

österreichisches

wohn ———

handbuch

2016

Wolfgang Amann / Klaus Lugger

pressemitteilung

Studien-Verlag, Innsbruck

*Gedruckt mit freundlicher Unterstützung durch die
S Wohnbaubank und die Arge Eigenheim*

Pressemitteilung

Die Österreichischen Wohnhandbücher dokumentieren seit mittlerweile über zwei Jahrzehnten in acht Auflagen die Entwicklung der österreichischen Wohnbaulandschaft. Was Klaus Lugger 1995 gemeinsam mit dem Studienverlag Innsbruck erstmals konzipiert und seither im Dreijahreszyklus auf jeweils aktuellen Stand gebracht hat, wird seit der Auflage 2013 gemeinsam mit Wolfgang Amann herausgegeben.

1. Demographische Veränderungen

Die österreichische Bevölkerung wächst weiter, 2015 lebten 8,62 Mio. Personen in rund 3,80 Mio. Haushalten in Österreich. Die Bevölkerungsvorausschätzung bis 2050 geht von 9,63 Mio. Personen in 4,50 Mio. Haushalten aus. Grund hierfür ist weniger die nur leicht positive Geburtenbilanz, sondern die Wanderung.

Die Struktur der österreichischen Familien ändert sich drastisch. Waren Anfang der 1970er Jahre noch 55% der Familien „klassische“ Kernfamilien (Ehepaare mit Kindern), liegt ihr Anteil heute bei 39% und sinkt weiter. Lebensgemeinschaften mit und ohne Kindern machten vor 40 Jahren nur 3% aus, heute bereits 16%. Neben der Bevölkerungsentwicklung trägt vor allem die Entwicklung der Haushaltsgrößen zum Wohnungsbedarf bei. Im abgelaufenen Jahrzehnt stieg die Zahl der Haushalte fast doppelt so stark wie die Bevölkerungszahl an. Die Zahl der Singles hat sich seit den 1970er Jahren mehr als verdoppelt, 2015 waren 37% aller Haushalte Einpersonenhaushalte. Umgekehrt sinkt die Zahl der kinderreichen Haushalte drastisch. Entsprechend sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße und liegt nur mehr bei 2,2 Personen. Beachtlich ist die Tatsache, dass seit mittlerweile schon 10 Jahren die Anzahl der Scheidungen sinkt.

2. Wohnungsbestand

Im Jahr 2015 gab es 3,82 Mio. Hauptwohnsitzwohnungen. Seit 1971 wächst der Wohnungsbestand unter Berücksichtigung der Abgänge jährlich um fast 1%.

2015 wohnten 1,88 Mio. (49%) der österreichischen Haushalte (Hauptwohnsitze) in ihrer eigenen Wohnung. Im europäischen Vergleich liegen wir hier unter dem Durchschnitt. Die Eigentumsquote ist seit langem konstant.

Die Qualität der Wohnversorgung ist hoch. Hatten Anfang der 1970er Jahre nur 15% der Wohnungen die Ausstattungskategorie A (Zentralheizung, Bad, WC), sind es mittlerweile 93%. Schlecht ausgestattete Wohnungen sind fast gänzlich vom Markt verschwunden. Parallel zur Ausstattungsqualität ist die durchschnittliche Wohnungsgröße stark angestiegen und erreicht mittlerweile knapp 100m². Der Wohnflächenkonsum pro Einwohner lag vor 40 Jahren noch bei 23m², erreicht mittlerweile jedoch fast den doppelten Wert von knapp 45m². Besonders stark ist das Größenwachstum bei Eigenheimen. Diese Entwicklung ist einerseits wohlfahrtspolitisch positiv zu beurteilen, andererseits hinsichtlich des Ressourcenverbrauchs kritisch zu bewerten. Im Gegensatz dazu sind im Geschoßwohnungsbau zuletzt wieder sinkende Wohnungsgrößen zu beobachten. Das ist zum einen die Folge der Leistbarkeit und zum anderen die Folge des Wandels von Haushalts- und Familienverhältnissen.

3. Energieeffizienz

Die Treibhausgas-Emissionen aus Gebäuden konnten seit 1990 um nicht weniger als 41% reduziert werden, obwohl die Wohnfläche im selben Zeitraum um rund 50% zunahm. Diese erfreuliche Entwicklung ist auf ambitionierte thermische Standards im Neubau, große Bemühungen bei thermischen Sanierungen und eine breit angelegte Umstellung der Heizungsanlagen zurückzuführen. Dennoch werden immer noch fast 50% der Wohnungen in Österreich mit fossilen Energieträgern beheizt. Trotz der guten Performance liegt Österreich nur knapp vor dem Durchschnitt der EU15-Länder. Die ambitionierten Klima- und Energieziele der EU erfordern weitere entschlossene Schritte zu höherer Energieeffizienz unserer Bauten. Ziel sollte es sein, innerhalb eines überschaubaren Zeitraums weitgehend auf fossile Energieträger für Raumwärme und Kühlung zu verzichten. Aufgrund ihrer Gestirnis ist der Mietbestand der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft schon sehr stark saniert.

4. Wohnungsaufwandsentwicklung

2015 wendeten die österreichischen Haushalte gemäß EU-SILC durchschnittlich 5,20 €/m² für ihre Wohnungen (inkl. Haushaltsenergie) auf, wobei die Wohnkosten stark über die Rechtsverhältnisse der Wohnungen variieren. Seit den späten 2000er Jahren steigen die Wohnkosten insgesamt deutlich über der Inflationsrate, vor allem Wohnungsmieten haben mit 2,9% im fünfjährigen Durchschnitt deutlich zugelegt. Etwas geringere Zuwächse, aber gleichfalls über der Inflationsrate, zeigen die Betriebskosten. Früher hatten ältere Wohnungen deutlich niedrigere Wohnkosten als neuere. Mit der Angleichung der Ausstattungsstandards haben sich auch die Wohnkosten weitgehend angeglichen. Erfreulich ist, dass der Anteil des Wohnens (inkl. Wasser und Energie) am verfügbaren Haushaltseinkommen seit Mitte der 2000er Jahre konstant bei ca. 18% und damit deutlich unter dem EU-Durchschnitt liegt (EU-SILC).

5. Wohnungsmarkt

Die Marktmieten (Neuvermietung) lagen 2015 im österreichischen Durchschnitt bei 7,5 €/m² (ohne Betriebskosten und Steuer). Während die Marktmieten in den 1990er und 2000er Jahren nur moderat stiegen, erlebten sie danach markante Zuwächse, insbesondere in den Ballungsräumen. Seit 2013 nähert sich die Marktdynamik allerdings wieder der Inflationsrate an. Im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre stiegen die Marktmieten im österreichischen Durchschnitt um 2,5%, in Wien um 3,0% p.a. Deutlich dynamischer entwickeln sich die Preise von Eigentumswohnungen.

6. Fertigstellungen, Baubewilligungen, Wohnungsbedarf

Im Gegensatz zu vielen europäischen Ländern hatte die globale Finanzkrise kaum Auswirkungen auf die Wohnungsproduktion in Österreich. In hoher Kontinuität werden jährlich 15.000 bis 17.000 Eigenheime und – mit zuletzt stark steigender Tendenz – 24.000 bis 32.000 Geschoßwohnungen baubewilligt. Zu diesen in der amtlichen Statistik erfassten Wohnungen in neuen Wohngebäuden kommen noch jährlich 12.000 bis 15.000 Wohnungen in gemischt genutzten bzw. bestehenden Gebäuden (An-, Um- oder Zubauten) hinzu. In Summe liegt die Wohnungsproduktion damit nahe am Bedarf. Allerdings bestehen

große regionale Unterschiede, in den Ballungsräumen bestehen große Angebotslücken, insbesondere hinsichtlich leistbaren Mietwohnungen. Dieser Befund wird durch die Wohnungsmarktentwicklung der vergangenen Jahre gestützt, die sich in den meisten Bundesländern weitgehend beruhigt hat, allerdings mit weiterhin reger Dynamik in Wien und einzelnen anderen Ballungsräumen. Verschärft wird die Situation durch die Sondereffekte des derzeitigen Flüchtlingszustroms, der zusätzlichen Wohnungsbedarf hervorruft.

7. Wohnbauförderung

Nach rückläufigen Förderungsausgaben 2011/12 steigen die Ausgaben der Wohnbauförderung seit 2013 wieder und erreichten 2014 einen der seit je höchsten Werte mit € 2,940 Mrd. Das ist ein Zuwachs um 9% gegenüber 2013 und liegt 5% über dem zehnjährigen Durchschnitt. Die Entwicklung unterscheidet sich jedoch bundesländerweise stark. Im fünfjährigen Durchschnitt macht die Objektförderung im großvolumigen Neubau 51% der Ausgaben aus, die Eigenheimförderung 9%, die Sanierungsförderung 26% und die Subjektförderung 14%.

Nachdem die Förderungszusicherungen im großvolumigen Neubau zwischen 2009 und 2011 um mehr als ein Viertel eingebrochen waren, kam es 2012/13 wieder zu einem Aufschwung. Mit 28.700 Förderungszusicherungen konnte 2014 das hohe Niveau Vorjahres annähernd gehalten werden. Der Förderungsdurchsatz (Förderungszusicherungen zu Baubewilligungen) im Geschosswohnbau lag damit bei 75%. Im Bereich der Eigenheimförderung hingegen nehmen die Förderungszusicherungen weiterhin ab. 2014 wurde der Bau von nur noch 5.100 Eigenheimen gefördert, das ist eine Halbierung der Zusicherungen seit 2009, bei gleichzeitig stabil hohen Baubewilligungszahlen. Das führt zu einer Erosion des Förderungsdurchsatzes von früher 80–90% auf nur noch 30%. Diese Entwicklung hat großen Einfluss auf die Lenkungseffekte der Wohnbauförderung.

Auf Grund der jahrzehntelangen Wohnbauförderung hat Österreich nahezu keine Slums und fast keine Randgruppenbildung in den Wohnquartieren. 25% des österreichischen Wohnungsbestandes sind sozial gebundene Mietwohnungen. Wir liegen damit deutlich über dem europäischen Durchschnitt.

Trotz des hohen Förderungsdurchsatzes gibt Österreich nur ca. 0,7% seines Bruttoinlandsproduktes für wohnungspolitische Maßnahmen aus. Das ist im internationalen Vergleich relativ wenig und spricht für ein für den Steuerzahler effizientes System. Gerade die Wirtschaftskrise hat gezeigt, dass Österreich hiermit trotz gedämpfter Budgetmittel ein erfolgreiches und unabhkömmliches Instrument für Sozial-, Familien-, Eigentums-, Mittelstands- und Arbeitsmarktpolitik hat. Als Mittel zur Armutsbekämpfung ist die Wohnbauförderung ein staatliches Solidaritätsinstrument und ein wichtiger Teil unseres Generationenvertrages.

8. Gemeinnützige Bauvereinigungen

Derzeit gibt es 187 gemeinnützige Bauvereinigungen (79 GmbHs., 10 AGs und 98 Genossenschaften mit über 500.000 Genossenschaffern) mit derzeit 9.200 Mitarbeitern. 2015 wurden 19.500 Wohnungen fertiggestellt. Zur Zeit sind 24.000 Wohnungen in Bau. Als Vorreiter bei Instandhaltungen und Verbesserungen investieren die gBV jährlich rund € 900 Mio. Insgesamt wurden über die Hälfte der österreichischen Eigentumswohnungen von ihnen errichtet.

Die Hausverwaltungen umfassen fast 900.000 Wohnungen. Davon sind 600.000 eigene Mietwohnungen, 300.000 Wohnungen werden für Wohnungseigentumsgemeinschaften oder Gemeinden verwaltet. Die Gemeinnützige Wohnungswirtschaft feierte im Frühjahr 2016 die Fertigstellung der millionsten Wohnung im Tiroler Radfeld. Damit verwaltet der gBV-Sektor ca. 24% des gesamten Wohnungsbestandes der Republik.

Sozialpolitisch wichtige Effekte ergeben sich aus dem großen günstigen Mietwohnbestand mit 600.000 Wohnungen. Bei der Annahme von 4% jährlicher Wohnungswechselfälle können daraus 24.000 in der Regel günstige gemeinnützige Altbaumietwohnungen nachbesiedelt werden. Dazu kommen jährlich etwa 15–20.000 Neubaumietwohnungen mit gedämpften Mieten. Daher erhalten über 40.000 Familien (das sind über 100.000 Personen) eine gBV-Wohnung. Da die Vergabe häufig von der jeweiligen Gemeinde durchgeführt wird, ist dieser Wohnungsbestand für die Wohnungsversorgung der kleinen und mittleren Verdiener unverzichtbar.