Leitner/Komsis, Leerstand mit Aussicht – Erhebung und Reaktivierung von Leerständen im Stadt- und Ortskern (2022)
- Umweltbundesamt, Treibhausgasinventur 1990–2017 (2019)
- Umweltbundesamt, Klimaschutzbericht 2021 (2021)
- Verbandsstatistik des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen, jährliche Publikationen
- Wieser, Gemeinnützige im Steuerrecht, in Korinek/Nowotny (Hrsg), Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (1994)

Kurzfassung

Demographische Veränderungen

Die Bevölkerungszahl in Österreich wächst auch in Zeiten der COVID-Pandemie weiter, aktuell etwa ein halbes Prozent pro Jahr. Im Gegensatz dazu stagniert sie im europäischen Durchschnitt und sinkt in mehreren Nachbarländern. Anfang 2022 wurde die 9-Millionen-Marke überschritten. Die Bevölkerungsvorausschätzung bis 2050 geht von 9,6 Mio Personen aus. Die heute etwas über vier Millionen Haushalte werden bis 2050 auf 4,5 Mio anwachsen. Der Stellenwert von Senioren steigt rasant. Anfang der 1990er Jahre umfasste die Gruppe der Über-60-Jährigen 1,50 Millionen Menschen, mittlerweile sind es 2,4 Millionen. Ende der 2030er Jahre wird die 3-Millionen-Marke erreicht. Die COVID-Krise bewirkte eine massive Übersterblichkeit in dieser Gruppe. Die daraus folgende signifikante Verschlechterung der Geburtenbilanz wird die dargestellten Trends jedoch langfristig kaum verändern. Haupttreiber des Wachstums ist die anhaltend positive Wanderungsbilanz (2021: + 52.000 Personen). Die Struktur der österreichischen Haushalte ändert sich deutlich. Familien mit Kindern machten Anfang der 1990er Jahre noch 39 % aller Haushalte aus, 2021 aber nur mehr 28 %. Im gleichen Zeitraum stieg der Anteil der Singlehaushalte von 30 % auf 38 %. Neben der Bevölkerungsentwicklung trägt vor allem die Entwicklung der Haushaltsgrößen zum Wohnungsbedarf bei. Von 1981 bis 2021 hat sich die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte fast verdoppelt, jene der Fünf- und Mehrpersonenhaushalte ist demgegenüber um ein Drittel zurückgegangen. Entsprechend sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße und liegt nur mehr bei 2,2 Personen. Der Trend zu kleineren Haushalten hat sich allerdings verlangsamt.

Wohnungsbestand

Österreich hat einen Bestand von mittlerweile über 4,9 Millionen Wohnungen, davon 4,02 Millionen Wohnungen mit Hauptwohnsitz (2021). Der Wohnungsbestand wächst jährlich um über 1 %. 48 % der österreichischen Haushalte leben im Eigentum. Das ist eine im internationalen Vergleich niedrige Eigentumsquote. Und sie sinkt weiter, wenngleich langsam. Die Qualität der Wohnversorgung ist sehr hoch und steigt fortwährend. Dies belegen Daten zur Ausstattungskategorie, zur Wohnfläche, zur Leistbarkeit und zur Energieeffizienz der Bauten. Die durchschnittliche Wohnung ist mittlerweile 102 m² groß, der Wohnflächenkonsum pro Person 46,3 m². Dramatisch ist die Größenentwicklung von Eigenheimen, die innerhalb eines Jahrzehnts im Gesamtdurchschnitt um 7 m² auf fast 145 m² zugelegt haben. Demgegenüber stagniert oder sinkt die durchschnittliche Wohnungsgröße im Geschosswohnbau seit wenigen Jahren. Das ist zum einen die Folge der Leistbarkeit und zum anderen des Wandels von Haushalts- und Familienverhältnissen.

Energieeffizienz, Sanierungsrate

Die Treibhausgas-Emissionen aus Gebäuden konnten zwischen 1990 und 2014 um beachtliche 40 % reduziert werden, obwohl die Wohnfläche im selben Zeitraum stark ausgeweitet wurde. Diese Entwicklung war auf ambitionierte thermische Standards im Neubau, große Bemühungen bei thermischen Sanierungen und eine breit angelegte Umstellung der Heizungsanlagen zurückzuführen. Seit mittlerweile sieben Jahren konnten allerdings die Gebäude-Emissionen nicht weiter reduziert werden, dem Neubauboom und unzureichenden Bemühungen in der Sanierung geschuldet. Die Sanierungsrate, die 2010 noch bei 2,2 % lag, stagniert seit 2015 bei ca 1,5 %. Vor allem wohnbaugeförderte Sanierungen waren stark rückläufig. Aktuell belebt sich das Sanierungsgeschehen, va bei Einzelbauteilmaßnahmen und beim Wechsel der Heizungen auf regenerative Systeme. Treiber sind neben dem immer spürbarer werdenden Klimawandel neue Förderungen des Bundes und vor allem der Ukraine-Krieg mit der dadurch ausgelösten Intention einer Lösung aus der Abhängigkeit von fossilen Energieimporten. Die unverzichtbare und rechtlich normierte Dekarbonisierung des Wohngebäudebestands – gemäß Regierungsprogramm bis 2040 – erfordert eine Verdoppelung der Sanierungsrate und Zurückhaltung beim Ressourceneinsatz im Neubau (Suffizienz). Größter Handlungsbedarf besteht bei den Eigenheimen. Es ist ein Maßnahmenmix aus Förderanreizen, wohn-, ordnungs- und steuerrechtlichen Reformen, fachlich-organisatorischer Unterstützung der Eigentümer sowie Bewusstseinsbildung erforderlich.

Wohnungsaufwand

2021 wendeten die österreichischen Mieterhaushalte durchschnittlich 8,3 €/m² (brutto kalt) pro Monat für ihre Wohnungen auf. Seit den späten 2000er Jahren stiegen die Mieten deutlich über der Inflationsrate, seit 2014 auch deutlich über den Einkommen. Demgegenüber stagnieren die Wohnkosten von Eigentümerhaushalten aufgrund der historisch niedrigen Zinsen (die statistische Quelle berücksichtigt nur Zinszahlungen als Wohnkosten, nicht aber die Kapitaltilgung, die als Investition gilt). Die Betriebskosten stiegen im mehrjährigen Durchschnitt ähnlich der Inflationsrate. Die Energiekosten trugen bis 2020 zur Dämpfung der Wohnkostendynamik bei. Seither sieht es anders aus. Allein 2021 stiegen sie um fast 8 %, Heizöl sogar um über 20 %. Die derzeitige massive Inflation bei Energie, aber auch bei den Baukosten, werden den Wohnungsaufwand der österreichischen Haushalte längerfristig massiv belasten. Die Jahre seit 2020 zeigen bei allen Indikatoren massive Ausschläge. Immerhin scheint es mit den umfassenden Unterstützungsmaßnahmen gelungen zu sein, die Leistbarkeit des Wohnens vorderhand stabil zu halten.

Wohnungsmarkt

Die verfügbaren Statistiken zu Marktmieten lassen zu wünschen übrig. Klar ist, dass die Preisdynamik seit etwa einem Jahrzehnt deutlich über der Inflationsrate

liegt, und dies insbesondere in den Städten. Befristungen spielen eine immer größere Rolle, va bei privaten Mietwohnungen, wo der Anteil innerhalb eines Jahrzehnts von etwa 30 % auf 47 % gestiegen ist. Das führt zu einer Situation, dass Einsteiger in den Wohnungsmarkt (junge Haushalte, Zuwanderer) schwierige Rahmenbedingungen vorfinden, lange ansässige Haushalte demgegenüber vergleichsweise günstig und sicher wohnversorgt sind. Die Datenlage für Eigentumswohnungen und Häuser ist deutlich besser. Diese belegt eine seit den späten 2000er Jahren dauernde Boomphase mit durchschnittlichen Preissteigerungen von ca 6 % pro Jahr und einer weiteren Dynamisierung während den aktuellen multiplen Krisen.

Fertigstellungen, Baubewilligungen, Wohnungsbedarf

Die Zahl baubewilligter Wohnungen stieg in den 2000er Jahren langsam und in den 2010er Jahren rasch an. Wurden anfangs nur rund 40.000 Wohnungen in neuen und bestehenden Gebäuden baubewilligt, wurden 2017 und 2019 Allzeithochstände von jeweils über 85.000 Wohnungen erreicht. Damit dürfte der Höhepunkt des Booms überschritten sein, nicht zuletzt wegen der aktuell unberechenbaren Baupreise. Die Baufertigstellungen folgen mit wenigen Jahren Verzögerung demselben Muster. Das hat zur Folge, dass mittlerweile große Mengen an Neubauwohnungen auf den Markt kommen. Ein vorläufiger Höhepunkt wurde 2021 mit etwa 77.000 fertiggestellten Einheiten erreicht. Gleichzeitig wird der demographisch begründete Wohnungsbedarf auf nur etwa 55.000 Einheiten pro Jahr geschätzt. Ein erheblicher Teil der Nachfrage wird von Veranlagungsinteressen getrieben. Aktuell verschärfte Kreditregeln und anhaltend massiv steigende Preise dürften zu einer Dämpfung der Dynamik beitragen.

Wohnbauförderung

Die Wohnbauförderung der Länder ist seit mehreren Jahren bei allen Förderstufen rückläufig. Die Zahl der zugesicherten Geschoßwohnungen lag 2020 um 10 % unter dem Zehnjahresdurchschnitt, die der Eigenheime sogar um 30 % darunter. Nur noch 45 % der baubewilligten Geschoßwohnungen und kaum ein Viertel der Eigenheime werden mit Wohnbauförderungsmitteln kofinanziert. Auch die Wohnhaussanierung entwickelt sich rückläufig. Die € 2,07 Mrd, die 2020 für die Wohnbauförderung ausgegeben wurden, liegen um 12 % unter dem Zehnjahresdurchschnitt. Für die Neubauförderung wurde mit € 1,31 Mrd um 11 % weniger als im langjährigen Durchschnitt ausgegeben, für die Sanierungsförderung mit ca € 470 um 22 % weniger und für die Subjektförderung mit € 300 Mio um 13 % weniger. Die Ausgaben des Staats für wohnungspolitische Maßnahmen lagen Ende der 1990er Jahre bei etwa 1,3 % des Bruttoinlandsprodukts, mittlerweile aber bei unter 0,5 %. Das ist einer der niedrigsten Werte im OECD-Vergleich. Die Entwicklung ist einerseits Ausdruck für eine beeindruckende Steigerung der Produktivität dieses Instruments. Andererseits gibt sie Anlass zur

Sorge, dass ein wirtschafts-, sozial- und umweltpolitisch ausgesprochen effizientes Instrument der Konsolidierung der Länderbudgets zum Opfer zu fallen droht. Es ist Zeit, die enormen Potenziale des Instruments durch innovative Weiterentwicklungen noch besser auszuschöpfen.

Gemeinnützige Bauvereinigungen

Derzeit gibt es 185 gemeinnützige Bauvereinigungen (77 GmbH, 10 AG und 98 Genossenschaften mit insgesamt 547.000 Genossenschaftern). In der Dekade 2012–2021 wurden im Schnitt etwas über 16.000 Wohnungen pro Jahr vom gemeinnützigen Sektor fertiggestellt. Bemerkenswert sind die fast 20.000 im COVID-Jahr 2020 fertiggestellten Wohnungen. Der gesamte Verwaltungsbestand der Gemeinnützigen umfasst rund 971.000 Wohnungen. Davon sind 646.000 eigene Mietwohnungen, 325.000 Wohnungen werden für Dritte (va Wohnungseigentümergeinschaften und Gemeinden) verwaltet. Damit verwaltet der GBV-Sektor etwa 24 % des gesamten Wohnungsbestands der Republik (Hauptwohnsitze). Mit rund 16.000 Erstbezügen und rund 50.000 Wiedervermietungen aus dem Bestand stellen die GBV jährlich die Wohnversorgung von rund 66.000 Haushalten sicher. Als Vorreiter bei Sanierungen investieren die GBV jährlich bis zu € 1,0 Mrd in Instandhaltung und Verbesserung des Gebäudebestands.

1. Allgemeine Rahmenbedingungen

Wolfgang Amann

1.1. Bevölkerungsentwicklung

Die österreichische Bevölkerung wächst seit den 1990er Jahren sehr kontinuierlich um 40.000 bis 50.000 Personen pro Jahr (0,4 bis 0,5 % pa). Im Zehnjahresdurchschnitt liegt die Zuwachsrate beim Vierfachen des EU-Durchschnitts. Die Migrationskrise 2015 bewirkte eine einmalige Erhöhung auf 110.000 zusätzliche Einwohner (1,3 %, Grafik 3). Danach hat sich die Bevölkerungsdynamik wieder auf den langjährigen Durchschnitt eingependelt. Bemerkenswert ist der neuerliche Anstieg der Zuwanderung im Zuge der COVID-19-Pandemie, während gleichzeitig die natürliche Bevölkerungsdynamik tief in den negativen Bereich rutschte. Anfang 2022 überstieg die Bevölkerungszahl Österreichs die 9-Millionen-Marke. Für die kommenden Jahrzehnte prognostiziert die Statistik Austria ein abgeschwächtes Wachstum um ca 0,2 %, das ist ein sukzessiver Rückgang auf zusätzlich etwa 20.000 Bewohner pro Jahr – mit entsprechenden Auswirkungen auf den Wohnungsbedarf.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung

	Bevölkerungsstand	Zuwachs/Abgang
1900	6.004.000	
1910	6.648.000	+ 644.000
1923	6.535.000	- 113.000
1934	6.760.000	+ 225.000
1939	6.653.000	- 107.000
1951	6.934.000	+ 281.000
1961	7.074.000	+ 140.000
1971	7.492.000	+ 418.000
1981	7.555.000	+ 63.000
1991	7.796.000	+ 241.000
2001	8.033.000	+ 237.000
2011	8.421.000	+ 388.000
2021	8.961.000	+ 540.000

Anm: Jahresmitte; Quelle: Statistik Austria

Tabelle 2: Bevölkerungsvorausschätzung

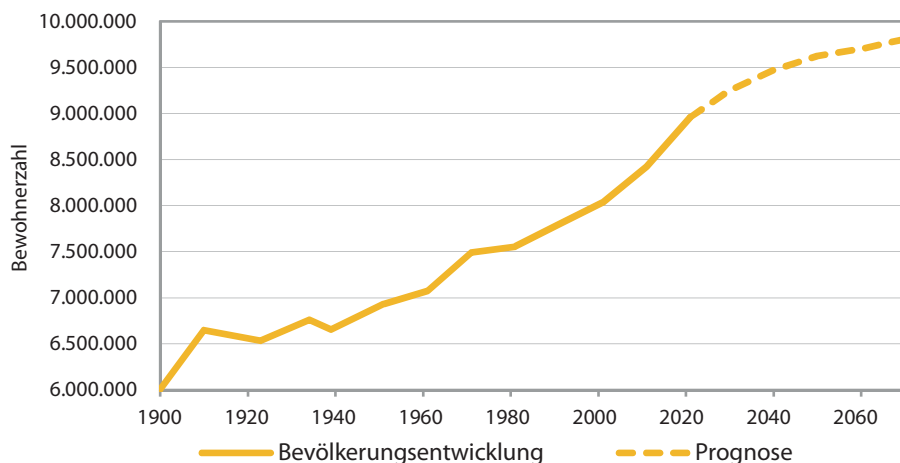
	Personen
2021	8.961.000
2030	9.251.000
2040	9.470.000
2050	9.626.000
2060	9.703.000
2070	9.808.000

Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 2021

Wie in der gesamten westlichen Welt zeigt sich auch in Österreich ein gravierender demographischer Wandel mit stagnierenden oder sinkenden Werten jüngerer Bevölkerungsgruppen bei einem gleichzeitigen massiven Anstieg der Lebenserwartung.

Die Gruppe der Über-60-Jährigen und va der Hochbetagten wächst trotz COVID-Krise rasant an. Anfang der 1970er Jahre umfasste sie 1,50 Millionen Menschen, mittlerweile sind es 2,4 Millionen. Ende der 2030er Jahre wird die 3-Millionen-Marke erreicht. Diese Entwicklung stellt die Wohnungswirtschaft hinsichtlich der Gestaltung einer bedarfsgerechten Wohnsituation für ältere Menschen vor neue Herausforderungen. Die COVID-Krise bewirkte ab 2020 eine massive Übersterblichkeit. Die statistisch registrierten an COVID verstorbenen Menschen gehörten zu über 80 % der Altersgruppe der Hochbetagten an. Die daraus folgende signifikante Verschlechterung der Geburtenbilanz verändert die dargestellten Trends jedoch langfristig kaum.

Grafik 1: Bevölkerungsentwicklung und Prognose



Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 2021

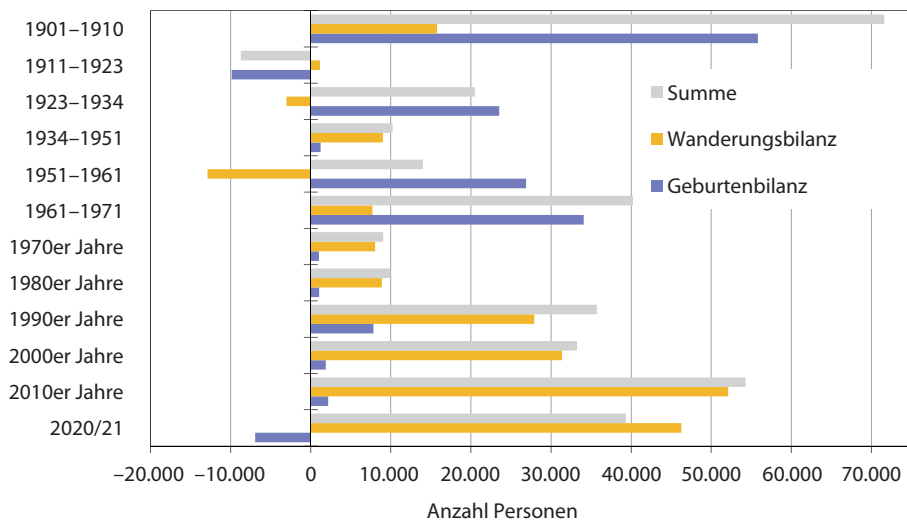
Tabelle 3: Bevölkerungsbilanz (jährliche Veränderung)

	Geburtenbilanz	Wanderungsbilanz	Summe
1901–1910	56.000	16.000	72.000
1911–1923	–10.000	1.000	–9.000
1923–1934	24.000	–3.000	21.000
1934–1951	1.000	9.000	10.000
1951–1961	27.000	–13.000	14.000
1961–1971	34.000	8.000	42.000
1970er Jahre	1.000	8.000	9.000
1980er Jahre	1.100	8.900	9.900
1990er Jahre	7.800	27.900	35.700
2000er Jahre	1.900	31.400	33.200
2010er Jahre	2.200	52.100	54.300
2020/21	–6.900	46.300	39.300

Quelle: Statistik Austria

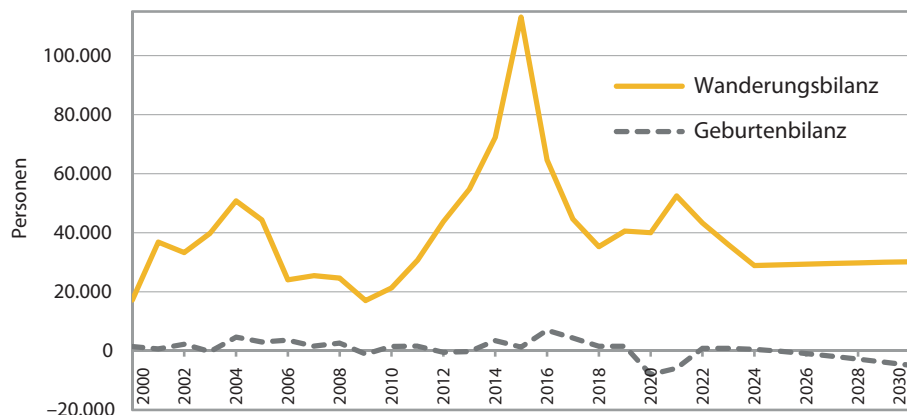
Die Bevölkerungsbilanz (Grafik 2) spiegelt die unruhige politische Entwicklung Österreichs und Europas im 20. Jahrhundert, aber auch die demographische Stabilität seit den 1970er Jahren. Auffallend ist freilich die COVID-bedingt stark negative Geburtenbilanz 2020/21 in der Größenordnung der Zeit des Ersten Weltkriegs und der darauffolgenden Spanischen Grippe. Der Anteil jüngerer Haushalte war lange rückläufig. Die Flüchtlingsströme 2015/2016 brachten einen kurzfristigen Zuwachs an Jüngeren, der aber den langfristigen Trend nicht verändern wird. Der Bevölkerungszuwachs Österreichs resultiert seit den 1990er Jahren fast ausschließlich aus der Zuwanderung.

Grafik 2: Bevölkerungsbilanz (jährliche Veränderung)



Quelle: Statistik Austria

Grafik 3: Jährliche Bevölkerungsveränderung



Quelle: Statistik Austria

Am Vergleich der Wanderungsbilanz 2021 mit dem Zehnjahresdurchschnitt wird die starke Wanderungsverflechtung innerhalb, nach und aus Österreich anschaulich (Tabelle 4). Jährlich ändern 12 % der Bewohner ihren Wohnort, davon zwei Drittel innerhalb Österreichs und ein Drittel über die Staatsgrenzen. Es fällt auf, dass mit der COVID-Pandemie die Binnenwanderung über Bundesländergrenzen hinweg deutlich zugelegt hat. Besonders viele Bewohner haben Salzburg und Wien an andere Bundesländer verloren. Gewinner waren Niederösterreich

und das Burgenland. Österreich hat seit den späten 1980er Jahren einen stark positiven Außenwanderungssaldo, besonders ausgeprägt während internationaler Krisen, etwa jener von 2015/16. Auch 2021 belebte sich die Zuwanderung stark. Im langjährigen Durchschnitt gewann va Wien von internationaler Zuwanderung, während sie im COVID-Jahr 2021 auffällig stark im Burgenland und in Kärnten aufschlug. Die Analyse der Wanderung zeigt einen deutlichen Wandel. Einerseits bewirkt der bleibende Trend zu Homeoffice eine Ausweitung der Pendeldistanzen mit Wanderungsgewinnen von Regionen in größerer Distanz zu den Wirtschaftszentren. Andererseits gewinnen Regionen mit hoher Freizeitqualität, auch bei internationaler Wanderung. Bei einigen Regionen überlagern sich beide Trends.

Tabelle 4: Analyse der Wanderungsbilanz 2021

	Personen	
	Ø 10 Jahre	2021
Binnenwanderung (innerhalb von Österreich)	775.000	783.000
davon zwischen den Bundesländern	116.000	127.000
davon über Bezirksgrenzen	246.000	246.000
davon zwischen Gemeinden	119.000	118.000
davon innerhalb von Gemeinden	294.000	292.000
Außenwanderung	262.000	256.000
davon Zuzüge aus dem Ausland	159.000	154.000
davon Wegzüge ins Ausland	103.000	102.000
Saldo gegenüber dem Ausland	56.000	52.000
Wanderung insgesamt	1.037.000	1.039.000

Quelle: Statistik Austria

1.2. Veränderung der Familienstruktur

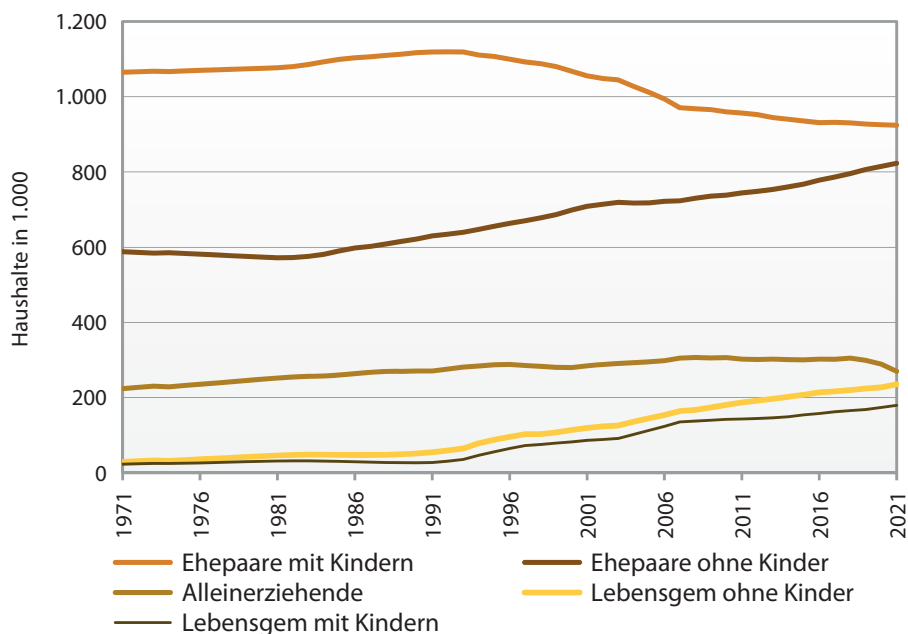
Der Wandel in der Familienstruktur ist massiv. Ehepaare mit Kindern sind zwar nach wie vor die häufigste Familienform. Allerdings leben nur noch 23 % der österreichischen Haushalte in dieser traditionellen Struktur. Andere Familienformen gewinnen immer mehr an Bedeutung. Lebten 1971 nur rund 50.000 Paare, das entsprach rund 2 % aller Familien, ohne Trauschein in einem Haushalt zusammen, waren es 2021 mehr als achtmal so viele (11 %). Die Zahl der Alleinerziehenden hingegen war zwischen den 1990er Jahren und 2019 weitgehend stabil, hat sich aber seit Beginn der COVID-Pandemie deutlich verringert (Grafik 4).

Tabelle 5: Familienstruktur in 1.000

	Familien insgesamt	Ehepaare ohne Kinder	Ehepaare mit Kindern	Lebens-gem ohne Kinder	Lebens-gem mit Kindern	Allein-erziehende
1971	1.930	590	1.070	30	20	220
1981	1.990	570	1.080	50	30	260
1991	2.120	640	1.120	60	30	270
2001	2.270	720	1.040	120	90	300
2011	2.340	750	950	200	140	300
2021	2.470	830	930	250	190	270

Quelle: Statistik Austria

Grafik 4: Familienstruktur



Quelle: Statistik Austria

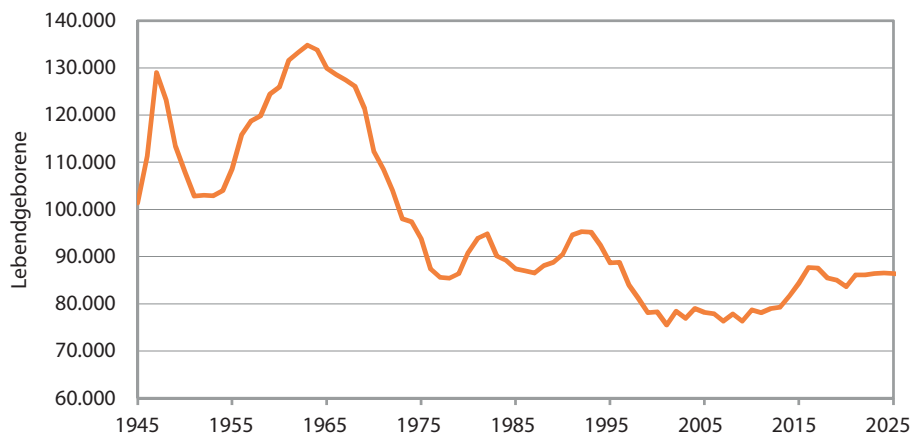
Die Zahl der Geburten war nach dem Höchststand in den 1960er Jahren von über 130.000 lange Zeit rückläufig und pendelte sich ab den späten 1990er Jahren bei knapp 80.000 ein. Mitte der 2010er Jahre stieg sie etwas und liegt seither bei gut 85.000.

Tabelle 6: Lebendgeborene

1945	101.400	1965	129.900	1985	87.400	2005	78.200
1946	111.300	1966	128.600	1986	87.000	2006	77.900
1947	129.000	1967	127.400	1987	86.500	2007	76.300
1948	123.200	1968	126.100	1988	88.100	2008	77.800
1949	113.400	1969	121.400	1989	88.800	2009	76.300
1950	107.900	1970	112.300	1990	90.500	2010	78.700
1951	102.800	1971	108.500	1991	94.600	2011	78.100
1952	103.000	1972	104.000	1992	95.300	2012	79.000
1953	102.900	1973	98.000	1993	95.200	2013	79.300
1954	104.000	1974	97.400	1994	92.400	2014	81.700
1955	108.600	1975	93.800	1995	88.700	2015	84.400
1956	115.800	1976	87.400	1996	88.800	2016	87.700
1957	118.700	1977	85.600	1997	84.000	2017	87.600
1958	119.800	1978	85.400	1998	81.200	2018	85.500
1959	124.400	1979	86.400	1999	78.100	2019	85.000
1960	125.900	1980	90.900	2000	78.300	2020	83.600
1961	131.600	1981	93.900	2001	75.500	2021	86.100
1962	133.300	1982	94.800	2002	78.400	2022	86.100
1963	134.800	1983	90.100	2003	76.900	2023	86.400
1964	133.800	1984	89.200	2004	79.000	2024	86.500

Quelle: Statistik Austria (ab 2022 Prognose)

Grafik 5: Anzahl der Lebendgeborenen



Quelle: Statistik Austria (ab 2022 Prognose)

Nachdem die Zahl an Eheschließungen zwischen den 1990er und Mitte der 2010er Jahre bei konstant knapp 40.000 pro Jahr gelegen war, kam es zwischen 2015 und 2019 zu einem deutlichen Anstieg. In den COVID-Jahren 2020/21 waren es dann aber wieder je rund 40.000 (Tabelle 7). Gleichzeitig ist die Scheidungsrate seit etwa 15 Jahren rückläufig. Damit sank die Scheidungsrate von 60 % auf nur noch 35 %, was starke Auswirkungen auf die Nachfrage am Wohnungsmarkt hat.

Tabelle 7: Eheschließungen, Scheidungen, Scheidungsrate

	Ehe-schließungen	Scheidungen	Rate (%)		Ehe-schließungen	Scheidungen	Rate (%)
1983	56.200	14.700	26 %	2003	37.200	19.100	51 %
1985	44.900	15.500	35 %	2005	39.200	19.500	50 %
1987	76.200	14.600	19 %	2007	36.000	20.500	57 %
1989	42.500	15.500	36 %	2009	35.500	18.800	53 %
1991	44.100	16.400	37 %	2011	36.400	17.300	48 %
1993	45.000	16.300	36 %	2013	36.100	16.000	44 %
1995	42.900	18.200	42 %	2015	44.500	16.400	37 %
1997	41.400	18.000	43 %	2017	45.000	16.200	36 %
1999	39.500	18.500	47 %	2019	46.000	16.300	35 %
2001	34.200	20.600	60 %	2021	41.100	14.500	35 %

Quelle: Statistik Austria

Ein starker Treiber der demographischen Dynamik ist die zunehmende Lebenserwartung. Im Jahrzehnt vor der COVID-Pandemie wurden wir jedes Jahr um einhalb Monate älter (Tabelle 8). Die Pandemie hat mehrere Jahre dieser Entwicklung zunichtegemacht, nicht aber den langfristigen Trend. Die Lebenserwartung der Männer gleicht sich derer der Frauen an. Bemerkenswert ist der starke Anstieg der Lebensjahre im Alter in subjektiv guter Gesundheit. Innerhalb von hundert Jahren hat sich die Lebenserwartung der Österreicher fast verdoppelt. Das hat sehr großen Einfluss auf die Wohnungswirtschaft, zB bei der Notwendigkeit von barrierefreien Wohnungen im Alt- und Neubau.

Tabelle 8: Lebenserwartung bei der Geburt

	Männer	Frauen	Frauen älter als Männer
1899/1902	41	43	5 %
1909/12	44	47	7 %
1930/33	55	59	7 %
1951	62	68	10 %
1971	67	74	10 %
1991	73	79	8 %
2001	76	82	8 %
2011	78,1	83,4	7 %
2019	79,5	84,2	6 %
2020	78,9	83,7	6 %
2021	78,8	83,8	6 %

Quelle: Statistik Austria

1.3. Haushaltsentwicklung

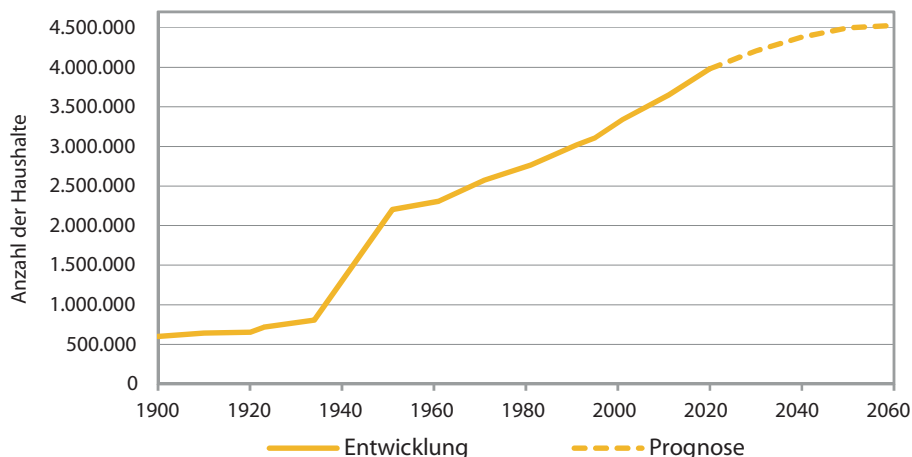
Für den Wohnungsmarkt ist nicht so sehr die Entwicklung der Bevölkerung, sondern vielmehr die der Haushalte entscheidend. Darin spiegeln sich zahlreiche Veränderungen: Größe der Familie, geänderte Altersstruktur, Zuwanderung, Scheidungsrate und die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung. Die Zahl der Haushalte steigt aufgrund kleiner werdender Haushalte deutlich schneller als die Bevölkerungszahl.

Tabelle 9: Anzahl der Haushalte

Haushalte		Haushalte	
1900	602.000	2001	3.340.000
1920	652.000	2011	3.649.000
1934	806.000	2015	3.800.000
1951	2.205.000	2020	3.982.000
1961	2.306.000	2025	4.112.000
1971	2.574.000	2030	4.207.000
1981	2.767.000	2040	4.380.000
1991	3.021.000	2050	4.497.000

Quelle: Statistik Austria, Haushaltsprognose 2021

Grafik 6: Entwicklung und Prognose der Haushaltsanzahl



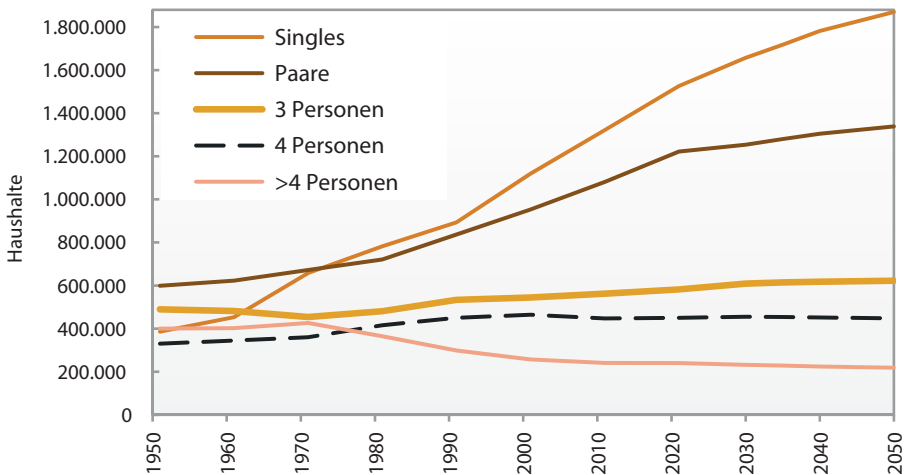
Quelle: Statistik Austria

Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte hat sich seit dem frühen 20. Jahrhundert vervielfacht. Umgekehrt hat sich der Anteil der Haushalte mit fünf und mehr Personen im selben Zeitraum stark verringert. Zukünftig wird weiterhin die Zahl der alleinlebenden Menschen überdurchschnittlich stark steigen. Die Zeit der sehr starken Zuwächse dürfte aber vorbei sein. Lagen sie bisher bei etwa zweieinhalb Prozentpunkten pro Jahrzehnt (dzt ca 38 %), wird es in absehbarer Zukunft nur noch etwa ein Prozentpunkt pro Jahrzehnt sein.

Tabelle 10: Haushalte nach Haushaltsgröße

	1	2	3	4	5 & mehr
1951	386.000	599.000	490.000	330.000	400.000
1961	453.000	623.000	482.000	345.000	402.000
1971	658.000	672.000	454.000	360.000	426.000
1981	782.000	721.000	481.000	416.000	364.000
1991	894.000	837.000	533.000	450.000	299.000
2001	1.120.000	953.000	545.000	465.000	257.000
2011	1.322.000	1.081.000	562.000	447.000	241.000
2021	1.526.000	1.222.000	582.000	450.000	240.000
2030	1.657.000	1.254.000	609.000	455.000	232.000
2040	1.782.000	1.305.000	618.000	452.000	224.000
2050	1.870.000	1.338.000	622.000	448.000	219.000

Quelle: Statistik Austria, Haushaltsprognose 2021

Grafik 7: Entwicklung und Prognose der Haushaltsmitglieder

Quelle: Statistik Austria

Derzeit bestehen die österreichischen Haushalte aus durchschnittlich 2,2 Personen. Hier erkennt man die erfolgte „Ausdünnung“ in den Wohnungen. Der Abbau des einstmaligen Überbelages ist Ergebnis der eindrucksvollen Wohnbautätigkeit nach 1945. Erhöhte Lebenserwartung, Geburtenrückgang, Scheidungen

1. Allgemeine Rahmenbedingungen

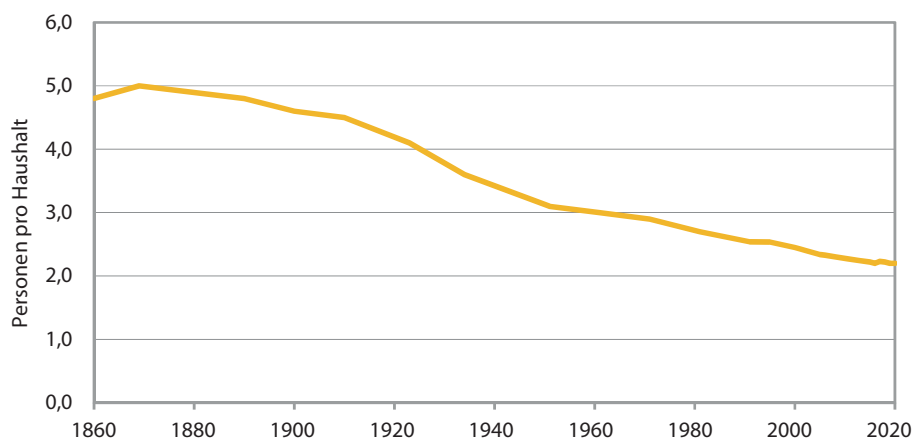
und der Wandel familiärer Präferenzen führen zu einer Verkleinerung der Haushaltsgrößen. Selbst die Entwicklung am Immobilienmarkt hat Auswirkungen, indem steigende Kosten die Bildung neuer Haushalte hemmen. Der Trend zu kleineren Haushalten setzt sich in ländlichen und semi-urbanen Lagen fort. In den Städten ist demgegenüber – von einem niedrigen Niveau ausgehend – ein leichter Anstieg der durchschnittlichen Haushaltsgrößen beobachtbar.

Tabelle 11: Personen pro Haushalt

Personen		Personen	
1860	4,8	1971	2,9
1869	5,0	1981	2,7
1890	4,8	1991	2,5
1900	4,6	1995	2,5
1910	4,5	2000	2,5
1923	4,1	2005	2,3
1934	3,6	2010	2,3
1951	3,1	2015	2,22
1961	3,0	2020	2,20

Quelle: Statistik Austria

Grafik 8: Personen pro Haushalt



Quelle: Statistik Austria

1.4. Wohnbedarf

Die Übereinstimmung der Wohnungsproduktion mit dem tatsächlich gegebenen Bedarf an Wohnraum ist ein politisch sensibles Thema, gleichzeitig aber statistisch schwer fassbar. Denn die Nachfrage bestimmt sich nicht nur aus der Entwicklung der Haushaltszahlen, sondern auch aus regionalen Disparitäten (Leerstand in strukturschwachen Regionen bei gleichzeitigem Nachfrageüberhang in den Ballungsgebieten) und geänderten Konsumverhalten (Zweitwohnsitze, Anschaffungen zu Investitionszwecken). Schwierigkeiten bei der Bedarfsschätzung bereitet insbesondere der seit Jahren anhaltende Trend zu Investitionen in „Betongold“.

Die Datenlage ist lückenhaft, was Schätzungen für etliche Inputdaten nötig macht. Das IIBW führt seit mehr als einem Jahrzehnt regelmäßige Wohnungsbedarfsschätzungen durch. Im Vergleich zu anderen Wohnungsbedarfsprognosen (ÖROK, 2005; *Czerny und Weingärtler*, 2007; MA 18 ua, 2017) erwies sich die IIBW-Bedarfsschätzung als zielgenau. Der starke Anstieg des Wohnungsbedarfs in Wien in den frühen 2010er Jahren wurde ebenso früh und treffend erkannt wie die mittlerweile überschrittene Bedarfsdeckung.

Der geschätzte aktuelle Wohnungsbedarf von österreichweit unter 55.000 Einheiten (Gesamtbewilligungen inkl neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden) liegt deutlich unter den derzeitigen Baubewilligungszahlen (s Kap 3.3.). Trotz dieses Ungleichgewichts steigen die Wohnungspreise, was die massive Nachfrage aus Veranlagungsgründen ohne Nutzungsabsicht der Wohnungen zeigt.

Der Wohnbauboom konzentriert sich vor allem auf Wien und die anderen größeren Städte und urbanen Regionen und hier vor allem auf freifinanzierte Eigentumswohnungen, zuletzt auch auf freifinanzierte Mietwohnungen. Leistbare geförderte Mietwohnungen wurden demgegenüber in weitgehend konstanter Zahl produziert (s Kap 4.1.).

Kritisch zu bewerten ist das dadurch ausgelöste sehr starke Wachstum an Wohnungen ohne Hauptwohnsitz. Der Zuwachs an Wohnungen deutlich über den Notwendigkeiten der Wohnversorgung der Bevölkerung stützt zwar die Baukonjunktur und bietet Investitionsmöglichkeiten. Langfristig sind damit aber erheblich negative Folgen und Risiken verbunden, insbesondere aufgrund des Einsatzes an „grauer“ Energie für den Bau und in stadtstruktureller Hinsicht, wenn wachsende Teile von Quartieren unbewohnt sind. Auch erfordert Wohnungsneubau den Ausbau von sozialer und technischer Infrastruktur, die im Fall von größerem Leerstand teilweise fehlinvestiert sind.

Die Entwicklung führt zu politischen Maßnahmen gegen Wohnungsleerstand, insbesondere eine bereits in mehreren Ländern eingeführte bzw geplante Leerstandsabgabe (TU Wien, IIBW et alia, 2022).

2. Wohnungsbestände und Wohnkosten

Wolfgang Amann

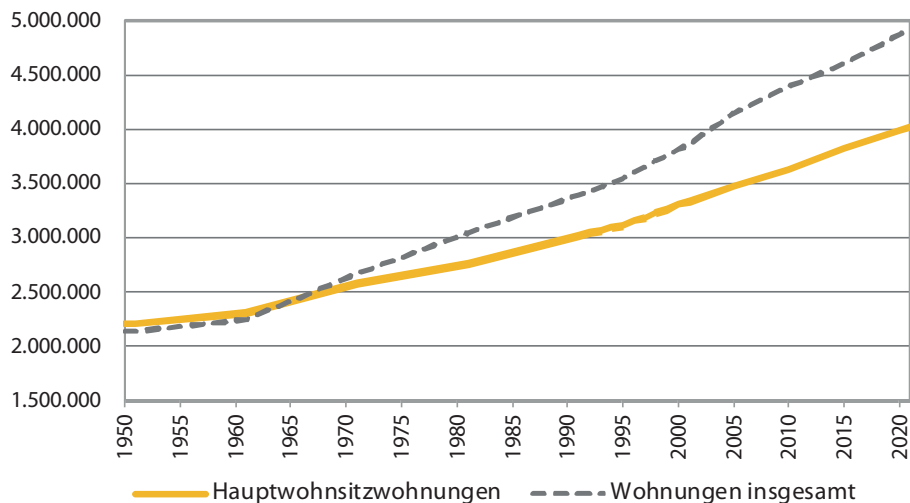
2.1. Wohnungsbestand, Hauptwohnsitze, Leerstand

Der gesamte Wohnungsbestand hat sich in Österreich seit den 1960er Jahren mehr als verdoppelt. Die Wachstumsraten lagen fast durchgängig bei über 1 % pro Jahr. In etwas geringerem Ausmaß wuchs die Zahl an Haushalten bzw Hauptwohnsitzwohnungen. Dadurch öffnete sich eine „Schere“ von Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung, die vor fünfzig Jahren nur 3 % des Bestands ausmachten, mittlerweile aber 19 % (920.000 Wohneinheiten). Wohnungen ohne Hauptwohnsitz sind das mit Abstand am schnellsten wachsende Segment am Wohnungsmarkt (s Tabelle 13). Sie sind aber nicht mit „Wohnungsleerstand“ zu verwechseln. Denn große Teile davon sind legale Zweit- und Nebenwohnsitze, befinden sich in Gegenden ohne Bedarf, sind in einem für eine Verwertung unzureichenden technischen Zustand oder stehen umzugsbedingt leer. Nicht einmal erfasst sind Hauptmietwohnungen, die wegen besonders günstiger Mieten gehalten werden, auch wenn der Lebensmittelpunkt längst verlegt wurde. Übrig bleibt der relativ geringe Anteil an Wohnungen, deren immobilienwirtschaftliche Aktivierung möglich und sinnvoll ist. In einer Studie zu Vorarlberg wurde das Potenzial auf ca 1 % des Wohnungsbestands, bei Verbesserung der Rahmenbedingungen auf 2 % geschätzt (IIBW, 2018).

Tabelle 12: Entwicklung des Wohnungsbestandes

	Wohnungen insgesamt	Hauptwohnsitzwohnungen
1951	2.138.000	2.205.000
1961	2.250.000	2.306.000
1971	2.666.000	2.574.000
1981	3.052.000	2.767.000
1991	3.393.000	3.021.000
2001	3.863.000	3.340.000
2005	4.144.000	3.464.000
2010	4.396.000	3.624.000
2015	4.608.000	3.817.000
2020	4.875.000	3.988.000
2021	4.938.000	4.020.000

Anm: Bis 1961: Privathaushalte statt Hauptwohnsitzwohnungen. Quelle: Statistik Austria, IIBW

Grafik 9: Entwicklung des Wohnungsbestandes

Anm: Bis 1961: Privathaushalte statt Hauptwohnsitzwohnungen. Quelle: Statistik Austria, IIBW

Bei der Segmentierung des Wohnungsbestands bestehen große Unterschiede zwischen Wien und den anderen Bundesländern (Tabelle 13). Die Eigentumsquote liegt in Wien bei 19 %, im Durchschnitt der anderen Bundesländer demgegenüber bei 56 %, was in einen Österreich-Durchschnitt von 48 % mündet. Gemeindewohnungen gibt es in relevantem Ausmaß nur in Wien (22 % des Bestands). Zusammen mit gemeinnützigen Mietwohnungen und preisregulierten privaten Mietwohnungen (Alt- und Richtwertmieten) ergibt dies in Wien einen Bestand an sozial gebundenen Mietwohnungen von nicht weniger als 64 %. Im Durchschnitt der anderen Bundesländer liegt dieser Anteil bei im internationalen Vergleich auch hohen, im Vergleich zur Bundeshauptstadt aber bescheidenen, 21 %.

2. Wohnungsbestände und Wohnkosten

**Tabelle 13: Wohnungsbestand Österreich und Wien 2021
(Hauptwohnsitze, in 1.000 bzw %)**

	Gesamt (1.000)	Eigen- heime	Mehrwohnungsbau								
			MRG					WEG	WGG	Gemeinde	Sonstige
			gesamt	Alt- verträge	Richt- wert	Ange- messen/ Sonstige	Freie Miete				
Österreich	4.020	1.480	750	60	270	20	400	440	660	280	410
	100 %	37 %	19 %	1 %	7 %	1 %	10 %	11 %	16 %	7 %	10 %
Wien	930	50	300	50	160	20	70	120	200	200	50
	100 %	6 %	33 %	5 %	17 %	2 %	8 %	13 %	21 %	22 %	5 %
Österreich ohne Wien	3.090	1.430	440	10	110	0	320	320	470	80	360
	100 %	46 %	14 %	0 %	4 %	0 %	10 %	10 %	15 %	2 %	12 %

Anm: auf ganze 10.000 gerundet;

Altmietverträge: „andere Hauptmietwohnung“, Gebäude ab 3 Wohnungen, errichtet bis 1960, Mietvertragsabschluss vor März 1994;

Richtwertmieten: „andere Hauptmietwohnung“, Gebäude ab 3 Wohnungen, errichtet bis 1960,

Mietvertragsabschluss ab 3/1994, Kategorie A–C, < 130 m²;

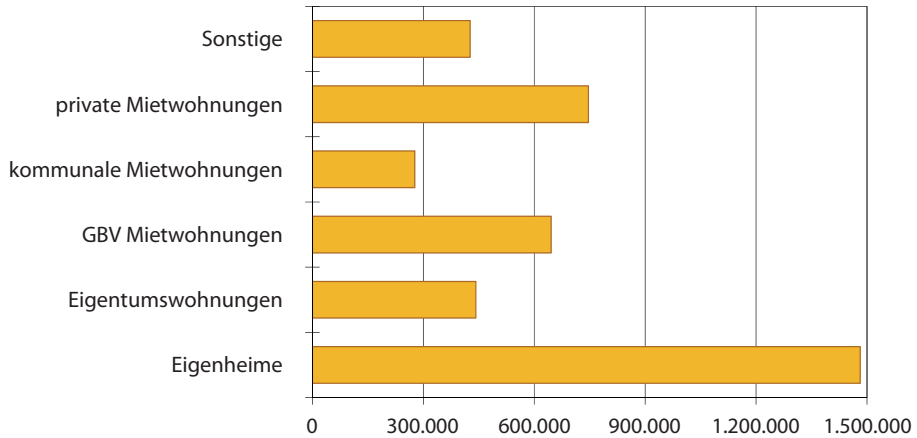
Angemessene Mieten: „andere Hauptmietwohnung“, Gebäude ab 3 Wohnungen, errichtet bis 1960, Mietvertragsabschluss ab 3/1994, Kat A–C, > 130 m²;

Freie Mieten: „andere Hauptmietwohnung“, Gebäude ab 3 Wohnungen, errichtet nach 1960;

Sonstige: Kat D Mietvertragsabschluss ab 1994 (Vollanwendung), in Gebäuden mit 1–2 Wohnungen (Vollausnahme); Quelle: Statistik Austria Mikrozensus, IIBW

Die 1,67 Millionen Mietwohnungen in Österreich (Hauptwohnsitze 2021) entfallen auf den privaten Markt, gemeinnützige und kommunale Mietwohnungen. Übertraf bis in die 1990er Jahre der Anteil der privaten Mietwohnungen noch jenen der sozial gebundenen, machen GBV- und kommunale Mietwohnungen heute einen Anteil von 24 % des gesamten Wohnungsbestands aus – einer der höchsten Werte im internationalen Vergleich.

Grafik 10: Struktur des Wohnungsbestands 2021 (Hauptwohnsitze)



Quelle: Statistik Austria, IIBW

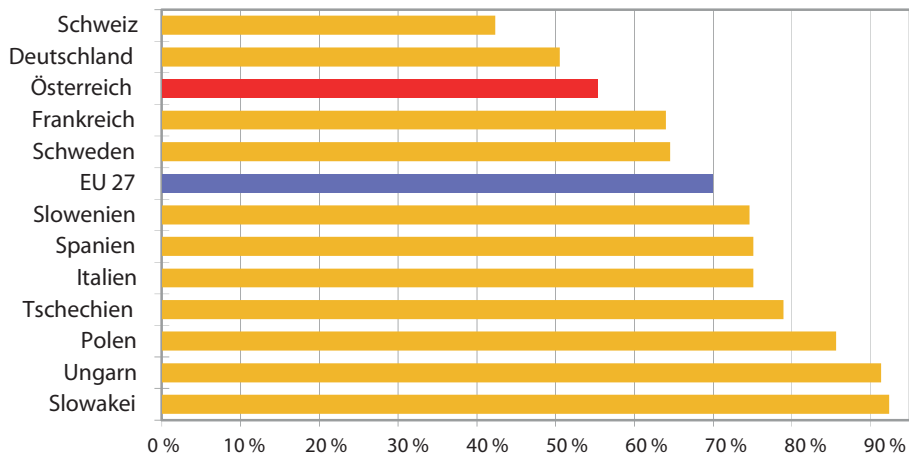
Wohnungseigentum hat international einen stark unterschiedlichen Stellenwert. Wirtschaftlich hoch entwickelte Länder wie die Schweiz, Deutschland und Österreich, liegen dabei im weltweiten und europäischen Vergleich am unteren Ende.

Tabelle 14: Eigentumsquoten im europäischen Vergleich 2020 (%)

	Anteil
Slowakei	92 %
Ungarn	91 %
Polen	86 %
Tschechien	79 %
Italien	75 %
Spanien	75 %
Slowenien	75 %
EU 27	70 %
Schweden	65 %
Frankreich	64 %
Österreich	55 %
Deutschland	51 %
Schweiz	42 %

Anm: Die Eigentumsquote in Österreich ist höher als in Tabelle 13 aufgrund eines anderen Zählkonzepts, insbes hinsichtlich „sonstiger Rechtsverhältnisse“. Quelle: Eurostat

Grafik 11: Eigentumsquoten im europäischen Vergleich (2020)



Quelle: Eurostat

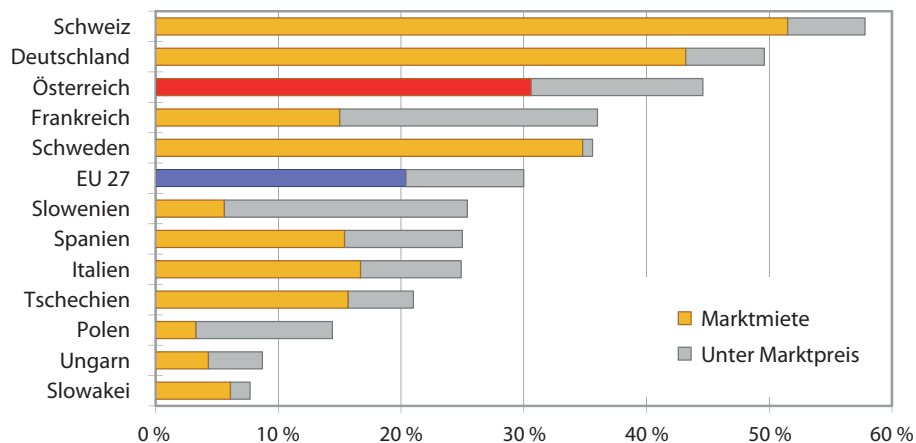
Die nachfolgende Darstellung ist das Pendant zur Eigentumsquote. Hier ist eine Erklärung zur Datenbasis erforderlich: EU-SILC ist eine Haushaltsbefragung, die nicht auf die Eigentumsverhältnisse des Mietwohnhauses abstellt, sondern auf die Wahrnehmung der Bewohner. Nach Eigentümer wäre die Sozialwohnungsquote zB in Schweden oder Österreich deutlich höher als in dieser Darstellung aufgelistet.

Tabelle 15: Mietsektoren im europäischen Vergleich (2020)

	Marktmiete	unter Marktpreis
Slowakei	6 %	2 %
Ungarn	4 %	4 %
Polen	3 %	11 %
Tschechien	16 %	5 %
Italien	17 %	8 %
Spanien	15 %	10 %
Slowenien	6 %	20 %
EU 27	20 %	10 %
Schweden	35 %	1 %
Frankreich	15 %	21 %
Österreich	31 %	14 %
Deutschland	43 %	6 %
Schweiz	52 %	6 %

Quelle: Eurostat EU-SILC

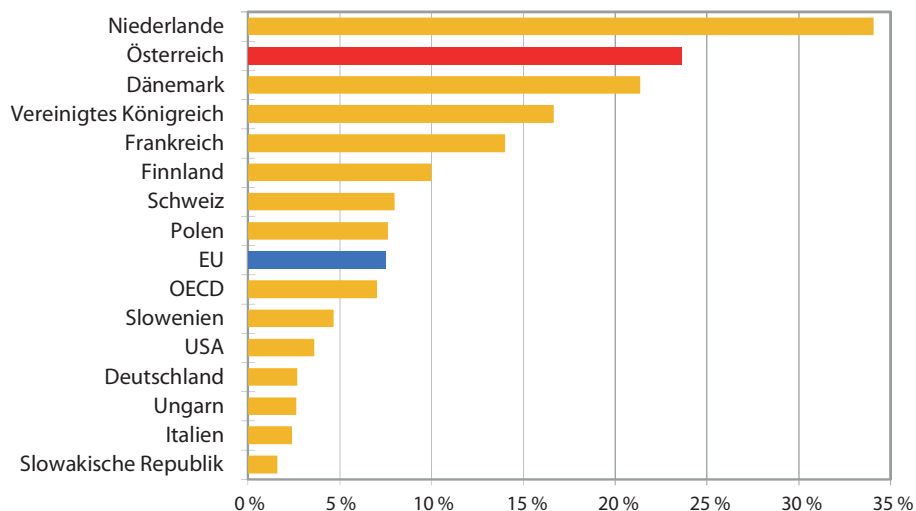
Grafik 12: Mietsektoren im europäischen Vergleich (2020)



Quelle: Eurostat EU-SILC

Anders sieht es aus, wenn die Sozialwohnungssektoren nach der institutionellen Struktur beurteilt werden, wie dies in der OECD „Affordable Housing Database“ dokumentiert ist (OECD, 2020). Mit fast 24 % sozial gebundenen Mietwohnungen (gemeinnützig, kommunal) verfügt Österreich über einen der international größten Bestände. Höher ist der Anteil weltweit nur in den Niederlanden.

Grafik 13: Größe der Sozialwohnungssektoren (2020)



Anm: 2020 oder letztverfügbares Jahr. Quelle: OECD 2020

2. Wohnungsbestände und Wohnkosten

Während der letzten Jahrzehnte gab es eine starke Zunahme der durchschnittlichen Wohnungsgrößen von ca 66 m² im Jahre 1971 auf zuletzt 102 m² pro Wohnung (2021). Der Anstieg ist vor allem auf das massive Größenwachstum im Bereich der Eigenheime zurückzuführen (Tabelle 17). Der Hang zu großen Eigenheimen wurde durch Öffnung der Größenbegrenzung in der Wohnbauförderung und das heute überwiegende Bauen ohne Förderung vorangetrieben. So erfreulich diese Entwicklung für den Einzelnen sein mag, bedeutet sie eine große Herausforderung für den Ressourcenverbrauch. Nicht unwichtig sind diese erhöhten Flächen für das vermehrte Arbeiten zu Hause bzw für die Unterbringung von Pflegepersonal im Alter.

Mittlerweile scheint sich die durchschnittliche Wohnungsgröße bei rund 100 m² eingependelt zu haben. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass im Mehrgeschoßwohnbau – nicht zuletzt auch auf Grund der Preissteigerungen am Immobilienmarkt – wieder vermehrt kleinere Wohnungsgrößen realisiert werden.

Tabelle 16: Wohnnutzfläche von Hauptwohnsitzwohnungen

	Fläche (m ²)	Steigerung zur Vorperiode	Wohnfläche pro Person (m ²)
1971	66		22,9
1981	77	+ 11 m ²	28,4
1991	85	+ 8 m ²	33,2
2001	92	+ 7 m ²	39,5
2011	99	+ 7 m ²	43,7
2021	102	+ 3 m ²	46,3

Quelle: Statistik Austria, IIBW

Tabelle 17: Hauptwohnsitzwohnungen nach Nutzfläche 2021

	Ø Wohnungsgröße (m ²)	Ø Wohnfläche pro Person (m ²)
Eigenheime	144,7	54,6
Eigentumswohnung	84,4	43,4
Hauptmietwohnungen	68,9	35,1
Gemeindewohnung	61,4	29,5
GBV	70,8	36,0
Private Mietwohnungen	70,1	36,4
Gesamt	101,5	46,3

Quelle: Statistik Austria Mikrozensus

Abgestellt auf die zugrundeliegenden Rechtsverhältnisse variieren die Wohnungsgrößen erheblich: Eigenheime weisen durchschnittlich fast 145 m² auf, Eigentumswohnungen 84 m², während hingegen Mietwohnungen nur zwischen 61 m² und 71 m² aufweisen.

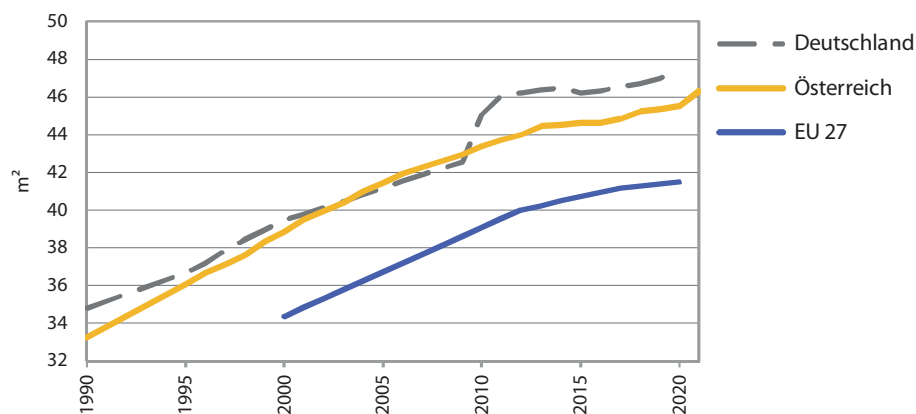
Im Jahr 2021 lag die durchschnittliche Wohnfläche pro Person (unabhängig von der jeweiligen Rechtsform der Wohnung) österreichweit bei knapp über 46 m². Dies ist etwa 10 % mehr als der EU-Durchschnitt und in einem ähnlichen Bereich wie Deutschland.

Tabelle 18: Wohnfläche pro Person

	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2021
Österreich	33,2	36,1	38,9	41,5	43,4	44,6	45,5	46,3
Deutschland	34,8	36,7	39,5	41,2	45,0	46,2	47,4	
EU 27			34,4	36,7	39,1	40,7	41,5	

Quelle: Statistik Austria, Destatis, Eurostat, zT IIBW-Berechnung

Grafik 14: Wohnfläche pro Person



Quelle: IIBW, Statistik Austria, Destatis, Housing Statistics in the EU

Die Mietdauer liegt im Median bei den privaten Mietwohnungen bei unter 3 Jahren und ist gegenüber den Vorjahren weiter gesunken (Tabelle 19). Sehr viel länger bleiben Mieter in den Wohnungen der Gemeinnützigen oder Kommunen, nämlich im Median 8 bzw 13 Jahre. Jeder fünfte Gemeindemieter und jeder siebte gemeinnützige Mieter leben seit mehr als 30 Jahren in derselben Wohnung. Die unterschiedliche Mietdauer und, damit korrespondierend, Miethöhe verweisen auf unterschiedliche Funktionen der Bestandssegmente am Wohnungsmarkt.

2. Wohnungsbestände und Wohnkosten

Befristungen spielen in den unterschiedlichen Mietsektoren eine stark unterschiedliche Rolle. Bei privaten Mietwohnungen ist ihr Anteil innerhalb von einhalb Jahrzehnten von 30 % auf 47 % gestiegen. Allerdings verlangsamt sich der Wechsel. Im gemeinnützigen Bereich werden 5 % der Wohnungen befristet vermietet. In Vorarlberg werden im sozialen Wohnbau Befristungen zur Sicherung der sozialen Treffsicherheit angewandt.

Tabelle 19: Befristungen und Mietvertragsdauer

	Anteil Befristungen					Mietvertragsdauer			
	2008	2012	2016	2020	2021	2013	2016	2020	2021
Gemeinde- wohnung	3 %		3 %	3 %	3 %	10,0	11,0	12,3	13,3
GBV	3 %	4 %	5 %	6 %	5 %	8,5	8,5	7,8	8,2
Private Mietwohnung	30 %	35 %	44 %	47 %	47 %	4,0	3,5	3,4	2,9
Haupt- mietwohnungen	15 %	18 %	21 %	23 %	23 %	6,6	6,3	5,8	5,6

Anm: Mietvertragsdauer in Jahren, Median. Quelle: Statistik Austria

2.2. Die Entwicklung der Ausstattungsqualität

Die Einteilung der Wohnqualität ist in § 15a des Mietrechtsgesetzes definiert:

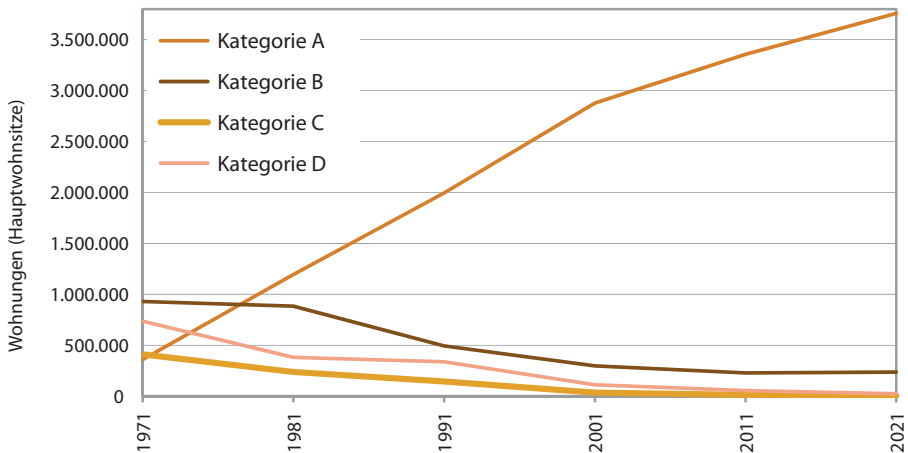
- Kategorie A: WC, Bad, Heizung, Warmwasseraufbereitung
- Kategorie B: WC, Bad
- Kategorie C: WC, Wasserentnahmestelle
- Kategorie D: entweder keine Wasserentnahmestelle oder kein WC in der Wohnung

Waren 1971 von allen Hauptwohnsitzwohnungen noch lediglich 15 % Kategorie A-Wohnungen, kam es bis zum Ende des Jahrhunderts zu einer massiven Qualitätsverbesserung, sodass 2001 der Anteil bereits bei 87 % und 2021 bei 93 % lag. Wohnungen der Ausstattungskategorie C und D sind fast gänzlich vom Markt verschwunden. Die Gründe für diese Entwicklung liegen in den (mit oder ohne Wohnbauförderungsmittel) vorgenommenen Kategorieanhebungen durch Eigentümer oder Mieter der Wohnungen, gebäudeseitige Sanierungen oder auch durch Abbruch und Neubau. Die Bemessung der Wohnungsqualität mittels dieser Kategorien hat damit weitgehend an Bedeutung verloren. Es scheint an der Zeit, sie durch weitere Kategorien zu ergänzen, beispielsweise die Verfügbarkeit wohnungsbezogener Freiräume oder die thermisch-energetische Qualität.

Tabelle 20: Die Ausstattungsqualität der Hauptwohnsitzwohnungen

	1971	1981	1991	2001	2011	2021
Kategorie A	359.000	1.194.000	1.995.000	2.877.000	3.357.000	3.758.000
Kategorie B	929.000	883.000	492.000	296.000	227.000	235.000
Kategorie C	409.000	236.000	144.000	33.000	12.000	5.000
Kategorie D	735.000	381.000	337.000	110.000	54.000	22.000

Quelle: Statistik Austria

Grafik 15: Die Ausstattungsqualität der Hauptwohnsitzwohnungen

Quelle: Statistik Austria

Ebenso stark wie die Ausstattungsqualität ändert sich die Art der Beheizung des Wohnungsbestands. Der Anteil an ölbeheizten Wohnungen hat sich seit Anfang der 2000er Jahre auf 13 % halbiert, Kohle ist praktisch vom Markt verschwunden. Gas spielt demgegenüber eine anhaltend große Rolle, va in den ostösterreichischen Regionen mit Netzversorgung. Österreichweit waren Anfang der 2000er Jahre nur 38 % der Wohnungen regenerativ beheizt, also mit Holz, Solar/Wärmepumpen oder Fernwärme als primärem Heizsystem. 2019/20 waren es demgegenüber 58 %. Die Fernwärme hat ihren Anteil innerhalb von 40 Jahren verfünffacht. Diese Entwicklung macht zuversichtlich, dass der im Regierungsprogramm festgelegte Ausstieg aus Öl bis 2035 und aus Gas bis 2040 gelingen kann.

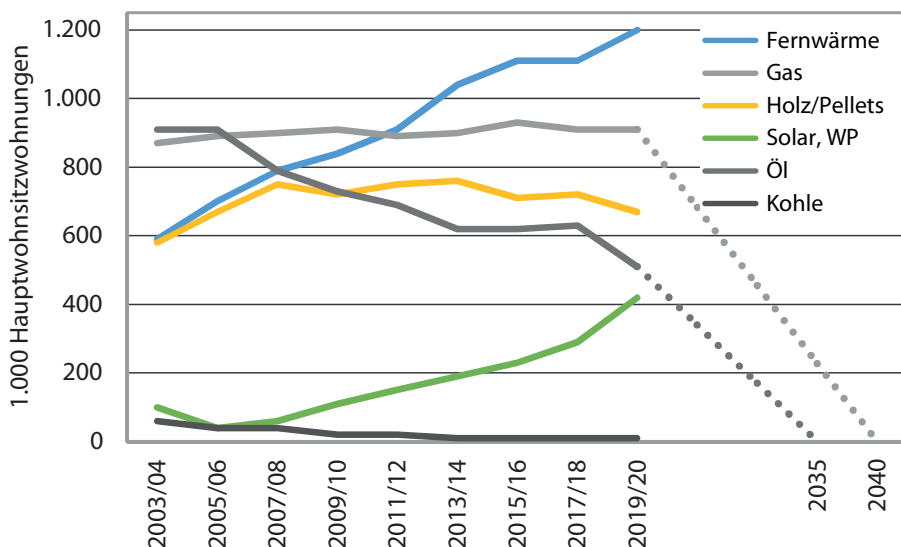
Alle Bundesländer waren in den vergangenen Jahrzehnten erfolgreich beim Umstieg auf regenerative Heizsysteme. Besonders hervorzuheben sind Kärnten (2019/20: 70 %), Oberösterreich und die Steiermark (je 68 %) sowie Salzburg (66 %).

Tabelle 21: Primäres Heizsystem nach Energieträger

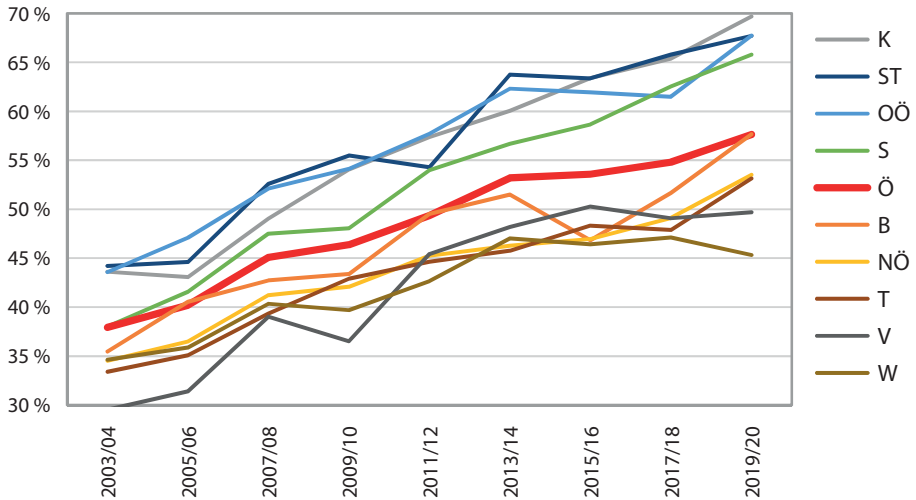
	2003/ 2004	2005/ 2006	2007/ 2008	2009/ 2010	2011/ 2012	2013/ 2014	2015/ 2016	2017/ 2018	2019/ 2020
Kohle	60	40	40	20	20	10	10	10	10
Öl	910	910	790	730	690	620	620	630	510
Gas	870	890	900	910	890	900	930	910	910
Strom	250	240	220	270	260	220	220	210	250
Holz/Pellets	580	670	750	720	750	760	710	720	670
Fernwärme	590	700	790	840	910	1.040	1.110	1.110	1.200
Solar, Wärme- pumpen	100	40	60	110	150	190	230	290	420
	3.360	3.490	3.550	3.600	3.670	3.740	3.830	3.880	3.970

Anm: in 1.000 Hauptwohnsitzwohnungen, gerundet. Quelle: Statistik Austria Mikrozensus „Energieeinsatz der Haushalte“ (2-jährliche Sondererhebungen); IIBW

Grafik 16: Primäres Heizsystem nach Energieträger



Quelle: Statistik Austria Mikrozensus „Energieeinsatz der Haushalte“ (2-jährliche Sondererhebungen); IIBW

Grafik 17: Anteil regenerative Heizsysteme (Hauptwohnsitzwohnungen)

Anm: Holz/Pellets, Fernwärme und Solar/Wärmepumpen. Quelle: Statistik Austria Mikrozensus „Energieeinsatz der Haushalte“ (2-jährliche Sondererhebungen); IIBW

2.3. Wohnkosten/Wohnkostenbelastung

Zum Wohnungsaufwand gemäß Statistik Austria zählen der Hauptmietzins, Untermietzins, Rückzahlung von Darlehen bei Eigentumswohnungen, sofern sie über die Hausverwaltung abgerechnet wird, Nutzungsgebühr für Genossenschaftswohnungen, laufende Entgelte für sonstige Leistungen (Garagenbenutzungskosten, Betriebskosten). In dem in Tabelle 22 dargestellten Wohnungsaufwand sind die Kosten für Heizung und Warmwasser nicht enthalten (also „brutto kalt“). Betriebskosten im Sinne des Mietrechtsgesetzes sind die Grundsteuer, Versicherung, allgemeiner Strom, Müll-, Kanal- und Wassergebühren, Hausbeleuchtung, Arbeiten des Hausbesorgers, Auslagen für die Verwaltung. Für die Darstellung der Wohnkosten der österreichischen Haushalte eignet sich der Mikrozensus der Statistik Austria besonders gut.

Auf Grund der niedrigen Ausgangslage und durch wohnungspolitische Maßnahmen konnte der Wohnungsaufwand nach Ende des 2. Weltkrieges über Jahrzehnte auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau gehalten werden. Allerdings stiegen sie fast durchgängig über der Inflationsrate an, besonders stark Anfang der 1980er und Anfang der 1990er Jahre. Ab der Jahrtausendwende lag der Anstieg nur knapp über der Inflationsrate, Mitte der 2010er Jahre wieder deutlich darüber, 2021 stagnierten sie gemäß Statistik.

Tabelle 22: Durchschnittlicher Wohnungsaufwand (€/m²)

	Wohnungsaufwand	davon Betriebskosten	Anteil Betriebskosten
Ø 1976–1979	1,1		
Ø 1980–1984	1,8	0,6	33 %
Ø 1985–1989	2,4	0,9	38 %
Ø 1990–1994	3,1	1,2	39 %
Ø 1995–1999	4,2	1,4	33 %
Ø 2000–2004	4,9	1,5	31 %
Ø 2005–2009	5,6	1,7	30 %
Ø 2010–2014	6,5	1,9	29 %
Ø 2015–2019	7,6	2,0	26 %
Ø 2020–2021	8,3	2,2	27 %

Anm: Bis 1993 „alle entgeltlich benutzten Wohnungen“, ab 1994 nur „Hauptmietwohnungen“; Wohnungsaufwand „brutto kalt“ (inkl Betriebskosten und Umsatzsteuer, aber ohne Energie).
Quelle: Statistik Austria Mikrozensus, IIBW

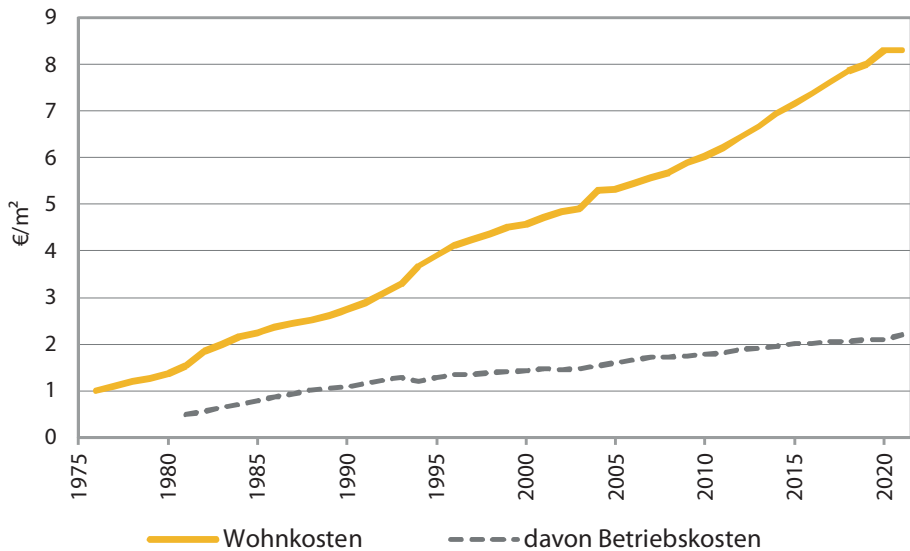
Aufschlussreich ist die Differenzierung zwischen gemeinnützigen und privaten Hauptmietwohnungen. Im österreichischen Durchschnitt lagen die Wohnkosten 2021 in GBV-Mietwohnungen bei 7,3 €/m² und damit um ein Viertel niedriger als in privaten Mietwohnungen (9,7 €/m², „brutto kalt“; Mikrozensus). Zur Kostendynamik ist der mehrjährige Durchschnitt aussagekräftig. Bei einer Inflationsrate von knapp 2 % im Fünfjahresdurchschnitt (2016–2021) sind die privaten um 2,5 %, die gemeinnützigen um 2,2 % und die Kommunalwohnungen sogar um nur 1,5 % angestiegen. Die Kosten in gemeinnützigen Wohnungen liegen in den meisten Ländern nahe am Österreich-Durchschnitt, deutlich niedriger nur im Burgenland und in Kärnten mit etwas über 6,- €/m², höher in Salzburg mit 8,6 €/m². Bei privaten Mietwohnungen sind die Unterschiede größer. Vergleichsweise günstig wohnen die Haushalte mit knapp 7,- €/m² im Burgenland, wesentlich teurer demgegenüber in Salzburg, Vorarlberg und Tirol mit rund 11,- €/m² sowie in Wien mit 10,40 €/m². Große gemeinnützige Wohnungsbestände tragen zur Kostendämpfung auch bei privaten Mietwohnungen bei (*Klien & Streicher, 2021*).

Die angeführten Daten geben allerdings kein vollständiges Bild ab. Es ist darauf hinzuweisen, dass bei den GBV-Mieten die üblichen Einmalzahlungen bei Mietantritt nicht berücksichtigt sind. Andererseits weisen private Hauptmietwohnungen eine gänzlich andere Altersstruktur auf. Neue freifinanzierte Mietwohnungen sind in einem gänzlich anderen Preissegment als geförderte.

Neben dem Mikrozensus steht die EU-weit einheitliche Erhebung zu „Einkommen und Lebensbedingungen“ (EU-SILC) über sämtliche Wohnkosten aller Wohnungen zur Verfügung. Neben den Informationen für alle Bestandssegmente bietet sie eine differenzierte Aufschlüsselung der Aufwandskomponenten und eine unmittelbare Verbindung zum Einkommen der Haushalte, und somit zur „Leistbarkeit“ des Wohnens. Gemäß der EU-SILC-Erhebung liegen die Wohnkosten sämtlicher österreichischen Haushalte bei zuletzt 5,90 €/m². Die Haushalte leben deutlich günstiger in Eigenheimen mit 3,1 €/m², demgegenüber deutlich teurer in Mietwohnungen mit 10,4 €/m² pro Monat („brutto kalt“, bei Eigentum ohne Kosten für die Kapitaltilgung). Die noch immer sehr niedrigen Zinsen tragen dazu bei, dass Wohnen im Eigentum trotz stark gestiegener Wohnungspreise nur moderat steigende Wohnkosten bewirkt.

Die Betriebskosten stiegen im fünfjährigen Durchschnitt um 1,8 % pro Jahr und damit knapp unter dem Verbraucherpreisindex. Seit langem sind es nicht mehr die Betriebskosten, die die Wohnkostendynamik bestimmen, sondern vielmehr die Entwicklung der Nettomieten (Rosifka & Tockner, 2020).

Grafik 18: Durchschnittlicher Wohnungsaufwand Hauptmiete (€/m²)



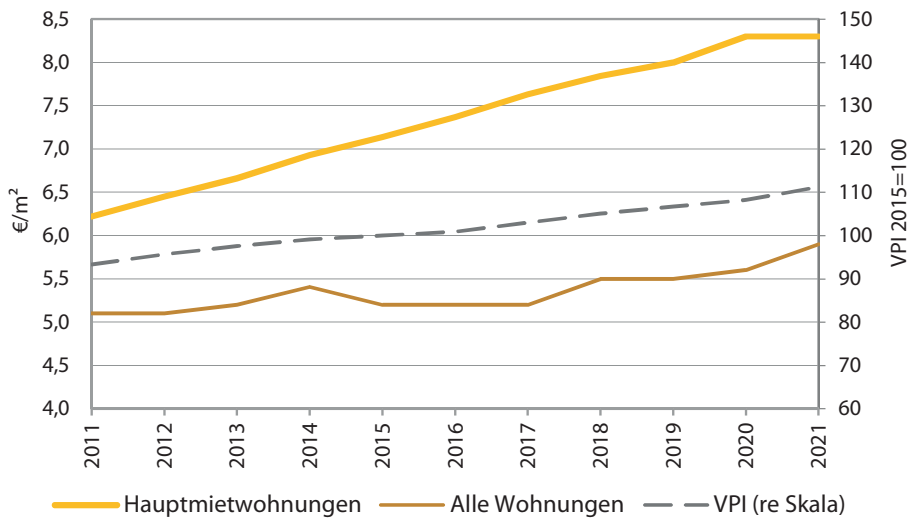
Anm: Wohnungsaufwand „brutto kalt“. Quelle: Statistik Austria Mikrozensus

Tabelle 23: Entwicklung Verbraucherpreisindex und Wohnungsaufwand

	Haupt- mietwohnungen (€/m ² pro Monat)	Alle Wohnungen (€/m ²)	VPI (2015 = 100)
2008	5,68	4,50	88,3
2010	6,02	4,60	90,3
2012	6,45	5,10	95,6
2014	6,93	5,41	99,1
2016	7,37	5,20	100,9
2018	7,85	5,50	105,1
2020	8,30	5,60	108,2
2021	8,30	5,90	111,2

Quelle: Statistik Austria: Mikrozensus („Brutto kalt“ Hauptmietwohnungen), EU-SILC (sämtliche Wohnkosten aller Wohnungen)

Grafik 19: Wohnungsaufwand und Verbraucherpreisindex



Quelle: Mikrozensus („Brutto kalt“ Hauptmietwohnungen), EU-SILC (sämtliche Wohnkosten aller Wohnungen)

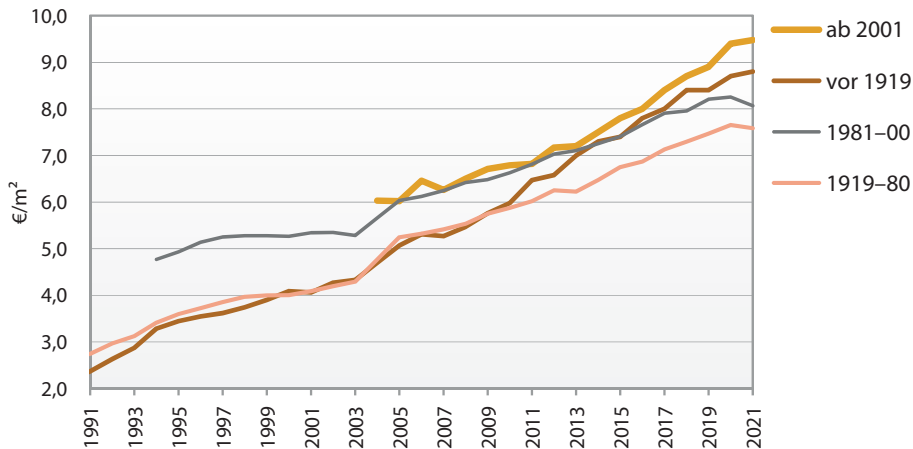
Lag der Unterschied der Wohnungsmieten zwischen Neubauwohnungen und Wohnungen aus der Gründerzeit Anfang der 1980er Jahre noch bei rund 50 %, so näherten sie sich in den darauffolgenden Jahren stetig an. Insbesondere auf Grund der hohen Qualität der Sanierungen ist das Baualter als wertbestimmendes Merkmal von immer geringer werdender Bedeutung. Ersichtlich ist dies vor allem im Bereich der Gründerzeithäuser, deren durchschnittlicher Wohnungsaufwand fast so hoch ist wie jener von Neubauten. Dies liegt vor allem an der meist guten Lage, den größeren Raumhöhen, der Nutzungsneutralität und den damals benutzten Baustoffen dieser Bauten. Das seit 2018 beobachtbare Abflachen der Kostendynamik in diesem Sektor dürfte auf die vermehrte Durchsetzung der oft unter dem Marktniveau liegenden Richtwertmieten zurückzuführen sein. Bemerkenswert erscheinen die zuletzt rückläufigen Wohnkosten in Bauten der mittleren Altersklassen, besonders ausgeprägt bei jenen aus den 1980er Jahren, aber auch jenen aus der Zwischenkriegszeit, aus den 1960er und 1970er Jahren. Sollte sich dieser Trend verfestigen, ist dies wohl Ausdruck dafür, dass die häufig unzulängliche Energieeffizienz dieser Bauten mittlerweile vom Markt eingepreist wird.

Tabelle 24: Wohnungsaufwand nach Gebäudealter (€/m²)

	vor 1919	1919– 1944	1945– 1960	1961– 1970	1971– 1980	1981– 1990	1991– 2000	2001– 2010	ab 2011
1980	1,0	0,9	1,1	1,5	2,2				
1985	1,7	1,7	1,8	2,2	3,1	3,4			
1990	2,2	2,2	2,3	2,7	3,4	3,6			
1995	3,4	3,1	3,4	3,6	4,3	4,6	5,2		
2000	4,1	3,8	3,7	4,0	4,5	4,9	5,6		
2005	5,1	4,8	5,0	5,3	5,9	5,9	6,2	6,0	
2010	6,0	5,7	5,5	5,9	6,4	6,5	6,8	6,8	
2015	7,4	6,6	6,7	6,7	7,0	7,3	7,5	7,8	
2020	8,7	7,5	7,5	7,7	7,9	8,2	8,3	9,4	
2021	8,8	7,3	7,6	7,6	7,8	7,8	8,3	8,8	10,0

Anm: bis 2003 alle entgeltlich benutzten Wohnungen, ab 2003 Hauptmietwohnungen Wohnungsaufwand „brutto kalt“ (inkl Betriebskosten und Umsatzsteuer, aber ohne Energie). Quelle: Statistik Austria Mikrozensus

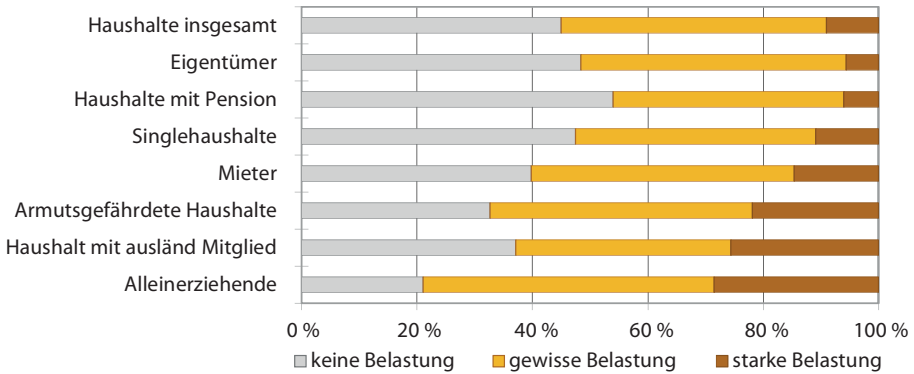
Grafik 20: Wohnungsaufwand nach Gebäudealter (€/m²)



Quelle: Statistik Austria Mikrozensus

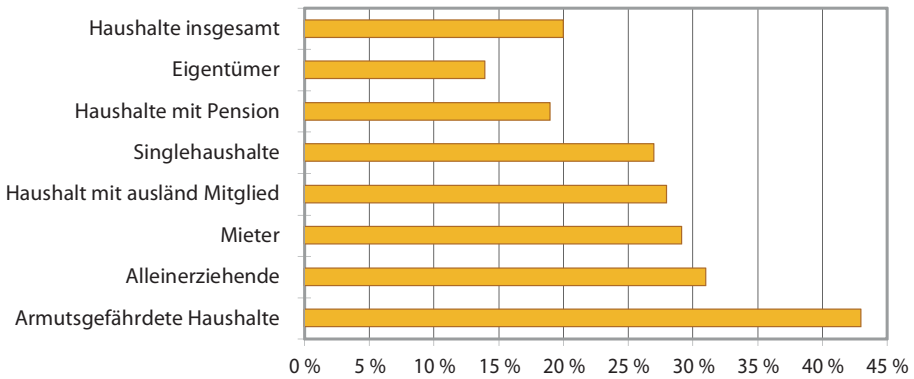
EU-SILC erhebt ua die subjektive Wahrnehmung der Wohnkostenbelastung. Insgesamt empfinden 9 % der Haushalte ihre Wohnkosten als starke Belastung, 46 % als eine gewisse Belastung und 45 % als keine Belastung. Differenziert nach Haushaltstypen werden die Wohnkosten speziell im Bereich der Alleinerziehenden (31 %) und Haushalten mit Migrationshintergrund (22 %) als starke Belastung wahrgenommen. Diese subjektive Wahrnehmung korrespondiert mit dem Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen (Grafik 22): Alleinerziehende müssen durchschnittlich 31 %, Migranten-Haushalte 28 % ihres Haushaltseinkommens für Wohnen aufwenden. Bei Singlehaushalten sind es 27 %, jedoch haben lediglich 11% die subjektive Wahrnehmung einer „starken Belastung“. Es zeigt sich damit die paradoxe Situation, dass die Wohnkostenbelastung gegenüber der letzten Auflage des Wohnhandbuchs (2019) deutlich angestiegen ist, sich die subjektive Wahrnehmung der Kostenbelastung aber verbessert hat.

Grafik 21: Subjektive Wahrnehmung der Wohnkostenbelastung 2021



Quelle: EU-SILC

Grafik 22: Wohnkostenanteil am Haushaltseinkommen 2021



Anm: arithmetischer Mittelwert. Quelle: EU-SILC

Bestimmend für die Struktur des Verbraucherpreisindex (VPI) ist der sog Warenkorb. Die Auswahl der in die Preiserhebung einbezogenen Waren und Dienstleistungen (Indexpositionen) repräsentiert ein durchschnittliches Verbraucherverhalten und wird regelmäßig revidiert und neu gewichtet. Die Waren und Dienstleistungen des Warenkorbs werden nach dem Verwendungszweck in zwölf Verbrauchsgruppen (COICOP-Hauptgruppen) eingeteilt. So ist die Kostenentwicklung in der Wohnungsnutzung anhand der wohnungsbezogenen Teile des Warenkorbs (COICOP Gruppe 4) darstellbar. Wohnen hat dabei einen sehr hohen Anteil von rund 20 % des gesamten VPI-Warenkorbs, welcher wiederum in die Bereiche Mieten, Instandhaltung, sonstige Dienstleistungen und Haushaltsenergie aufgeteilt ist.

2. Wohnungsbestände und Wohnkosten

Die Inflationsrate lag im Jahr 2021 bei 2,8 % und somit deutlich über dem 10-jährigen Durchschnitt von 1,8 %. Für 2022 wird eine extrem hohe Teuerung um fast 8 % prognostiziert (OENB, 7/2022), getrieben durch die multiplen Krisen der COVID-Pandemie, Lieferkettenproblemen und dem Krieg in der Ukraine. Wohnen trug in der Vergangenheit meist überproportional zur Teuerung bei, 2021 mit + 3,5 % (Tabelle 25). Preistreiber war vor allem die Haushaltsenergie (+ 7,7 %) und hier stark überproportional das Heizöl. Im zehnjährigen Durchschnitt hat sich diese Position allerdings deutlich unter der Inflationsrate verteuert. Umgekehrt ist es bei den Wohnungsmieten, die im langjährigen Durchschnitt deutlich über der Gesamtteuerung gestiegen sind, nicht aber 2021, als die eigentlich vorgesehene Indexanpassung COVID-bedingt ausgesetzt wurde.

Tabelle 25: Entwicklung wohnungsbezogener Kosten (%)

	Ø 2021	Ø 5 Jahre (2017–21)	Ø 10 Jahre (2012–21)
VPI gesamt	2,8	2,0	1,8
Wohnung, Wasser, Energie gesamt	3,5	2,5	2,2
1 Wohnungsmieten	1,9	3,4	3,6
3 Instandhaltung von Wohnungen	4,4	2,8	2,3
4 Sonstige wohnungsbez Dienstleistungen	0,5	1,4	1,9
Wasserversorgung	2,3	1,9	3,2
Müllabfuhr	0,6	1,2	1,5
Abwasserbeseitigung	1,6	1,8	1,8
Betriebskosten	0,2	1,3	1,8
Betriebskosten Mietwohnungen	0,2	0,9	1,7
5 Haushaltsenergie	7,7	2,4	1,2
Elektrizität	7,0	2,4	1,9
Gas	7,8	0,0	0,2
Flüssige Brennstoffe	21,3	5,3	-1,0
Brennholz	3,2	4,1	3,1
Fernwärme	1,2	1,4	2,4

Anm: COICOP Gruppe 4. Quelle: Statistik Austria, IIBW

Für den Kostenanteil, den die Haushalte für Wohnen aufzuwenden haben, stehen wiederum zwei Quellen zur Verfügung. Der in Tabelle 26 und Tabelle 27 dargestellte Anteil des privaten Konsums für Wohnen, Wasser und Haushaltsenergie ist Teil der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung und baut auf dem Warenkorb des Verbraucherpreisindex auf. Der in Tabelle 28 dargestellte Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen stammt demgegenüber von der Haushaltsbefragung EU-SILC. Erhebungskonzepte und Ergebnisse weichen voneinander ab. Dies erschwert eine Interpretation, insbesondere für die atypischen Jahre der Pandemie.

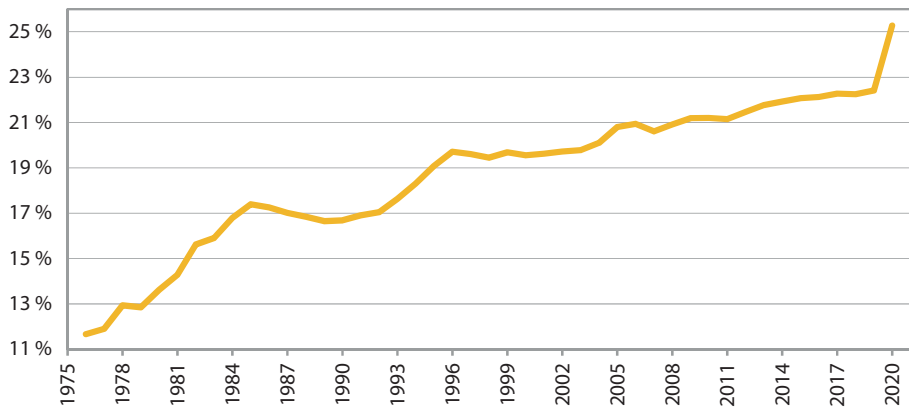
Die Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung kann als Top-Down-Zugang beschrieben werden. Mit dem Ziel der Dokumentation der Gesamtheit an Produktion und Dienstleistungen werden neben den Mieten auch der Eigennutzung von Wohnungen und Eigenheimen Werte zugeordnet. Diese „imputierten Mieten“ folgen der Wohnungsmarktdynamik. Dies und der kontinuierliche Rückgang anderer Bedarfsgruppen (zB Nahrung, Bekleidung) erklärt den stetig steigenden Stellenwert des Wohnens bis 2019. Der sprunghafte Anstieg 2020 ist auf die COVID-bedingten Verwerfungen zurückzuführen, indem das Bruttoinlandsprodukt bzw der private Konsum stark rückläufig waren, die Wohnungsmarktdynamik aber angezogen hat. Für 2022 ist eine teilweise Normalisierung zu erwarten.

Tabelle 26: Anteil der Konsumausgaben der privaten Haushalte für Wohnung, Wasser und Haushaltsenergie (in %)

1976	11,7	1985	17,4	1994	18,3	2003	19,8	2012	21,5
1977	11,9	1986	17,3	1995	19,1	2004	20,1	2013	21,8
1978	12,9	1987	17,0	1996	19,7	2005	20,8	2014	21,9
1979	12,9	1988	16,8	1997	19,6	2006	20,9	2015	22,1
1980	13,6	1989	16,6	1998	19,4	2007	20,6	2016	22,1
1981	14,3	1990	16,7	1999	19,7	2008	20,9	2017	22,3
1982	15,6	1991	16,9	2000	19,6	2009	21,2	2018	22,2
1983	15,9	1992	17,0	2001	19,6	2010	21,2	2019	22,4
1984	16,8	1993	17,6	2002	19,7	2011	21,1	2020	25,3

Quelle: Statistik Austria COICOP

Grafik 23: Anteil der Konsumausgaben der privaten Haushalte für Wohnung, Wasser und Haushaltsenergie



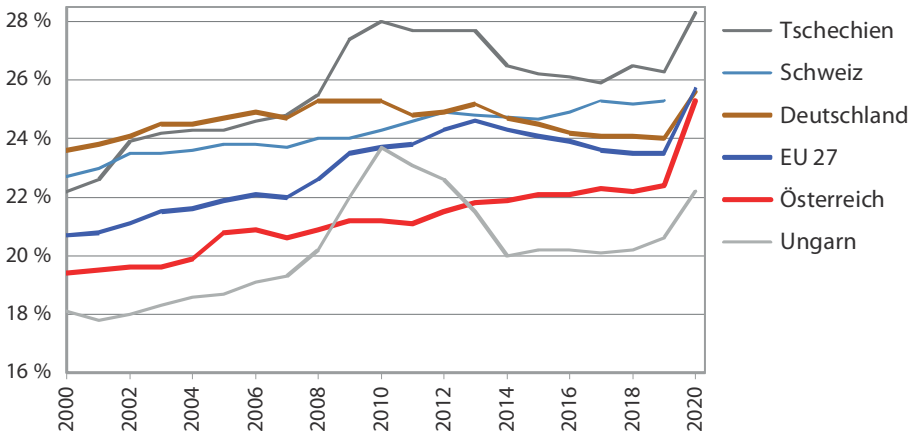
Quelle: Statistik Austria COICOP

Tabelle 27 zeigt einen massiven Anstieg des Anteils des Wohnens am privaten Konsum 2020 in allen europäischen Vergleichsstaaten. Es fällt auf, dass die österreichischen Werte seit Anfang der 2010er Jahre kontinuierlich weiter stiegen, während sie im europäischen Durchschnitt und in Deutschland sanken. Dies reflektiert den ausgeprägten Boom im freifinanzierten Neubau und die überdurchschnittliche Preisdynamik in Österreich.

Tabelle 27: Wohnungsaufwand am privaten Konsum im europäischen Vergleich (in %, VGR)

	1995	2000	2005	2010	2012	2014	2016	2018	2020
EU 27	20,8 %	20,7 %	21,9 %	23,7 %	24,3 %	24,3 %	23,9 %	23,5 %	25,7 %
Österreich	19,0 %	19,4 %	20,8 %	21,2 %	21,5 %	21,9 %	22,1 %	22,2 %	25,3 %
Schweiz	23,2 %	22,7 %	23,8 %	24,3 %	24,9 %	24,7 %	24,9 %	25,2 %	
Tschechien	19,2 %	22,2 %	24,3 %	28,0 %	27,7 %	26,5 %	26,1 %	26,5 %	28,3 %
Deutschland	22,8 %	23,6 %	24,7 %	25,3 %	24,9 %	24,7 %	24,2 %	24,1 %	25,6 %
Ungarn	17,2 %	18,1 %	18,7 %	23,7 %	22,6 %	20,0 %	20,2 %	20,2 %	22,2 %

Quelle: Eurostat, Statistik Austria, COICOP, Statistik Schweiz

Grafik 24: Wohnungsaufwand am privaten Konsum im EU-Vergleich (% , VGR)

Quelle: Eurostat, Statistik Austria, COICOP

Im Gegensatz zur Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung kann EU-SILC als Bottom-Up-Zugang beschrieben werden, indem Haushalte zu ihren Einkommen und Ausgaben befragt werden. Eine Besonderheit ist die Behandlung von Wohneigentum, indem bei Darlehensfinanzierung nur die Zinszahlungen als Konsumausgaben, die Kapitaltilgung aber als Investition bzw. Ansparung klassifiziert wird. Das führt angesichts des historisch niedrigen Kapitalmarktzinssatzes zu statistisch sinkenden Wohnkosten – trotz massiv gestiegener Wohnungsmarktpreise.

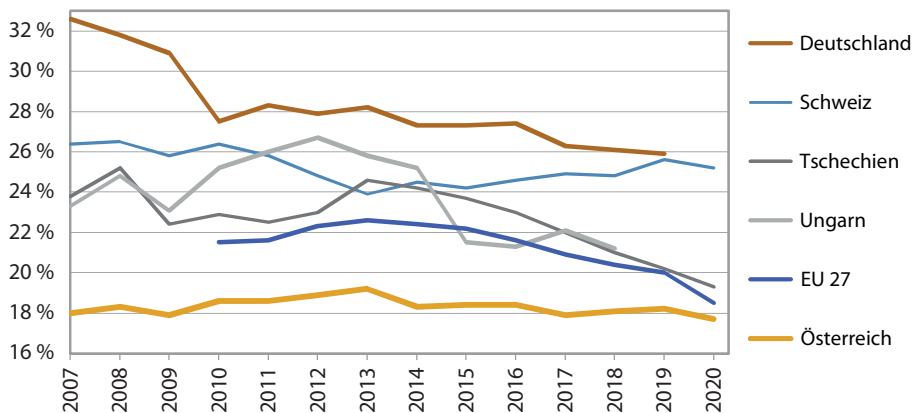
Aufgrund dieser Besonderheit ist die Wohnkostenbelastung gemäß EU-SILC seit Anfang der 2010er Jahre in vielen europäischen Ländern rückläufig, besonders ausgeprägt in Ländern mit hoher Eigentumsquote (s. Tabelle 14). In Österreich ist die Kennzahl demgegenüber seit Langem konstant, aber auch hier zuletzt rückläufig (Tabelle 28). Trotz des hohen Mietwohnungsanteils liegen die österreichischen Werte deutlich unter dem EU-Durchschnitt und noch deutlicher unter den Werten von Deutschland und der Schweiz mit ihren ähnlich hohen Mietwohnungsanteilen.

Tabelle 28: Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen (in %, EU-SILC)

	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
EU 27			21,5 %	22,3 %	22,4 %	21,6 %	20,4 %	18,5 %
Österreich	17,3 %	18,3 %	18,6 %	18,9 %	18,3 %	18,4 %	18,1 %	17,7 %
Schweiz		26,5 %	26,4 %	24,8 %	24,5 %	24,6 %	24,8 %	25,2 %
Tschechien	24,3 %	25,2 %	22,9 %	23,0 %	24,2 %	23,0 %	21,0 %	19,3 %
Deutschland	33,4 %	31,8 %	27,5 %	27,9 %	27,3 %	27,4 %	26,1 %	
Ungarn	24,0 %	24,8 %	25,2 %	26,7 %	25,2 %	21,3 %	21,2 %	

Quelle: Eurostat, EU Statistics on Incomes and Living Conditions

Grafik 25: Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen (in %, EU-SILC)



Quelle: Eurostat, EU Statistics on Incomes and Living Conditions

Die Verschuldung der österreichischen Haushalte durch Wohnbalkredite lag 2020 mit 33 % des Bruttoinlandprodukts weit unter dem EU-Durchschnitt von 46 %. Dies liegt am hohen Mietwohnungsanteil und am nach wie vor relativ hohen Eigenmittelanteil bei Wohnungsfinanzierungen in Österreich. Allerdings war der Anstieg in Österreich seit den 2000er Jahren deutlich stärker als im EU-Durchschnitt. Zur Vermeidung systemischer Risiken wurde im Juni 2022 eine Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde erlassen, die strengere Regeln hinsichtlich Eigenmitteleinsatz, maximalen Laufzeiten und maximalen Kostenbelastungen von Wohnbalkrediten vorsieht (BGBl II 2022/230).

Tabelle 29: Wohnbaukredite (aushaftende hypothekarisch besicherte Wohnbaukredite in % des Bruttoinlandsprodukts)

	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
Österreich	16,3 %	19,9 %	23,1 %	24,5 %	27,0 %	27,1 %	27,2 %	28,3 %	29,2 %	33,3 %
EU 27	37,6 %	41,6 %	45,6 %	44,0 %	47,2 %	47,5 %	45,6 %	42,6 %	42,0 %	46,1 %

Quelle: European Mortgage Federation / Hypostat

2.4. Wohnungsmarktentwicklung/Marktregulierung

Ein großer Teil des privaten Wohnungsmarktes in Österreich ist preisreguliert (s Tabelle 13). Die Regelungen sind überaus komplex. Solche Wohnungen im „Vollanwendungsbereich“ des Mietrechtsgesetzes umfassen ungeforderte Mietwohnungen in vor 1953 errichteten Gebäuden (vermietete Eigentumswohnungen vor 1945) mit einigen Ausnahmen: besonders große Wohnungen (> 130 m²), Ein- und Zweiwohnungsgebäude, von karitativen Organisationen genutzte betreute Wohnungen, Dienstwohnungen, Zweit- und Ferienwohnungen, Dachauf- und -ausbauten sowie Zubauten sind ausgenommen.

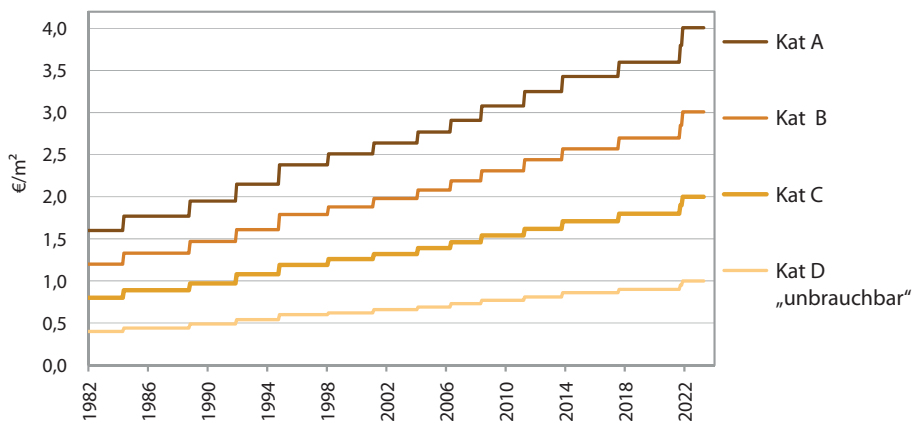
Für Hauptmietverträge über Wohnungen, die zwischen Anfang 1982 und dem 28.2.1994 abgeschlossen wurden, gilt im Vollanwendungsbereich des MRG – sofern kein angemessener Mietzins vereinbart werden konnte – der Kategoriemietzins, unabhängig von ihrem baulichen oder energetischen Zustand (siehe hierzu auch die Ausführungen zu Tabelle 20). Für Hauptmietverträge für Wohnungen, die ab 1994 abgeschlossen wurden, gilt im Vollanwendungsbereich des MRG der Kategoriemietzins weiter für die Ausstattungskategorie D, während für die Kategorien A, B und C der Richtwertmietzins oder ein angemessener Mietzins anzuwenden ist. Die Beträge beim Kategoriemietzins sind aufgrund einer gesetzlichen Regelung an den Verbraucherpreisindex gekoppelt. Zur Erhöhung der Beträge kommt es bei Überschreitung eines Schwellenwertes von 5 % gegenüber der jeweils letzten Anpassung. Die offizielle Kundmachung der aktuellen Kategoriebeträge erfolgt durch das Bundesministerium für Justiz. Die Kategoriebeträge erhöhten sich 2022 aufgrund der hohen Inflation gleich zweimal, eine dritte Anhebung ist möglich.

Tabelle 30: Kategorieentwicklung gem § 15a Abs 3 MRG (€/m²)

ab	A	B	C	D
1.1.1982	1,6	1,2	0,8	0,4
1.2.1984	1,77	1,33	0,89	0,44
1.11.1988	1,95	1,47	0,97	0,49
1.12.1991	2,15	1,61	1,08	0,54
1.11.1994	2,38	1,79	1,19	0,6
1.4.1998	2,51	1,88	1,25	0,62
1.4.2001	2,64	1,98	1,32	0,66
1.6.2004	2,77	2,08	1,39	0,69
1.9.2006	2,91	2,19	1,46	0,73
1.9.2008	3,08	2,31	1,54	0,77
1.9.2011	3,25	2,44	1,62	0,81
1.4.2014	3,43	2,57	1,71	0,86
1.2.2018	3,60	2,70	1,80	0,90
1.4.2022	3,80	2,85	1,90	0,95
1.6.2022	4,01	3,01	2,00	1,00

Quelle: Bundesgesetzblätter

Grafik 26: Kategorieentwicklung gem § 15a Abs 3 MRG (€/m²)



Quelle: Bundesgesetzblätter

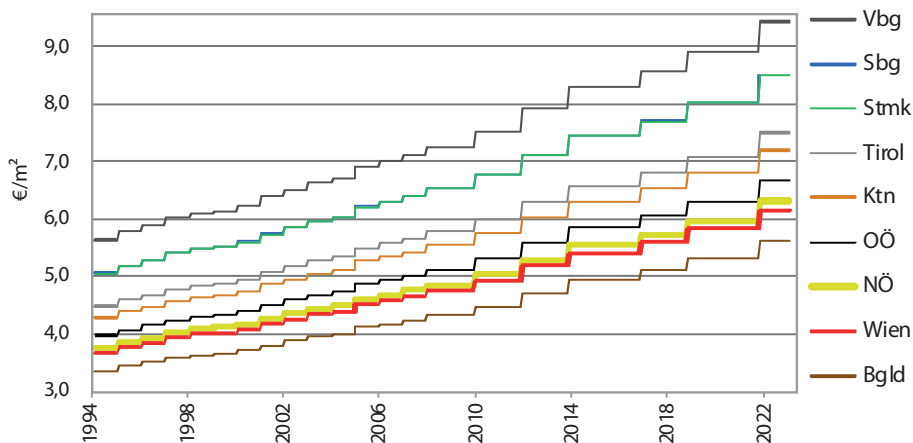
Für Vermietungen ab März 1994 gilt im Vollenwendungsbereich des MRG der Richtwertmietzins, welcher neben Ausstattungs- auch Lagekriterien berücksichtigt. Im Richtwertgesetz war ursprünglich eine jährliche Valorisierung vorgesehen, die 2008 auf eine zweijährliche Anpassung abgeändert wurde. Doch kam es in der Vergangenheit mehrfach zur Aussetzung dieser turnusmäßigen Inflationsanpassung, zuletzt 2021.

Tabelle 31: Richtwerte je Bundesland (€/m²)

ab	Bgld	Ktn	NÖ	OÖ	Sbg	Stmk	Tirol	Vbg	Wien
1.4.1994	3,34	4,28	3,76	3,97	5,06	5,05	4,47	5,62	3,66
1.4.1995	3,43	4,39	3,85	4,07	5,19	5,18	4,59	5,77	3,76
1.4.1996	3,50	4,47	3,92	4,14	5,28	5,28	4,67	5,88	3,83
1.4.1997	3,58	4,58	4,02	4,24	5,41	5,40	4,78	6,02	3,92
1.4.1998	3,63	4,64	4,08	4,30	5,49	5,48	4,85	6,10	3,98
1.4.1999	3,65	4,67	4,11	4,33	5,52	5,52	4,88	6,14	4,00
1.4.2000	3,70	4,74	4,16	4,39	5,60	5,59	4,95	6,23	4,05
1.4.2001	3,79	4,86	4,27	4,51	5,74	5,73	5,07	6,39	4,16
1.4.2002	3,87	4,95	4,35	4,59	5,85	5,84	5,17	6,51	4,24
1.4.2003	3,94	5,05	4,43	4,68	5,96	5,96	5,27	6,63	4,32
1.4.2004	3,99	5,11	4,48	4,73	6,03	6,03	5,33	6,71	4,37
1.3.2005	4,11	5,26	4,61	4,87	6,21	6,20	5,49	6,91	4,50
1.4.2006	4,17	5,34	4,68	4,95	6,31	6,30	5,57	7,01	4,57
1.4.2007	4,22	5,41	4,75	5,01	6,39	6,38	5,65	7,11	4,63
1.4.2008	4,31	5,53	4,85	5,12	6,53	6,52	5,77	7,26	4,73
1.4.2010	4,47	5,74	5,03	5,31	6,78	6,76	5,99	7,53	4,91
1.4.2012	4,70	6,03	5,29	5,58	7,12	7,11	6,29	7,92	5,16
1.4.2014	4,92	6,31	5,53	5,84	7,45	7,44	6,58	8,28	5,39
1.4.2017	5,09	6,53	5,72	6,05	7,71	7,70	6,81	8,57	5,58
1.4.2019	5,30	6,80	5,96	6,30	8,03	8,02	7,09	8,92	5,81
1.4.2022	5,61	7,20	6,31	6,67	8,50	8,49	7,50	9,44	6,15

Quelle: Bundesgesetzblätter

Grafik 27: Richtwerte je Bundesland (€/m²)



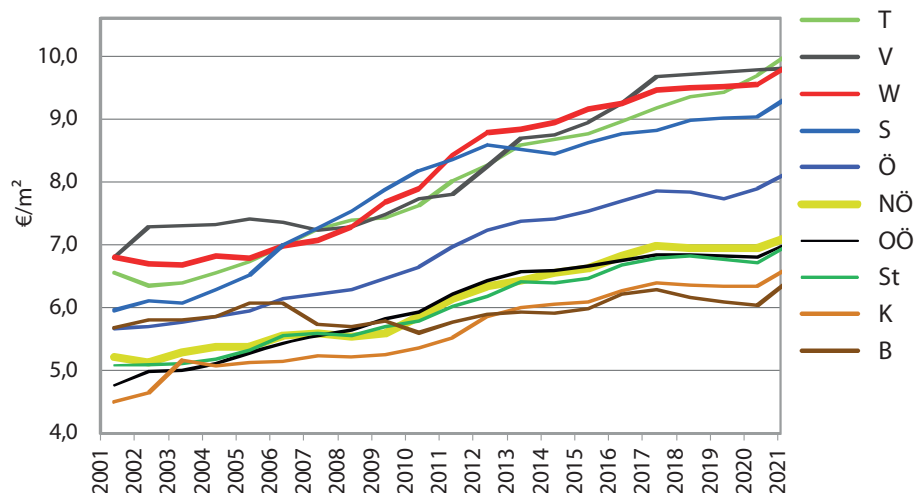
Quelle: Bundesgesetzblätter

Amtliche Statistiken zum Wohnungsmarktgeschehen erreichen in Österreich erst nach und nach den Stellenwert in vergleichbaren Ländern. Mittlerweile liefert die Statistik Austria valide Daten zu Wohnungseigentum und Baugrundstücken (Tabelle 33). Für Mietwohnungen steht als einzige Datenquelle für ganz Österreich der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich zur Verfügung (Tabelle 32). Trotz der sukzessiven Verbesserung der Datenqualität ist kritisch anzumerken, dass ein Anstieg der Marktmieten im Zehnjahresdurchschnitt (2011–2021) von 1,6 % angesichts eines Vergleichswerts bei privaten Bestandsmieten von 3,1 % unplausibel ist.

Tabelle 32: Marktmieten Länder und Landeshauptstädte (€/m² pro Monat)

	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2021
Burgenland	5,7	5,6	5,9	5,9	6,2	6,2	6,0	6,5
Kärnten	5,2	5,4	5,9	6,1	6,3	6,4	6,3	6,7
Niederösterreich	5,5	5,9	6,3	6,6	6,8	7,0	6,9	7,1
Oberösterreich	5,7	5,9	6,4	6,6	6,8	6,8	6,8	7,1
Salzburg	7,5	8,2	8,6	8,5	8,8	9,0	9,0	9,4
Steiermark	5,6	5,8	6,2	6,4	6,7	6,8	6,7	7,0
Tirol	7,4	7,6	8,3	8,7	9,0	9,4	9,7	10,1
Vorarlberg	7,3	7,7	8,3	8,8	9,3	9,7	9,8	9,8
Wien	7,3	7,9	8,8	9,0	9,3	9,5	9,5	9,9
Graz	6,8	7,3	7,9	7,8	8,1	8,3	8,3	8,7
Innsbruck	8,9	9,4	10,4	10,7	11,0	11,5	12,2	12,6
Linz	7,1	7,3	7,8	7,9	8,1	8,7	8,2	8,5
Salzburg Stadt	8,8	9,4	9,7	9,5	10,0	10,1	10,2	10,7
Österreich	6,3	6,7	7,2	7,4	7,7	7,8	7,9	8,2

Anm: Nettomieten ohne Betriebskosten und USt; gewichtete Mittelwerte über die Bezirkswerte; gewichteter Österreich-Durchschnitt. Quelle: Immobilienpreisspiegel der WKO, IIBW

Grafik 28: Marktmieten Länder (€/m² pro Monat)

Anm: Nettomieten ohne Betriebskosten und USt; gewichtete Mittelwerte über die Bezirkswerte; gewichteter Österreich-Durchschnitt; Werte 2018/19 teilweise geglättet. Quelle: Immobilienpreisspiegel der WKO, IIBW

2. Wohnungsbestände und Wohnkosten

Wesentlich stärker als bei Mietwohnungen war und ist die Preisdynamik bei Eigentumswohnungen. Die Statistik Austria stellt seit 2015 grundbuchsbasierte Daten zur Verfügung.

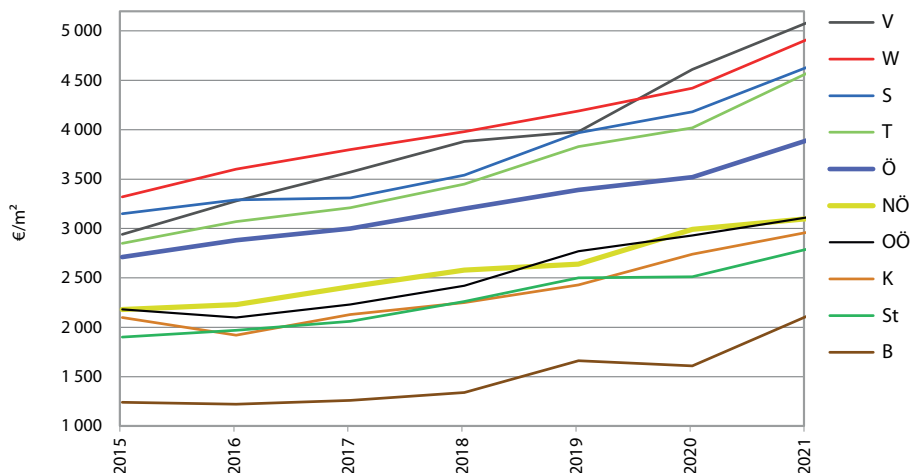
Die Preisentwicklung von Wohnungseigentum in Österreich ist seit einem Jahrzehnt durchgehend sehr dynamisch. In den sechs Jahren seit 2015 sind die Preise im Bundesdurchschnitt um nicht weniger als 44 % gestiegen, das sind durchschnittlich 6,2 % pro Jahr. Besonders stark war die Preisdynamik mit durchschnittlich etwa 10 % pro Jahr im Burgenland – von einem niedrigen Preisniveau ausgehend – und in Vorarlberg – von einem ohnehin schon hohen Niveau ausgehend. Bezirksweise betrachtet kommen noch erstaunlichere Ergebnisse zutage. In zehn Bezirken haben sich die Wohnungspreise in diesen sechs Jahren mehr als verdoppelt, namentlich in Eisenstadt, Völkermarkt, Feldkirchen, Kitzbühel, Neusiedl am See, Kufstein, Kirchdorf, Krems (Land) sowie den Wiener Bezirken 8 und 1. Selbst in strukturschwachen Regionen ziehen die Preise kräftig an.

Bedenken hinsichtlich dem Entstehen einer Spekulationsblase stehen bislang noch die vergleichsweise geringe Eigentumsquote in Österreich und der durchschnittlich relativ hohe Eigenmittelanteil beim Kauf von Wohnimmobilien entgegen. Ungeachtet dessen wurden nunmehr die Regeln zur Vergabe von Wohnkrediten verschärft (s Kommentar zu Tabelle 29).

Tabelle 33: Preise von Eigentumswohnungen (€/m²)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Burgenland	1.240	1.220	1.260	1.340	1.660	1.610	2.110
Kärnten	2.100	1.920	2.130	2.250	2.430	2.740	2.960
Niederösterreich	2.180	2.230	2.410	2.580	2.640	2.990	3.100
Oberösterreich	2.180	2.100	2.230	2.420	2.770	2.930	3.110
Salzburg	3.150	3.290	3.310	3.540	3.970	4.180	4.630
Steiermark	1.900	1.970	2.060	2.260	2.500	2.510	2.790
Tirol	2.850	3.070	3.210	3.450	3.830	4.020	4.570
Vorarlberg	2.940	3.280	3.570	3.880	3.980	4.610	5.080
Wien	3.320	3.600	3.800	3.980	4.190	4.420	4.910
Graz	2.400	2.370	2.560	2.740	2.960	3.000	3.210
Innsbruck	3.880	4.150	4.260	4.560	5.060	5.390	5.760
Linz	2.420	2.340	2.630	2.990	3.240	3.160	3.420
Salzburg Stadt	3.340	3.600	3.470	3.810	4.190	4.420	5.000
Österreich	2.710	2.880	3.000	3.200	3.390	3.520	3.890

Anm: Median-Werte, nicht qualitätsbereinigt, gerundet. Quelle: Statistik Austria Immobilienpreisstatisik 5/2022

Grafik 29: Preise von Eigentumswohnungen in den Bundesländern (€/m²)

Quelle: Statistik Austria Immobilienpreisstatistik

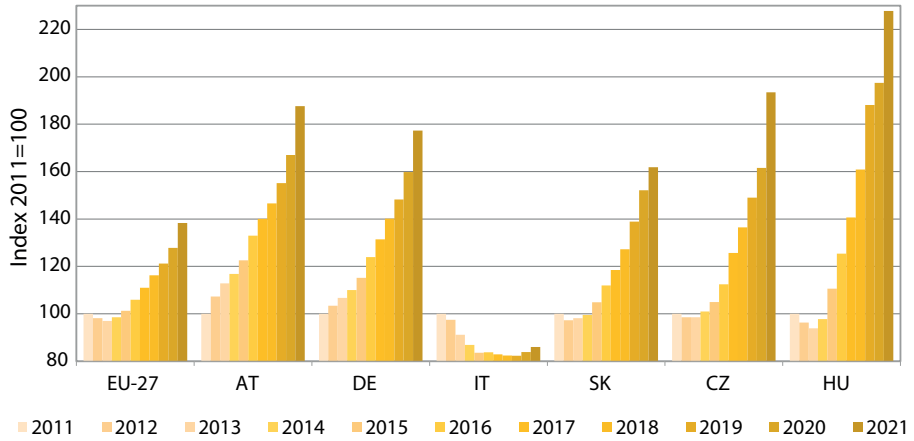
Österreich steht mit dieser Preisdynamik nicht alleine da. In etlichen Nachbarländern ist sie sogar noch stärker, etwa in der Tschechischen und in der Slowakischen Republik. Im EU-Durchschnitt stiegen die Hauspreise demgegenüber in den vergangenen zehn Jahren nur etwa halb so stark wie in Österreich.

Tabelle 34: EU-Häuserpreisindex (2011 = 100)

	2011	2013	2015	2017	2019	2021
EU-27	100	97,0	101,2	111,0	121,2	138,3
Österreich	100	112,9	122,6	140,0	155,2	187,6
Deutschland	100	106,7	115,2	131,5	148,3	161,7
Italien	100	91,1	83,5	82,9	82,3	86,0
Slowakei	100	98,2	104,9	118,5	138,9	161,9
Tschechien	100	98,6	105,0	125,7	149,0	193,4
Ungarn	100	93,8	110,6	140,7	188,1	200,8

Quelle: Eurostat, IIBW (Umrechnung)

Grafik 30: EU-Häuserpreisindex (2011 = 100)



Quelle: Eurostat

3. Baubewilligungen, Wohnungsfertigstellungen

Wolfgang Amann

3.1. Baubewilligte Wohnungen

Tabelle 35: Wohnungsbewilligungen nach Gebäudeart

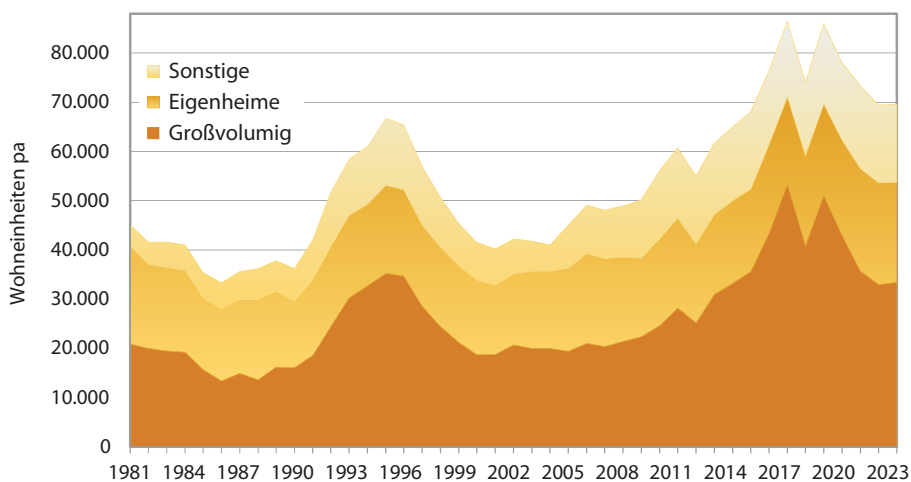
	Bewilligungen insgesamt	davon in neuen Wohngebäuden		Neubau insgesamt	in bestehenden und sonstigen Gebäuden
		Eigenheime	großvolumig		
1971	120.700	24.600	33.100	57.700	5.300
1973	114.200	27.100	26.500	53.600	7.000
1975	100.100	24.400	23.200	47.600	4.900
1977	90.500	21.900	21.700	43.600	3.300
1979	81.300	20.400	18.600	39.000	3.300
1981	45.100	19.800	20.900	40.700	4.400
1983	41.600	16.900	19.500	36.400	5.200
1985	35.400	14.400	15.700	30.100	5.300
1987	35.700	14.900	14.900	29.800	5.800
1989	37.800	15.300	16.200	31.500	6.300
1991	42.000	15.200	18.600	33.800	8.300
1993	58.300	16.700	30.300	47.000	11.400
1995	66.700	17.900	35.200	53.100	13.600
1997	56.900	16.400	28.600	45.000	12.000
1999	45.500	15.500	21.200	36.700	8.700
2001	40.200	14.000	18.800	32.800	7.400
2003	41.800	15.600	20.000	35.600	6.200
2005	45.100	16.800	19.400	36.200	8.900
2007	48.100	17.800	20.400	38.200	9.900
2009	50.200	15.900	22.400	38.300	11.900
2011	60.700	18.200	28.200	46.400	14.300
2013	61.700	16.100	31.000	47.100	14.600
2015	68.100	16.700	35.600	52.300	15.800
2017	86.400	17.700	53.400	71.100	15.300
2019	85.900	18.500	51.100	69.600	16.300
2021	73.300	20.800	35.700	56.500	16.800
2023	69.600	20.300	33.400	53.700	15.900

Anm: 2023 ist eine Prognose (WIFO/Euroconstruct, IIBW-Schätzung zu neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden). Quelle: Statistik Austria, IIBW, WIFO/Euroconstruct

3. Baubewilligungen, Wohnungsfertigstellungen

Der Wohnungsneubau in Österreich erlebt einen zwei Jahrzehnte anhaltenden Boom, ausgehend von einem Tiefststand 2001 mit etwas über 40.000 baubewilligten Einheiten und danach ziemlich gleichmäßigen Zuwächsen bis zu Höchstwerten 2017 und 2019 von jeweils über 85.000 Einheiten (Tabelle 35). Diese Zahlen inkludieren neu errichtete Gebäude, wie auch Wohnungen, die im Zuge von Sanierungen oder in gemischt genutzten Gebäuden entstanden. Der Höhepunkt des Booms dürfte überschritten sein, allerdings lassen Prognosen auf weiterhin hohe Bewilligungszahlen von etwa 70.000 Wohneinheiten schließen (Euroconstruct 6/2022). Der großvolumige Wohnbau zeigt deutlich größere Schwankungen als der Eigenheimbau, aber auch dieser hat sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. Der Boom betrifft vor allem freifinanzierte Wohnungen in den Ballungsräumen.

Grafik 31: Wohnungsbewilligungen nach Gebäudeart



Anm: 2022–2023 sind Prognosen (WIFO/Euroconstruct, IIBW-Schätzung zu neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden). Quelle: Statistik Austria, IIBW, WIFO/Euroconstruct

3.2. Wohnungsfertigstellungen

Tabelle 36: Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudeart

	Fertigstellungen insgesamt	davon in neuen Wohngebäuden		Neubau insgesamt	in bestehenden und sonstigen Gebäuden
		Eigenheime	großvolumig		
1969	49.100				
1971	44.200				
1973	44.200				
1975	48.600				
1977	45.400				
1979	53.000				
1981	51.100	22.900	23.500	46.400	4.700
1983	39.000	17.400	17.900	35.300	3.700
1985	41.200	17.400	19.500	36.900	4.300
1987	38.500	16.700	17.200	33.900	4.600
1989	38.000	15.500	16.900	32.400	5.600
1991	40.500	15.200	18.700	33.900	6.600
1993	43.500	13.400	21.200	34.600	8.900
1995	53.400	15.100	28.100	43.200	10.200
1997	58.100	16.300	31.100	47.400	10.700
1999	59.400	17.900	31.300	49.200	10.200
2001	45.800	15.700	21.200	36.900	8.900
2003	48.500	17.200	22.900	40.100	8.400
2005	45.200	18.900	19.900	38.800	6.400
2007	56.600	22.600	25.300	47.900	8.700
2009	44.400	17.200	20.300	37.500	6.900
2011	48.500	15.900	21.300	37.200	11.300
2013	52.400	15.500	24.800	40.300	12.100
2015	60.400	16.000	31.700	47.700	12.700
2017	65.000	17.400	34.700	52.100	12.900
2019	69.800	16.800	39.400	56.200	13.600
2021	77.200	18.600	45.000	63.600	13.600
2023	70.600	19.800	37.200	57.000	13.600

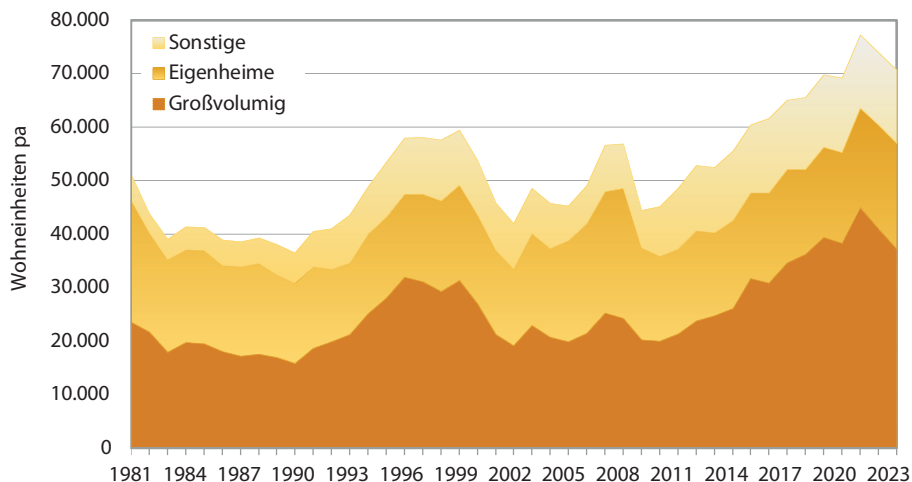
Anm: 2021–2023 sind Prognosen (WIFO/Euroconstruct 6/2022, IIBW-Schätzung zu neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden). Quelle: Statistik Austria, IIBW, WIFO/Euroconstruct

3. Baubewilligungen, Wohnungsfertigstellungen

Trotz verbesserter Datenqualität weist die Statistik über baubewilligte und fertiggestellte Wohnungen nach wie vor Defizite auf. Beispielsweise liefert die Bundeshauptstadt nach wie vor keine Daten zu neuen Wohnungen im Zuge von Um-, Zu- und Aufbauten.

Der Zyklus der Wohnungsfertigstellungen folgt mit zwei bis drei Jahren Abstand jenem der Baubewilligungen. Die Baubewilligungen erlebten 2017 und 2019 historische Höchststände mit österreichweit über 85.000 Wohneinheiten (s Grafik 31). Die außergewöhnlich große Zahl an baubewilligten Wohnungen kommt nunmehr nach Fertigstellung auf den Markt. Die Zahl an fertiggestellten Geschosswohnungen hat aktuell mit über 40.000 Wohneinheiten das doppelte Niveau der frühen 2000er Jahre. Zahlreiche bewilligte Projekte benötigen länger als üblich für die Fertigstellung. Dies liegt einerseits an Kapazitätsengpässen der Bauwirtschaft, andererseits auch daran, dass wegen der stark gestiegenen Baukosten die Förderungsvorgaben nicht mehr eingehalten werden können. Der Neubau von Eigenheimen zeigt seit zehn Jahren nur sehr geringe Schwankungen mit jährlich 15.000–17.000 Fertigstellungen. Die Zahl steigt 2022 aber auf über 19.000. Neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden gewinnen zusehends an Stellenwert.

Grafik 32: Fertiggestellte Wohnungen



Anm: 2021–2023 sind Prognosen (WIFO/Euroconstruct, IIBW-Schätzung zu neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden). Quelle: Statistik Austria, IIBW, WIFO/Euroconstruct

In den untenstehenden Tabellen 37 und 38 ist die Wohnbauquote – dh die Fertigstellungen neuer Wohnungen in neuen Wohngebäuden pro 1.000 Einwohner – dargestellt. Österreich lag mit 4,0 bis 5,5 Fertigstellungen während der 2000er Jahre meist knapp unter dem europäischen Durchschnitt („Euroconstruct-Länder“, s Anm zu Tabelle 38), konnte dieses Niveau aber auch während und nach der

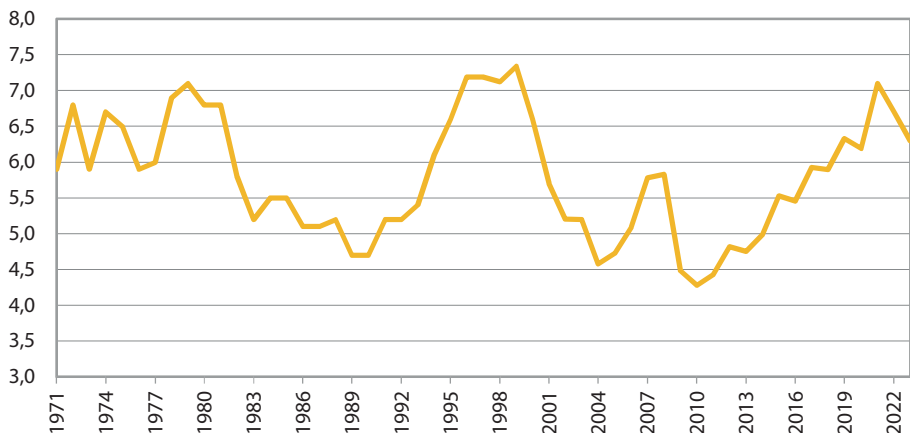
globalen Finanzkrise 2008 halten, und liegt seither deutlich über dem EU-Durchschnitt, zuletzt fast beim doppelten Wert. Seit 2019 werden Werte über 6 Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner erreicht. Im Gegensatz zu den Absolutzahlen der Fertigstellungen gemäß Tabelle 36 ist dies kein historischer Höchstwert. In den späten 1970er und den späten 1990er Jahren wurden zwar etwas weniger Wohnungen fertiggestellt. Die Bewohnerzahl als Bezugsgröße des Indikators war aber auch entsprechend niedriger.

Tabelle 37: Wohnbauquote – fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Einwohner

1970	6,0	1981	6,8	1992	5,2	2003	5,2	2014	5,0
1971	5,9	1982	5,8	1993	5,4	2004	4,6	2015	5,5
1972	6,8	1983	5,2	1994	6,1	2005	4,7	2016	5,5
1973	5,9	1984	5,5	1995	6,6	2006	5,1	2017	5,9
1974	6,7	1985	5,5	1996	7,2	2007	5,8	2018	5,9
1975	6,5	1986	5,1	1997	7,2	2008	5,8	2019	6,3
1976	5,9	1987	5,1	1998	7,1	2009	4,5	2020	6,2
1977	6,0	1988	5,2	1999	7,3	2010	4,3	2021	7,1
1978	6,9	1989	4,7	2000	6,6	2011	4,4	2022	6,7
1979	7,1	1990	4,7	2001	5,7	2012	4,8	2023	6,3
1980	6,8	1991	5,2	2002	5,2	2013	4,8		

Anm: Fertigstellungen neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden; 2021–23 sind Prognosen. Quelle: Statistik Austria, IIBW, WIFO/Euroconstruct (Prognose)

Grafik 33: Wohnbauquote – fertiggestellte Wohnungen/1.000 Einwohner



Anm: Fertigstellungen neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden. Quelle: Statistik Austria, IIBW, Euroconstruct/WIFO (Prognose)

Tabelle 38: Wohnbauquote – fertiggestellte Wohnungen pro 1000 Einwohner im europäischen Vergleich

	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2017	2019	2021	2023
Europa	6,9	5,8	4,9	5,1	4,8	5,3	3,3	3,0	3,4	3,8	3,6	3,8
Österreich	6,8	5,4	4,7	6,6	6,6	4,7	4,3	5,5	5,9	6,3	7,1	6,3
Deutschland	6,4	5,5	3,2	7,4	5,1	2,6	1,7	3,1	3,5	3,5	3,6	3,7
Tschechien	7,9	6,2	4,4	1,3	2,5	3,2	3,5	2,4	2,7	3,4	3,2	3,7
Ungarn	8,3	6,8	4,2	2,4	2,2	4,1	2,1	0,8	1,5	2,2	2,0	2,2
Polen	6,1	5,1	3,5	1,7	2,3	3,0	3,6	3,9	4,7	5,5	6,2	6,1
Slowakei			3,9	1,1	2,4	2,8	3,2	2,9	3,1	3,7	3,8	4,1
Frankreich	7,0	5,3	5,9	7,0	6,4	5,8	4,9	5,4	5,5	6,2	4,6	5,2
Spanien	7,1	5,0	7,2	7,2	10,8	15,4	5,2	1,0	1,2	1,7	1,9	2,1
Schweiz						5,1	5,6	6,4	6,0	5,6	5,5	5,4

Anm: Neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden; Europa = Euroconstruct-Länder (EU15 ohne GR und LU, zzgl CH, CZ, HU, NO, PL, SK). Quelle: Euroconstruct, Eurostat, Statistik Austria, IIBW

3.3. Baukosten

Die Statistiken zu Baukosten in Österreich sind lückenhaft. Seitens der Statistik Austria wird lediglich der Baupreis- und der Baukostenindex mit eingeschränkten regionalen und sektoralen Differenzierungen zur Verfügung gestellt. In diesem Abschnitt wird Bezug auf Indizes zum Wohnhaus- und Siedlungsbau genommen. Baukosten sind Kosten, die der Bauwirtschaft entstehen, aufgeteilt in Lohn- und Materialkosten. Baupreise sind jene, die sie der Immobilienwirtschaft verrechnen. Die Differenz ist die Marge der Bauwirtschaft.

Grafik 34 zeigt ein deutliches Muster. In langen Phasen der Vergangenheit entwickelten sich die Baukosten und -preise weitgehend parallel zur Gesamtteuerung (VPI). Es gab einen Kostenschub Mitte der 2000er Jahre. Danach bis 2016 verliefen die Kurven wieder parallel. Der dann einsetzende Neubauboom ließ die Baupreise deutlich um 3–4 % pro Jahr ansteigen. 2020 schließlich begannen Baukosten und Baupreise mit kaum je gesehenen Steigerungen aus dem Ruder zu laufen. Haupttreiber waren die Materialkosten, die etwa die Hälfte der Baukosten ausmachen. Sie begannen im ersten Quartal 2020 um 9 % und bis ins 3. Quartal 2020 um 26 % zum Vergleichszeitraum des Vorjahres zu steigen. Zum damaligen Zeitpunkt waren Lieferketten- und Logistikprobleme in Folge der COVID-Pandemie sowie Spekulation die Hauptursachen. Ab Februar 2022 kam mit dem Ukraine-Krieg eine weitere Krise hinzu, die Rohstoffe und Energie massiv verteuerte. Im Zweijahresabstand verteuerten sich die Materialkosten innerhalb des Baukostenindex um beinahe 50 % (5/20–5/22)! Insgesamt stieg der

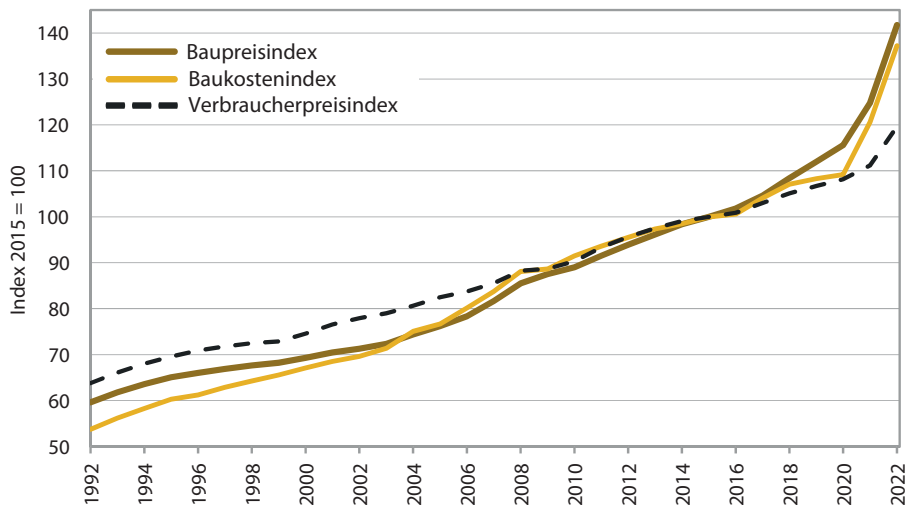
Baukostenindex 2021 um über 10 % und der Baupreisindex um 8 %, für 2022 ist für beide Indikatoren etwa + 14 % zu erwarten (IIBW), allerdings bei einer Inflationsrate, die mit prognostizierten knapp 8 % gleichfalls außerordentlich hoch sein wird. Es ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Kostenentwicklung wieder dem früheren Muster annähern wird. Die massive Verteuerung des Bauens hat starke Auswirkungen auf die Immobilienmarktpreise und die Baubewilligungszahlen.

Tabelle 39: Baupreisindex – Baukostenindex – Verbraucherpreisindex (2015 = 100)

	Baupreis- index	Baukosten- index	Verbraucher- preisindex
Ø 1990–94	59	54	64
Ø 1995–99	67	63	72
Ø 2000–04	72	70	78
Ø 2005–09	82	83	86
Ø 2010–14	94	95	95
Ø 2015–19	105	104	103
2020	115,6	109,2	108,2
2021	124,8	120,6	111,2
2022	141,7	137,2	119,7

Anm: Baukosten- und Baupreisindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau; Prognose 2022: IIBW auf Basis der Daten von Jänner bis Mai bzw 1. Quartal 2022. VPI-Prognose der OENB 7/2022. Quelle: Statistik Austria, IIBW

Grafik 34: Baupreisindex – Baukostenindex – Verbraucherpreisindex (2015 = 100)



Anm: Baukosten- und Baupreisindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau; Prognose 2022: IIBW. VPI-Prognose der OENB 7/2022. Quelle: Statistik Austria, IIBW

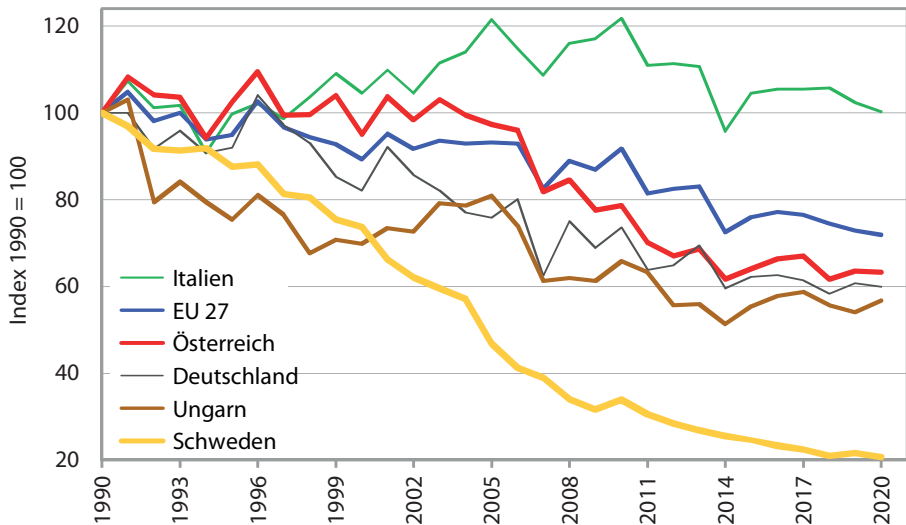
3.4. Treibhausgasemissionen

Die Bemühungen, durch ambitionierte thermische Standards im Neubau, umfassende thermische Sanierungen und den Austausch von Heizungsanlagen durch solche mit erneuerbaren Energieträgern die Treibhausgas-Emissionen im österreichischen Gebäudesektor zu reduzieren, waren erfolgreich, wenngleich die vor uns liegenden Herausforderungen noch viel stärkere Bemühungen erfordern. Im Jahrzehnt zwischen 2004 und 2014 konnten die Emissionen in diesem Sektor um nicht weniger als 38 % gesenkt werden, und dies trotz einer stark ausgeweiteten Gesamtwohnfläche. In den Jahren nach 2014 wurde allerdings ein Teil des gewonnenen Terrains wieder verloren. Bis 2020 konnte keine weitere Reduktion erzielt werden. Gründe dafür sind der Neubauboom und eine Erosion der Sanierungstätigkeit. Im europäischen Vergleich zeigt Österreich in diesem Bereich eine überdurchschnittliche Performance, zählt allerdings nicht zu den Ländern mit den stärksten Emissionseinsparungen. Hier zeigt Schweden die beste Performance. Das Regierungsprogramm und das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG, bei Verfassung dieses Kapitels in Begutachtung) sehen einen Ausstieg aus fossilen Energieträgern für Raumwärme bis 2035 (Öl/Kohle) bzw 2040 (Gas) vor. Die Erreichung dieses Ziels setzt sehr entschlossenes und anhaltendes Handeln auf Bundes- und auf Länderebene voraus. Der Schlüssel ist die Gebäudesanierung mit thermischen Maßnahmen und dem Wechsel des Energieträgers (s Ausführungen zu Tabelle 43).

Tabelle 40: Index Treibhausgas-Emissionen Gebäude (1990 = 100)

	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
EU 27	100	95	89	93	92	76	72
Österreich	100	103	95	97	79	64	63
Italien	100	100	105	122	122	104	100
Deutschland	100	92	82	76	74	62	60
Ungarn	100	76	70	81	66	55	57
Schweden	100	88	74	47	34	25	21

Anm: „Gebäude“ = Sektor CRF 1.A.4. Quelle: Eurostat

Grafik 35: Index Treibhausgas-Emissionen Gebäude (1990 = 100)

Anm: „Gebäude“ = Sektor CRF 1.A.4. Quelle: Eurostat

4. Wohnbauförderung, gemeinnützige Bauvereinigungen

4.1. Wohnbauförderung

Wolfgang Amann

4.1.1. Neubauförderung

Die beeindruckende Wirkung der österreichischen Wohnbauförderung erkennt man ua daran, dass rund drei Viertel aller seit 1945 errichteten Wohnungen mit diesen Mitteln kofinanziert wurden. Trotz dieses sehr hohen „Förderungsdurchsatzes“ wendete die Republik Österreich 2020 nur ca 0,5 % des Bruttoinlandsproduktes für die Wohnbauförderung auf. Dies ist ein sehr niedriger Wert im internationalen Vergleich (OECD-Daten). Die Wohnbauförderung als Solidaritätsinstrument ist ein Rückgrat des österreichischen Sozial- und Wirtschaftssystems. Zusätzlich ist der Wohnbau eine Konjunkturlokomotive mit einer umfassenden Multiplikatorwirkung und Ausstrahlung auf andere Wirtschaftsbereiche.

Allerdings erodiert die Mittelaufbringung der Wohnbauförderung seit mehr als zweieinhalb Jahrzehnten (siehe frühere Auflagen des Wohnhandbuchs). 1996 wurde die bis dahin geltende Koppelung an die Entwicklung des Steueraufkommens aufgehoben und die Wohnbauförderungszweckzuschüsse nominell gedeckelt. Anfang der 2000er Jahre wurden die Förderbudgets für nicht wohnbauwirksame Maßnahmen geöffnet. Gleichzeitig entfiel die Zweckbindung von Rückflüssen und Forderungsverkäufen. Mit dem Finanzausgleich 2008 wurden die Zweckzuschüsse in Ertragsanteile umgewandelt. 2017 schließlich wurde der Wohnbauförderungsbeitrag in eine Landesabgabe umgewandelt. Der Bund hat sich durch diese Maßnahmen der letzten Einflussmöglichkeiten auf die Gestaltung der Wohnbauförderung begeben. Bis 2008 sorgten die Zweckzuschüsse für Kontinuität in der Förderungsgebarung. Mit dem Finanzausgleich 2017 wurden zu diesem Zweck verpflichtende mehrjährige Wohnbauprogramme eingeführt, bisher aber erst ansatzweise implementiert.

Baubewilligungen und Fertigstellungen entwickeln sich seit den 2000er Jahren sehr dynamisch. Anders die Förderungszusicherungen: Nach Höchstwerten in den 1990er Jahren von bis zu 50.000 zugesicherten Wohneinheiten lagen sie während der 2000er Jahre recht konstant bei 30.000 bis 35.000 geförderten Wohnungen pro Jahr. Nach einem Einbruch in den frühen 2010er Jahren stabilisierten sie sich zwar wieder, überstiegen aber kaum noch die Marke von 30.000. Seit 2016 sinken sie kontinuierlich auf zuletzt unter 24.000 Einheiten (2020).

Die Rückgänge der vergangenen zwei Jahrzehnte sind überwiegend auf die Eigenheimförderung zurückzuführen, die mit etwa 4.000 Zusicherungen (2020) kaum

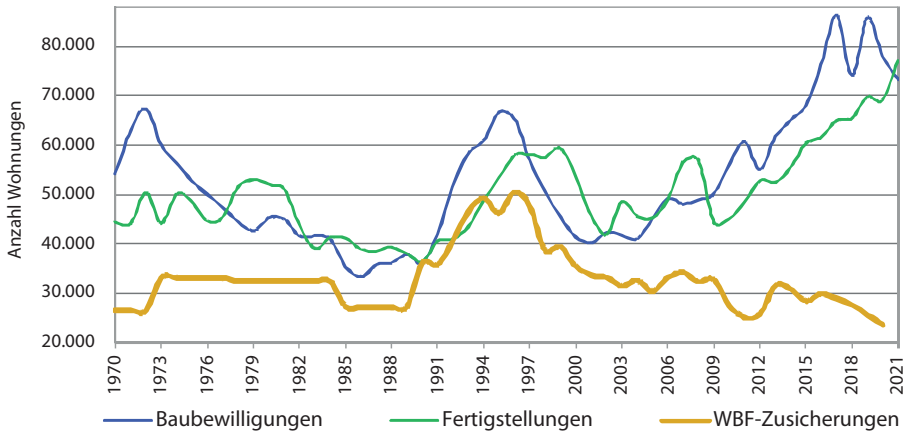
noch ein Viertel des Volumens der 1990er Jahre aufweist. Die Förderung von Geschoßwohnungen lag demgegenüber bis 2019 bei ziemlich konstant etwas über 20.000 Einheiten pro Jahr, sinkt aber seither. Damit werden noch über 40 % der baubewilligten Geschoßwohnungen, aber nur noch etwas über 20 % der Eigenheime mit Förderungen kofinanziert, mit langfristig stark rückläufiger Tendenz. Die wichtigsten Ursachen dieser Entwicklung sind strikte Förderungsvorschriften bezüglich thermischen Anforderungen, Grundflächenverbrauch und Heizungssystem sowie günstige Kapitalmarktbedingungen. Der Entwicklung werden positive und negative Aspekte beigemessen. Auf der einen Seite steht die Entlastung der öffentlichen Haushalte, auf der anderen der Verlust von Lenkungseffekten. Diese betreffen gleichermaßen die Leistbarkeit, thermische und soziale Standards sowie Aspekte der Suffizienz.

Tabelle 41: Wohnungsneubau und Förderung

	Fertigstellungen	Bau- bewilligungen	WBF- Zusicherungen
Ø 1970–1974	46.700	60.200	29.200
Ø 1975–1979	48.600	47.500	32.900
Ø 1980–1984	45.400	42.900	32.500
Ø 1985–1989	39.200	35.700	27.200
Ø 1990–1994	42.100	49.900	41.700
Ø 1995–1999	57.300	57.000	44.500
Ø 2000–2004	47.100	41.300	33.300
Ø 2005–2009	50.400	48.300	32.600
Ø 2010–2014	50.900	59.700	28.200
Ø 2015–2019	64.500	78.200	28.100
2020	69.200	78.000	23.600
2021	76.400	73.300	

Anm: Bewilligungen und Fertigstellungen inkl Wohnungen in bestehenden Gebäuden; Förderungszusicherungen inkl Heimplätze und Sonderprogramme. Quelle: IIBW, Statistik Austria

Grafik 36: Wohnungsneubau und Förderung

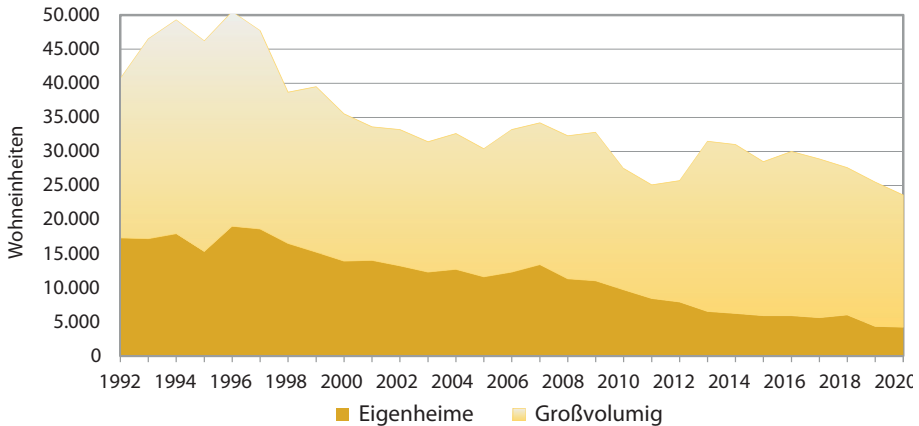


Quelle: Statistik Austria, IIBW

Tabelle 42: jährlich zugesicherte WBF-Wohnungen

	Großvolumig	Eigenheime	Summe
Ø 1991–1994	25.700	17.400	43.100
Ø 1995–1999	27.600	16.900	44.500
Ø 2000–2004	20.000	13.200	33.300
Ø 2005–2009	20.700	11.900	32.600
Ø 2010–2014	20.400	7.700	28.200
Ø 2015–2019	22.600	5.500	28.100
2020	19.400	4.200	23.600

Quelle: IIBW, BMF

Grafik 37: jährlich durchschnittlich zugesicherte Wohnungen

Quelle: IIBW, BMF

4.1.2. Sanierungsförderung

Bis in die 1990er Jahre betrafen Wohnhaussanierungen überwiegend Standardanhebungen. Seither kam es zu einer Schwerpunktverlagerung hin zu thermisch-energetisch relevanten Maßnahmen. Mit dem Ziel einer Dekarbonisierung des Wohngebäudebestands vor Augen, machen umfassende Sanierungen mehr Sinn als Einzelmaßnahmen. Denn bei Einzelmaßnahmen gebietet ökonomische Vernunft, die niedrig hängenden Früchte zu pflücken. Auf Wohngebäude übertragen heißt das, den Heizkessel auszutauschen. Bei einem Umstieg auf regenerative Energieträger können damit die Emissionen leicht auf null reduziert werden. Allerdings bleibt der Energieverbrauch hoch. Zielführender ist es, gleichzeitig die Emissionen zu reduzieren und die Energieeffizienz zu erhöhen. Dafür sind neben einem Heizsystem mit regenerativem Energieträger auch Maßnahmen an der Gebäudehülle nötig, also bei Fassade, Dach, Kellerdecke, Fenstern und Türen.

Das IIBW und Umweltbundesamt stellten 2020 eine neue Definition der Sanierungsrate vor dem Hintergrund fehlender EU-Vorgaben und einer Vielzahl nationaler Zugänge vor. Berücksichtigt werden einerseits umfassende Sanierungen und andererseits thermisch-energetisch wirksame Einzelmaßnahmen, von denen jeweils vier einer umfassenden Sanierung gleichgestellt werden. Zusammen wird diese Zahl (Zähler) der Gesamtheit der Wohnungen im jeweiligen Segment gegenübergestellt (Nenner). Unter Heranziehung von Daten der Wohnbauförderung der Länder und der zweijährlich durchgeführten Mikrozensus Sondererhebung zum Energieeinsatz der Haushalte sind Auswertungen zu geförderten und ungeforderten Sanierungen möglich.

4. Wohnbauförderung, gemeinnützige Bauvereinigungen

Nach Höchstwerten um das Jahr 2010 sank die Sanierungsförderung der Länder bis 2018 um mehr als zwei Drittel auf nur noch 13.000 umfassende und 30.000 Einzelmaßnahmen. Auf diesem niedrigen Niveau stagnieren geförderte Sanierungen seither mit nur leichten Zuwächsen beim Austausch von Heizungsanlagen. Die Sanierungsrate im geförderten Bereich sank damit von 1,8 % auf 0,6 % (Tabelle 43).

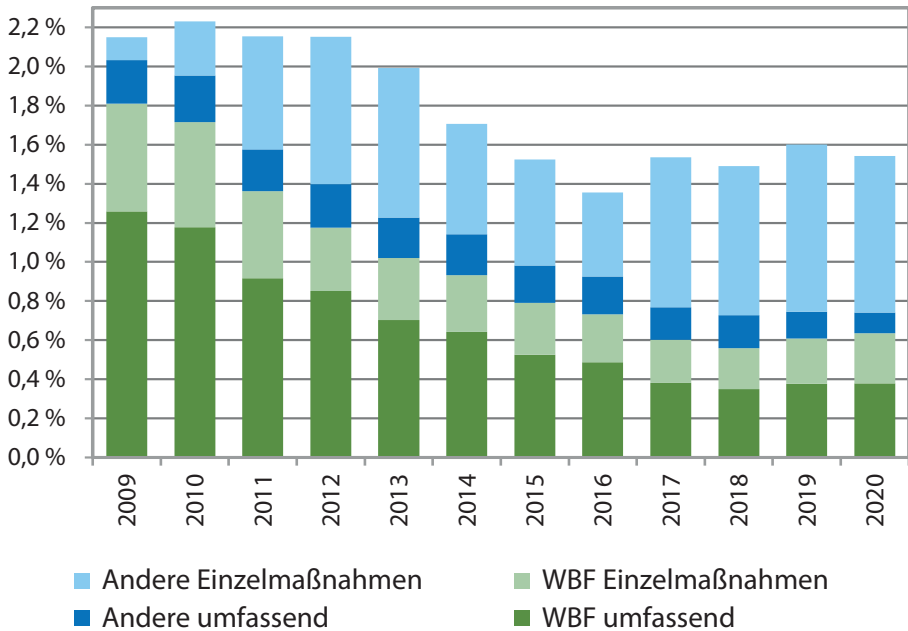
Thermisch-energetische Sanierungen ohne Förderung zeigen einen anderen Verlauf. Hier überwiegen seit jeher Einzelmaßnahmen gegenüber umfassenden Sanierungen, in den letzten Jahren ist dieses Verhältnis aber noch einmal größer geworden. Während umfassende Sanierungen auch in diesem Bereich zurückgingen, entwickelten sich die Einzelbauteilmaßnahmen positiv von 60.000 Fällen Mitte des vergangenen Jahrzehnts auf zuletzt 110.000. Damit liegt die Sanierungsrate im ungeforderten Bereich seit 2017 auf stabil ca 1,0 %.

Zusammen liegt die Sanierungsrate somit seit mehreren Jahren bei etwa 1,5 %. Für 2021/22 ist ein Anstieg zu erwarten, da wegen der guten Konjunktur bei Kesseltausch (häufig gefördert) und Fenstertausch (oft ohne Förderung). Zur Erreichung der politischen Zielsetzungen ist eine rasche Erhöhung der Sanierungsrate auf etwa 2,5 % nötig.

Tabelle 43: Sanierungsrate gefördert und ungefordert

	WBF umfassend	WBF Einzel- maßnahmen	andere umfassend	andere Einzelmaß- nahmen	Gesamt
2009	1,3 %	0,6 %	0,2 %	0,1 %	2,2 %
2010	1,2 %	0,5 %	0,2 %	0,3 %	2,2 %
2011	0,9 %	0,4 %	0,2 %	0,6 %	2,2 %
2012	0,9 %	0,3 %	0,2 %	0,8 %	2,2 %
2013	0,7 %	0,3 %	0,2 %	0,8 %	2,0 %
2014	0,6 %	0,3 %	0,2 %	0,6 %	1,7 %
2015	0,5 %	0,3 %	0,2 %	0,5 %	1,5 %
2016	0,5 %	0,2 %	0,2 %	0,4 %	1,4 %
2017	0,4 %	0,2 %	0,2 %	0,8 %	1,5 %
2018	0,4 %	0,2 %	0,2 %	0,8 %	1,5 %
2019	0,4 %	0,2 %	0,1 %	0,9 %	1,6 %
2020	0,4 %	0,3 %	0,1 %	0,8 %	1,5 %

Quelle: IIBW & Umweltbundesamt (2021)

Grafik 38: Entwicklung der Sanierungsrate (% des Bestands)

Quelle: IIBW & Umweltbundesamt (2021)

4.1.3. Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung

Die Wohnbauförderung der Länder wird aus Mitteln der Länderbudgets und Rückflüssen aus aushaftenden Förderdarlehen gespeist. Nachdem die Zweckzuschüsse des Bundes einschließlich der Erträge aus dem Wohnbauförderungsbeitrag 2008 in Ertragsanteile der Länder umgewandelt wurden (Grafik 39), steht die Gebarung der Wohnbauförderung nunmehr in alleiniger Verantwortung der Länder.

Der Anteil der Einnahmen aus Rückflüssen hat eine längerfristig stark steigende Tendenz, was ua auf die zunehmende Umstellung der Bundesländer auf „Maastricht-neutrale“ Darlehensförderungen zurückzuführen ist. Dadurch nimmt die Selbstfinanzierungskraft der Wohnbauförderung zu. Rückflüsse machten Anfang der 2000er Jahre unter 10 % der Gesamteinnahmen aus. Seitdem gewannen sie stark an Bedeutung und übersteigen mittlerweile die 60%-Marke. 2020 wurden etwa € 1,3 Mrd aus Rückflüssen lukriert. Ergänzend waren nur noch knapp € 800 Mio aus den Länderbudgets erforderlich. Das ist eine Halbierung im Zehnjahresabstand. Der Wohnbauförderungsbeitrag erbrachte mit € 1,1 Mrd Erträge, die deutlich über dem Mitteleinsatz aus den Länderbudgets lagen. Einzelne Länder sind heute in der Lage, ihre Förderungsausgaben allein aus den Rückflüssen zu be-

4. Wohnbauförderung, gemeinnützige Bauvereinigungen

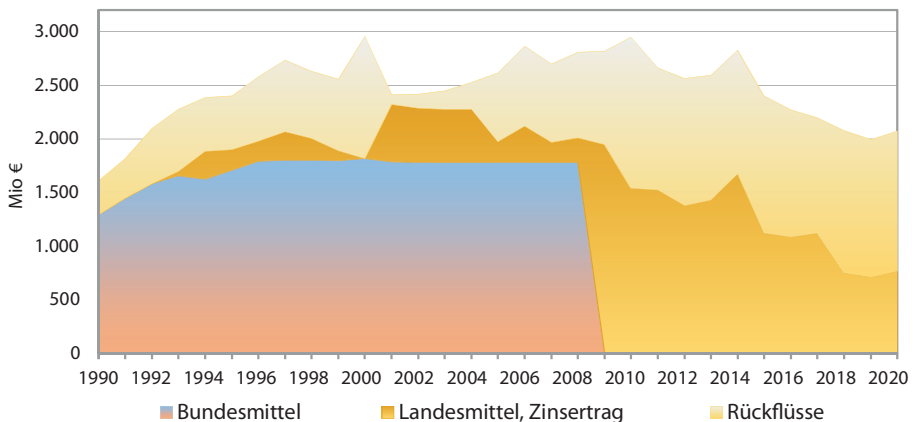
streiten (Vorarlberg, Salzburg, Steiermark). Die Rückflüsse und der Wohnbauförderungsbeitrag zusammen reichen in fast allen Bundesländern für alle neu vergebenen Förderungen. Neue Förderungsmodelle in den Ländern führen dazu, dass der öffentliche Aufwand zur Errichtung leistbarer Wohnungen reduziert werden konnte, ohne dass die Lenkungseffekte der öffentlichen Hand wesentlich eingeschränkt wurden. Der Fördereinsatz pro Förderfall hat sich daher reduziert. Es spricht vieles dafür, die derzeit historisch niedrigen Kapitalmarktzinsen dafür zu nutzen, (minimal) geförderten Wohnbau bei geringstmöglichem öffentlichem Aufwand umzusetzen. Freilich muss es gelten, eine übermäßige Erosion der Wohnbauförderungsbudgets zu verhindern. Die mittlerweile wieder steigenden Kapitalmarktzinsen werden den Stellenwert der Wohnbauförderung zukünftig erhöhen.

Tabelle 44: Einnahmen der Wohnbauförderung (Mio €)

	Bundesmittel	Landesmittel, Zinsertrag	Rückflüsse	Gesamt
Ø 1990–1994	1.520	60	460	2.040
Ø 1995–1999	1.780	190	610	2.580
Ø 2000–2004	1.790	410	360	2.550
Ø 2005–2009	1.780	580	760	2.760
Ø 2010–2014	0	1.510	1.210	2.720
Ø 2015–2019	0	960	1.230	2.190
2020	0	770	1.310	2.070

Quelle: IIBW, BMF

Grafik 39: Einnahmen der Wohnbauförderung (Mio €)



Quelle: IIBW, BMF

Seit 2000 können die Länder aushaftende Förderungsdarlehen am Kapitalmarkt verkaufen (Tabelle 46). Das seither veräußerte Darlehensnominale beträgt € 15,5 Mrd, der lukrierte Barwert € 8,6 Mrd. Nur die Bundesländer Salzburg und Vorarlberg haben bisher keine Wohnbauförderungsdarlehen veräußert! Niederösterreich hat zwar verkauft, hat aber die Pflicht übernommen, die fehlenden Rückflüsse aus dem Landesbudget zu decken. Seit 2012 werden nur noch vereinzelt Forderungen verkauft.

Tabelle 45: Forderungsverkäufe der Bundesländer, Barwert (Mio €)

	B	K	NÖ	OÖ	St	T	W	gesamt
Σ 2000–2004		690	2.440	1.750	270		160	5.300
Σ 2005–2009	250			510	390	140	120	1.410
Σ 2010–2013	160		570	290	600		80	1.700
Σ 2014–2017			keine Forderungsverkäufe					
2018				190				190
Σ 2019–2020			keine Forderungsverkäufe					
Summe	410	690	3.010	2.740	1.260	140	360	8.600

Quelle: IIBW, BMF

Trotz umfangreichen Forderungsverkäufen weisen die Bundesländer ein stabiles Niveau von aushaftenden Darlehen als Langfristsicherung der Wohnbauförderung auf. Allerdings gibt es große länderweise Unterschiede. Die Beurteilung von Forderungsverkäufen aus Sicht der Wohnbauförderung ist zwiespältig. Einerseits gehen dadurch langfristige Rückflüsse und somit gesicherte Einkünfte der Wohnbauförderung verloren. Andererseits kommt die Wohnbauförderung nicht ohne Landesmittel aus. Ob diese aus Forderungsverkäufen oder Ertragsanteilen aus dem Finanzausgleich stammen ist dabei sekundär.

Tabelle 46: Aushaftende Wohnbauförderungsdarlehen (Mio €)

1991	18.000	2006	16.200
1992	17.200	2007	14.400
1993	17.400	2008	15.100
1994	19.300	2009	16.000
1995	19.800	2010	16.100
1996	20.400	2011	16.200
1997	20.500	2012	16.100
1998	21.400	2013	17.000
1999	22.300	2014	18.000
2000	22.300	2015	18.200
2001	16.900	2016	18.600
2002	13.900	2017	19.000
2003	13.900	2018	19.100
2004	13.700	2019	18.700
2005	15.600	2020	17.900

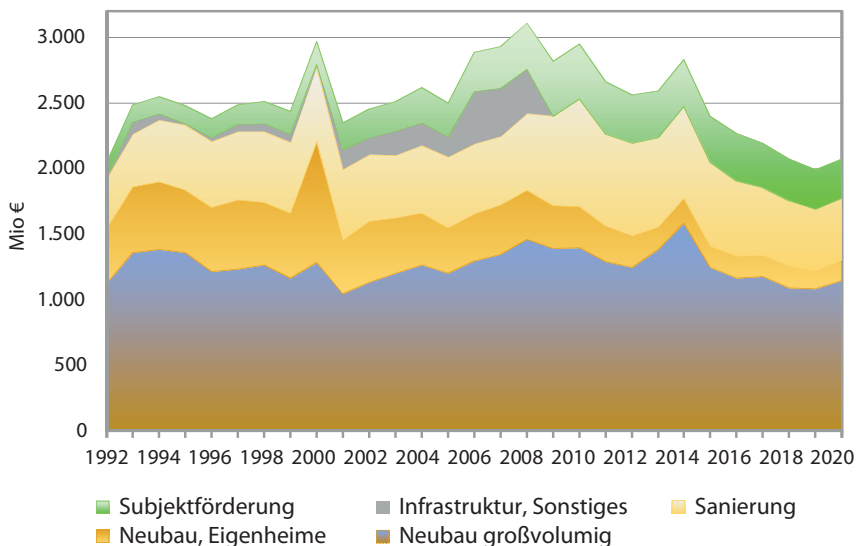
Quelle: IIBW, BMF

Die Ausgaben der Wohnbauförderung zeigen über zwei Jahrzehnte hinweg zwischen Mitte der 1990er Jahre und 2014 ein beachtenswert konstantes Niveau von zwischen € 2,5 und 3 Mrd (nominell). Real bzw als Anteil am Bruttoinlandsprodukt bedeutete dies freilich einen konstanten Rückgang. Seit 2015 jedoch sind die Förderungsausgaben auch nominell stark rückläufig und lagen 2019 erstmals seit fast dreißig Jahren bei unter € 2 Mrd, 2020 wieder leicht darüber. Die Ursachen sind vielfältig: Der starke Rückgang bei der Eigenheimförderung, die Erosion der Sanierungsförderung, die Einführung von Förderungs- und Rückzahlungsmodellen im Neubau, die sich das günstige Kapitalmarktumfeld zunutze machen, eine Verlagerung der Subjektförderung von der Wohnbeihilfe zu der bei den Sozialressorts angesiedelten bedarfsorientierten Mindestsicherung.

Tabelle 47: Ausgaben der Wohnbauförderung (Mio €)

	Infrastruktur Sonstiges	Neubau groß- volumig	Neubau Eigen- heime	Neubau Subjekt- förderung	Sanierung Objekt- förderung	Sanierung Subjekt- förderung	allg Wohn- beihilfe	GesamtB
Ø 1991–1994	40	1.220	450	110	390	20		2.180
Ø 1995–1999	50	1.250	490	130	520	30		2.410
Ø 2000–2004	130	1.190	520	170	520	30	30	2.450
Ø 2005–2009	250	1.340	360	220	570	30	80	2.600
Ø 2010–2014	0	1.380	240	200	720	20	160	2.720
Ø 2015–2019	0	1.150	160	540	340	150	10	2.190
2020	0	1.150	160	110	470	10	180	2.070

Anm: gerundet; Gesamt ohne „Infrastruktur, Sonstiges“. Quelle: IIBW, BMF

Grafik 40: Wohnbauförderung Ausgaben in Mio €

Quelle: IIBW, BMF

Im fünfjährigen Durchschnitt (2016–2020) macht die Objektförderung im großvolumigen Neubau 53 % der Ausgaben aus (€ 1.130 Mio), die Eigenheimförderung 7 % (€ 160 Mio) und die Sanierungsförderung 24 % (€ 500 Mio).

Praktisch alle Bereiche der Förderung haben sich 2020 im Vergleich zum zehnjährigen Durchschnitt negativ entwickelt. Vergleichsweise moderat waren die Rückgänge im großvolumigen Neubau mit – 8 %, deutlich stärker bei der Subjektförderung und der Eigenheimförderung (jeweils – 13 %) sowie der Sanierungsförderung (– 21 %). Insgesamt lagen die Ausgaben 2020 um – 12 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt.

4. Wohnbauförderung, gemeinnützige Bauvereinigungen

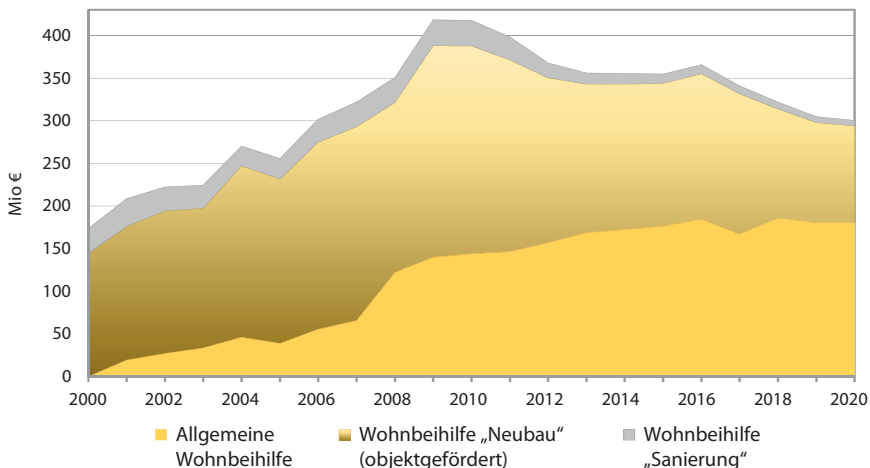
International gesehen spielen Wohnbeihilfen in Österreich wohnungspolitisch eine untergeordnete Rolle. Dennoch machen die Subjektförderungen rund 15 % der gesamten Wohnbauförderungsausgaben aus. Bis 2009 stiegen sie wesentlich stärker als alle anderen Komponenten der Wohnbauförderung (Tabelle 48). Getrieben wurde diese Entwicklung durch die fast flächendeckende Einführung der Wohnbeihilfe auch im nicht-objektgeförderten Mietbereich (allgemeine Wohnbeihilfe). Danach wurde diese Entwicklung gestoppt und schließlich umgekehrt. Auch die Zahl der Beihilfe beziehenden Haushalte sank seither. 2020 beliefen sich die Ausgaben für Subjektförderungen auf nur noch rund € 300 Mio. Neben den Wohnbeihilfen am geförderten und privaten Wohnungsmarkt sind in diesen Zahlen auch Eigenmittellersatzdarlehen in Wien und die (aus dem Sozialbudget) hinzugerechnete „Wohnunterstützung“ in der Steiermark enthalten.

Tabelle 48: Ausgaben der Wohnbeihilfe

Wohnbeihilfe beziehende Haushalte	Ausgaben (Mio €)					
	Summe	% aller Haushalte	Neubau (objektgefördert)	Sanierung	allgemeine Wohnbeihilfe	Summe
Ø 2000–2004			170	30	30	220
Ø 2005–2009	203.000	5,6 %	220	30	80	330
Ø 2010–2014	197.000	5,3 %	200	20	160	380
Ø 2015–2019	173.000	4,5 %	150	10	180	340
2020	152.000	3,8 %	114	6	180	300

Quelle: IIBW, BMF

Grafik 41: Ausgaben der Wohnbeihilfe (Mio €)



Quelle: IIBW, BMF

Der öffentliche Aufwand für wohnungspolitische Maßnahmen ist angesichts der unterschiedlichen Wirkungsweise der Instrumente schwer zu messen. Die in Tabelle 49 dargestellten Werte sind insofern nur als Annäherung aufzufassen. Ende der 1990er Jahre ergaben vergleichende Berechnungen einen öffentlichen Aufwand für wohnungspolitische Maßnahmen von ca 1,3 % des Bruttoinlandsprodukts (*Morvonnais*, 2000). Seither ist der Aufwand sukzessive gesunken und betrug 2020 unter 0,5 % des BIP! Der öffentliche Aufwand für Wohnen liegt damit deutlich unter den Werten der meisten OECD-Länder (OECD 2020) und auch unter jenem Deutschlands. Diese Entwicklung geht mit einer beeindruckenden Produktivitätssteigerung der Wohnbauförderungen der Bundesländer einher. Es werden heute mit weniger Förderung deutlich qualitativere Wohnungen errichtet.

Tabelle 49: Wohnungspolitische öffentliche Ausgaben (Mio €)

	2020
Barwert Wohnbauförderung der Länder	ca 1.000
Abdeckung Wohnbedarf in der BMS	ca 380
Bausparförderung/Wohnbauanleihen	ca 43
Topfsonderausgaben	
Mietenbeihilfe	ca 10
Sanierungsscheck	69
Heizkostenzuschüsse	ca 25
Mietzinsbeihilfe, KöSt-Befreiung GBV etc	ca 10
Gemeinden	ca 200
Wohnungspolitische öffentliche Ausgaben	ca 1.736
Bruttoinlandsprodukt	379.000
Anteil Wohnbauausgaben am BIP	0,5 %

Quelle: IIBW

4.2. Gemeinnützige Bauvereinigungen

Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald

Die Geschichte der gemeinnützigen Bauvereinigungen ist Teil der österreichischen Wirtschafts- und Bau-, vor allem aber der Sozialgeschichte. Ihren Ursprung haben die Gemeinnützigen in der Genossenschaftsbewegung in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Die frühen Baugenossenschaften waren meist berufsständisch organisiert, so gab es beispielsweise Beamten-, Arbeiter- und Eisenbahner-Baugenossenschaften. Bereits 1892 erhielten Baugenossenschaften Steuerbefrei-

4. Wohnbauförderung, gemeinnützige Bauvereinigungen

ungen für die Errichtung von Wohnungen, sofern sie sich Kriterien unterwarfen wie ua der Begrenzung der Mietzinse. Ein weiterer Meilenstein war der Wohnungsfürsorgefonds aus 1910, welcher nicht nur als Vorläufer der heutigen Wohnbauförderung, sondern auch des WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes) angesehen werden kann. Mit der Definition von gemeinnützigen Bauvereinigungen mit dem Geschäftszweck des „Baus von Kleinwohnungen“, der Aufnahme einer Dividendenbeschränkung und der Vermögensbindung wurden wesentliche Elemente der heutigen Wohnungsgemeinnützigkeit erstmals kodifiziert (Österreicher/Sommer 2016, 26).

Neben der Genossenschaftsbewegung mit dem Leitgedanken der gemeinschaftlichen Selbstorganisation haben die gemeinnützigen Bauvereinigungen noch zwei weitere Wurzeln: den Werkswohnbau, va in den traditionellen Industrieregionen Österreichs, sowie den ausgelagerten öffentlichen Wohnbau.

Gemeinnützige Bauvereinigungen unterliegen dem WGG, in dem die Prinzipien der Wohnungsgemeinnützigkeit festgehalten sind:

- Kostendeckung: Verpflichtung zur Vorschreibung kostendeckender Mieten und Entgelte
- Gewinnbeschränkung: gesetzlich definierte und in der Höhe beschränkte Ertragskomponenten
- Vermögensbindung: Eigenkapital ist auf Dauer für gemeinnützige Zwecke gebunden
- Personelle Einschränkung: Unabhängigkeit vom Baugewerbe, Begrenzung von Bezügen
- Begrenzter Geschäftskreis: Errichten, Sanieren und Verwalten von Wohnungen (Eigenheimen, Heimen) als Hauptgeschäft
- Revisionspflicht: jährliche Prüfung durch unabhängige Revisoren

Im Gegensatz zu den gesetzlichen Verpflichtungen sind GBV in ihren Hauptgeschäften von der Körperschaftsteuer befreit.

Tabelle 50: Kennzahlen der gemeinnützigen Wohnbauträger (2020)

Anzahl gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV)	185
Angestellte	ca 5.350
Arbeiter und Hausbesorger/Hausbetreuer	ca 3.630
Summe Mitarbeiter	ca 8.980
Genossenschaftsmitglieder	ca 547.000
Bilanzsummen	ca € 58,1 Mrd

Quelle: GBV Verbandsstatistik 2021

Alle gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen Österreichs sind Mitglieder im Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, der einerseits als gesetzlicher Revisionsverband, und andererseits als Interessenvertretung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft fungiert. Aktuell (Juni 2022) hat der Verband 185 Mitglieder, darunter 98 Genossenschaften (mit insgesamt 535.000 Genossenschaftsmitgliedern), 77 Gesellschaften mbH und 10 Aktiengesellschaften (Tabelle 51).

Nach dem zweiten Weltkrieg (1945) gab es 141 gemeinnützige Bauvereinigungen, 1955 wurde der Höchststand von 361 erreicht. Damals bauten viele kleine Genossenschaften Einfamilienhaussiedlungen und lösten sich nach deren Fertigstellung auf. Das Jahr 2001 war vom Ausscheiden von fünf Bundesgesellschaften geprägt. Seither führen Konsolidierungen und Fusionen, aber auch einzelne Aberkennungen der Gemeinnützigkeit zu einer weiteren Verminderung der Zahl der Unternehmen auf aktuell 185.

Obwohl die Zahl der GBV über die Jahrzehnte zurückgegangen ist, ist deren wohnwirtschaftliche Bedeutung kontinuierlich gestiegen. Heute wohnt fast jeder vierte Haushalt (24 %) in einer Wohnung, die von einer GBV verwaltet wird (17 % in GBV-Miete, 7 % in einer Eigentumswohnung). Im Neubau ist der GBV-Marktanteil noch höher: Gemeinnützige zeichnen für rund 30 % der gesamten Wohnbauleistung Österreichs verantwortlich, bezogen auf den Geschoßwohnungsbau sogar fast 50 % (jeweils 2018–2020). Dies ist ein hoher und marktbeeinflussender Anteil am Gesamtmarkt – er war jedoch schon höher. 2010 lag der Anteil der Gemeinnützigen an der Wohnungsproduktion noch bei 40 % insgesamt bzw. bei 85 % im Geschoßbau.

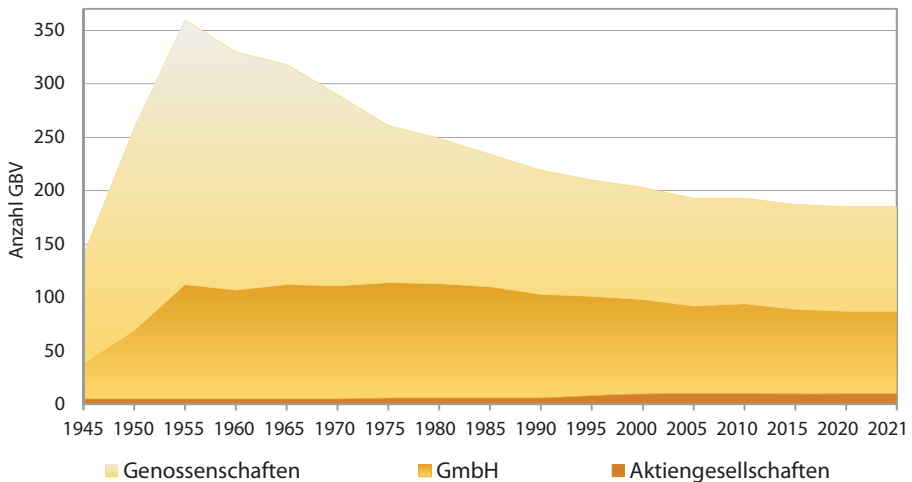
4. Wohnbauförderung, gemeinnützige Bauvereinigungen

Tabelle 51: Anzahl gemeinnütziger Bauvereinigungen

	GesmbH	AG	Verein	Genossenschaft	Summe
1945	33	5	1	102	141
1950	64	5	1	190	260
1955	107	5	1	248	361
1960	102	5	1	223	331
1965	107	5	1	206	319
1970	106	5	1	179	291
1975	108	6	3	147	264
1980	107	6	3	136	252
1985	104	6	1	124	235
1990	97	6		116	219
1995	93	8		109	210
2000	88	10		105	203
2005	82	10		101	193
2010	84	10		99	193
2015	79	10		98	187
2020	77	10		98	185
2021	77	10		98	185

Quelle: GBV Verbandsstatistik, verschiedene Jahre

Grafik 42: Anzahl der gemeinnützigen Bauvereinigungen



Quelle: GBV Verbandsstatistik

Dank der Kombination des Geschäftsmodells „Wohnungsgemeinnützigkeit“ mit den Effekten der Wohnbauförderung liegt die Miete pro Quadratmeter bei GBV im Schnitt um ca 20–25 % unter jener bei gewerblichen Vermietern. Eine Studie des Österreichischen Wirtschaftsforschungsinstituts WIFO (*Klien/Streicher, 2021*) analysierte die ökonomischen Wirkungen der gemeinnützigen Bauvereinigen und belegte deren kostendämpfende und wirtschaftsbelebende Wirkung. Die geschätzte kostendämpfende Wirkung der GBV-Wohnungen (Miete und Eigentum) belaufe sich demnach derzeit auf rund € 1,3 Mrd pro Jahr, der Großteil, nämlich € 1,2 Mrd pro Jahr, entfällt auf die Miete. Der Mietpreisvorteil von GBV-Mietwohnungen gegenüber privaten Mietwohnungen lag (qualitätsbereinigt) im Jahr 2019 bei rund 2,3 €/m², was einer durchschnittlichen monatlichen Ersparnis von € 160 entspricht. Dieser Preisvorteil ist besonders hoch (ca 3 €/m²) bei den seit 2011 errichteten Wohnungen sowie in Wohnungen der Bauperiode 1945–1970 (ca 2,6 €/m²). Bei den Wohnungen dieser Periode kommt der Ausfinanzierungseffekt zum Tragen: Ausfinanzierte GBV-Wohnungen kosten maximal die gesetzlich geregelte Grundmiete (inkl aller Komponenten 6,5–7 €/m²), während bei privaten Vermietern keinerlei Preisregulierung gilt. Bei den neuen Wohnungen hingegen zeigt sich die Marktpreisdynamik des überhitzten Neubaumarkts der letzten Jahre, der zu hohen Mieten im gewerblichen Segment und damit auch einem hohen Preisdifferenzial zur GBV-Miete geführt hat.

Sozialpolitisch wichtige Effekte ergeben sich aus dem großen GBV-Mietwohnungsbestand von rund 650.000 Wohnungen. Bei einer Fluktuation von ca 8 % werden jährlich rund 50.000 Bestandswohnungen neu vermietet – damit ist die Bedeutung der Wiedervermietungen für die Wohnversorgung mehr als dreimal so hoch wie der Neubau, der für rund 15.000 Erstbezüge pro Jahr sorgt. Etwa 20.000 Wiedervermietungen entfallen auf die günstigste Kostenklasse von rund 6,5–7 €/m² inkl Betriebskosten (*Bauer, 2019*). Dabei handelt es sich überwiegend um ältere Wohnungen, die auf Basis der gesetzlich geregelten Grundmiete von derzeit 1,95 €/m² (zzgl EVB, Betriebskosten, USt) vermietet werden.

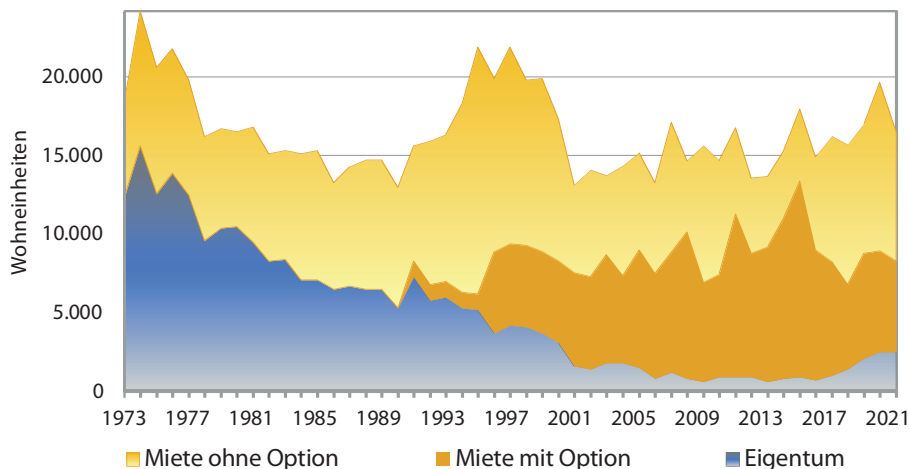
Die Bautätigkeit der Gemeinnützigen zeigt zwar nachfrageabhängige Schwankungen, zeichnet sich aber insgesamt durch hohe Kontinuität aus: Seit Jahrzehnten werden jährlich zwischen 13.000 und 20.000 Wohnungen fertiggestellt (Tabelle 52). Die Wirksamkeit der GBV als Stabilisator in der Volkswirtschaft hat sich sowohl in den Jahren der globalen Finanzkrise als auch während der COVID-19-Pandemie gezeigt, als im Gegensatz zu anderen EU-Mitgliedstaaten in Österreich ein Einbruch der Wohnbautätigkeit vermieden werden konnte. In den Pandemie-jahren 2020/2021 hatten die GBV eine überdurchschnittliche Bauleistung, dennoch ging ihr Marktanteil aufgrund des gewerblichen Wohnbaubooms leicht zurück. Von 2012 bis 2021 wurden im Schnitt 16.200 GBV-Wohnungen pa ihren Bewohnern übergeben. Die gesamte historische Bauleistung der GBV beträgt über eine Million Wohnungen, davon rund 370.000 Eigentumswohnungen.

Tabelle 52: Wohnungsfertigstellungen durch GBV

	GBV-Miet- wohnungen	GBV-Eigentums- wohnungen	Summe	davon Mietwohnungen mit Kaufoption
1971–1975	7.600	12.700	20.300	
1976–1980	6.800	11.400	18.200	
1981–1985	7.400	8.100	15.500	
1986–1990	7.700	6.300	14.000	
1991–1995	11.700	5.900	17.600	1.000
1996–2000	16.000	3.800	19.700	5.200
2001–2005	12.500	1.600	14.100	6.400
2006–2010	14.200	900	15.100	7.300
2011–2015	14.600	800	15.500	9.900
2016–2020	15.200	1.500	16.700	6.800
2021	14.000	2.500	16.500	5.800

Anm: Fertiggestellte Wohnungen inkl für Dritte errichtete Wohnungen (dies sind weniger als 5 % der aktuellen GBV-Neubauleistung). Quelle: GBV Verbandsstatistik

Stärker als die Gesamtzahl der Fertigstellungen variierte die Aufteilung der Wohnungen nach Rechtsform (Tabelle 52, Grafik 43). Vor dem zweiten Weltkrieg errichteten die Gemeinnützigen neben Siedlungshäusern ausschließlich Mietwohnungen, da das Wohnungseigentum erst 1948 institutionalisiert wurde. In den 1950er Jahren setzte der Bau von Eigentumswohnungen ein und stieg stark an, sodass diese in den 1970er Jahren die klare Mehrheit ausmachten. Nach dem Eigentumswohnungsboom der 1970er Jahre mit rund 12.000 Wohnungen pa sank dieses Segment zugunsten der Mietwohnungen in den folgenden Jahrzehnten wieder auf unter 1.000 Wohnungen pa. Allerdings ist zu beachten, dass seit 1994 viele Mietwohnungen mit Kaufoption errichtet werden, welche nach 10 Jahren bzw seit der WGG-Novelle 2019 nach 5 Jahren Mietdauer als Eigentumswohnung erworben werden können. Diese Rechtsform dominierte bei den Fertigstellungen von 2001–2016. Seit 2017 ist wieder ein Trend zu den „klassischen“ Rechtsformen der Miete ohne Kaufoption und (auf niedrigem Niveau) zu Direkt-Eigentumswohnungen festzustellen. Insgesamt wurden von 2004–2020 rund 52.000 Mietwohnungen mit Kaufoption veräußert, das entspricht etwa einem Viertel aller bis 2020 errichteten Kaufoptionswohnungen.

Grafik 43: Fertigstellungen von Wohnungen der GBV

Anm: Aufteilung 2021 Schätzung. Quelle: GBV Verbandsstatistik

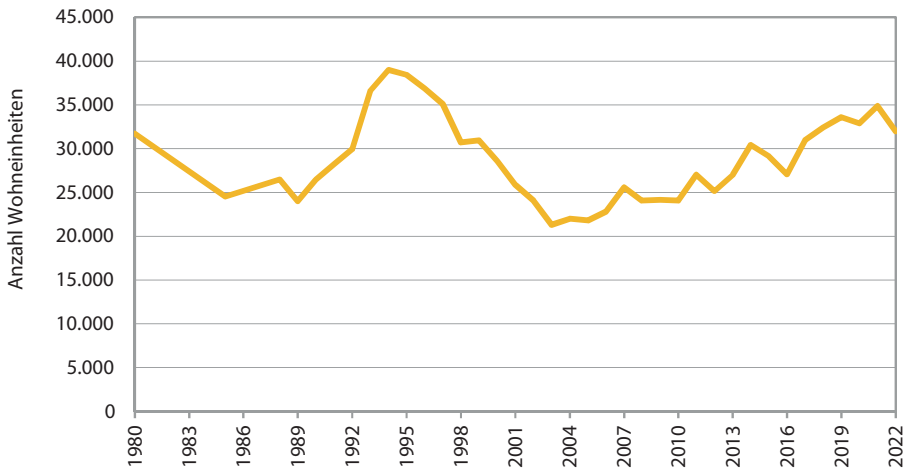
Fortlaufend befinden sich etwa 20.000 bis 35.000 GBV-Wohnungen in Bau. 2021 wurde mit fast 35.000 in Bau befindlichen Wohnungen ein Langzeit-Hoch erreicht, das zuletzt Mitte der 1990er Jahre überschritten wurde. 2022 und in den Folgejahren zeichnet sich wieder ein Rückgang ab (Grafik 44).

Tabelle 53: in Bau befindliche Wohnungen der GBV zu Jahresanfang

1971	43.500	2000	28.600	2016	27.100
1980	31.700	2005	21.800	2018	32.400
1985	24.500	2010	24.100	2020	32.900
1990	26.500	2012	25.200	2021	34.900
1995	38.400	2014	30.400	2022	32.000

Anm: jeweils zu Jahresanfang (Jan/Feb) des angegebenen Jahres. Quelle: GBV Verbandsstatistik

Grafik 44: In Bau befindliche Wohnungen der GBV



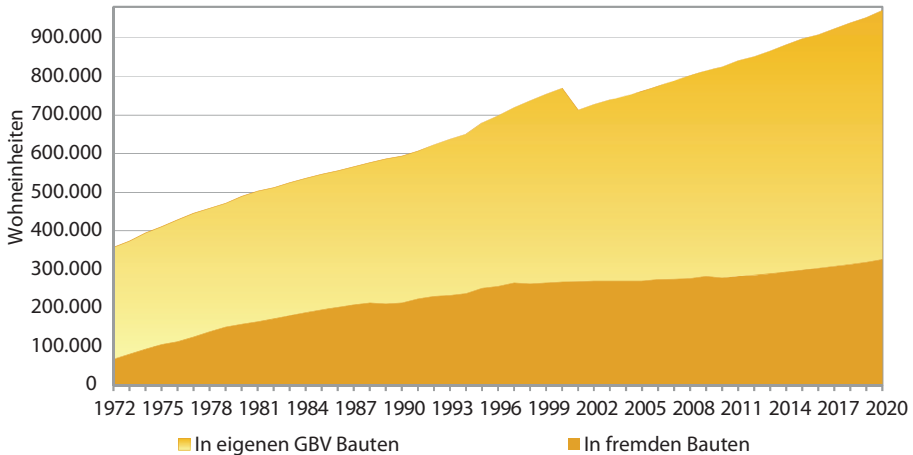
Quelle: GBV Verbandsstatistik

2020 verfügten die GBV über einen Verwaltungsbestand von 971.000 Wohnungen, darunter 646.000 in eigenen Bauten (Tabelle 54). Die 325.000 verwalteten Wohnungen „in fremden Bauten“ sind zum größten Teil von GBV errichtete Eigentumswohnungen (ca 290.000), daneben auch Gemeindewohnungen und sonstige Wohnungen im Eigentum Dritter.

Tabelle 54: verwaltete Wohnungen der GBV

	in eigenen Bauten	in fremden Bauten	Summe
1971–1975	296.000	79.000	375.000
1976–1980	321.000	137.000	458.000
1981–1985	345.000	180.000	525.000
1986–1990	366.000	209.000	575.000
1991–1995	405.000	235.000	640.000
1996–2000	472.000	263.000	735.000
2001–2005	469.000	269.000	738.000
2006–2010	524.000	277.000	801.000
2011–2015	578.000	289.000	868.000
2016–2019	621.000	310.000	930.000
2020	646.000	325.000	971.000

Quelle: GBV Verbandsstatistik

Grafik 45: durch GBV verwaltete Wohnungen

Quelle: GBV Verbandsstatistik

Im Jahr 2020 wurden nach Erhebungen und ergänzenden Schätzungen des Verbands rund € 3,8 Mrd in den Neubau und € 914 Mio in Erhaltungsarbeiten und Großinstandsetzungen investiert (Tabelle 55), das jährliche gesamte Investitionsvolumen der Gemeinnützigen beträgt damit rund € 4,8 Mrd. Im Gegensatz zum Neubau haben die Sanierungsinvestitionen 2020 sehr wohl einen pandemiebedingten Rückgang erfahren (Grafik 46). Aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit von Material und Arbeitskräften wurden einige Sanierungen verschoben. 2021 zeigte sich jedoch wieder ein Aufwärtstrend bei der Zahl der totalsanierten Wohnungen (2020: 6.800, 2021: 7.300 totalsanierte Wohnungen mit Maßnahmen an der Gebäudehülle).

Der GBV-Mietwohnungsbestand zeichnet sich aufgrund der kompakten Bauweise, moderaten Wohnungsgröße, der hohen Sanierungsrate und des hohen Fernwärmeanteils durch geringe Treibhausgasemission aus. Während im österreichischen Durchschnittshaushalt 2,2 Tonnen an Emissionen anfallen, sind es in GBV-Mietwohnungen mit 0,7 Tonnen nur ein Drittel (*Gutheil-Knopp-Kirchwald*, 2020). Der Klimaschutzbericht 2021 zeigt, dass im Zeitraum 2005–2019 im Wohngebäude-Sektor (Privathaushalte) eine Reduktion der CO₂-Emissionen um 28 % erzielt werden konnte (Umweltbundesamt, 2021; vgl auch Kap 3.4.). Dies ist allerdings – neben dem Rückgang der Heizgradtage – fast ausschließlich auf die sukzessive Umstellung der Heizsysteme bzw Energieträger (zB Ersatz von Ölheizungen durch erneuerbare Energiesysteme und Fernwärme) im Bestand und im Neubau zurückzuführen. Im Unterschied zur Vorperiode 1990–2005 leistete die Erhöhung der Energieeffizienz kaum mehr einen Beitrag zur Emissionsreduktion – insgesamt stieg sogar der Endenergieverbrauch pro Quadratmeter leicht

4. Wohnbauförderung, gemeinnützige Bauvereinigungen

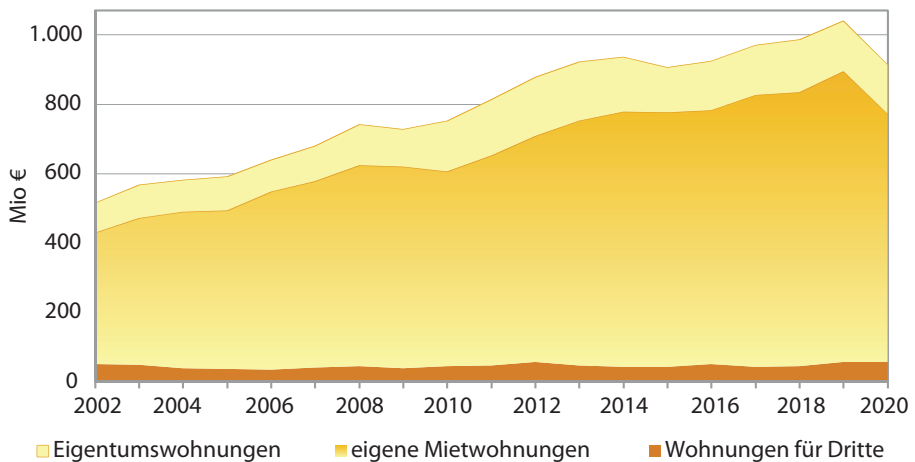
an. Die Energieeffizienz im GBV-Sektor wird sich aufgrund von thermischen Sanierungen und sehr hohen Neubaustandards auch weiterhin verbessern, das wesentlich höhere Potenzial zur Erreichung von Klimazielen dürfte jedoch in der Dekarbonisierung der Heizungssysteme im Bestand liegen.

Tabelle 55: GBV Instandhaltungs- und Sanierungsvolumen (Mio €)

	eigene Miet- wohnungen	Eigentums- wohnungen	sonstige Wohnungen für Dritte	Gesamt
2001–2005	413	89	41	543
2006–2010	555	114	40	708
2011–2015	686	158	47	891
2016–2019	786	146	48	980
2020	714	143	57	914

Quelle: GBV Verbandsstatistik

Grafik 46: GBV Instandhaltungs- und Sanierungsvolumen (Mio €)



Quelle: GBV Verbandsstatistik

5. Entwicklung und Anforderung im Wohnbau in den Jahren 2016–2022 aus gemeinnütziger Sicht

Michael Pech

Die Tätigkeit als Aufsichtsratsvorsitzender des Österreichischen Verbands Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband in den letzten sechs Jahren war neben den statutengemäßen Aufgaben von unterschiedlichen Themenstellungen geprägt – sowohl von rechtlichen als auch sozialen und gesellschaftspolitischen Belangen. Einen besonderen Stellenwert in den letzten zwei Jahren hatte die COVID-19-Pandemie und deren Folgen und Auswirkungen auf den gemeinnützigen Wohnbau. Gemäß der Satzung hat sich der Verbandsaufsichtsrat mit der Kontrolle des Budgetvollzugs, den Berichten des Verbandsvorstandes, des Revisionsvorstandes und den Ausschüssen für Wohnrecht, Prüfung, Bildung und technische Themen auseinandergesetzt. Ein großes Anliegen in meiner Funktion als Vorsitzender im Verbandsaufsichtsrat waren mir stets geordnete Finanzen und ein ausgeglichener Haushalt. Nach Verlusten in den Jahresabschlüssen 2016 und 2017 konnten in den Folgejahren – insbesondere durch die Gebührenneuregelung 2018 – Jahresüberschüsse erzielt werden, sodass sich das Eigenkapital des Verbandes in meinen beiden Aufsichtsratsvorsitzperioden von 2016 bis Ende 2021 von rund € 8,1 Mio auf € 12,6 Mio um 56 % erhöht hat.

In den letzten Jahren ist der soziale Wohnbau zu einem wichtigen Faktor zur Erreichung der Klimaziele geworden, da Nachhaltigkeit und Klimawandel an Bedeutung gewonnen haben. Vor allem die Entwicklung der Grundstückspreise und seit Anfang 2021 die dramatisch angestiegenen Baukosten haben die gemeinnützigen Bauvereinigungen vor große Herausforderungen gestellt. Es hat sich gezeigt, dass die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Sektors auf den freifinanzierten Wohnungsmarkt ein wichtiger Beitrag für leistbaren Wohnraum für die Bevölkerung ist. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft hat die Krise und alle Schwierigkeiten sehr gut gemeistert und begegnet Herausforderungen mit kreativen Lösungen und nachhaltigen Ansätzen, um die Bewohner zu unterstützen.

5.1. Wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen

Die letzten zwei Aufsichtsratsperioden von Mai 2016 bis Mai 2022 waren sehr ereignisreich, letztlich brachten die WGG-Novellierungen eine Stärkung der Aufsicht und die Absicherung des Prinzips der Vermögenswidmung in der Gemeinnützigkeit mit sich.

Folgende wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft sind erfolgt:¹

2016

WGG-Novelle 2016 (BGBl I 2015/157 v 28.12.2015):

- Aufnahme des Generationenvertrages in § 1 Abs 3 WGG;
- Eignung der Organwalter, aber auch der Eigentümer als Anerkennungsvoraussetzung (statt Bedarfsprüfung);
- Verschärfung bei den genehmigungspflichtigen Geschäften (100-%-Zustimmung, Erweiterung um nahe Angehörige);
- Einführung der Genehmigungspflicht für Paketverkäufe;
- EVB neu (sukzessive Anpassung anstelle der Sprünge im 10. und 20. Jahr);
- Neuregelung des WGG-Grund- bzw Wiedervermietungsentgelts (€ 1,75 + EVB);
- Einführung der Spekulationsregeln bei nachträglicher Übertragung ins Eigentum.

Novelle der Bilanzgliederungsverordnung (BGVO, BGBl II 2016/437 v 29.12.2016):

- Anpassungen an das Rechnungslegungsänderungsgesetz 2014.

2017

Novelle zur Entgeltrichtlinienverordnung (ERVO, BGBl II 2017/180 v 5.7.2017):

- Klarstellung, dass nicht abzugsfähige Vorsteuern in der Basis für die Bauverwaltungskosten zu berücksichtigen sind;
- Klarstellung zur Angemessenheit von Fremdmittelzinsen;
- Veröffentlichung der „Wohnwirtschaftlichen Werte“ durch den Revisionsverband.

2018

Novelle zur Gebarungsrichtlinienverordnung (GRVO, BGBl II 2018/366 v 21.12.2018):

- Klarstellungen zur Bezügeregelung (Überstunden, Leistungsprämien, Mehrfach Tätigkeiten);
- Einführung eines Corporate Governance Berichtes;
- Klarstellungen zu den genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäften (Bagatelgrenze, Organbestellungen, Einstimmigkeitsprinzip).

2019

WGG-Novelle 2019 (BGBl I 2019/85):

- Diverse Vermögenssicherungsmaßnahmen (Regierungskommissär, Anteilsübernahme, Parteistellung Verband, Genehmigungserfordernis für Sitzverlegung);

¹ Quelle: Verbandsbüro: *Alois Feichtinger*.

5.1. Wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen

- Erweiterung der Möglichkeiten zur nachträglichen Übertragung ins Eigentum (3 Antragsmöglichkeiten, Verkauf ab dem 6. Jahr möglich, Übernahme ist Hauptgeschäft);
- Ausweitung der Spekulationsregeln bei nachträglicher Übertragung ins Eigentum (15 statt 10 Jahre, Regeln auch für den Vermietungsfall);
- Bedeckungsmöglichkeit bei Eigenmittel-Investitionskosten-Vorlagen im Falle der Ausfinanzierung.

2020

Änderung der Gebarungsrichtlinienverordnung (BGBl II 2020/170 v 22.4.2020):

- Einführung einer COVID-19-Bestimmung zur Absicherung von Geschäftsführungs-/Vorstandsentscheidungen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie.

2021

Novelle zum Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG, BGBl I 2021/101 v 4.6.2021):

- Umsetzung der EU-Energieeffizienzrichtlinie;
- Berücksichtigung auch der Kältebereitstellung.

Erneuerbaren Ausbau Gesetzespaket (EAG-Paket, BGBl I 2021/150 v 27.7.2021):

- Einführung liegenschaftsübergreifender Energiegemeinschaften.

Novelle zur Gebarungsrichtlinienverordnung (BGBl 2021/430 v 12.10.2021):

- Festlegung der Bezügeobergrenze;
- Neuformulierung der Fit & Proper-Bestimmungen;
- Regelungen zur Finanzgebarung (risikoavers) und Auftragsvergabe (mindestens 3 Angebote).

WEG-Novelle 2022 (BGBl I 2021/222 v 30.12.2021):

- Einführung einer Mindestrücklage (die Regelung über die Mindestrücklage trat mit 1.7.2022 in Kraft);
- Erleichterungen bei der Beschlussfassung.

2022

Ökosoziales Steuerreformgesetz 2022 (BGBl I 2022/10 v 14.2.2022):

- Verkürzung des Vorsteuerrückverrechnungszeitraums bei nachträglicher Übertragung ins Eigentum von 20 auf 10 Jahre.

WGG Novelle 2022 (siehe Beitrag *Zenz*):

- Erhöhung der Anforderungen an einen Revisionsverband gemäß WGG (§ 5 Abs 1 WGG, Erfordernis „eigener Prüfbetrieb“ und einer „Bescheinigung gemäß Abschlussprüfer-Aufsichtsgesetz“);

- Klarstellung, dass für originäre Eigentumsobjekte („Soforteigentum“) in der Folge im Falle der Vermietung nicht WGG anzuwenden ist;
- Einführung einer Spekulationsregelung auch für „Soforteigentum“ (Nachzahlung Differenzbetrag bei Verkauf binnen 15 Jahren, Vermietung binnen 15 Jahren mit Richtwert beschränkt).

EWG – Erneuerbare-Wärme-Gesetz 2022 (in Begutachtung):

- Umfassende Vorgaben zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands.

5.2. Verbandsinterne Maßnahmen, Vorbereitung und Beschlussfassung des Corporate Governance Kodex

Auch verbandsintern war die Zeit 2016 bis 2022 von einigen relevanten Änderungen geprägt. Als Highlight ist die Beschlussfassung des Corporate Governance Kodex zu nennen, welcher Ende 2020 von der Delegiertenversammlung beschlossen wurde und mit 1.1.2021 in Kraft getreten ist und das verantwortungsvolle Handeln der Gemeinnützigen Bauvereinigungen untermauert. Dieser Kodex umfasst die nationalen Regeln, Vorschriften, Werte und Grundsätze, die für Unternehmen gelten und bestimmt, wie diese geführt und überwacht werden. Der Corporate Governance Bericht wird dem Revisionsverband zusammen mit dem Jahresabschluss vorgelegt. Somit ist Transparenz und Kontrolle gegeben. Dieser GBV Corporate Governance Kodex ist sowohl ein großer Meilenstein und ein Bekenntnis zur Transparenz, als auch ein weiteres wesentliches Unterscheidungsmerkmal gegenüber gewerblichen Marktteilnehmern.

Folgende relevante verbandsinterne Maßnahmen wurden umgesetzt:²

2017

- Schaffung eines Rechtsreferates;
- Monatlicher Verbandsnewsletter;
- Neufassung des Kommentierten Kontenrahmens (Änderungen in der BGVO).

2018

- Vorbereitung und Umsetzung der Neuregelung der Verbandsgebühren (Verbandstag 2018).

2019

- Vorbereitung und Beschlussfassung der GBV-Bildungsrichtlinie (Delegiertenversammlungsbeschluss 25.4.2019);
- Neuerungen im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit (ua neue Verbandszeitschrift GBV Einblicke, Twitter-Account, Veröffentlichung einer Zahl des Monats).

² Quelle: Verbandsbüro: *Alois Feichtinger*.

2020

- Neue Verbandshomepage;
- Vorbereitung und Beschlussfassung des GBV-Corporate Governance Kodex (Delegiertenversammlungsbeschluss 3.12.2020).

2021

- Der GBV Corporate Governance Kodex trat mit 1.1.2021 in Kraft;
- Wifo-Studie zu den ökonomischen Effekten der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft;
- Büroankauf Bösendorferstraße.

2022

- Vorbereitung und Beschlussfassung der Aktualisierung der Verbands-Geschäftsordnungen (Vorstand, Aufsichtsrat und Landesgruppen, Delegiertenversammlungsbeschluss 31.3.2022);
- Vorbereitung und Beschlussfassung der Aktualisierung der Verbandsatzung (Verbandstag 2022).

5.3. Baulandmobilisierung als Voraussetzung für leistbares Wohnen

Die Voraussetzung für leistbares Wohnen sind Baulandflächen zu erschwinglichen Preisen. Die Grundstückspreise sind in den vergangenen Jahren nicht nur in Ballungsräumen dramatisch gestiegen. Die aktuelle Niedrigzinsphase und in der Folge die Kapitalflucht in Liegenschaften und Anlegerwohnungen haben diese Entwicklung weiter befeuert. Daher besteht die Forderung an die Politik, wirksame Instrumente zur Grundstücksbeschaffung für den sozialen Wohnbau sicherzustellen.

Im Regierungsprogramm 2017 von ÖVP/FPÖ gab es bezüglich Baulandmobilisierung folgende Aussage: „*Bauland mobilisieren: Schaffung von Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau bei Umwidmung von Grundstücken der öffentlichen Hand in Bauland.*“³ Auch im Regierungsprogramm 2020 von ÖVP/Grüne ist Folgendes festgehalten: „*Explizite verfassungsrechtliche Regelung der Vertragsraumordnung zur Erhöhung der Rechtssicherheit (Prüfung der Überführung vom zivilen ins öffentliche Recht)*“ sowie „*Forcierung der Vertragsraumordnung zur Baulandmobilisierung und Schaffung von neuem nachhaltigen und sozial leistbaren Bauland.*“⁴

3 Auszug aus dem ÖVP-FPÖ Regierungsprogramm 2017: https://www.oeh.ac.at/sites/default/files/files/pages/regierungsprogramm_2017-2022.pdf [25.7.2022].

4 Auszug aus dem ÖVP-Grüne Regierungsprogramm 2020: https://www.dievolkspartei.at/Download/Regierungsprogramm_2020.pdf [25.7.2022].

Auf Basis der verfassungsrechtlichen Klarstellung gemäß Art 11 Abs 1 Z 3 B-VG (2016), wonach Instrumente der Vertragsraumordnung in der Gesetzgebungskompetenz der Länder liegen, haben einige Länder Vorbehaltsflächen für förderbaren Wohnbau als Widmungskategorie eingeführt.

Steigende Grundkosten haben den geförderten Wohnbau in Wien in den letzten Jahren zusehends zu einer Herausforderung gemacht. Die starke Wohnungsnachfrage und die dadurch verursachte überdurchschnittlich hohe Neubauleistung führten zu einer starken Nachfrage nach Baulandflächen was sich massiv auf die Marktsituation ausgewirkt hat.

Die Stadt Wien hat zuletzt mit einer Bauordnungsnovelle auf diese Situation reagiert, nachdem die davor gültige Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau“ nicht die gewünschten Wirkungen erzielt hat.

Mit der Wiener Bauordnungsnovelle 2018, die im März 2019 in Kraft getreten ist, wurde die neue Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ eingeführt. Damit versucht die Stadt Wien Bodenspekulation zu verhindern und wirkt den enorm gestiegenen Liegenschaftspreisen zumindest mittel- bis langfristig entgegen. Wesentliche Regelungen der Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ sind:

- Bei Flächen mit entsprechender Widmung soll Wohnbau mehrheitlich gefördert werden. Der Anteil geförderter Wohnnutzfläche soll im Regelfall zwei Drittel betragen.
- Ausnahmen nur in begründeten Fällen mit Zustimmung der Stadtentwicklungskommission.
- Die Grundkosten sind angemessen, wenn die Höhe von 188,- Euro pro Quadratmeter der oberirdischen Bruttogrundfläche (BGF) nicht überschritten wird. Diese Obergrenze ist auch bei einmaliger Baurechtszinsvorauszahlung anzuwenden, ein laufender Bauzins darf die Höhe von 0,68 Euro pro Quadratmeter BGF im Monat nicht überschreiten.

5.4. Entwicklung am Immobilienmarkt in den Jahren 2016 bis 2022

Leistbares Wohnen ist in den letzten Jahren zu einem Dauerthema in der öffentlichen Diskussion geworden. Befeuert wurde diese Thematik durch die enorme Entwicklung der Grundstückspreise und der Baukosten. Rund zwei Millionen Menschen leben in Österreich in den Wohnanlagen gemeinnütziger Bauträger. Fast die Hälfte aller Geschoßwohnungen sind durch gemeinnützige Bauvereinigungen errichtet worden (s Tabelle 52). Die Wohnkosten der österreichischen Haushalte werden durch GBV-Wohnungen, die zu kostendeckenden Preisen angeboten werden, um rund 1,3 Mrd € jährlich reduziert.⁵ Daher ist der gemeinnüt-

⁵ Quelle: Verbandsbüro.

zige Wohnbau in Österreich nach wie vor ein wichtiges Korrektiv, um leistbaren Wohnraum zu gewährleisten.

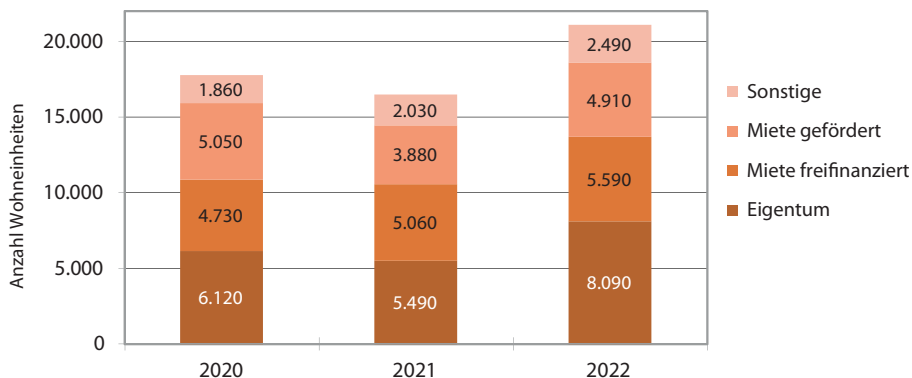
Auch wenn die Wohnbauproduktion in den letzten 6 Jahren mit 100.000 Wohneinheiten ein starker Leistungsnachweis für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft ist, darf nicht übersehen werden, dass der Anteil der Gemeinnützigen am gesamten Geschoßwohnbau rückläufig ist. Wurden 2015/16 noch 54 % der fertiggestellten Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet, reduziert sich der Prozentsatz laut Prognose für die Jahre 2021/22 auf nur noch 37 % der Wohnungen. Dieser negative Trend setzt sich seit über 20 Jahren fort. Im Jahr 2001 wurden noch 79 % des gesamten Geschoßwohnbaus von Gemeinnützigen erbaut.

Auch die Auswertungen zu Baubewilligungen versus Förderungszusicherungen und Förderungsvolumina zeigen das Zurückgehen des geförderten Anteils ab dem Jahr 2016 deutlich (s Tabelle 41 und Tabelle 47). Wurden in den frühen 2000er Jahren noch bis zu 80 % der baubewilligten Neubauwohnungen mit Förderungszusicherungen bewilligt, so reduzierte sich der Wert auf 30 % im Jahr 2020. Auch das Förderungsvolumen für den großvolumigen Neubau hat sich von € 1,40 Mrd im Jahr 2010 auf zuletzt nur € 1,15 Mrd verringert (s Tabelle 47).

5.4.1. Fertigstellungen in Wien

Besonders spannend zu beobachten ist die Entwicklung am Wiener Immobilienmarkt, wo sowohl die Wohnbauproduktion als auch die Wohnraumkosten in den letzten Jahren stetig steigen. Durch die kontinuierlich wachsende Bevölkerung und die dadurch resultierende hohe Nachfrage nach Wohnraum ist Wien seit Mitte der 2010er Jahre von einer außergewöhnlich hohen Bauaktivität geprägt. Das betrifft sämtliche Wohnsegmente: vor allem im freifinanzierten, aber auch im geförderten Bereich bei Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Sonderwohnformen. Mit erstmalig prognostizierten 21.000 fertiggestellten Wohneinheiten im Jahr 2022 dürften die Rekordjahre von 2020 und 2021 ein weiteres Mal übertroffen werden (Exploreal, Grafik 47).

Grafik 47: Wohnungsfertigstellungen und Projektpipeline in Wien



Anm: Sonstige: betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, Miet- oder Kaufoption, WG-Plätze. Quelle: Exploreal, 4.4.2022 I

Von den für 2022 prognostizierten Wohnungen sind rund 4.900 geförderte Mietwohnungen (23 %). Wenngleich aufgrund der Baukostenentwicklung und in Folge von möglichen Verzögerungen in der Wohnungsproduktion die Fertigstellungszahlen für das Jahr 2022 schwer einschätzbar sind, ist jedenfalls von einem sinkenden Anteil der von Gemeinnützigen errichteten Wohnungen auszugehen. Dies ist ein Wehrmutstropfen und in Hinblick auf die so dringend von der Bevölkerung nachgefragten leistbaren Wohnungen ein zu geringer Anteil.

5.4.2. Grundkosten

Die neue Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“, die im Jahr 2019 eingeführt wurde, hat bereits erste positive Auswirkungen bei Liegenschaften mit noch nicht wohnbautauglichen Widmungen erzielt und wird den Anteil des geförderten Wohnbaus in Zukunft wieder erhöhen. Bei bereits gewidmeten Baulandflächen gab es aber einen weiteren massiven Preisanstieg, der derzeit bei dem rund 8 bis 10-fachen der förderungswürdigen Grundkostenobergrenze liegt. Gemäß der Bauträgerdatenbank Exploreal ist für 2022 in Wien mit einem durchschnittlichen Grundkostenanteil von über 2.000 €/m² Wohnnutzfläche zu rechnen. 2016 lag der Wert noch bei unter 900 €/m². Das ist eine enorme Steigerung um über 120 % im Zeitraum von sechs Jahren.

In der öffentlichen Diskussion ging es in den letzten Jahren häufig um den Verbrauch von Grund und Boden. Um den steigenden Grundkosten entgegenzuwirken und um Bodenversiegelung, Landschaftsverbrauch und Infrastrukturkosten zu reduzieren, sind Ansätze für Siedlungsentwicklungen ohne zusätzlichen Bodenverbrauch erforderlich. Laut Umweltbundesamt lag die versiegelte Fläche 2020 in

Österreich bei durchschnittlich 268 m² pro Einwohner (von 58 m² in Wien bis 510 m² im Burgenland).⁶ Flächensparendes Bauen und eine Verdichtung im existierenden Siedlungsraum sind notwendig, um die bestehende Infrastruktur besser zu nutzen, unverbautes Land zu schützen und gleichzeitig leistbaren Wohnraum zu schaffen. Das Wohnhochhaus ist hier als Beispiel zur Verdichtung in Ballungsräumen und für vertikale Stadtentwicklung zu nennen.

5.4.3. Baukosten

Die größte Herausforderung für die Gemeinnützigen sind derzeit die stark gestiegenen Baukosten. Durch die COVID-19-Pandemie kam es zu erheblichen Produktions- und Lieferkettenstörungen und in der Folge zu Preissteigerungen bei Baumaterialien (s Tabelle 39). Diese Problematik hat sich durch die Folgen des Ukraine-Krieges und des aktuellen Lockdowns in Shanghai weiter massiv verschärft.

Die derzeitige Baukostenentwicklung ist dramatisch und stellt die gesamte Baubranche vor große Herausforderungen. In den 16 Monaten zwischen Dezember 2020 und April 2022 ist der Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau um 23 % gestiegen. Bei einer moderaten Lohnentwicklung von nur 2,6 % sind die Materialkosten in diesem Zeitraum um nicht weniger als 42,5 % angewachsen.

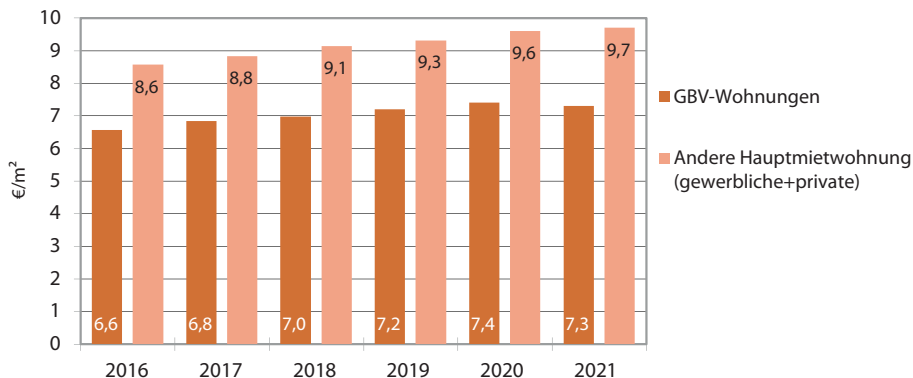
Ein unabdingbarer Weg, um die Baukosten in den Griff zu bekommen, ist der Einsatz von weiteren Effizienzsteigerungen und Standardisierungen in der Baubranche: die Digitalisierung aller Prozesse, der Planung auf der Baustelle und die Erhöhung des Vorfertigungsgrads. Damit können die Kosteneffizienz sichergestellt, Qualitätssteigerungen erzielt und wertvolle Ressourcen in allen Bereichen des Bauprozesses eingespart werden. Ein wesentliches Tool ist der Einsatz von BIM-Software in der Planung und Bauumsetzung, sowie Lean Prozesse für die gesamte Realisierungsphase. Dabei wird darauf geachtet, dass alle Beteiligten einen möglichst gleichmäßigen, optimierten Einsatz von Personal, Material und Geräten gewährleisten, wodurch die Qualität insgesamt verbessert wird.

5.4.4. Mietwohnungen

In den vergangenen Jahren sind die Quadratmeterpreise bei Mietwohnungen in Österreich über dem Verbraucherpreisindex angestiegen (s Tabelle 23). Die Bruttomieten im gewerblichen und privaten Bereich sind in Österreich von 2016 bis 2021 um rund 13 % gestiegen, der VPI hingegen nur um 10 %.

6 Quelle: https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/themen/boden/flaecheninanspruchnahme_2020.pdf [25.7.2022].

Grafik 48: Bruttomieten gemeinnützig/gewerblich (€/m² Nutzfläche, „brutto kalt“)

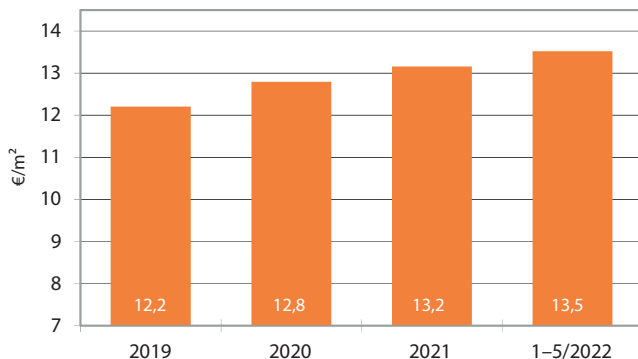


Anm: Österreich-Durchschnitt; „Brutto kalt“ = inkl Betriebskosten und Steuer, aber ohne Energie.
Quelle: Statistik Austria Mikrozensus

Die Bruttomieten (inkl Betriebskosten und Steuer, aber ohne Energie) in Österreich betragen im Jahr 2016 im gemeinnützigen Bereich 6,60 €/m² und waren somit um durchschnittlich 23 % günstiger als im gewerblichen bzw privaten Bereich. Im Jahr 2021 waren die Bruttomieten im gemeinnützigen Bereich mit 7,30 €/m² durchschnittlich sogar um 25 % günstiger als im gewerblichen bzw privaten Bereich.

Vor allem in Großstädten wie Wien sind die aktuellen freifinanzierten Marktmieten wesentlich höher als der dargestellte österreichische Durchschnitt der Bestandsmieten. Wer nicht das Glück hat, eine geförderte, eine gemeinnützige Wohnung bzw eine Gemeindewohnung in Wien zu bekommen, ist auf den freifinanzierten Mietwohnungsmarkt angewiesen. Aus diesem Grund kommt der Analyse des freifinanzierten Mietwohnungsmarktes besondere Bedeutung zu. Der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich gibt hierbei mit den dokumentierten 9,9 €/m² ein unvollständiges Bild ab, wie in der Erläuterung zu Tabelle 32 angeführt wird. Für Wien stehen andere Quellen zur Verfügung. Gemäß dem EHL/Buwog-Wohnungsmarktbericht lagen 2021 die Durchschnittsnettomieten bei 12,2 €/m² (Erstbezug) bzw 10,7 €/m² (sonstige Mieten, Durchschnitte ohne 1. Bezirk). Exploreal kommt bei der oben angeführten Auswertung für 2021 auf durchschnittlich 13,2 €/m². Für den Vergleich mit den Werten in Grafik 48 sind der Nettomiete noch Betriebskosten (ca 2,- €/m²) und 10 % Umsatzsteuer hinzuzufügen. Die Brutto-Kaltmieten bei neubezogenen Marktmieten in Wien liegen also bei 14,- bis 17,- €/m² und damit um 50–70 % über den in Grafik 48 dargestellten Bestandsmieten.

Grafik 49: Preisentwicklung freifinanzierte Mietwohnungen in Wien (€/m² Nutzfläche, netto)

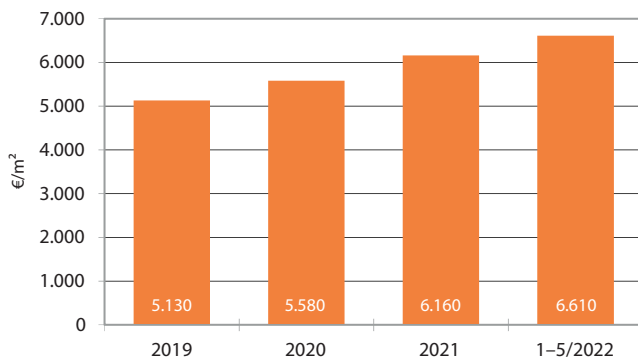


Anm: Angebotsnettomieten mit Mietpreispunkt innerhalb des jeweiligen Jahres. Quelle: Exploreal 6/2022

5.4.5. Eigentumswohnungen

Noch wesentlich dynamischer ist die Entwicklung bei freifinanzierten Eigentumswohnungen in Wien. Auch hier geben amtliche Statistiken kein vollständiges Bild ab. Die Daten der Statistik Austria für Wien bilden zwar die aktuell massive Preisdynamik ab (+ 11 % im Jahresabstand auf 4.910 €/m²; s Tabelle 33), nicht aber das absolute Niveau für Eigentumswohnungen für Eigennutzer bei Erstbezug. Hier lagen wir gemäß Auswertung von Exploreal 2021 bei 6.200 €/m² und im ersten Halbjahr 2022 bei über 6.600 €/m² (Angebotspreise).

Grafik 50: Preisentwicklung Eigentumswohnungen in Wien (€/m² Nutzfläche)



Anm: Eigennutzer-Medianpreis aller innerhalb des jeweiligen Jahres im Angebot befindlichen Eigentumswohnungen. Quelle: Exploreal 6/2022

5.5. Fokus auf hohe Wohnqualität

Ein wesentlicher Erfolg der österreichischen Wohnbaupolitik ist die soziale Durchmischung. Anders als in vielen anderen Ländern haftet dem geförderten Wohnbau in Österreich bzw seinen Bewohnerinnen und Bewohnern kein sozialer Status an. Dadurch sind auch größere Wohnanlagen des geförderten Wohnbaus nicht mit tiefgreifenden sozialen Problemen belastet. Der hohe und in den letzten Jahren durch die Einführung der Qualitätssicherungsinstrumente nochmals deutlich gestiegene Architektur- und Baustandard, sowie die leistbaren Wohnkosten sind dazu geeignet, eine breite Mittelschicht zu erreichen. Dies trägt wesentlich dazu bei, dass Österreich über eine vergleichsweise gute Wohnversorgung verfügt.

Zu dem bereits bestehenden hohen architektonischen und bautechnischen Qualitätslevel kam in den letzten Jahren verstärkt die Forderung nach noch mehr ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit als weitere Aufgabe für den geförderten Wohnbau hinzu. In praktisch allen Bundesländern sind Instrumente zur Qualitätssicherung eingeführt bzw weiterentwickelt worden. Architekturwettbewerbe, Bauträgerauswahlverfahren und Fachbeiräte haben die Qualitätsansprüche weiter erhöht.

In Zukunft wird es aber verstärkt notwendig sein, neben der Erhaltung des hohen Qualitätsniveaus des geförderten Wohnbaus auch der Leistbarkeit noch mehr Augenmerk zu schenken. Die zum Teil überbordenden Qualitätsansprüche, die gesetzlichen Rahmenbedingungen, Richtlinien und Normen müssen für den sozialen Wohnbau auf ein sinnvolles Maß zurückgeführt werden. Ziel muss es sein, gerade für die jüngeren Generationen auch in Zukunft ausreichend geförderten Wohnraum zu errichten, damit das Wohnen weiterhin leistbar bleibt.

Die COVID-19-Pandemie ließ unser Zuhause in einem neuen Licht erscheinen. Die Wohnung wurde zum permanenten Aufenthaltsort, war plötzlich Wohnraum, Homeoffice und Unterrichtsort zugleich. Wer Garten oder Balkon hatte, überstand die Krise besser. Bereits 96 % der geförderten Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren in Wien errichtet wurden, verfügen über private Freiräume. Insgesamt hat sich der Fokus der Menschen verschoben. Die COVID-19-Pandemie hat den Wunsch nach Eigentum verstärkt und im freifinanzierten Bereich werden die Wohnungen wieder größer. Das Corona-Virus zwingt uns, Fragen nach Wohnungsgrößen und Zimmeranzahl umfassender zu diskutieren und nachhaltiger zu denken.

5.5.1. Intelligente Lösungen zur Erreichung der Klimaziele

Zuletzt hat der Ukraine-Krieg die Abhängigkeit von Gas und Öl deutlich gemacht und gezeigt, dass rasches und konsequentes Handeln notwendig ist, um die klimagerechte Energieversorgung für die Bevölkerung und die Wirtschaft in Österreich

sicherzustellen. Daher muss auf allen Ebenen intensiv daran gearbeitet werden, einen raschen Ausstieg aus fossilen Brennstoffen zu schaffen und parallel dazu die Bereitstellung erneuerbarer Energien zu fördern.

Als Zukunftsforderung gilt es, wo möglich Fern-/Nahwärme auf Basis erneuerbarer Energieträger einzusetzen. Wo diese Möglichkeit nicht besteht, müssen erneuerbare Energieträger prioritär betrachtet werden, wobei es hier vielfältige Ansätze und nicht nur eine Standardlösung gibt. Das optimale Ergebnis ist immer abhängig vom Standort und der Konfiguration des Gebäudes. Im Neubau sind dies verstärkt Wärmepumpensysteme, mit denen sowohl Heizen als auch Kühlen sehr effizient möglich ist. Tiefenbohrungen zum saisonalen Speichern der sommerlichen Kühl-Abwärme und Regeneration des Erdreichs für die winterliche Heizenergieentnahme setzen sich immer mehr durch. Die Kombination von Photovoltaikanlagen und Batteriespeichern ist eine sinnvolle Ergänzung.

Für die Herausforderungen der Klimakrise braucht es Visionen. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen Österreichs kennen neben dem baukulturellen Aspekt auch ihre gesellschaftliche Verantwortung. Wesentlich ist die Berücksichtigung der klimarelevanten Faktoren bei jedem einzelnen Gebäude, aber insbesondere auch im übergeordneten Maßstab bei der Quartiersentwicklung bzw im Städtebau. Die gemeinnützigen Bauträger haben dabei eine Vorreiterrolle und leisten einen bedeutenden Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Sie liefern vorausschauende, nachhaltige und intelligente Lösungen zur Emissionsreduktion für zukünftige Generationen.

5.6. Resümee und Ausblick

Die Herausforderungen sind angerissen, um die österreichische Erfolgsgeschichte im gemeinnützigen Wohnbau auch in Zukunft sicherzustellen und weiterführen zu können. Das System der Wohnungsgemeinnützigkeit in Kombination mit der Wohnbauförderung hat es möglich gemacht, dass es in Österreich zu keiner Segmentierung der Gesellschaft nach Herkunft und sozialem Status gekommen ist und sozialer Friede und eine hohe Wohnzufriedenheit erreicht wurde. Durch das Zusammenwirken von verantwortungsvoller Politik und gemeinnütziger Wohnungswirtschaft werden neue Herausforderungen auch in Zukunft gemeinsam bewältigt werden.

Ich bedanke mich für das entgegengebrachte Vertrauen in den letzten 6 Jahren und bin stolz darauf, dass wir gemeinnützigen Bauvereinigungen mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einen wesentlichen Beitrag zur Stabilität der Wohnversorgung in Österreich leisten.

Als Abschluss möchte ich noch eine sehr beeindruckende Zahl mit meiner Aufsichtsratsvorsitzperiode verbinden: In den letzten 6 Jahren wurden von gemein-

nützigen Bauvereinigungen in Österreich 100.000 Wohnungen fertiggestellt. 100.000 Wohnungen bedeutet leistbares Wohnen für rund 200.000 Menschen. Ich glaube, einen schöneren Leistungsnachweis unserer Branche gibt es nicht.

5.7. Danksagung

Zum Abschluss möchte ich Danke sagen. Großer Dank gilt meinen Stellvertretern im Aufsichtsrat *Frank Schneider* für die Periode 2016–2019 und *Ing. Ewald Kirschner* für die Periode 2019–2022. Auch bei Verbandsobmann *Mag. Karl Wurm* (2016–2019) und Verbandsobmann *Dipl.-Ing. Dr. Bernd Rießland* (2019–2021) sowie dem Verbandsdirektor *Mag. Alois Feichtinger*, dem Revisionsvorstand *Mag. Stephan Bauer* und *Mag. Andreas Vierlinger* und allen meinen Kolleginnen und Kollegen aus dem Verbandsaufsichtsrat möchte ich mich für die gute Zusammenarbeit herzlich bedanken. Diese und viele weitere wichtige Persönlichkeiten haben mich begleitet und meine Arbeit im Verband wesentlich unterstützt. Ich bedanke mich hiermit bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Verband für die Unterstützung und allen für das Vertrauen, die spannende und bereichernde Zusammenarbeit.

6. Die Wohnungsgemeinnützigkeit in Österreich – ein essayistisch-juristischer Überblick

Andreas Sommer

Aktuell gibt es in Österreich 185 gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV), die rd 970.000 Wohnungen verwalten. Darin enthalten sind über 640.000 eigene Mietwohnungen mit insgesamt mehr als 1,3 Mio Bewohnerinnen und Bewohnern. Zählt man auch die von GBV verwalteten und bewirtschafteten Eigentumswohnungen und Kommunalwohnungen hinzu, wohnen rd 2 Mio oder fast ein Viertel der österreichischen Bevölkerung gemeinnützig.

Pro Jahr bauen die Gemeinnützigen rd 17.000 Wohnungen neu, das entspricht ungefähr der Größe von Wiener Neustadt, zunehmend allerdings nicht nur auf der grünen Wiese, sondern verstärkt auf schon bebauten, aufgeschlossenen Liegenschaften in Form eines Reconstructing oder durch Nachverdichtungen bestehender Wohngebäude. Das Neubau-Investitionsvolumen beträgt aktuell rund vier Milliarden Euro, dazu kommt rund eine weitere Milliarde Euro für Sanierungen (in Miete und Eigentum). Insgesamt schaffen diese Investitionen nicht nur leistbaren Wohnraum, sondern sichern auch über 85.000 Arbeitsplätze in ganz Österreich.

Was unterscheidet aber die gemeinnützige Wohnungswirtschaft von anderen Wohnungsunternehmen? Worin liegen ihre rechtlichen Besonderheiten und historischen Wurzeln? Was macht ihre wohnungspolitische Bedeutung aus?

6.1. Volkswohnungswesen

Die Wohnungsgemeinnützigkeit und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) basieren vorrangig auf dem Verfassungstatbestand „Volkswohnungswesen“, der in Art 11 Abs 1 Z 3 B-VG geregelt ist (Bundessache in Gesetzgebung, Landessache in Vollziehung).

Das Volkswohnungswesen wurde durch Verfassungsänderungen ab dem Jahre 1987 um die Tatbestände der „Förderung des Wohnbaus und der Wohnhausanierung“ reduziert, welche seither zur Gänze in die Kompetenz der Länder (Art 15 B-VG) fallen. Wohnungsgemeinnützigkeit und Wohnbauförderung erscheinen in der Praxis zwar vielfach wie eine Art „siamesische Zwillinge“, jedoch sind diese nicht zwingend voneinander abhängig. Beispielsweise kennt das WGG keinerlei Finanzierungsvorschriften, die einem „frei finanzierten“ Wohnbau (ohne Wohnbauförderung) entgegenstehen würden. Im Unterschied zu nicht gemeinnützigen Wohnbauträgern gelten die gesetzlichen Preis- und Entgelts-

beschränkungen bei Gemeinnützigen aber auch ohne fördervertragliche Vorgaben. Zudem – unabhängig davon, ob gefördert oder nicht – auf Bestandsdauer der Wohnungen und nicht nur für die Dauer der Förderung wie bei nicht gemeinnützigen Bauträgern.

Während die wohnzivilrechtlichen Instrumente Mietrechtsgesetz (MRG) und Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), grob und vereinfacht gesprochen, die Rechte und Pflichten von Vermietern/Mietern bzw Wohnungseigentümern (und Verwaltern) regeln, normiert die föderalisierte Wohnbauförderung zumeist objektorientierte, direkte Subventionsmöglichkeiten für unterschiedliche (Wohn-) Bauträger. Demgegenüber schafft das WGG den Rahmen für eine (steuerprivilegierte, das heißt indirekt geförderte) ganze Wohnbau-Branche, die mit besonderen Rechten und Pflichten ausgestattet ist.

6.2. Generationenausgleich

Nur GBV sind gesetzlich zwingend zu einem „Generationenausgleich“ verpflichtet (§ 1 Abs 3 WGG): Einerseits sind sie als eine spezifische Art von „Unternehmen“ zugunsten der öffentlichen Daseinsvorsorge zwar nach den „Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung“ zu führen, andererseits ist aber das von GBV erwirtschaftete Eigenkapital (einschließlich aller öffentlichen Förderungen) auf Dauer praktisch ausschließlich nur für gemeinnützige Wohnbauzwecke wieder zu verwenden, sowohl zugunsten einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender Wohnungsnutzer als auch und ausdrücklich zugunsten zukünftiger Wohnungsnachfrager. Mit anderen Worten soll es mit Hilfe heute erzielter, moderater Erträge möglich sein, auch zukünftigen Generationen leistbaren Wohnraum abseits der reinen Marktkonditionen anbieten zu können.

6.3. Bau- und Reinvestitionspflicht

Damit eng verbunden ist aufgrund der gesetzlichen, nur für GBV geltenden Bau- und Reinvestitionspflicht (§ 1 Abs 2 iVm § 7 WGG) eine konjunkturpolitisch nicht unwesentliche Verstetigung der Wohnbautätigkeit, wie das etwa in den Jahren nach der globalen Finanzkrise 2008 besonders deutlich sichtbar geworden ist. Während zu diesen Zeiten (europaweit) nicht gemeinnützige Investoren nicht oder kaum gebaut haben (bzw mangels Fremd-Finanzierungsmöglichkeiten vielfach auch gar nicht konnten), hat die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Österreich (nicht zuletzt auch aufgrund ihrer Bonität) ihrem gesetzlichen Wohnbauauftrag nachkommen können (und müssen). Mit all den damit verbundenen positiven, wirtschaftlichen (beschäftigungspolitischen) Impulsen zugunsten der in erster Linie regionalen Bauwirtschaft und allen mit ihr verknüpften Wirtschaftszweigen.

Der gesetzlichen Baupflicht wird nicht nur mit dem Neubau von Wohnungen, sondern auch in Form umfassender Sanierungen (§ 2 Z 1 WGG) entsprochen.

Nur für GBV gilt diesfalls die öffentlich-rechtliche, gesetzliche Verpflichtung, die Möglichkeit von ressourcen- und wohnkostenschonenden Nachverdichtungen von zusätzlichem Wohnraum an und in der Baulichkeit (§ 23 Abs 4e WGG) bzw eines „Reconstructing“ (Abriss und verdichteter Neubau auf der Liegenschaft, § 23 Abs 4d WGG) zu prüfen und gegebenenfalls auch umzusetzen.

6.4. Anfänge und historische Wurzeln

Die Konzeption, sukzessive eine nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen arbeitende, aber einem Generationenausgleich verpflichtete, sozial ausgerichtete, möglichst konjunkturunabhängige, eigene „Wohnbau-Branche“ aufzubauen, entspringt in den ersten Anfängen schon Ideen des 19. Jhd. Siehe etwa die „Erste gemeinnützige Berliner Bau-AG“, die aufgrund einer „Allianz“ unterschiedlichster gesellschaftlicher Kräfte (diverse Arbeitervereine, das „Haus Hohenzollern“, Banken und Versicherungen, Handwerker, Kirchen, einige Freimaurerlogen etc) ab 1847 ihre Tätigkeit aufnehmen konnte. Sämtliche damals (nur statutarisch) formulierten Grundsätze (a. Geschäftskreisbeschränkung auf einen sozial ausgerichteten Wohnbau, b. moderate Erträge zugunsten zukünftiger Reinvestitionen, c. Vermögensbindung und beschränkte Gewinnausschüttung), sind in der Folge (in der Weimarer Republik) erstmals mit dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (1930) kodifiziert worden und haben letztlich bis heute Gültigkeit.

So unterschiedlich die Eigentümer und Förderer (Aktionäre) des erstmals als „gemeinnützig“ am Markt auftretenden, oa Unternehmens in Berlin waren, spiegelt sich darin wider, dass eine gemeinsame Zielsetzung (Schaffung leistbaren Wohnraums in der „aus allen Nähten platzenden“ Hauptstadt) aus sehr unterschiedlichen Motivlagen heraus verfolgt worden ist: (a) altruistisch-humanistische Überlegungen, (b) das Wissen um die nicht zuletzt politische Sprengkraft einer sozialen Wohnungsnot, gepaart mit (c) durchaus eigennützigen Wünschen in Richtung Impulssetzung für ein Mehr an Wohnbautätigkeit zugunsten der eigenen Geschäftstätigkeit.

Diese Vielschichtigkeit der Interessenlagen zeigt sich auch bei den Wurzeln der modernen Wohnungsgemeinnützigkeit: (a) genossenschaftliche Selbstorganisation für die eigene Wohnraumschaffung, (b) die Bedürfnisse der Wirtschaft zugunsten einer Wohnversorgung ihrer Mitarbeiter und schließlich (c) der Staat (in seinen unterschiedlichen Erscheinungsformen) mit verschiedenen sozial- und/oder wirtschaftspolitischen sowie ökologischen Zielen. Alle heute in Österreich aktiven GBV lassen sich letztlich auf eine dieser drei historischen Wurzeln zurückführen.

6.5. Wohnbau für breite Bevölkerungsschichten

In Bekräftigung des „Volkswohnungswesens“ lässt sich daraus auch der geltende Anspruch der Wohnungsgemeinnützigkeit in Österreich ableiten, für sehr breite

Bevölkerungsschichten zu bauen. Der ehemalige Präsident des VfGH *Karl Korinek* hat das plakativ so formuliert, dass (a) für die 10 % der sozial stärksten Bevölkerungsgruppen gar keine staatliche Wohnungspolitik erforderlich sei, weil sich diese selbst am Markt versorgen könnten, (b) die 10 % der sozial Schwächsten hingegen – in Kooperation mit GBV – jedenfalls einer Unterstützung des Staates (bspw in Form von Subjektförderungen und einer Sozialfürsorge) bedürften, wogegen (c) die überwiegende Mitte der Bevölkerung (80 %) auch ohne weitergehende staatliche Hilfen Adressaten der Wohnungsgemeinnützigkeit seien.

6.6. Leistbarkeit

Aufgrund des „Volkswohnungswesens“ dürfen GBV in Österreich grundsätzlich nur Wohnungen bis zu einer maximalen Wohnnutzfläche (§ 7 Abs 1 WGG) von 150 m², in normaler Ausstattung und ohne „Luxusausführungen“ (§ 2 Z 2 WGG) bauen, die für breite Bevölkerungsschichten zugänglich und leistbar sein sollen.

Das Mietniveau bei GBV-Wohnungen liegt pro Quadratmeter um 20–25 % unter dem Markt. Eine aktuelle WIFO-Studie belegt: rd € 1,2 Mrd jährlich ersparen sich die Mieterinnen und Mieter im bundesweiten gemeinnützigem Wohnungsbestand. Der Preisvorteil beim Kauf von gemeinnützig errichtetem Eigentum und Wohnungseigentum soll geschätzt rd € 122 Mio pro Jahr betragen.

6.7. Rechtliche Organisation und Aufsicht

Das WGG ist einerseits als eine Art Sondergewerberecht (§ 1 Abs 2 WGG) für die gemeinnützigen Unternehmen anzusehen, die sämtliche der staatlichen Wirtschaftsaufsicht des (je nach Sitz) zuständigen Amtes der Landesregierung unterliegen. Jede GBV muss darüber hinaus zwingend, ohne Rücksicht auf ihre Rechtsform, einem Revisionsverband angehören, der nach dem Genossenschaftsrevisionsgesetz eingerichtet ist (§ 5 WGG). Die rechtlich unabhängigen Verbandsprüfer kontrollieren jährlich nicht nur die Wirtschaftlichkeit einer GBV sowie die sparsame und zweckmäßige Geschäftsführung, sondern achten ua auch darauf, dass die Höhe der Vermietungs-Entgelte und Verkaufspreise gesetzeskonform ist.

Die möglichen Rechtsformen der GBV sind beschränkt (§ 1 Abs 1 WGG) auf Genossenschaften, GmbH und Aktiengesellschaften, jeweils mit dem Sitz im Inland. Das Mindeststammkapital bzw -grundkapital einer GBV (als Kapitalgesellschaft) hat im Neu-Anerkennungsfall € 3 Mio zu betragen (§ 6 WGG), daher werden schon bei der Mindestkapitalausstattung, wie aber bspw auch iZm Fit & Proper, Compliance und Governance (§ 24 WGG), höhere Ansprüche an gemeinnützige Unternehmen vorausgesetzt als dies bei nicht dem WGG unterliegenden (gewerblichen) Bauträgern verlangt wird. Bspw soll dazu auch ein branchenspezifischer Corporate Governance Kodex beitragen.

Der Gemeinnützigkeitsstatus kann nur mittels (bescheidmäßiger) Anerkennung der Landes-Aufsichtsbehörde erlangt werden (§ 31 ff WGG), womit die grundsätzliche Befreiung gemeinnütziger Bauvereinigungen von der Körperschaftsteuer für den Kernbereich ihrer Tätigkeit (gem § 7 WGG in erster Linie: „Bau, Sanierung/Bewirtschaftung von Wohnungen“ samt dafür erforderlicher Nebengeschäfte) einhergeht.

6.8. Wohnzivilrecht

Die wohnzivilrechtlichen Teile des WGG, sohin die gesetzlichen Vorgaben für die von Gemeinnützigen mit den Wohnungsnutzern zu treffenden Verträge (zur Wohnraumüberlassung in Miete oder Eigentum bzw Wohnungseigentum) gründen in Art 10 B-VG („Zivilrechtswesen“), wobei sowohl die Zuständigkeit für Gesetzgebung als auch Vollziehung beim Bund liegt.

Die Wohnzufriedenheit im gemeinnützigen Wohnungsbestand zeigt sich offenkundig ua auch daran, dass die gerichtliche „Streitanhängigkeit“ in Sachen WGG weitaus geringer ist als etwa iZm dem Mietrechtsgesetz – MRG.

Im Unterschied zu allen anderen Wohnungsanbietern sind GBV gesetzlich verpflichtet, grundsätzlich nur unbefristete Mietverträge anzubieten (§ 8 Abs 3 WGG), die durchschnittliche Verweildauer in gemeinnützigen Mietwohnungen beträgt daher rd zehn Jahre, gegenüber nur rd drei Jahren bei anderen, rein privaten Anbietern (s Tabelle 19).

6.9. Geschäftskreis

GBV unterliegen einer gesetzlich normierten Geschäftskreisbeschränkung, wobei die Haupttätigkeit „Bauen und Verwalten/Bewirtschaften von Wohnungen“ gem § 7 Abs 1 bis 2 WGG überwiegend vorzunehmen ist. Hinzu kommen die dafür erforderlichen Nebengeschäfte (§ 7 Abs 3 WGG), die ebenfalls im ordentlichen Geschäftskreis, allerdings nur unterwiegend, betrieben werden dürfen.

Mit der WGG-Novelle 2019 ist klargestellt worden, dass nicht nur der Bau/die Bewirtschaftung von Mietwohnungen, sondern auch die Errichtung von (Wohnungs-)Eigentum sowie die nachträgliche Übertragung von Miete in Wohnungseigentum ein Hauptgeschäft von GBV darstellen.

Die Geschäftstätigkeit gem § 7 Abs 1 bis 3 WGG ist gem § 6a Körperschaftsteuergesetz grundsätzlich steuerfrei. Andere (Zusatz-)Geschäftstätigkeiten wie etwa der Bau von kommunalen Infrastruktureinrichtungen (§ 7 Abs 4d WGG) oder die Erbringung wohnungsbezogener Dienstleistungen (§ 7 Abs 4a WGG) können ausschließlich im steuerpflichtigen Bereich (samt verpflichtend eigenem Rechnungskreis) vorgenommen werden, wobei diese Geschäfte im Rahmen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung auch notwendig sein müssen. Sie bedürfen

im Regelfall der ausdrücklichen Zustimmung sowohl der Landesregierung (als Aufsichtsbehörde) als auch jedenfalls der Finanzbehörde.

Die steuerpflichtige (Mehrheits-)Beteiligung an gewerblichen Tochter-Unternehmungen ist grundsätzlich nur in der Rechtsform einer GmbH gestattet (§ 7 Abs 4 und 4b WGG), wobei das Kapital der GBV aber nicht übermäßig gebunden sein darf (§ 1a GRVO) und die Töchter im Wesentlichen den gleichen Geschäftskreisbeschränkungen unterliegen wie ihre gemeinnützigen Mütter.

Nicht gesetzmäßig eingesetztes Eigenkapital („Reservekapital“) unterliegt einer Nachversteuerung (§ 7 Abs 6 und 6a WGG).

6.10. Kostendeckung

Die Preis- und Entgeltbildung ist am sogenannten Kostendeckungsprinzip (§§ 13 ff WGG) orientiert. Das Entgelt (der Preis) darf grundsätzlich nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden, als es zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Baulichkeiten und unter Berücksichtigung eines gerechtfertigten Betrages zur Deckung der Kosten der Wirtschaftsführung sowie zur Bildung von Rücklagen erforderlich ist (§ 23 Abs 1 WGG).

Das WGG normiert andererseits (sozusagen modifizierend) aber auch eine Reihe von ausdrücklich geregelten Ausnahmen und Durchbrechungen vom strikten Kostendeckungsprinzip, um es GBV zu ermöglichen, Eigenkapital zu bilden und ihrem Auftrag zu einer Daseinsvorsorge (Generationenausgleich) nachzukommen. So sind zB in § 13 Abs 4 bis 6 WGG (bspw bei Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten) aber auch § 14 Abs 7a WGG (Grundentgelt nach Refinanzierung der Baulichkeit) Entgeltgestaltungsmöglichkeiten geschaffen, die über das Kostendeckungsprinzip hinausreichen und moderate Gewinnerzielungsmöglichkeiten beinhalten. Das gilt im Besonderen für den ausdrücklich als Rücklagenkomponente (in Höhe von 2 %) ausgewiesenen Entgeltsbestandteil gem § 14 Abs 1 Z 8 WGG. Bei sogenannten gemeinnützigen Verwaltungsvereinigungen ist hingegen folgerichtig eine Halbierung dieses Satzes auf 1 % gesetzlich zwingend vorgesehen, weil diese keine (iSd Generationenausgleichs) zwingende Neubaupflicht trifft (§ 39 Abs 3 und 3a WGG).

Das (modifizierte) Kostendeckungsprinzip dient freilich auch der Vermeidung von Verlusten in der laufenden Bewirtschaftung, insbesondere durch das Ermöglichen der Verrechnung von sogenannten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen – EVB (§§ 14 ff WGG). Die laufende Vorsorge für künftige Sanierungserfordernisse im Weg über den EVB ist zweifellos Hauptgrund für die bei GBV-Mietwohnungen deutlich höhere thermische Sanierungsrate gegenüber dem bundesweiten Gesamt-Durchschnitt. Neben einer EVB-Einhebung mit dem Entgelt sind im WGG weitere, möglichst wohnkostenschonende Instrumente vorgesehen, die es GBV zugunsten ihrer Bewohnerschaft auch in Zukunft ermög-

lichen sollten, die anstehenden Herausforderungen vor allem iZm dem Klimaschutz zu meistern (bspw Sanierungsvereinbarungen gem § 14 Abs 2b WGG mit qualifizierter Mietermehrheit oder Eigenmittelvorlagen der GBV gem § 14 Abs 7 WGG).

Im Besonderen bei der Preisbildung bei nachträglicher (Wohnungs-)Eigentumsbegründung an gemeinnützigem Mietwohnraum zeigt sich ein Spannungsfeld zwischen dem konsumentenfreundlichen Kostendeckungsprinzip versus einer Vermögensbindung bzw keinesfalls einer „Verschleuderung“ gemeinnützigem Vermögens. Nicht zuletzt waren es Vorkommnisse vor allem im Westen Österreichs, die zu einer Reihe WGG-rechtlicher Neuregelungen mit den Novellen 2016 und 2019 geführt haben. Aufgrund einzelner landesförderrechtlicher Vorgaben waren (und sind) GBV letztlich gezwungen, nach Geltendmachung gesetzlicher Wohnungseigentums-Optionen durch die Mieter, Mietwohnungen mit zum Teil deutlich unter dem Verkehrswert liegenden Preisen anzubieten und abzuverkaufen, wonach unmittlere Weiterveräußerungen mit Spekulationsgewinnen von teilweise beträchtlicher Höhe erfolgten. Mit Einführung einer zehn- bzw aktuell 15-jährigen Spekulationsfrist samt Nachbesserungspflicht an die GBV (§ 15g WGG) sowie einer Mietzinsbeschränkung im Fall von Weitervermietungen innerhalb dieser Frist (§ 15h WGG) konnte diese unerwünschte Praxis bundesweit weitgehend unterbunden werden.

Mit der gleichen Zielsetzung hat die WGG-Novelle 2022 eine weitgehend analoge Erweiterung der Spekulationsregeln auch für den Fall einer unmittelbaren (Wohnungs-)Eigentumsorganisation durch GBV zugunsten idR kaufender Wohnungseigentumsbewerber gebracht (§ 15i WGG).

Darüber hinaus sind seither Ein- und Abstellplätze bei der quantitativen Betrachtung sogenannter „Paketverkäufe“ im Rahmen des auch Geschäftskreis-relevanten § 10a Abs 1 WGG nicht mehr mitzuzählen (s Beitrag *Weinrauch*). Sihin wird nunmehr nur bei einer Veräußerung von mehr als drei Wohnungen oder Geschäftsräumen pro Objekt an eine natürliche oder juristische Person (ausgenommen GBV) eine aufsichtsbehördliche Zustimmung vorausgesetzt (Abs 1 lit e). Praxisrelevante Anwendungsfälle zeigen sich sowohl im Neubau (samt unmittelbarem Abverkauf) als auch im Bestand betreffend nicht vermieteter Wohnungen oder Geschäftsräume. Bei der nachträglichen Übertragung von einzelnen *vermieteten* Wohn- bzw Geschäftsräumen gilt hingegen eine quasi qualitative Bedingung (Abs 1 lit e): Genehmigungsfrei sind nur Verkäufe an GBV, den bisherigen Mieter oder gleichgestellte Angehörige (iSd § 15g Abs 3 WGG). Eine behördliche Zustimmung ist gem § 10a Abs 2 lit d WGG aber jedenfalls dann zu versagen (ausgenommen bei Veräußerungen an andere GBV), wenn dem Mieter kein Kaufanbot gelegt worden ist.

Auch daran zeigt sich, dass primär der selbstnutzende Wohnungseigentümer gefördert werden soll, keinesfalls aber die private Spekulation mit gemeinnützigem

Wohnraum. Dies gilt einerseits für die einzelnen Wohnungsnutzer, andererseits aber auch und insbesondere für die Eigentümer gemeinnütziger Bauvereinigungen, wie im nachfolgenden Absatz „Vermögensbindung“ dargestellt.

Die Gebarung einer GBV (§ 23 WGG) hat insgesamt den Grundsätzen der „Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit“ zu entsprechen. Für ihre Bau-, Sanierungs- und Verwaltungstätigkeiten sind Richtsätze (pauschale Verwaltungshonorare) vorgesehen, die abgestellt auf die „durchschnittlichen Betriebsverhältnisse“ in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft per Verordnung festgelegt werden. Bei (naturgemäß gewünscht) möglichst effizienter Gebarung und Geschäftsführung sind daher in Durchbrechung der reinen Kostendeckung auch – allerdings eher in absolut gesehen geringerem Umfang – Erträge möglich. Tatsächlich gelingt es jedoch per anno rd einem Drittel aller GBV aus unterschiedlichen Gründen nicht, bspw mit dem im Bereich Hausverwaltung vorgesehen Pauschalsatz das Auslangen zu finden.

6.11. Vermögensbindung

Neben einem beschränkten Geschäftskreis und der modifizierten Kostendeckung markiert vor allem die gesetzlich zwingende Vermögensbindung den deutlichsten Unterschied zur nicht gemeinnützigen (gewerblichen) Wohnungswirtschaft.

Nach einem strikten „Nominalprinzip“ dürfen die Eigentümer von GBV aktuell zwar 3,5 % an jährlichen Gewinnausschüttungen lukrieren, jedoch nur bezogen auf das historisch tatsächlich einbezahlte Kapital (§ 10 Abs 1 WGG). Wenn also bspw im Jahr 1952 ein Anteilseigentümer an einer gemeinnützigen Kapitalgesellschaft mit öS 100.000 an der Gründung des Unternehmens beteiligt war, beträgt auch im Jahr 2022 die Obergrenze der jährlichen Gewinnausschüttung 3,5 % von öS 100.000 (bzw dessen Äquivalent in €), wenngleich sich der „Wert“ des Anteils an der GBV seither realistischerweise ver Hundertfacht hat.

Dieses Nominalprinzip, wonach den GBV-Eigentümern nicht mehr als das tatsächlich einbezahlte Nominale zugestanden wird, gilt auch bei einem Ausscheiden der Genossenschafter bzw Gesellschafter, bei Auflösung der GBV und bei einem Entzug der Gemeinnützigkeit (§ 10 und § 36 WGG). Um ein Abfließen gemeinnützig gebundenen Kapitals zu verhindern, ist auch der Handel mit gemeinnützigen Anteilen mit dem Nominale begrenzt und (bei andernfalls Rechtsunwirksamkeit) an die Zustimmung der Aufsichtsbehörde gebunden (§ 10a WGG).

Bei Auflösung einer GBV ist, nach Rückzahlung der Nominalanteile an die Mitglieder der Genossenschaft oder die Gesellschafter, das verbleibende Restvermögen für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens zu verwenden, worüber die jeweils zuständige Landesregierung entscheidet (§ 36 Abs 5 WGG).

Eine Fülle weiterer WGG-Vorschriften soll dafür sorgen, dass die öffentlichen Subventionen und das gemeinnützig erwirtschaftete Kapital im Wohnungswirt-

schaftlichen Kreislauf verbleiben. Nur beispielhaft sind an dieser Stelle noch anzuführen: in Österreich nur für GBV geltende, gesetzliche Obergrenzen für die Bezüge der in den Unternehmen Beschäftigten (§§ 25 und 26 WGG), strenge Regelungen für sogenannte „Insichgeschäfte“ zwischen gemeinnützigen Organwaltern und „ihrer“ GBV (§ 9a WGG), ein grundsätzliches Fusions- und Spaltungsverbot (§ 11 Abs 3 und 4 WGG) etc.

Mit der WGG-Novelle 2019 ist die gemeinnützige Vermögensbindung, mit Zustimmung aller im Parlament vertretenen Parteien, noch wesentlich verschärft worden. Neben der Möglichkeit für die Aufsichtsbehörden, analog dem Bankwesen, zur Sicherung der Vermögenswidmung einen Regierungskommissär in die Geschäftsführung einer GBV einzusetzen (§ 30 WGG) wurde als „Ultima Ratio“ bei groben Verstößen gegen die gemeinnützige Vermögensbindung auch das Instrument einer Übernahme von Anteilsrechten durch das Land im WGG (§ 36b) normiert. „Anteilsübernahme“ ist im Übrigen eine euphemistische Umschreibung für Enteignung.

7. Ein kurzer Blick auf die WGG-Novelle 2022⁷

*Christian Zenz*⁸

Am 19.5.2022 wurde ein Initiativantrag⁹ zu einer Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes eingebracht, der am 14.6.2022 sowohl im Ausschuss für Bauten und Wohnen¹⁰ als auch im Plenum des Nationalrates mit den Stimmen von ÖVP, Grünen und FPÖ, aber gegen die Stimmen von SPÖ und NEOS, beschlossen wurde.

Der Gesetzgeber hat in seiner eher allgemein gehaltenen Begründung für die WGG-Novelle 2022 die Effizienz der Revision und Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) als wesentlichen Eckpfeiler des leistbaren Wohnens in Österreich hervorgehoben, weswegen die Novelle des WGG in Fortführung des vom historischen Gesetzgeber mit der WGG-Novelle 2019¹¹ beschrittenen Weges eine Sicherstellung der anhaltend hohen Qualität der Revision und die Vermeidung vermeidbarer Bürokratie zum Ziel hatte.¹²

Inhaltlich ruht die Novelle, deren Ursprung auch im Bericht des Rechnungshofs „Wohnbau in Wien“¹³ liegt, auf einer Stärkung der öffentlich-rechtlichen Aufsichtsbestimmungen einerseits und einer Einschränkung der wohnzivilrechtlichen Gestionierung mit gemeinnützig erwirtschaftetem Vermögen andererseits.

Zu den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen (Stärkung und Entbürokratisierung der Aufsicht; Sicherung der Qualität der Revision):

Wie in der allgemeinen Begründung zum Initiativantrag angeführt, stellt eine Erweiterung der „compliance-affinen“ und somit durch den Aufsichtsrat zu genehmigenden Rechtsgeschäfte in Hinkunft auch bei gemeinsam finanzierten Rechtsgeschäften durch mehrere Bauvereinigungen einen wesentlichen Kern der Novelle dar. Dies zeigen überdies die am 10.5.2022 im Rechnungshofausschuss und die am 18.5.2022 im Plenum des Nationalrats geführten Debatten.¹⁴

Im Kern geht es bei der Anfügung in § 9a Abs 2 WGG um eine Erweiterung der Tatbestände der „compliance-affinen“ Rechtsgeschäfte, insofern als bei Abschluss

7 Bei Verfassung des Kapitels war die WGG-Novelle 2022 bereits im NR beschlossen. Die Kundmachung erfolgte mit BGBl I 2022/88 am 30.6.2022, die Novelle trat mit 1.7.2022 in Kraft.

8 Das vorliegende Kapitel gibt ausschließlich die Privatmeinung des Autors wieder.

9 IA 2571/A 27. GP.

10 1522 dB 27. GP 3.

11 BGBl I 2019/85.

12 2571/A 27. GP 2.

13 Rechnungshof, Wohnbau in Wien, Reihe BUND 2021/3.

14 Parlamentskorrespondenz Nr 485 vom 10.5.2022; siehe dazu auch das vorläufige stenographische Protokoll der 165. Sitzung des NR 27. GP vom 18.5.2022.

von Rechtsgeschäften für die Frage der Notwendigkeit eines Aufsichtsratsbeschlusses nicht nur das direkte Vertragsverhältnis zwischen der beauftragenden GBV und dem Vertragspartner ausschlaggebend ist, sondern in Hinkunft auch „Verwandtschaftsverhältnisse“ der (mit-)finanzierenden GBV auf den Prüfstand zu stellen sind. Damit ist nicht intendiert, dass alle am Rechtsgeschäft beteiligten GBV einen entsprechenden Aufsichtsratsbeschluss benötigen. Wenn beispielsweise drei GBV ein Rechtsgeschäft gemeinsam finanzieren, hat also nur jene GBV einen Aufsichtsratsbeschluss zu erwirken, bei der ein „Verwandtschaftsverhältnis“ zum beauftragten Unternehmen besteht. Dies ergibt sich eindeutig aus der Textierung sowie der Intention des Gesetzgebers, eine bestehende Lücke zu schließen und nicht eine massive Ausweitung der „compliance-affinen“ Rechtsgeschäfte vorzunehmen.

Eine weitere Stärkung erfährt die Aufsicht durch § 24a WGG, der die Sicherheitsbehörden (Bezirksverwaltungsbehörden oder unter bestimmten Voraussetzungen Landespolizeidirektionen) ermächtigt, personenbezogene Daten im Zusammenhang mit der Frage der geschäftlichen Zuverlässigkeit („Properness“) iSd § 24 WGG den Aufsichtsbehörden im Zuge ihrer Tätigkeit iSd §§ 3 Abs 1 und 24 Abs 1 WGG zu übermitteln, sohin in datenschutzrechtlich einwandfreier Weise – analog zu § 336a GewO 1994¹⁵ – an der Überprüfung der Zuverlässigkeit der Organwalter gemeinnütziger Bauvereinigungen mitzuwirken.

Besondere Transparenzpflichten hat der Gesetzgeber in § 27 Z 6 WGG den GBV dergestalt auferlegt, als in Hinkunft nicht nur das Bestehen von allfälligen Treuhandschaftskonstruktionen, sondern insbesondere auch Verwandtschaftsverhältnisse iSd § 9a Abs 4 WGG zwischen Organwaltern einer GBV offenzulegen sind. Dies stellt eine teilweise Neuerung dar, teilweise wird bestehendes Recht erweitert, zumal bspw gem § 2b GRVO bei der Erstellung eines jährlichen Corporate Governance Berichts auch eine Offenlegung von bestehenden Treuhandschaftsverhältnissen an die Revision vorgesehen ist, und könnte unter „compliance-affine“ Zusammensetzung von Organen zusammengefasst werden. Nicht die Verhinderung solcher Verwandtschaftsverhältnisse steht im Vordergrund, wohl aber die ausdrückliche Offenlegung gegenüber der Landesaufsichtsbehörde.

Eine Klarstellung iS einer authentischen Gesetzesinterpretation erfahren die Voraussetzungen an einen iSd § 5 WGG anerkannten Genossenschaftsrevisionsverband, dessen Stellung im WGG über die Jahre, insbesondere durch die WGG-Novelle 2019, deutlich ausgebaut und verstärkt wurde. So wurde einem Revisionsverband iSd § 5 WGG gem § 33 WGG ein Äußerungsrecht in den Verfahren gem § 7 Abs 4 WGG (Ausnahmegeschäfte) und § 10b WGG (Sitzverlegung), gleichzeitig Parteistellung in den Verfahren gem § 10a WGG (Erwerb von Anteilen), § 29 Abs 3 WGG (Mängelbehebungsverfahren), § 30 WGG (Bestellung Regie-

¹⁵ Gewerbeordnung 1994, BGBl 1994/194.

rungskommissär), §§ 34 bis 36 und 36b WGG (An- bzw Aberkennung der Gemeinnützigkeit; Übernahme von Anteilen) zuerkannt. In den Materialien zur WGG-Novelle 2019 wurde festgehalten, dass damit eine Stärkung des gemeinnützigen Vermögensbindungsprinzips sowie ein verstärkter Schutz für bestehende Wohnungsnutzer einhergeht. Letzten Endes besitzt ein Revisionsverband iSd § 5 WGG seit der WGG-Novelle 2019 expressis verbis die Aufgabe, Stellungnahmen zu Gesetzesentwürfen und Gesetzesvorhaben abzugeben (wie sie im WGG bereits als Anhörungsrecht iZm der Erlassung von Verordnungen zum WGG ohnehin bestanden haben), eine Aufgabe, die schon bisher Interessenvertretungen, insbesondere Kammern und Verbänden, übertragen wurde.

Aus der Fülle dieser verantwortungsvollen Aufgaben und Rechte eines Revisionsverbandes iSd § 5 WGG ergibt sich die Notwendigkeit einer besonderen inhaltlichen Kompetenz, insbesondere naturgemäß auch auf dem Gebiet des WGG und vor allem im Kern der Tätigkeit, nämlich der jährlichen Revision im Sinne einer echten Gebarungsprüfung der Mitgliedsunternehmen. Diese hohe Qualitätsanforderung an die „Fitness“ eines Revisionsverbandes iSd § 5 WGG sieht der Gesetzgeber nur durch die Einrichtung eines ständigen Prüfungsbetriebes – angesiedelt beim Revisionsverband – der den Anforderungen des Genossenschaftsrevisionsgesetz 1997¹⁶ und des Abschlussprüfer-Aufsichtsgesetz¹⁷ gerecht wird, erfüllt. Diese Klarstellung wurde mittels authentischer Gesetzesinterpretation umgesetzt, zumal der Gesetzgeber dies als Selbstverständlichkeit voraussetzt und immer schon vorausgesetzt hat.¹⁸

Bei den Genehmigungspflichten des § 10a WGG, einer quantitativ ausgeführten legis specialis zum Geschäftskreis, wurden zur Straffung der anfallenden Verfahren vor den Aufsichtsbehörden eine Streichung der KFZ-Ein- und Abstellplätze vorgenommen. Dies begründet der Gesetzgeber mit einer Erhöhung der Effizienz der Aufsicht über bestimmte Immobilientransaktionen, zumal der Gesetzgeber in der WGG-Novelle 2019 ausdrücklich festgehalten hat, dass bei Verkäufen von bis zu drei Objekten nicht von spekulativen Erwerben auszugehen ist.¹⁹

Zu den (wohn-)zivilrechtlichen Bestimmungen:

Dem Gesetzgeber war die weitere Absicherung der leistbaren Wohnungsbestände ein wesentliches Anliegen. Der WGG-Novelle 2019 folgend, wurde legislativ in § 15h WGG eingegriffen und die Bestimmung dergestalt erweitert, dass sie auch bei unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel geförderter oder errichteter Wohnungen, die im Zuge des Modells der sofortigen Wohnungseigentumsübertragung verkauft werden, gilt. Die Bestimmung unterwirft Wohnungen, die unter Zuhilfe-

16 BGBl I 1997/127.

17 BGBl I 2016/83.

18 2571/A 27. GP 3.

19 907/A 27. GP 12.

nahme öffentlicher Mittel errichtet wurden, für 15 Jahre ab Kaufvertragsabschluss dem Vollarwendungsbereich des WGG und beschränkt den höchstzulässigen Hauptmietzins mit dem reinen Landesrichtwert ohne Zuschläge, bei befristeter Vermietung besteht noch ein Abschlag in Höhe von 25 %.

Aufgrund Art IV Abs 1u WGG gilt die Ausweitung ab Inkrafttreten der Novelle und ist sohin auch auf weniger als 15 Jahre zurückliegende Wohnungstransaktionen anzuwenden, ein Eingriff in allenfalls bestehende Mietverträge liegt jedoch nicht vor. Diese als „Einschleifregelung“ zu bezeichnende Lösung hat der Gesetzgeber vor dem Hintergrund der im Fokus des WGG stehenden Eigennutzung von gemeinnützig errichtetem Wohnraum gewählt.

Unter § 15i WGG wurde eine dem § 15g WGG nachgebildete Vorschrift verfasst, die eine fünfzehnjährige Spekulationsfrist für Wohnungs(weiter)verkäufe auch bei gem §§ 15 f WGG übertragenen Wohnungen vorsieht. Das Vorkaufsrecht, das nur bei Bezahlung des von der Bauvereinigung bekanntzugebenden Differenzbetrages oder durch Zeitablauf gelöscht werden darf, sichert, wie schon in der Parallelbestimmung für nachträgliche Wohnungseigentumsübertragungen gem §§ 15b ff WGG, die GBV ab und ermächtigt sie, Wohnungstransaktionen von der Bezahlung des Differenzbetrages abhängig zu machen. Um dem Rechtsschutz auch im Hinblick auf § 15i WGG zu genügen, hat der Gesetzgeber § 22 Abs 1 Z 12a WGG auch um Verfahren nach § 15i Abs 4 WGG erweitert. Bei § 15i WGG hat der Gesetzgeber eine Übergangsbestimmung dergestalt eingeführt, als § 15i WGG gem § 39 Abs 38 WGG auf Wohnungen anzuwenden ist, deren Kaufverträge erst nach Inkrafttreten der WGG-Novelle 2022 abgeschlossen werden.²⁰ Grundsätzlich sinnvoll wäre wohl eine Legisvakanz bis zum 31.12.2022 gewesen, um insbesondere der Unterschiedlichkeit in der Projektabwicklung bei sofortiger und nachträglicher Wohnungseigentumsübertragung Rechnung zu tragen. Dem Gesetzgeber war jedoch eine rasche Ausweitung der Normen zur Verhinderung von Spekulation mit gemeinnützig errichtetem Wohnraum wichtiger.

Ein quasi Gegenstück zu den Normen zur Verhinderung von Spekulation nun auch mit sofortig erworbenem Wohnungseigentum ist die vom Gesetzgeber vorgenommene Klarstellung in § 20 Abs 1 Z 2a WGG in Form einer authentischen Gesetzesinterpretation.

Spätestens seit dem Artikel *Artholds*²¹ hat sich im Schrifttum ein Diskurs über die Frage entwickelt, welches wohnzivilrechtliche Regime im Vermietungsfall bei Wohnungen zur Anwendung zu bringen ist, die von GBV ohne vorherige Vermietung verkauft werden. Während *Arthold* sich auf den Standpunkt stellt, dass es vom Gesetzgeber aufgrund der Textierung nie gewollt war, sofort abverkaufte

20 Weiterführend zur Vorbild stehenden Norm § 15g WGG *Weinrauch/Zenz*, Die nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung in der WGG-Novelle 2019, immoaktuell 2019, 173.

21 *Arthold*, Einmal WGG – Immer WGG? wobl 2019, 49.

Wohnungen dem WGG zu unterwerfen, bestehen durchaus prominente Gegenmeinungen, insbesondere von teleologischen Argumenten getragen, jedoch im Kern *Artholds* Argument folgend.²²

Um es knapp zu formulieren: Es bestand bis dato ein rechtlicher Graubereich, der höchstgerichtlich noch nicht geklärt war, nun jedoch einer gesetzlichen Lösung zugeführt wurde. § 20 Abs 1 Z 2a WGG wurde vom Gesetzgeber in Form einer authentischen Gesetzesinterpretation dahingehend klargestellt, dass bei der Vermietung der von Gemeinnützigen sofort in das Eigentum übertragenen Wohnungen jedenfalls nicht das wohnzivilrechtliche Regime des WGG zur Anwendung gelangt. Der Gesetzgeber erreicht diese Klarstellung durch Adaptierung des ersten Halbsatzes in § 20 Abs 1 Z 2a WGG dergestalt, als er explizit „(Wohnungs-) Eigentum [das] aus Anlass der Errichtung gemäß den §§ 15 und 15a eingeräumt [wurde] [...]“ aufgenommen hat. Gleichzeitig hat der Gesetzgeber eine Adaptierung der Wortfolge „[...] gemäß den §§ 15b bis 15e Wohnungseigentum begründet (oder bereits begründetes Wohnungseigentum veräußert) worden ist, [...]“ vorgenommen, als sie nunmehr lautet „[...] gemäß den §§ 15b bis 15i (Wohnungs-) Eigentum begründet (oder bereits begründetes Eigentum veräußert) worden ist, [...]“. Mit dieser Adaptierung wurden die weiteren Normen zur Verhinderung von Spekulation der Vollständigkeit halber eingefügt.

Zusammenfassend sind die Bemühungen des Gesetzgebers anzuerkennen, Spekulation mit gemeinnützig errichtetem Wohnraum hintanzuhalten und in Fortführung des seit 2016 beschrittenen Weges, die Normen zur Verhinderung von Spekulation auch auf das Modell der sofortigen Wohnungseigentumsübertragung auszudehnen. Auch die Sicherstellung der Qualität der Revision und die Steigerung von Effizienz und Transparenz im Aufsichtsregime sind wichtige Bausteine für leistbares Wohnen. Drei große (von den kleinen abgesehen) Novellen im Abstand von jeweils drei Jahren zueinander haben das WGG sicherlich nicht vereinfacht, waren aber notwendig, um mit den Entwicklungen in der wohnungswirtschaftlichen Praxis Schritt zu halten.

22 Bspw *Rudnigger* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht Taschenkommentar Update, § 20 WGG Rz 6 mwN.

8. Die Weiterentwicklung des WGG anhand des § 10a

Helmut Puchebner

Erstmals mit 1.1.1994 wurde der § 10a in das WGG implantiert; dieser Gesetzesparagraph ist mit der schärfsten „Waffe“ – sieht man vom Strafrecht ab – ausgestattet, die ein Gesetz für die Nichteinhaltung vorsieht, nämlich die absolute Nichtigkeit. Dies gilt für alle in dieser Gesetzesbestimmung geregelten Tatbestände.

Wesentlicher Inhalt des § 10a war vorerst die Beschränkung des Transfers von Eigentumsrechten an einer Bauvereinigung im weitesten Sinne durch die erforderlichen Genehmigungen der Aufsichtsbehörden (Landesregierungen), wobei diesen auch Vorgaben erteilt wurden.

In der Wohnrechtsnovelle 1999 wurde mit Wirkung 1.9.1999 klargestellt, dass bei Genossenschaften der Anteilserwerb (im Zusammenhang mit dem Erwerb von Nutzungsrechten) keiner aufsichtsbehördlichen Genehmigung bedarf.

Beginnend mit der WGG-Novelle 2016 wurden überdies den Bauvereinigungen Auflagen hinsichtlich der Verfügung über Bauten, Anlagen oder Wohnungen erteilt und diese der Genehmigung durch die jeweilige Landesregierung vorbehalten.

Mit einer Novellierung 2018 wurde klargestellt, dass die Übertragung von Eigentumsrechten an Bauvereinigungen unter Hinweis auf § 8 ABGB auch hinsichtlich von Unternehmen, deren überwiegender Geschäftszweck der mittelbare oder unmittelbare Erwerb sowie das Halten und Verwalten von Anteilen ist, unter die Beschränkungen des § 10a fällt.

Mit der Novelle 2019 wurde sodann auch der Verkauf einzelner Wohnungen/ Geschäftsräume und Ein- bzw. Abstellplätze auf insgesamt 3 Objekte innerhalb einer Anlage beschränkt, womit der Gesetzgeber offensichtlich Spekulations- und Anlegerverkäufe unterbinden wollte; gleichzeitig wurde die nachträgliche Eigentumsübertragung von Bestandsobjekten ebenfalls an die Zustimmung der Aufsichtsbehörden gebunden, sofern die Übertragung nicht an den bisherigen Mieter/ Nutzungsberechtigten oder seine nahen Angehörigen (iSd § 15g Abs 3 WGG) beziehungsweise an eine GBV erfolgt.

Dadurch hat der Gesetzgeber eine Linie vorgegeben, die dann der Verfassungsgerichtshof in seiner Ablehnung einer Antragsbehandlung vom 14.12.2021 (G 306/2021) anlässlich der Anfechtung der Preisbildung bei einer nachträglichen Übertragung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum übernahm und dem Gesetzgeber Gestaltungsspielraum zwischen primär auf die Deckung des Wohnbedarfs ausgerichteter erstmaliger Wohnungseigentumsbegründung und primär vermö-

gensbildender nachträglicher Übertragung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum mit jeweils unterschiedlichen Preisbildungsvorschriften im Interesse der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlich gebundenen Eigenkapitalbildung bei gemeinnützigen Bauvereinigungen zubilligte und auch Durchbrechungen des Kostendeckungsprinzips vorsah.

Damit billigt der Verfassungsgerichtshof aber auch die verschiedenen Mechanismen der Vermögensbildung im WGG, welche größere Möglichkeiten eröffnen, die aber sicher auch ausgewogen und nicht ausbordend sein sollten.

Wahrscheinlich veranlasste dies den Gesetzgeber in der aktuellen Novelle 2022 zum WGG, die Beschränkung auf 3 Wohnungen und/oder Geschäftslokale zu reduzieren und die Ein- und Abstellplätze als nicht mehr beschränkungsrelevant anzusehen, was durchaus realitätsbezogen ist.

Es ist daher mE im Ergebnis erlaubt, bis zu drei Wohnungen einer Wohnanlage als eigene Altersvorsorge sowie zB für Kinder zu erwerben, natürlich unter Beachtung allfällig noch relevanter Förderungsvorschriften sowie der „Spekulationsvorschriften“ der §§ 15g, 15h, 15i WGG. Gleichwohl gibt es Rechtsansichten, die mit dieser Bestimmung der jüngsten WGG-Novelle gar nicht glücklich sind.

Zu beachten ist aber jedenfalls, dass alle Rechtsgeschäfte, für die nach § 10a eine aufsichtsbehördliche Zustimmung erforderlich ist, aus dem ordentlichen Geschäftskreis (§ 7 Abs 1–3 WGG) fallen und damit gemäß § 6a Körperschaftsteuergesetz anzeigespflichtig und steuerbar werden.

Ebenso ist zu berücksichtigen, dass die Einschränkungen beim Verkauf von Wohnungen/Geschäftslokalen nicht nur für GBV sondern auch für deren gewerbliche Töchter zutreffen, da diese gemäß § 7 Abs 4b WGG nur nach § 7 Abs 1–3 und 4a sowie für dem Mutterunternehmen erlaubte Rechtsgeschäfte gemäß Abs 4 tätig werden dürfen, mit der Ausnahme der Inlandsbeschränkung und dass § 7 Abs 3 Z 4a zweiter Halbsatz nicht gilt, wenn es sich um öffentliche Auftraggeber handelt.

Diese Beschränkung der Geschäftstätigkeit der gewerblichen Töchter verhindert aber auch eine vom Gesetzgeber sicher nicht intendierte Flucht aus der Gemeinnützigkeit, um den „Paketverkauf“ großzügiger zu gestalten.

9. Neuregelung der Paketverkäufe

Roland Weinrauch

9.1. Neuregelung im Einzelnen

Der bisherige Text des § 10a Abs 1 lit d Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz lautet wie folgt:

Bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit bedürfen der Zustimmung der Landesregierung Vereinbarungen über: die Veräußerung von Bauten und Anlagen an Personen, die nicht gemeinnützige Bauvereinigungen sind; betreffend einzelne Wohnungen (Reihenhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser) und Geschäftsräume sowie Ein- und Abstellplätze ab einer Anzahl von mehr als drei Objekten.

Die Änderungen zu Paketverkäufen lauten in der WGG-Novelle 2022 wie folgt:

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. 1 Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. 1 Nr. 104/2019, wird wie folgt geändert: [...] 3. In § 10a Abs. 1 lit. d wird die Wortfolge „sowie Ein- und Abstellplätze“ durch die Wortfolge „nicht jedoch von Ein- und Abstellplätzen“ ersetzt.

Der Gesetzestext wird daher in Zukunft wie folgt lauten:

Bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit bedürfen der Zustimmung der Landesregierung Vereinbarungen über: die Veräußerung von Bauten und Anlagen an Personen, die nicht gemeinnützige Bauvereinigungen sind; betreffend einzelne Wohnungen (Reihenhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser) und Geschäftsräume nicht jedoch von Ein- und Abstellplätzen ab einer Anzahl von mehr als drei Objekten.

In der Begründung ist dazu Folgendes festgehalten:

Durch die Streichung der Wortfolge wird im Sinne der Effizienz der Aufsicht klar gestellt, dass nur einzelne Wohnungen (Reihenhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser) sowie Geschäftsräume, nicht jedoch Ein- und Abstellplätze, im Rahmen sogenannter „Paketverkäufe“ zusammenzuzählen sind.²³

Damit folgt die Novelle einem in der Praxis vielfach geäußerten Wunsch nach mehr Flexibilität. Die bisherige Regelung hatte oftmals zur Folge, dass im Rahmen desselben Bauvorhabens nur eine Wohnung zustimmungsfrei erworben werden konnte, zumal vielfach zwei Ein- bzw Abstellplätze pro Wohnung erworben werden. Die Neuregelung schafft diesbezüglich sinnvolle Vereinfachung und Deregulierung, ohne den Normzweck²⁴ zu gefährden, zumal nach wie vor sichergestellt ist, dass sogenannte Paketverkäufe genehmigungspflichtig sind.

²³ 2571/A 27. GP 3.

²⁴ Erläuterungen zu den Z 12 und 13 (§ 10a Abs 1 lit d und e und Abs 2 lit d) in 907/A 26. GP.

9.2. Rechtliche Überlegungen rund um die Neuregelung von Paketverkäufen

In der letzten Zeit hat sich eine Diskussion rund um die Frage entwickelt, ob gemeinnützige Bauvereinigungen im Zuge der „originären“ Eigentumsbegründung, sohin beim (unmittelbaren) Verkauf einzelner Wohnungen in das Wohnungseigentum im Zuge der Errichtung eine „Selbstnutzung“ durch den Erwerber nachzuweisen haben. Gerade die Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes 2022 nimmt dazu klarstellend Stellung.

Dieser Diskussion liegen folgende Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes zu Grunde:

Gemäß § 1 Abs 2 WGG haben Bauvereinigungen, die auf Grund dieses Bundesgesetzes als gemeinnützig anerkannt sind, ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten, ihr Vermögen der Erfüllung solcher Aufgaben zu widmen und ihren Geschäftsbetrieb regelmäßig prüfen und überwachen zu lassen. Auf gemeinnützige Bauvereinigungen finden die Bestimmungen der Gewerbeordnung 1994, BGBl 194, keine Anwendung.

Nach § 7 Abs 1 WGG hat sich die Bauvereinigung nach ihrem Genossenschaftsvertrag (Gesellschaftsvertrag, Satzung) und tatsächlich mit der Errichtung und Verwaltung von Wohnungen mit einer Nutzfläche von höchstens 150 m² mit normaler Ausstattung, von Eigenheimen mit höchstens zwei Wohnungen dieser Art und von Heimen sowie mit Sanierungen größeren Umfangs im Inland zu befassen und ihr Eigenkapital vornehmlich für diese Zwecke einzusetzen. Diesfalls wird die Bauvereinigung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung tätig. Mit der Errichtung und Verwaltung zusammenhängende Geschäfte und Tätigkeiten können auch für andere gemeinnützige Bauvereinigungen vorgenommen werden. Die Verwaltung schließt alle Maßnahmen der Gebäudebewirtschaftung einschließlich deren Finanzierung, insbesondere die Instandhaltung und Instandsetzung samt der Errichtung von Hauswerkstätten zur Durchführung kleinerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten im Umfang des nötigen Bedarfs sowie die befugte Ausstellung von Energieausweisen und die Verbesserung mit ein.

Gemäß § 7 Abs 1a WGG gehören zu den Hauptgeschäften einer Bauvereinigung auch alle Rechtsgeschäfte, die mit der Errichtung, Erwerbung, Finanzierung und Überlassung ihrer Bauten und Anlagen in dem üblichen Rahmen ordnungsgemäßer Wohnungswirtschaft zusammenhängen, insbesondere der Erwerb, die Belastung und Übertragung von Grundstücken und Baurechten, der Erwerb von Grundstücken und deren Veräußerung für die Übertragung im Baurecht an andere Bauvereinigungen, die Einräumung des Eigentums (Miteigentum, Wohnungseigentum) und die Aufnahme von Zwischenkrediten und Baudarlehen.

Gemäß Abs 3 hat die Bauvereinigung überwiegend die in den Abs 1 bis 2 genannten Geschäfte zu betreiben. Neben diesen Geschäften darf die Bauvereinigung unbeschadet des Abs 4 nachfolgende Geschäfte im Inland betreiben: alle Rechtsgeschäfte, die – unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23 – mit der nachträglichen Übertragung des Eigentums (Miteigentum, Wohnungseigentum) an ihren Bauten und Anlagen zusammenhängen, sofern es sich nicht um Rechtsgeschäfte gemäß § 7 Abs 1a Z 2 handelt und keine ausdrückliche Zustimmung der Landesregierung gemäß § 10a Abs 1 lit d und e erforderlich ist.

Nach § 10a Abs 1 WGG bedürfen bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit Vereinbarungen der Zustimmung der Landesregierung über: den Erwerb von Anteilen an einer Bauvereinigung in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder Aktiengesellschaft, die Fusion einer Bauvereinigung, unabhängig von deren Rechtsform, mit einer anderen Bauvereinigung, die Einbringung auch nur eines Teiles des Vermögens einer Bauvereinigung in eine andere Bauvereinigung, die Veräußerung von Bauten und Anlagen an Personen, die nicht gemeinnützige Bauvereinigungen sind; betreffend einzelne Wohnungen (Reihenhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser) und Geschäftsräume sowie Ein- und Abstellplätze ab einer Anzahl von mehr als drei Objekten, die nachträgliche Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) von einzelnen vermieteten Wohnungen und Geschäftsräumen, die nicht an den bisherigen Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten, an ihnen gemäß § 15g Abs 3 gleichgestellte Personen oder an gemeinnützige Bauvereinigungen übertragen werden.

Gemäß § 39 Abs 36 WGG ist § 10a Abs 1 lit d idF BGBl I 2019/85 auf Veräußerungen von mehr als drei Objekten in noch nicht fertiggestellten Baulichkeiten dann nicht anzuwenden, wenn zum Zeitpunkt dessen Inkrafttretens bestehende schriftliche Vorverträge oder schriftlich pönalisierte Kaufanbote binnen drei Monaten dem zuständigen Revisionsverband angezeigt werden und der Baubeginn spätestens bis zum 31.12.2020 erfolgt ist.

9.2.1. Zustimmungspflicht gemäß § 10a Abs 1 WGG

Gemäß § 7 Abs 1a Z 1 WGG gehören zu den Hauptgeschäften einer Bauvereinigung unter anderem die Veräußerung von Grundstücken und die Einräumung des Eigentumsrechtes, worunter auch das Wohnungseigentum fällt.

In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob ein Verkauf einer Zustimmungspflicht der Landesregierung als Aufsichtsorgan unterliegt. Die behördliche Genehmigung der Veräußerungen von Bauten und Anlagen von gemeinnützigen Bauvereinigungen regelt § 10a Abs 1 WGG. Im Hinblick auf die hier gegenständlichen Überlegungen sind folgende Bestimmungen dieses Paragraphen relevant: Bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit bedürfen Vereinbarungen der Zustimmung der Landesregierung über die Veräußerung von Bauten und Anlagen an Personen,

die nicht gemeinnützige Bauvereinigungen sind; betreffend einzelne Wohnungen (Reihenhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser) und Geschäftsräume (entsprechend der oben beschriebenen Neuregelung) ab einer Anzahl von mehr als drei Objekten (lit d); die nachträgliche Übertragung ins Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) von einzelnen vermieteten Wohnungen und Geschäftsräumen, die nicht an den bisherigen Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten, an ihnen gemäß § 15g Abs 3 WGG gleichgestellte Personen oder an gemeinnützige Bauvereinigungen übertragen werden (lit e).

Aus dem Wortlaut des § 10a Abs 1 lit e WGG ergibt sich eindeutig, dass eine Zustimmungspflicht für eine nachträgliche Übertragung auf einzelne vermietete Wohnungen in das Eigentum von Personen, die nicht Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, diesen gemäß § 15g Abs 3 WGG gleichgestellte Personen oder gemeinnützige Bauträger sind, eingeschränkt ist.

Dagegen ist aus dem Wortlaut des § 10a Abs 1 lit d WGG keine solche Einschränkung beim Verkauf einzelner Wohnungen ersichtlich. Eine behördliche Zustimmungspflicht besteht erst bei einem Verkauf von mehr als drei Objekten. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob sich das Erfordernis der Zustimmung betreffend die Veräußerung von einzelnen Wohnungen ab einer Anzahl von mehr als drei Objekten nur auf solche bezieht, die sich im Bestand der Bauvereinigung befinden, oder auch auf solche, die von der Bauvereinigung neu errichtet worden sind.

Aus dem Wortlaut des § 10a Abs 1 lit d WGG in der geltenden Fassung gemäß der WGG-Novelle 2019, BGBl I 2019/85, ergibt sich keine diesbezügliche Differenzierung, sodass dieser Paragraph meiner Ansicht nach nicht nur (a) bei Abverkäufen von beispielsweise Wohnungen im Bestand, sondern auch (b) im Neubaubereich, etwa im Zusammenhang mit der Organisation von neu errichtetem Wohnungseigentum, durch gemeinnützige Bauvereinigungen anzuwenden ist.

Diese Sichtweise findet auch in der Übergangsrechtlichen Vorschrift des § 39 Abs 36 zweiter Satz WGG eine Stütze: Nach dieser Bestimmung soll § 10a Abs 1 lit d WGG auf „nicht fertiggestellte Baulichkeiten“ dann nicht angewendet werden, wenn bestehende schriftliche Vorverträge oder schriftlich pönalisierte Kaufanbote binnen drei Monaten dem zuständigen Revisionsverband angezeigt werden und der „Baubeginn spätestens bis zum 31.12.2020“ erfolgt ist. Daraus ist der Schluss zu ziehen, dass grundsätzlich auch alle Veräußerungen von neu errichteten Wohnungen etc unter § 10a Abs 1 lit d WGG fallen sollen.

Daraus folgt weiters, dass eine Veräußerung von mehr als insgesamt entweder drei Wohnungen oder Geschäftsräumen auf einer Liegenschaft (= sogenannte „Paketverkäufe“) an eine natürliche oder juristische Person, die keine gemeinnützige Bauvereinigung ist, gemäß § 10a Abs 1 lit d WGG jedenfalls sowohl (a) im Neubau als auch (b) im Bestand einer Zustimmung der Landesregierung benötigt.

9.2. Rechtliche Überlegungen rund um die Neuregelung von Paketverkäufen

Diese Auslegung wird auch durch die erläuternden Bemerkungen zur aktuellen Novellierung des WGG untermauert (2571/A 27. GP): In den Materialien zum parlamentarischen Initiativantrag wird ausdrücklich festgehalten, dass nach § 10a Abs 1 lit d WGG sowohl im Bestand als auch im Neubau ab einer Veräußerung von mehr als drei Wohnungen oder Geschäftsräumen (entsprechend der oben beschriebenen Neuregelung) eine Zustimmungspflicht der Aufsichtsbehörde vorausgesetzt wird, deren Abwicklung nur im nicht steuerprivilegierten Geschäftskreis gemäß § 7 Abs 4 WGG erfolgen kann. E contrario liegt daher bei drei oder weniger zu veräußernden Wohnungen oder Geschäftsräumen entweder im Neubau ein Hauptgeschäft gemäß § 7 Abs 1a Z 2 WGG oder im Bestand ein Nebengeschäft nach § 7 Abs 3 Z 6 WGG vor.²⁵

Dagegen sieht § 10a Abs 1 lit e WGG eine Zustimmungspflicht der Landesregierung schon dann vor, wenn auch nur eine einzelne bereits vermietete Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit im Bestand nachträglich in das Eigentum an einen Dritten, somit an Nicht-Mieter oder Nicht-Gleichgestellte gemäß § 15g Abs 3 WGG bzw an eine nicht-gemeinnützige Bauvereinigung, übertragen werden soll. Keine Zustimmungspflicht ist hingegen, abgesehen von gemeinnützigen Bauvereinigungen, nur bei einer nachträglichen Übertragung an den schon bisher selbst nutzenden Mieter bzw gleichgestellte Angehörige erforderlich.

Auch diese Auslegung wird durch die erläuternden Bemerkungen zur aktuellen WGG-Novelle untermauert: Bei einer nachträglichen Übertragung im Bestand wird über die bloß quantitative Beschränkung hinaus auch schon bei einer einzelnen Wohnung oder einem einzelnen Geschäftsraum eine geschäftskreisrelevante, in das Ausnahmegeschäft weisende Zustimmung der Aufsichtsbehörde dann gefordert, wenn es sich beim Erwerber nicht um den bisherigen Mieter, Gleichgestellte oder Bauvereinigungen handelt.²⁶

Sohin fehlt in § 10a Abs 1 lit d WGG eine zu § 10a Abs 1 lit e WGG „quasi analoge“ Regelung für den Neubaubereich, die etwa vorsehen würde, dass für einen einzelnen Wohnungsverkauf eine Selbstnutzung durch den Erwerber – oder beispielsweise auch ihm Gleichgestellte – vorausgesetzt wird bzw nachzuweisen wäre, um zustimmungsfrei veräußern zu können. Daraus folgt meiner Ansicht eindeutig, dass eine Selbstnutzung nicht nachzuweisen ist.

²⁵ 2571/A 27. GP 3.

²⁶ 2571/A 27. GP 3.

10. Aspekte der Finanz in der Aufsichtsarchitektur der Wohnungsgemeinnützigkeit

Wolfgang Schwetz

10.1. Struktureller Aufbau der Aufsicht

Die spezifische Aufsichtsarchitektur der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft umfasst unterschiedliche Ebenen und Akteure: ein unternehmensinternes Kontrollsystem (IKS), den Revisionsverband, staatliche Wirtschaftsaufsicht durch die örtlich zuständige Landesregierung, Projektkontrollen durch die Wohnbauförderungsabteilungen, gerichtliche Kontrolle, gegebenenfalls Kontrollrechte durch den Rechnungshof bzw Landesrechnungshöfe und die Finanz.²⁷ Im gegenständlichen Beitrag sollen im Bereich der Finanz ausgewählte Funktionen im Sektor von Ausnahmegeschäften bzw konnexen Zusatzgeschäften gem § 7 Abs 4 WGG einer detaillierten Betrachtung unterworfen werden.

10.2. Generelle Zuständigkeitsbereiche der Finanz

Die konkreten Zuständigkeitsbereiche der Finanz lassen sich zunächst unmittelbar aus § 33 Abs 2 WGG ableiten: Demnach kommt ihr in Verfahren gem §§ 7 Abs 4 (konnexe Zusatzgeschäfte), 10a Abs 1 (insb Veräußerung von Anteilen an GBV bzw genehmigungspflichtigen Veräußerungen von Objekten), 10b (Sitzverlegung), 29 Abs 3 (Mängelbehebungsverfahren), 30 (Regierungskommissär), 34 (Anerkennung der Gemeinnützigkeit) und 35 (Entziehung der Anerkennung) sowie 36 (Rechtswirkung der Entziehung) bzw 36b (Übernahme von Anteilsrechten) Parteistellung zu.

10.3. Ausnahmegeschäfte und Finanz

In der Praxis des Geschäftsbetriebes gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) von besonderer Relevanz ist zunächst die Funktion der Finanz im Bereich der Ausnahmegeschäfte gem § 7 Abs 4 WGG. Die Abgrenzung von Regel- und konnexen Zusatzgeschäften gestaltet sich im Einzelfall teilweise komplex.

10.3.1. Graubereich durch vage Abgrenzung

Der Gesetzestext des WGG, die zugehörigen Materialien sowie die faktisch auslegungsrelevanten und die Finanz intern bindenden Körperschaftsteuerrichtlinien (KStR) erweisen sich in der Praxis vielfach als verhältnismäßig unbestimmt. Im Bereich der KStR etwa, was die Feststellung des Überwiegens der Haupt- über

²⁷ Scherz, 1994, S 389–390.

die Neben- und konnexen Zusatzgeschäfte betrifft,²⁸ siehe diesbezüglich Abschnitt 10.4. Zugängliche Informationen der Finanz aus dem Jahr 2016 liefern allerdings einige konkrete Anhaltspunkte im Bereich von Ausnahmegeschäften: Die Verwaltung bzw sonstige Tätigkeiten iZm Produktionsstätten, wie etwa insbesondere Industrieanlagen, werden außerhalb des Wohnwesens verortet – und damit als verboten erachtet. Ebenso Geschäfte im Bereich von Hotelanlagen sowie touristische Seminarzentren. Auch Geschäfte im Bereich von Thermal- und Kuranlagen werden diesem Segment zugeordnet. Als (grundsätzlich) mögliche Ausnahmegeschäfte gem § 7 Abs 4 WGG werden insbesondere qualifiziert: Versorgungsanlagen iS von Kraftwerken udgl, Abfallbeseitigungsanlagen, Sportstätten, Verkehrswege, Hochwasserschutzanlagen, Elektromasten sowie Transformatorstationen usw. Geschäftszentren, Bürohäuser sowie Parkflächen werden ebenso als (grundsätzlich) genehmigungsfähig erachtet.²⁹ Zu beachten ist allerdings der einzelfallspezifische Charakter des Genehmigungsprozesses. Im Vordergrund der Beurteilung stehen etwa die Dimension des Vorhabens und die Fragestellung, inwieweit eine Förderung des Wohnumfeldes erkennbar ist. Sofern diese nicht mehr im Fokus steht, wird die Genehmigungsfähigkeit nicht mehr als gegeben erachtet.³⁰

10.3.2. Sondertatbestand soziale Infrastruktur

Die WGG-Novelle 2019 (BGBl I 2019/85) brachte durch Einfügung von Abs 4d im Bereich sozialer Infrastruktur zusätzliche Klarheit. Entsprechende Maßnahmen sind folglich grundsätzlich genehmigungsfähig, sofern sie öffentlich „finanziert, gefördert oder beauftragt“ sind.³¹ Zudem sind die Voraussetzungen des § 7 Abs 4 WGG zu erfüllen. Subjektiven Aspekten wie der Eignung der GBV hinsichtlich ihres Aufbaus und der Eigenkapitalbindung ist ebenso zu entsprechen wie objektiven Eignungskriterien was die Notwendigkeit im Rahmen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung betrifft. Die zugehörigen Erläuterungen ermöglichen den Schluss, dass die gegenständliche Bedeutung sozialer Infrastruktur in die Sektoren Bildung und Erholung bzw Gesundheit und Pflege gegliedert werden kann. Gemäß *Holoubek/Hanslik-Schneider* bringt der Gesetzgeber damit wohl zum Ausdruck, entsprechenden Engagements von GBV positiv gegenüberzustehen.³² Gemeindeämter wurden weitgehend aus dem genehmigungsfähigen Geschäftskreis ausgenommen.³³ Die Nähe der konkreten Tätigkeiten zu den Geschäften gem § 7 Abs 1 bis 3 WGG wird allerdings zu wahren sein. Jedenfalls in der Vergangenheit äußerte sich die Finanz hinsichtlich der Errichtung von Re-

28 Prader/Pittl, § 7 WGG Rz 12.

29 Finanzamt Innsbruck, 2016.

30 Finanzamt Innsbruck, 2016.

31 907/A 26. GP 10, zur Z 7.

32 Holoubek/Hanslik-Schneider, § 7 WGG Rz 9.

33 907/A 26. GP 10, zur Z 7.

habilitationszentren dahingehend, dass diese nicht dem Wohnumfeld zuzurechnen seien und folglich keine Genehmigungsfähigkeit gegeben sei.³⁴ Es wird sich zeigen, ob es infolge der WGG-Novelle 2019 hier zu einer Neubewertung kommt.

10.3.3. Bauträgerwettbewerbe und städtebauliche Verträge

Im Bereich von Bauträgerwettbewerben erfolgte durch den jüngsten Wartungserlass zu den KStR eine zusätzliche Klärung: Soweit Bauträgerwettbewerbe auch eine Verpflichtung zu Ausnahmegeschäften beinhalten, wurde definiert, dass durch die Teilnahme an einer solchen Ausschreibung noch kein Ausnahmegeschäft aufgenommen wurde und im Falle der Zuschlagserteilung an die GBV diese binnen Monatsfrist einen entsprechenden Antrag gem. § 6a Abs 2 bzw 3 KStG zu stellen hat.³⁵ Trotz der Klarstellung der KStR werfen städtebauliche Verträge in Zusammenhang mit der Geschäftskreisregelung Fragestellungen hinsichtlich der Leistungsmöglichkeiten von GBV auf: Die Maßgaben des § 23 WGG werden heranzuziehen sein. Auch bei konnexen Zusatzgeschäften werden wettbewerbliche Fragestellungen mit *Pekar/Hecht* sachgerecht zu berücksichtigen sein, um die Leistungsfähigkeit der gemeinnützigen Branche zu wahren.³⁶ Zentral wird sich die Frage gestalten, ob die Aufwendungen für infrastrukturelle Leistungen letztlich iSd Kostendeckung Eingang in die der Entgelt- oder Preisbildung zugrunde zu legenden Kosten finden können: Die Kosten müssen folglich nützlich und notwendig für das zu errichtende Wohngebäude sein. Dieser unmittelbare Zusammenhang wird nicht in jedem Fall einfach nachzuweisen sein, da die Widmung nicht de jure von der Erbringung städtebaulicher Leistungen abhängig gemacht werden darf.

10.3.4. Feststellungsantrag gem § 6 Abs 3a KStG

Auf Antrag der betreffenden GBV besteht gem § 6a Abs 3 KStG die Möglichkeit, in Zweifelsfällen hinsichtlich der Qualifizierung eines Geschäftes bei der zuständigen Finanz im Voraus einen Feststellungsbescheid zu erwirken. Die Finanz ist bei ihrer Einstufung allerdings nicht (per se) an die Ansicht der Aufsichtsbehörde gebunden.³⁷ Die Finanz stellt im Weg des Bescheides fest, ob die Subsumierung eines Geschäftes unter die Haupt- bzw Nebengeschäfte gem § 7 Abs 1 bis 3 WGG bestätigt oder verneint wird. Hinsichtlich der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit konnexer Zusatzgeschäfte gem § 7 Abs 4 WGG äußert sich die Finanz nicht.³⁸

34 *Hammerl*, 2017, S 332.

35 KStRL Rz 249.

36 *Pekar/Hecht*, 2019, S 30.

37 *Funk*, 1994, S 341.

38 *Holoubek/Hanslik-Schneider*, § 7 WGG Rz 15.

10.3.5. Finanz- und aufsichtsbehördliches Parallelverfahren

An dieser Stelle ist insbesondere auf die Zweigleisigkeit des Behördenverfahrens zu verweisen: Einerseits sind konnexe Zusatzgeschäfte einem aufsichtsbehördlichen Genehmigungserfordernis unterworfen und andererseits der Einstufung bzw erforderlichen Einschränkung der Steuerpflicht durch die Finanz.³⁹ Zu beachten ist, dass der Finanz im aufsichtsbehördlichen Genehmigungsverfahren gem § 7 Abs 4 WGG Parteistellung zukommt,⁴⁰ wodurch beide Verfahren faktisch aneinandergespleißt werden. Dadurch soll ein Gleichklang im verwaltungs- und finanzbehördlichen Procedere zugunsten einer einheitlichen Zuordnung von Geschäftsfällen iRd Geschäftskreises gem § 7 WGG befördert werden.⁴¹ Die betroffene GBV ist im Verfahren einer gesetzlichen Mitwirkungspflicht unterworfen.⁴² Von einer strengen Bindungswirkung zwischen finanz- und verwaltungsbehördlichen Entscheidungen ist nicht auszugehen. Durch die Koppelung der Verfahren und die Möglichkeit der Finanz, im aufsichtsbehördlichen Verfahren den VwGH anzurufen, sollte letztlich allerdings eine einheitliche Auslegung der Gesetzesmaterie gewährleistet sein. Die Frist zur Beschwerdeerhebung beträgt vier Wochen.⁴³ Für die betroffene GBV bringt dieser Modus teils erhebliche Zeitverzögerungen mit sich, die sich in reduzierten Marktchancen bzw erhöhten Risiken und Rechtsunsicherheiten auswirken können.

10.3.6. Einschränkung der Steuerpflicht gem § 6a Abs 2 WGG

Geht eine GBV konnexen Zusatzgeschäften nach, ohne dafür einen gesonderten Rechnungskreis einzurichten, wird gem § 6a KStG das gesamte Unternehmen der unbeschränkten Steuerpflicht unterworfen. Zur Vermeidung ist – vor Aufnahme des Geschäfts – rechtzeitig ein Antrag auf Beschränkung der Steuerpflicht auf das Zusatzgeschäft zu stellen.⁴⁴ Dies wirft die Frage auf, ab welchem konkreten Grad an Vorbereitung ein Geschäft als aufgenommen anzusehen ist: Die KStR erachten ein Geschäft grundsätzlich als bereits aufgenommen, sobald konkrete Vorbereitungshandlungen gesetzt wurden.⁴⁵ Als solche werden ausführungsorientierte, nach außen gerichtete Handlungen der GBV angesehen – insbesondere der Abschluss von Verträgen. Wobei *Grundbichler* darauf verweist, dass die tatsächliche Ausführung des Geschäftes für die Beurteilung nicht maßgeblich ist. Unternehmensinternen Planungen kommt diesbezüglich kein Charakter einer Vorbereitungshandlung zu. Als abgeschlossen zu erachten wird ein Geschäft im Regelfall mit der Legung der Schlussabrechnung sein bzw ggf sofern die zugehörige Finan-

39 *Holoubek/Hanslik-Schneider*, § 7 WGG Rz 14.

40 § 33 Abs 2 WGG.

41 *Holoubek/Hanslik-Schneider*, § 7 WGG Rz 16.

42 *Prader/Pittl*, § 33 WGG Rz 2.

43 *Grundbichler*, 2014, S 26.

44 *Holoubek/Hanslik-Schneider*, § 7 WGG Rz 14.

45 KStRL Rz 249.

zierung administrativ abgeschlossen ist. Im Antrag selbst ist das geplante Geschäft detailliert und exakt zu bezeichnen. Für die Beurteilung erforderliche Unterlagen sind beizuschließen. Die Entscheidung hat innerhalb gem § 311 Abs 1 BAO angemessener Frist zu erfolgen.⁴⁶

10.3.7. Fragestellung § 35 WGG

Das Verfahren iZm begünstigungschädlichen Geschäften sieht hinsichtlich des Ausgangs einen Dualismus vor: Entweder es ist ein entsprechender abgabenrechtlicher Bescheid zu erlassen oder die Finanz hat einen Antrag gem § 35 WGG an die Landesregierung bzw Aufsichtsbehörde zu richten.⁴⁷ Dieser ist durch die Aufsicht zurückzuweisen sofern das beantragte Geschäft unter § 7 Abs 1 bis 3 WGG zu subsumieren ist. Es steht der GBV grundsätzlich frei, ein beantragtes Geschäft vor Einstufung durch die Finanz durchzuführen. Diesfalls trifft die GBV allerdings das ökonomische Risiko iZm § 35 WGG. Gemäß *Wieser* verfolgt die Regelung etwa den Zweck, nachdrücklich die Meldung steuerpflichtiger Geschäfte zu befördern.⁴⁸ Erhebt die Finanz im aufsichtsbehördlichen Verfahren, das zu einer bescheidmäßigen Genehmigung führt, keine Einwände, wird ein Antrag auf Einleitung eines Verfahrens gem § 35 WGG aus dem finanzbehördlichen Verfahren heraus seitens der Aufsicht wohl nicht aufzugreifen sein.

10.3.8. Vermeidung unsachlicher Härten

Raschauer betont das Erfordernis grundrechtskonformer Administration für die Zulässigkeit der mit der Geschäftskreisregelung einhergehenden Beschränkungen.⁴⁹ Sowohl beim aufsichtsbehördlichen wie im Finanzverfahren wird mit *Holoubek* zu berücksichtigen sein, dass § 7 WGG nicht „im Einzelfall zu unsachlichen Härten“ führt. § 7 Abs 4 WGG dient dazu, diese zu vermeiden,⁵⁰ was zu berücksichtigen ist. Auch eine Überdehnung des vorgesehenen Verfahrenszeitraumes bzw ausufernder administrativer Aufwand seitens der GBV wären wohl als eine derartige unsachliche Härte aufzufassen, wohl jedenfalls, sofern dadurch die Marktchancen (erheblich) beeinträchtigt werden. Für die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit eines Geschäftes wird allerdings der mindestens abstrakte Zusammenhang mit dem Volkswohnungswesen erforderlich sein.⁵¹ Dieser ist bei Maßnahmen iSd § 7 Abs 4d wohl grundsätzlich als gegeben anzunehmen.

46 *Grundbichler*, 2014, S 187.

47 *Grundbichler*, 2014, S 187.

48 *Wieser*, 1994, S 425.

49 *Raschauer*, 1994, S 323.

50 *Holoubek*, 1994, S 355.

51 *Holoubek*, 1994, S 355.

10.4. Zum Überwiegen der Hauptgeschäfte

Ein wesentliches Kriterium zur Genehmigungsfähigkeit von Ausnahmegeschäften bildet das erforderliche Überwiegen der Hauptgeschäfte gegenüber den Neben- und Ausnahmegeschäften im Genehmigungsfall. Damit handelt es sich bei dieser Fragestellung um einen unmittelbar an die obigen Ausführungen angrenzenden Aspekt.

10.4.1. Unbestimmte Parameter

Die Parameter zur Bemessung des Überwiegens der Hauptgeschäfte, deren Gewichtung untereinander einerseits sowie der heranzuziehende Zeitraum andererseits sind vergleichsweise unbestimmt. *Schuchter* verweist diesbezüglich auf das Erfordernis einer Präzisierung.⁵² Zunächst lässt sich etwa mit *Popper* festhalten, dass „überwiegend“ is eines Anteils von mehr als der Hälfte aufzufassen sein wird.⁵³ Wird den KStRL gefolgt, bilden zur Feststellung des Überwiegens einzel-fallbezogen die Umsatzrelation, das eingesetzte Kapital, die Kapazitätsauslastung etc taugliche Maßstäbe, wobei für die Beurteilung die Verhältnisse in einem mehrjährigen, etwa drei bis fünf Jahre umfassenden, Zeitraum heranzuziehen seien.⁵⁴ Das Bauvolumen findet sich hier nicht, wobei anzumerken ist, dass es sich um eine demonstrative Aufzählung handelt. Es wird jedenfalls bei der Abwicklung von Bauvorhaben im Ausnahmebereich wohl sachgerecht sein, auch diesen Parameter heranzuziehen.

10.4.2. Erforderliche Gesamtbetrachtung

Hervorzuheben ist jedenfalls, dass nur eine einzelfallspezifische Gesamtbetrachtung taugliche Antworten auf die Fragestellung nach dem Überwiegen der Hauptgeschäfte liefern kann. Ein Blick in verwandte Regelungen verdeutlicht dies. Etwa bei der Abgrenzung des gewerblichen Grundstückshandels zur auch GBV erlaubten Vermögensverwaltung: Gem § 28 EStG wird betont, dass diese Fragestellung nach dem objektiven Gesamtbild des jeweiligen Falles zu beantworten sei, weshalb insbesondere nicht auf die absolute Anzahl an An- bzw Verkaufsvorgängen abzustellen sei.⁵⁵

10.5. Conclusio

Hinsichtlich ihrer Aufgabenstellung in den Bereichen der konnexen Zusatzgeschäfte sowie der Überwiegenberechnung bewegt sich die Finanz in Teilen der wohl komplexesten Bereiche des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts. Besonders

52 *Schuchter*, § 7 WGG Rz 25.

53 *Popper*, § 7 Abs 3 WGG Anm 2.

54 KStR Rz 223.

55 VwGH 20.12.2000, 98/13/0236; 24.2.2005, 2001/15/0159.

ausgeprägte rechtliche Graubereiche werden durch die KStR in (teilweiser) Auflösung systematisiert. Es bleibt allerdings zu bedenken, dass die Richtlinien rechtlich nicht bindend sind. Unsachliche Härten in Bezug auf die Wahrung der Wettbewerbschancen von GBV gilt es in den konkreten Entscheidungen ebenso zu vermeiden, wie es die Säulen der Wohnungsgemeinnützigkeit zu beachten gilt.

