

Wohnbauförderung als Instrument zur Sicherung des Wohnstandortes Österreich

Kurzfassung

Jänner 2012

Mag. Andreas Oberhuber
DI Birgit Schuster

Im Auftrag des BMWFJ

INHALTSVERZEICHNIS

1	HAUPTERGEBNISSE	4
2	EINLEITUNG UND ÜBERSICHT	8
3	DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNGEN	10
	3.1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSEN	10
	3.2 HAUSHALTSPROGNOSEN	11
	3.3 ERWERBSPROGNOSEN	13
	3.4 WANDERUNGEN	14
4	WIRTSCHAFTSSTANDORT	18
5	GEFÖRDERTE WOHNUNGSPRODUKTION	22
6	RAHMENBEDINGUNGEN DER WOHNBAUFINANZIERUNG IN ÖSTERREICH	26
7	FÖRDERUNGSGEBARUNG	30
	7.1 EINNAHMEN UND AUSGABEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG	30
	7.2 GEFÖRDERTE WOHNHAUSSANIERUNG	34
	7.3 SENIORENGERECHTE WOHNUNGSSANIERUNG	36
8	WOHNUNGSaufWAND	38
9	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	41

1 HAUPTERGEBNISSE

- Ø Mit dem österreichischen System der Wohnbaufinanzierung gelang es in den letzten Jahrzehnten zahlreiche überaus positive Effekte zu erzielen. So verfügt Österreich über ein hohes Niveau an sozialer und ökologischer Wohnqualität im gesamten Wohnungsbestand bei langfristig wenig volatilen Wohnkostentwicklungen.
- Ø Leistbares Wohnen wird primär durch Objektsfördermaßnahmen nachhaltig gewährleistet. Dieser der österreichischen Wohnbauförderung inhärente Effekt einer (marktfernen) Wohnkostensenkung auf Förderungsdauer (in Kombination mit der Geltung des MRG-Preisschutzes nach Refinanzierung der gefördert errichteten Objekte sowie den Preisregelungen des WGG) wird durch Subjektsförderungen nicht erzielt. Vielmehr ist davon auszugehen, dass ein Absinken der Neubaurate unter die infolge aktueller demografischer Entwicklungen prognostizierten Wohnbauerfordernisse den kumulativen Aufbau eines Wohnungsfehlbestands zur Folge hätte mit schwerwiegenden gesamtgesellschaftlichen Auswirkungen, wie am Beispiel der frühen Neunziger Jahre ersichtlich.
- Ø In 20 Jahren wird Österreich 9 Mio. Einwohner zählen. Die Bevölkerung Österreichs wird auch in Zukunft weiterhin wachsen, und zwar von dzt. 8,4 Mio. (2010) auf 9,0 Mio. im Jahr 2030 (+7%) bzw. 9,4 Mio. (+12%) im Jahr 2050. Die Altersstruktur verschiebt sich deutlich hin zu den älteren Menschen. Stehen derzeit 23% der Bevölkerung im Alter von 60 und mehr Jahren, so werden es mittelfristig (2020) rund 26% sein, langfristig (ca. ab 2030) sogar mehr als 30%. Die Absolutzahl der über 80-Jährigen steigt bis 2030 von dzt. 405.000 um mehr als die Hälfte (+57%) auf 635.000 an.
- Ø Die Gesamtzahl der Privathaushalte wird künftig in allen Bundesländern wachsen, allerdings unterschiedlich stark und zum Teil nicht über den gesamten Projektionszeitraum bis 2050. Das stärkste Wachstum bis 2030 ist in Vorarlberg zu erwarten (+16,4%), gefolgt von Niederösterreich (+15,2%) und dem Burgenland (+14,4%). Knapp über dem österreichischen Durchschnitt von +12,5% liegen noch Wien (+13,4%), Tirol (+12,9%) und Oberösterreich (+12,8%). Im Bundesvergleich unterdurchschnittlich stark fallen die Haushaltszuwächse in Kärnten (+8,1%), in der Steiermark (+8,6%) und im Bundesland Salzburg (+10,6%) aus.
- Ø In jenen Regionen, in welchen die Bevölkerungszahl künftig noch erheblich zunehmen wird, wird auch die Zahl der Haushalte weiterhin stark wachsen. Die stärksten Anstiege sind nahezu ausschließlich im näheren sowie etwas weiter entfernten Umland der großen Städte (Wien, Graz, Linz) zu erwarten, aber auch in einigen Regionen der Bundesländer Vorarlberg und Tirol.
- Ø Seit Anfang der 1970er Jahre wird die Bevölkerungsentwicklung in Österreich nahezu ausschließlich durch Wanderungsbewegungen bestimmt, da Geburten und Sterbefälle sich (mehr oder weniger) weitgehend die Waage halten. Da sich sowohl die internationalen Wanderungen mit dem Ausland als auch die Binnenwanderungen innerhalb Österreichs sehr ungleich verteilen, ergeben sich regional sehr unterschiedliche

Auswirkungen der Migration. Wanderungsgewinnen in den größeren Städten und ihrem Umland stehen dabei Wanderungsverluste in peripherer gelegenen Gebieten gegenüber.

- Ø Aus der Zahl von rund 114.400 Zuzügen aus dem Ausland und 86.700 Wegzügen in das Ausland ergab sich für das Jahr 2010 ein internationaler Wanderungssaldo von 27.700 Personen. Bezogen auf die Wohnbevölkerung Österreichs entsprach dies einer Wanderungsbilanzrate von 3,3 je 1.000 der Bevölkerung. Damit war die Zuwanderung um rund ein Drittel höher als 2009 (+20.600).
- Ø Von 2006 bis 2008 wurden im Rahmen der Neubauförderung der Länder jeweils zwischen 34.300 und 35.600 Wohnungen zugesichert und damit (vor allem 2008) der auch krisenbedingte Rückgang der Wohnbauaktivitäten größtenteils abgedeckt, vor allem durch ein relativ konstantes Ausmaß an geförderten Geschosswohnungen. Nach einem deutlichen Anstieg auf insgesamt rund 34.000 geförderte Neubaeinheiten im Jahr 2009, erfolgte im Jahr 2010 ein erheblicher Rückgang auf nur mehr 29.500 geförderte Neubauwohnungen.
- Ø Der Geschosswohnungs-Neubau beanspruchte im Schnitt der letzten zehn Jahre ca. 50% der Förderungsausgaben, der Eigenheim-Neubau ca. 25%. Bei der Anzahl der Förderungseinheiten ist das Übergewicht des Geschosswohnbaus geringer, da Mietwohnungen stärker als Eigentumswohnungen und Eigenheime aus direkten Wohnbauförderungsmitteln gefördert werden. In die Subjektförderung (va. Wohnbeihilfe) fließen im Neubau rund 9% und nur ca. 1% in der Sanierung.
- Ø Die Ausgaben für Objektsförderungen im großvolumigen Neubau stiegen seit 2005 deutlich an. Im Jahr 2008 war erstmals seit mehreren Jahren ein erheblicher Anstieg der Ausgaben für Objektsförderungen im Sanierungsbereich zu verzeichnen.
- Ø Die Ausgaben der Länder für Sanierungsmaßnahmen stagnierten im Laufe des letzten Jahrzehnts bei durchschnittlich 20 – 22 Prozent der Gesamtausgaben. Ein erheblicher Anstieg auf insgesamt 711 Mio. Euro und damit über 26 Prozent von den gesamten Förderausgaben wurde allerdings im Jahr 2009 verzeichnet. 2010 betragen die Ausgaben bereits 846 Mio. Euro bzw rund 30 Prozent. Die Schwerpunktverlagerung der Wohnbauförderung in Richtung Sanierung wurde damit realisiert.
- Ø Die Bewältigung des Wohnungsbedarfs der kommenden Jahre im Ausmaß von mittelfristig zumindest 45.000 Wohnungen pro Jahr wird primär aus Mitteln der Wohnbauförderung sowie Wohnbaubanken sowie allenfalls neu zu entwickelnden Finanzierungsinstrumenten, jedoch unter Beibehaltung der Systematik der österreichischen Wohnbaufinanzierung, langfristig zu bewerkstelligen sein.
- Ø Förderschwerpunkte sollten vor allem infolge steigenden Wohnungsbedarfs sowie überproportionalen Anstiegs der über 60-jährigen Wohnbevölkerung wieder verstärkt im Wohnungsneubau sowie seniorengerechten Wohnungssanierungen gesetzt werden. Die Wohnungsproduktion sollte von aktuell rund 40.000 auf zumindest 45.000 Neubauwohnungen pro Jahr angehoben werden.

Ø Der Einsatz öffentlicher Mittel im Rahmen des Bundessanierungsschecks 2009 bzw 2011 hat sich nicht nur stark konjunkturbelebend ausgewirkt, sondern infolge Ausgestaltung der Förderaktion auch die thermisch-energetische Sanierung von bislang problematischen Bestandssegmenten, wie vor allem Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Wohnungseigentumsanlagen forciert.

2 EINLEITUNG UND ÜBERSICHT

Die Entwicklung von wohnungs- und förderpolitischen Schwerpunkten, Strukturen und Systemen verlief in Österreich bis vor wenigen Jahrzehnten, speziell in der Periode nach dem Zweiten Weltkrieg bis in die 1970er Jahre, zu jener in zahlreichen anderen europäischen Ländern weitgehend parallel. In der wohnungs- und wirtschaftspolitischen Zielsetzung übereinstimmende Wiederaufbauprogramme und im Wesentlichen anschließende Aktivitäten zur Bestandsverbesserung wurden in erster Linie unter Zuhilfenahme direkter öffentlicher Mittel im Rahmen von Objektsförderungen realisiert. Infolge des dringenden Bedarfs an neuem Wohnraum nach dem Zweiten Weltkrieg und mangels geeigneter privater Finanzierungssysteme und -strukturen bzw. infolge von Knappheit an privatem Kapital wurden daher entsprechend dotierte Fördersysteme geschaffen und in Zusammenhang mit der Schaffung bzw. unter Einbindung des Konzepts der Wohnungsgemeinnützigkeit (durchaus unterschiedlicher Ausprägung) die damit verbundenen Zielsetzungen erreicht. Die etwa seit Beginn der 1980er Jahre eingesetzten Unterschiede in den internationalen Entwicklungen erfolgten aus diversen Beweggründen und nicht zuletzt auch mangels einer relevanten zentralen wohnungspolitischen Kompetenz der Europäischen Union.

Diese Veränderungen sind in erster Linie auf vier Gemeinsamkeiten in einer neuen Konzipierung und Ausrichtung der internationalen Wohnungspolitik zurückzuführen¹. Zum einen erfolgte in mehreren Ländern eine Schwerpunktverlagerung zu Subjektsförderungen, wengleich in unterschiedlicher Ausprägung und Art. Zweitens und drittens eine forcierte Privatisierung marktferner Bestände (also von unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Wohnraums mit dem Effekt eines Wohnkostenniveaus unter Marktwert) an renditeorientierte Investoren sowie eine Deregulierung von Mietpreisregelungen und schließlich Viertens eine tendenzielle Dezentralisierung der Wohnungspolitik in diesen Ländern. Damit verbunden war die Zielsetzung eines Bedeutungszuwachses von Regionen und Städten als wohnungspolitischen Akteuren mit einer dezidierten Vorrangigkeit von wirtschafts- und standortpolitischen Zielsetzungen.

Diese mittlerweile in der wohnungspolitischen Landschaft Europas weit verbreiteten wohnungspolitischen Konzepte decken sich in keiner Weise mit den Entwicklungen in Österreich. Hinsichtlich der wohnungs- und förderungspolitischen Ausrichtung ist seit Jahrzehnten kein erheblicher Bruch festzustellen; vielmehr zeichnet sich das österreichische System durch eine außerordentlich hohe Kontinuität in der systemischen Gestaltung und vor allem Erhaltung von öffentlichen und privaten Finanzierungsstrukturen aus. Daran knüpfen sich mehrere Effekte, deren positive Eigenschaften mittlerweile weitgehend unbestritten sind. Zu nennen sind, speziell in der aktuellen Krisensituation, ein grundsätzlich hohes Vertrauen in den Bestand von zuverlässigen Finanzierungspartnern sowie rechtlicher Rah-

¹ Vgl zB Stöger H., Das System des österreichischen sozialen Wohnungswesens im europäischen Vergleich. In: Luggner/Holoubek (Hrsg), Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit (2008)

menbedingungen, die Entwicklung eines effizienten PPP-Konzeptes zwischen öffentlicher Hand, privaten Kofinanzierern und der österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeit, hohe Wohnqualität und -zufriedenheit, ein starker Trend zu einer weiteren Ökologisierung des österreichischen Wohnbaus und der Gebäudesanierung sowie vor allem sozialpolitische Effekte einer nachhaltigen Wohnkostensenkung. Hervorzuheben ist nicht zuletzt der hohe Informations- und Erfahrungsstand zu Wirkungsweisen infolge jahrzehntelanger wissenschaftlicher Begleitung wohnungs- und förderungspolitischer Entscheidungen bzw. Aktivitäten.

Die Attraktivität und Qualität des Wirtschaftsstandorts Österreich ist untrennbar mit Aspekten einer quantitativ und qualitativ ausreichenden sowie leistbaren Wohnraumversorgung in den relevanten Regionen verknüpft. Die entwickelten und auch aktuell günstigen Rahmenbedingungen für den Wohn- und Wirtschaftsstandort Österreich belegen unter anderem und mittlerweile traditionell die Ergebnisse der jährlich weltweit durchgeführten Vergleichsstudie des Personalunternehmens Mercer "Quality of Living Survey 2011" zur Bewertung von Lebensqualität in 221 internationalen Metropolen. Speziell Wien wurde auch 2011 von Seiten ins Ausland entsandter Mitarbeitern von Institutionen und Konzernen mit Bestnoten ausgezeichnet und nimmt die Bundeshauptstadt im internationalen Vergleich wie bereits 2010 den weltweit ersten Platz ein, wobei ua die hohe Wohnqualität Wiens entsprechend positiv bewertet wurde.

Aufgrund der zentralen geografischen Lage und der bestehenden Netzwerke Wiens haben über 300 internationale Konzerne (darunter Siemens, Hewlett-Packard, Nokia, Beiersdorf oder BASF) ihre Osteuropazentrale in der Vienna Region, mehr als 120 davon direkt in Wien. Jedes zweite internationale Unternehmen in Österreich wählt Wien als Standort. Die Anzahl der Betriebsansiedlungen pro Jahr hat sich in den vergangenen vier Jahren mehr als verdoppelt. Die herausragende Position Wiens in der Region bestätigt auch das aktuelle "CEE City Ranking 2009" der Unternehmensberatungsfirma Roland Berger. Dort steht es an der Spitze von zehn mittelosteuropäischen Hauptstädten.

Eine der dringendsten Aufgabenstellungen wird darin bestehen, die hohe Anziehungskraft Österreichs als auch international begehrttem Wirtschafts- und Wohnstandort in Zukunft aufrecht zu erhalten bzw zu verstärken.

In den nachfolgenden Ausführungen werden daher vor allem die mit den aktuellen demografischen Entwicklungen (Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, Wanderungsbewegungen) verbundenen Herausforderungen und die entschiedenen systemischen förderpolitischen sowie finanz- und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Wirkungsweisen dargestellt.

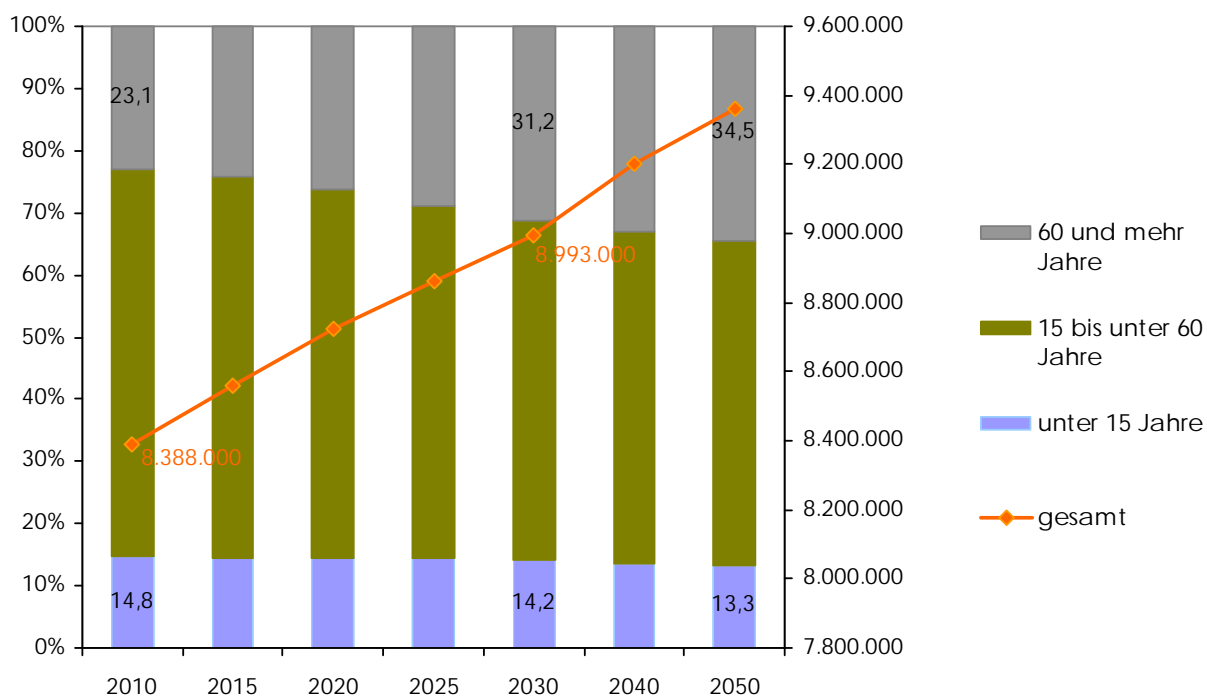
3 DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNGEN

3.1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSEN

Die Bevölkerung Österreichs wird auch in Zukunft weiterhin wachsen, und zwar von dzt. 8,4 Mio. (2010) auf 9,0 Mio. im Jahr 2030 (+7%) bzw. 9,4 Mio. (+12%) im Jahr 2050. Damit werden die jährlichen Wachstumsraten über drei Promille betragen.

Die Altersstruktur verschiebt sich deutlich hin zu den älteren Menschen. Stehen derzeit 23% der Bevölkerung im Alter von 60 und mehr Jahren, so werden es mittelfristig (2020) rund 26% sein, langfristig (ca. ab 2030) sogar mehr als 30%. Die Absolutzahl der über 80-Jährigen steigt bis 2030 von dzt. 405.000 um mehr als die Hälfte (+57%) auf 635.000 an.

Abbildung 1: Bevölkerungsstruktur für Österreich 2011-2050 laut Hauptszenario



Quelle: Stat.at, Bevölkerungsprognose 2011. Erstellt am 23. August 2011.; FGW

Anm.: Primärachse: Anteile in %; Gesamtbevölkerung: Sekundärachse

Während die Gesamtbevölkerung in den nächsten Jahrzehnten wächst, verändert sich parallel dazu auch die Altersstruktur. Die Zahl der unter 15-jährigen Personen sinkt in den nächsten Jahren weiter ab, ihr Anteil geht langfristig stark zurück. Die Bevölkerung im Alter von über 60 Jahren wird hingegen zahlen- und anteilmäßig stark an Gewicht gewinnen. Die erwerbsfähige Bevölkerung im Alter von 15 bis unter 60 Jahren wird in den kommenden Jahren vor allem durch Zuwanderung noch leicht anwachsen, langfristig aber wieder sinken.

Der Anteil der unter 15-Jährigen an der Gesamtbevölkerung sinkt langfristig ab, und zwar um einen halben Prozentpunkt auf 14,3% bis zum Jahr 2020. Nach 2030 ist ein Rückgang um einen weiteren Prozentpunkt auf 13,3% bis zum Jahr 2050 zu erwarten.

Im Jahr 2010 standen 5,21 Mio. Personen im erwerbsfähigen Alter zwischen 15 und 60 Jahren. In den Jahren bis 2015 wird sich das Erwerbspotenzial noch leicht auf 5,26 Mio. Personen (+1%) erhöhen. Danach werden jedoch deutlich mehr Menschen ins Pensionsalter übertreten, als Jugendliche bzw. Zugewanderte in jüngeren Altersklassen hinzukommen. Dementsprechend wird die Zahl des Erwerbspotenzials auf 4,91 Mio. im Jahr 2030 (-6% gegenüber 2010) sinken und dann langfristig bei etwa 4,9 Mio. stagnieren.

Kräftige Zuwächse sind hingegen ab sofort bei der über 60-jährigen Bevölkerung zu erwarten. Die Zahl der über 60-Jährigen wird im Jahr 2015 mit 2,07 Mio. um 7% größer sein als 2010 (1,94 Mio.). Bis 2030 steigt ihre Zahl auf 2,81 Mio. (+45%), bis 2050 schließlich auf 3,23 Mio. (+66%). Das ist ein langfristiger Zuwachs von zwei Drittel des derzeitigen Ausgangsbestandes.

Wien wird künftig vorerst noch das stärkste und langfristig knapp hinter Niederösterreich das zweitstärkste Bevölkerungswachstum aller neun Bundesländer erleben und sich gleichzeitig zum Bundesland mit der jüngsten Altersstruktur entwickeln. Grund dafür ist die starke Zuwanderung: Rund 37% der Zuwanderer aus dem Ausland siedeln sich in der Bundeshauptstadt an. Auch hat Wien schon längere Zeit nicht mehr die niedrigste Fertilitätsrate aller Bundesländer, sondern liegt seit einigen Jahren im Bundesschnitt. So wächst die Bevölkerung von 1,71 Mio. (2010) bis 2015 auf 1,76 Mio. (+3%) und weiter bis 2030 auf 1,88 Mio. (+11%). Bis 2050 wird die Bevölkerungszahl laut dieser Prognose zwei Millionen überschritten haben und mit 2,02 Mio. um 18% größer sein als 2010. Mit Ausnahme von Kärnten sind in sämtlichen Bundesländern langfristig Bevölkerungszuwächse zu erwarten.

Die über 65-Jährigen werden zahlenmäßig als einzige Altersgruppe in Zukunft flächendeckend zulegen. Dabei spielt weniger die steigende Lebenserwartung eine Rolle, sondern in erster Linie der Übertritt der starken Baby-Boom-Jahrgänge der frühen 1960-er Jahre ins Pensionsalter.

3.2 HAUSHALTS PROGNOSEN

Gemäß Mikrozensus 2009 zählte Österreich 3,589 Mio. Haushalte; davon entfielen auf Wien 838.400.

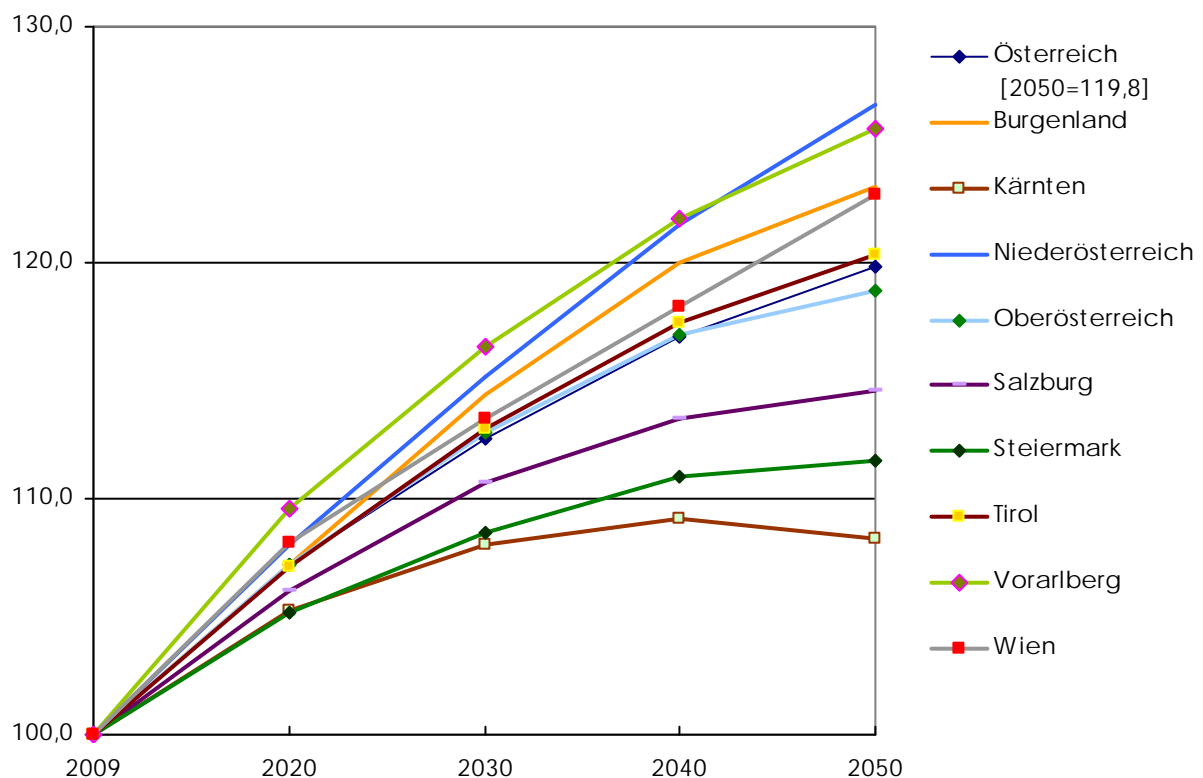
Die Zahl der Privathaushalte in Österreich wird auch in Zukunft noch steigen. Ausgehend von den 3,35 Mio. Haushalten im Jahresdurchschnitt 2001 ist sie gemäß der vorliegenden Extrapolation der Statistik Austria bis 2007, dem Basisjahr der zugrunde liegenden Bevölkerungsprognose, auf 3,54 Mio. gestiegen (+5,9%).

Im Jahr 2010 wird ihre Zahl mit 3,62 Mio. voraussichtlich um 8,2% höher sein. Bis 2030 steigt die Zahl der Haushalte auf 4,06 Mio. (+21,3%) und bis 2050 schließlich auf 4,36 Mio. (+30,2%).

Die Zahl der Einpersonenhaushalte, 2001 mit 1,12 Mio. Einheiten ein Drittel (33,6%) aller Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaften, wird langfristig rund vier mal so stark ansteigen wie die Zahl der Mehrpersonenhaushalte und somit im Jahr 2050 mit 1,80 Mio. einen Anteil von 41,3% stellen.

Unter den Mehrpersonenhaushalten sind es die Zwei- und Dreipersonenhaushalte, die künftig noch zunehmen werden. Die Zahl der Vierpersonenhaushalte stagniert, während die größeren Haushalte zahlenmäßig schrumpfen werden.

Abbildung 2: Privathaushalte insgesamt nach Bundesländern, 2009=100,0



Quelle: Stat. at, Trendvariante

Auch auf kleinräumiger Ebene zeigt sich: Die Zahl der Privathaushalte wird in den kommenden Jahrzehnten fast überall in Österreich wachsen. Die wenigen Prognoseregionen mit sinkenden Haushaltszahlen sind einige periphere Regionen mit hoher Abwanderung und dadurch bedingt auch zusätzlicher starker Alterung. Insgesamt sind es acht Prognoseregionen, in denen es nach der aktuellen Vorausschätzung 2030 weniger Privathaushalte geben wird als 2009.

Diese acht Prognoseregionen sind: Gmünd, Waidhofen an der Thaya, Zwettl, Steyr (Stadt), Bruck an der Mur, Judenburg, Mürzzuschlag und Murau.

Jene neun Prognoseregionen, in denen die Privathaushalte laut Trendprognose gegenüber 2009 (Index 2009=100) am stärksten wachsen werden, sind in aufsteigender Folge Wien (2030=113,4), Innsbruck, Linz-Wels, Tiroler Unterland, Graz, Rheintal-Bodensee, das Nordburgenland (2030=119,4) sowie das Wiener Umland-Süd und -Nord (2030=124,8).

In jenen Regionen, in denen die Bevölkerungszahl künftig noch stark zunimmt, wird auch die Zahl der Haushalte weiterhin stark wachsen. Die stärksten Anstiege sind nahezu ausschließlich im näheren sowie etwas weiter entfernt gelegenen Umland der großen Städte (Wien, Graz, Linz) zu erwarten, aber auch in einigen Regionen der Bundesländer Vorarlberg und Tirol.

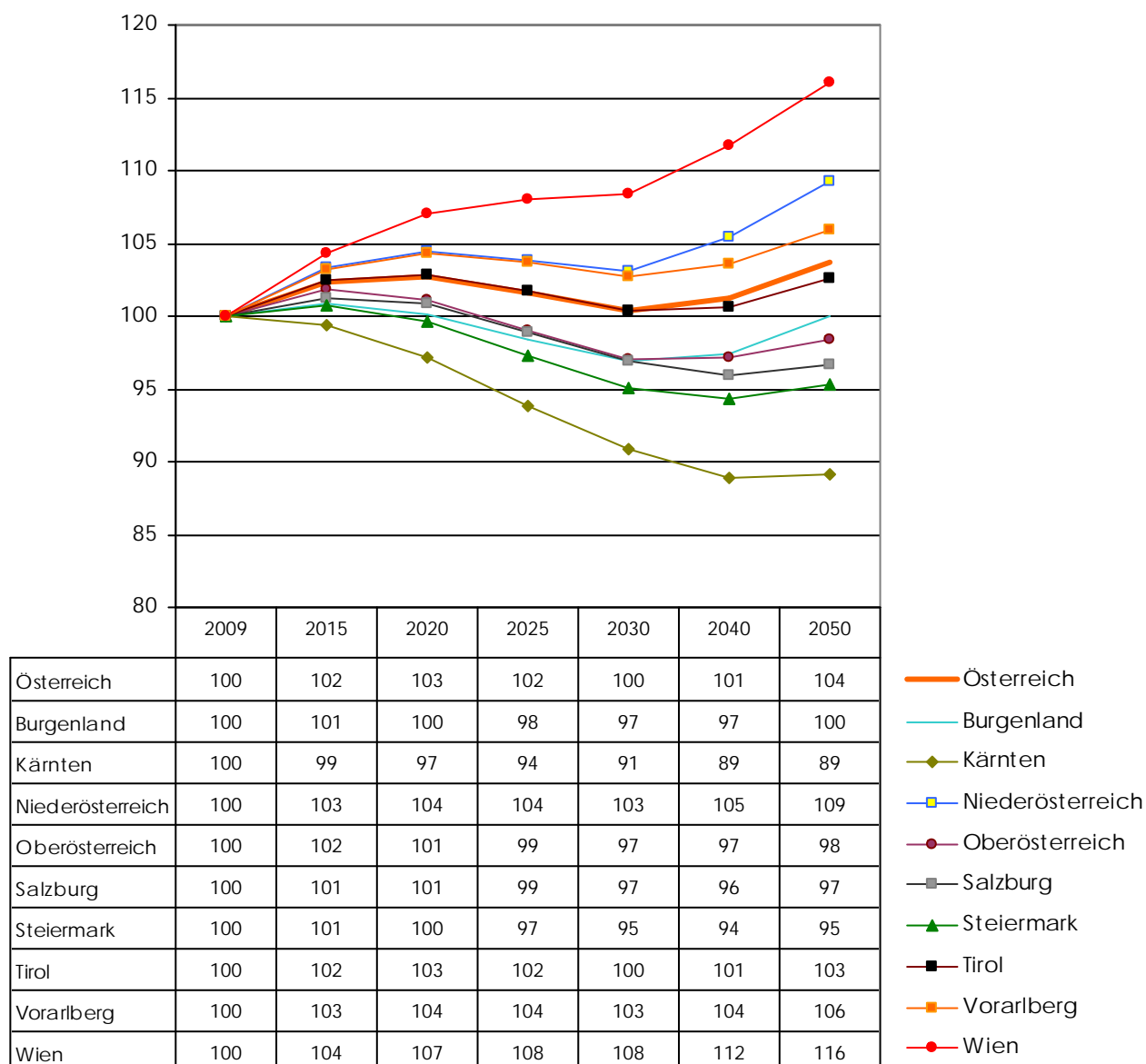
3.3 ERWERBSPROGNOSEN

Das Hauptszenario der Erwerbsprognose der Statistik Austria geht von einer noch weiter steigenden Zahl an Erwerbspersonen aus. Im Jahr 2018 wird ein Maximum von 4,2 Mio. Erwerbspersonen erreicht werden (2009: 4,084 Mio.). Danach sinkt demographisch bedingt die Erwerbspersonenzahl bis 2030 um ca. 100.000 auf unter 4,1 Mio. ab, ehe es nach 2030 zu einem neuerlichen Anstieg kommt.

Im Hauptszenario geht die Prognose für das Jahr 2050 von insgesamt 4,235 Mio. Erwerbspersonen aus. Aufgrund der für Männer und Frauen unterschiedlichen Annahmen hinsichtlich der zukünftigen Trends in der Erwerbsbeteiligung beruht der Anstieg nach 2030 nahezu ausschließlich auf einer steigenden Zahl weiblicher Erwerbspersonen, während die Zahl erwerbstätiger oder arbeitsloser Männer praktisch stagniert.

Hinter dem mäßigen Wachstum des Arbeitskräfteangebots verbirgt sich allerdings ein deutlicher Wandel in der Altersstruktur der Erwerbspersonen. Durch das Nachrücken der „Baby-Boom-Generation“ ins höhere Erwerbsalter sowie insbesondere durch die Annahme zukünftig stark steigender Erwerbsquoten jenseits des 50. Lebensjahres, wird die Zahl der älteren Erwerbspersonen deutlich zunehmen. Bereits 2015 sollte die Zahl der Erwerbspersonen im Alter von 50 und mehr Jahren die Millionen-Grenze übersteigen (2009: 811.000) und noch vor 2020 bei über 1,1 Mio. liegen.

Abbildung 3: Erwerbspersonen 2009-2050, Indexwerte 2009=100 nach Bundesländern



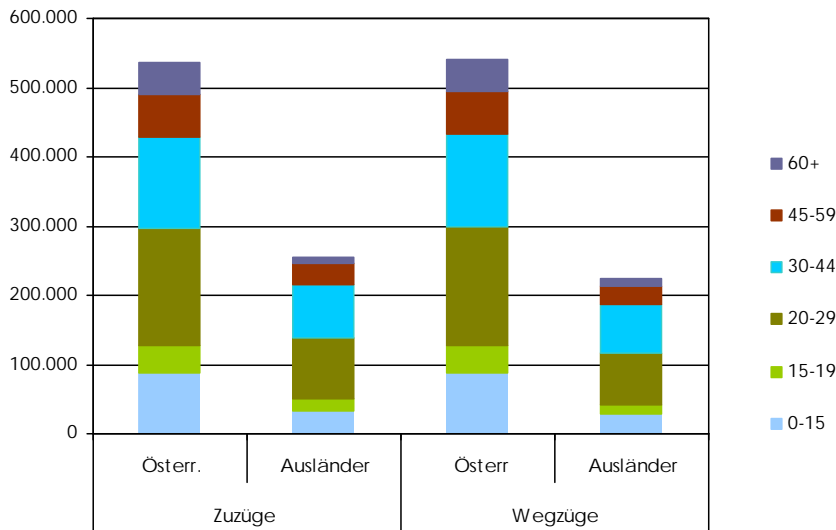
Quelle: Statistik Austria, FGW.

3.4 WANDERUNGEN

Seit Anfang der 1970er Jahre wird die Bevölkerungsentwicklung in Österreich nahezu ausschließlich durch Wanderungsbewegungen bestimmt, da Geburten und Sterbefälle sich (mehr oder weniger) weitgehend die Waage halten. Da sich sowohl die internationalen Wanderungen mit dem Ausland als auch die Binnenwanderungen innerhalb Österreichs sehr ungleich verteilen, ergeben sich regional sehr unterschiedliche Auswirkungen der Migration. Wanderungsgewinnen in den größeren Städten und ihrem Umland stehen dabei Wanderungsverluste in peripherer gelegenen Gebieten gegenüber.

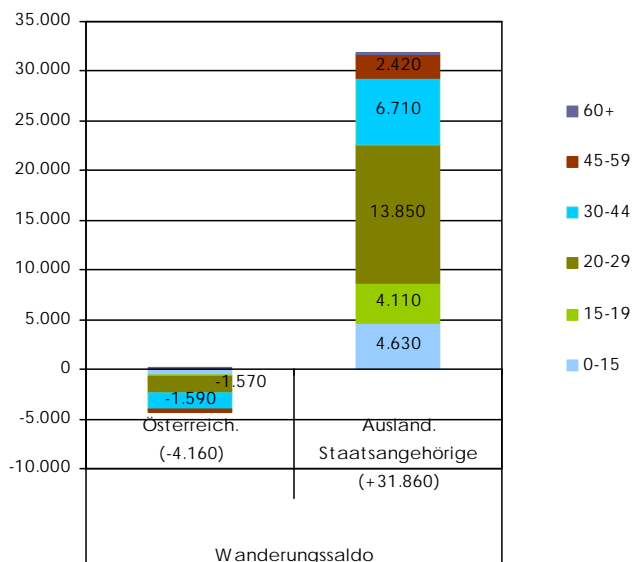
Wanderungen finden in den Altersgruppen von 20 bis 24, 25 bis 29 und 30 bis 34 Jahren am häufigsten statt.

Abbildung 4: Wanderung (Binnen- und Außenwanderung) 2010 nach Alter und Staatsangehörigkeit



Quelle: Stat.at, Wanderungsstatistik, erstellt am: 19.05.2011. FGW

Abbildung 5: Wanderungssaldo 2010 nach Alter und Staatsangehörigkeit



Quelle: Stat.at, Wanderungsstatistik, erstellt am: 19.05.2011. FGW

Durch die Größe Wiens als Millionenstadt und die funktionalen Verflechtungen mit den angrenzenden Regionen sind die Wanderungsgewinne im Osten Österreichs flächendeckender ausgeprägt als im übrigen Bundesgebiet. Die Binnenwanderung betrifft vor al-

lem junge Erwachsene zwischen 20 und 34 Jahren sowie in der überwiegenden Mehrzahl inländische Staatsangehörige, wenngleich die Wanderungshäufigkeit bei Personen ohne österreichische Staatsbürgerschaft größer ist. Die altersspezifischen Muster der Binnenwanderung zeigen einen ausgeprägten Trend zur Suburbanisierung, der mit steigendem Alter auch auf stadtf fernere Gebiete ausgreift. Einzig die jungen Erwachsenen zwischen 18 und 26 Jahren wandern überwiegend in die Kernstädte, um die dortigen Bildungschancen und Arbeitsplatzangebote wahrzunehmen.

Aus der Zahl von 114.400 Zuzügen aus dem Ausland und 86.700 Wegzügen in das Ausland ergab sich für das Jahr 2010 ein internationaler Wanderungssaldo von 27.700 Personen. Bezogen auf die Wohnbevölkerung Österreichs entsprach dies einer Wanderungsbilanzrate von 3,3 je 1.000 der Bevölkerung. Damit war die Zuwanderung um rund ein Drittel höher als 2009 (+20.600).

Etwa 70% des Wanderungsgewinns bei den nicht-österreichischen Staatsangehörigen entfielen auf Bürgerinnen und Bürger der EU (absolut +22.443 Personen). Die zahlenmäßig mit Abstand größte Gruppe waren dabei Deutsche (+7.779 Personen). Mehr als die Hälfte (54%) der Zuwanderer aus der EU stammte aus den seit 2004 beigetretenen zwölf Staaten.

Auf Ebene der Bundesländer zeigte sich weiterhin die Bedeutung Wiens als wichtigstes Ziel der internationalen Zuwanderung nach Österreich. Die Hälfte des Wanderungssaldos (50% bzw. +13.951 Personen) entfiel 2010 auf die Bundeshauptstadt, gefolgt von der Steiermark (+3.302), Niederösterreich (+3.194) und Oberösterreich (+2.923 Personen). Innerhalb der Bundesländer konzentrierte sich die internationale Zuwanderung vor allem auf die Landeshauptstädte und ihre Umländer; in Tirol, Salzburg und Kärnten auch auf touristisch geprägte Regionen sowie im Falle Niederösterreichs auf das südliche Wiener Umland.

4 WIRTSCHAFTSSTANDORT

Die Statistik zur Unternehmensdemografie umfasst Daten zu aktiven Unternehmen, zu Unternehmensneugründungen, deren Fortbestand, zu Unternehmensschließungen sowie entsprechende Beschäftigungsdaten. Unternehmensdemografische Statistiken spielen als Grundlage für politische Entscheidungen und Analysen eine wichtige Rolle. Von Interesse ist insbesondere auch die Bedeutung neu gegründeter Unternehmen als Impulsgeber für die Wirtschaft durch die Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Im Jahr 2009 wurden 28.015 neue Unternehmen mit 67.055 Beschäftigten (davon 41.588 Unselbständige) gegründet. Gemessen an der Anzahl der aktiven Unternehmen entspricht dies einer Neugründungsrage von 6,9%. Gegenüber dem Berichtsjahr 2008 stieg die Gründungsintensität an – die Neugründungsrage betrug hier 6,6%.

Was den Fortbestand der Neugründungen betrifft, so sinken die Überlebensraten einer Gründungskohorte naturgemäß von einem Jahr auf das nächste: Von zehn im Jahr 2004 gegründeten Unternehmen war mindestens eines davon ein Jahr später nicht mehr am Markt tätig; rund 90% der Unternehmen überlebten. Die 2-jährige Überlebensrate (von 2004 auf 2006) betrug 80,7%, nach drei Jahren waren noch 72,5% und nach vier Jahren rund zwei Drittel (66,1%) dieser Unternehmenskohorte aktiv. Für die 5-jährige Überlebensrate ergab sich ein Prozentsatz von 60,6%.

Die Überlebensraten nach Beschäftigtengrößenklasse erhöhen sich mit steigender Beschäftigtenzahl tendenziell, zumindest bis 9 unselbständig Beschäftigte. So betrug z.B. die durchschnittliche Überlebensrate nach 5 Jahren in der Größenklasse „0 unselbständig Beschäftigte“ 58,6%, in jener mit 5-9 unselbständig Beschäftigten jedoch 71,2%. In der Größenklasse 10 und mehr unselbständig Beschäftigten war die Überlebensrate wieder etwas geringer (69%).

Im Berichtszeitraum 2009 wurden insgesamt 24.436 Unternehmen mit 46.163 Beschäftigten geschlossen, was einer Schließungsrate von 6,1% entspricht. Die Schließungsrate ist im Vergleich zum Berichtsjahr 2008 etwas gesunken (6,5%).

Im Durchschnitt wurden durch neu gegründete Unternehmen 2,4 Arbeitsplätze (Beschäftigte pro Neugründung) geschaffen, während 1,9 Arbeitsplätze durch geschlossene Unternehmen verloren gingen.

Im Zeitverlauf zeigt sich, dass die Anzahl der Neugründungen von 2004 auf 2009 um 2,0% zurückging. Nach einigen Schwankungen (Höchstwert 2005: 29.608 Neugründungen) erreichte die Zahl der Neugründungen im Jahr 2009 annähernd das Niveau von 2004.

Obwohl die Schließungszahlen in allen Jahren unter jenen der Neugründungen lagen, stieg die Anzahl der Unternehmensschließungen in der Berichtsperiode (2004 bis 2009) im Durchschnitt um mehr als ein Viertel (rund 26%) an, wobei die meisten Unternehmensschließungen im Wirtschaftskrisenjahr 2008 (26.309) zu verzeichnen waren.

Im Zeitraum von 2007 bis 2010 wiesen 10.131 österreichische Unternehmen ein durchschnittliches jährliches Wachstum ihrer unselbständig Beschäftigten von mindestens 7% auf. Zu Beginn der Beobachtungsperiode hatten diese Unternehmen bereits mindestens fünf unselbständig Beschäftigte. Laut Statistik Austria entsprechen diese schnell wachsenden Unternehmen einem Anteil von 4,7% an allen Arbeitgeberunternehmen (Unternehmen mit mindestens einem unselbständig Beschäftigten).

Die höchste Anzahl an schnellwachsenden Unternehmen weisen die Bundesländer Wien (22,9%), Oberösterreich (16,2%) und Niederösterreich (15,4%) auf. Dies entspricht in etwa auch den Anteilen dieser Bundesländer an der Anzahl der Arbeitgeberunternehmen. Die relativen Anteile der schnellwachsenden Unternehmen liegen zwischen 4,1% (Kärnten) und 5,0% (Oberösterreich) und sind daher weniger breit gestreut als die Verteilung über die Wirtschaftsbereiche.

Tabelle 1: Anzahl schnellwachsender Unternehmen 2007 bis 2010 nach Bundesländern

	Arbeitgeberunternehmen mit mind. einem unselbst. Beschäftigten ¹⁾	Schnellwachsende Unternehmen mit mind. fünf unselbst. Beschäftigten	Anteil Wachstumsunternehmen
	Anzahl Unternehmen	Anzahl Unternehmen mit mind. 7%igem Wachstum pro Jahr ²⁾	mind. 7-%iges durchschn. Wachstum pro Jahr
B	6.491	277	4,3
K	14.278	591	4,1
NÖ	35.410	1.557	4,4
OÖ	33.021	1.641	5,0
S	18.012	800	4,4
St	28.954	1.402	4,8
T	22.002	1.040	4,7
V	10.652	504	4,7
W	48.082	2.319	4,8
Österreich	216.902	10.131	4,7

Anm.: Rundungsdifferenzen nicht ausgeglichen. 1) Jahresdurchschnitt. 2) Wachstum der Anzahl der unselbständig Beschäftigten im Zeitraum von 2007 - 2010 um durchschnittlich mindestens 7% pro Jahr

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Statistik der schnellwachsenden Unternehmen. September 2011, erstellt am: 04.11.2011.

Zum Jahresende 2009 waren in Österreich rund 9.000 Unternehmen tätig, deren Eigentümer bzw. Mutterkonzern seinen Sitz im Ausland hatte. Sie beschäftigten im Jahresdurchschnitt etwas mehr als 500.000 Personen (Beschäftigungsverhältnisse) und erwirtschafteten einen Umsatz von rund 186 Mrd. Euro. (Inward-FATS – Auslandskontrollierte Unternehmen in Österreich)

Gleichzeitig befanden sich im Ausland etwas mehr als 5.000 Unternehmen unter mehrheitlich österreichischer Kontrolle. Diese Auslandstöchter boten knapp 940.000 Personen einen Arbeitsplatz und erreichten 2009 einen Gesamtumsatz von 238 Mrd. Euro. (Outward-FATS – Auslandstöchter von in Österreich ansässigen Unternehmen)

Während die 9.057 auslandskontrollierten Unternehmen in Österreich

- § nur 3 Prozent der österreichischen Unternehmen im marktwirtschaftlich bestimmten Bereich des Jahres 2009 darstellten (definiert auf Basis des Erfassungsbereichs der österreichischen Leistungs- und Strukturstatistik = ÖNACE-Abschnitte B – N sowie -Abteilung S95),
- § beschäftigten sie 19% (also fast ein Fünftel) der dortigen Beschäftigten und
- § erwirtschafteten etwa ein Drittel (31%) der erfassten Umsatzerlöse,
- § sowie knapp ein Viertel (23%) der gesamten Bruttowertschöpfung
- § und tätigten mehr als die Hälfte (52%) der Forschungsausgaben im Unternehmenssektor.

Diese hohen Anteile sind sowohl ein Effekt der überdurchschnittlichen Größe der auslandskontrollierten Unternehmen – im Durchschnitt weisen sie 56 Beschäftigte je Unternehmen auf, während die gesamtösterreichische Vergleichsmasse nur auf neun Beschäftigte kommt – als auch der in diesem Segment gegebenen besonderen Wirtschaftsstruktur.

Neben ihren inländischen Tätigkeiten erwirtschafteten in Österreich ansässige Unternehmen durch ihre ausländischen Töchter 2009 Umsätze im Wert von 238 Mrd. Euro, was knapp 40% des gesamten heimischen Umsatzes aller marktwirtschaftlich orientierten inländischen Unternehmen entsprach. Die 5.184 österreichischen Auslandstöchter beschäftigten dabei rund 938.000 Menschen außerhalb Österreichs (Beschäftigungsverhältnisse im Jahresdurchschnitt).

Sie waren dabei hauptsächlich in den EU-Ländern vertreten, wobei hier die „neuen Mitgliedsländer“ eine herausragende Rolle spielen, und zwar die Tschechische Republik und Ungarn mit rund 9% der Auslandstöchter, die Slowakei und Rumänien (rund 5%), sowie Polen (4%). Danach folgt bereits der Beitrittskandidat Kroatien, wo sich nur knapp weniger als 4% aller österreichischen Auslandstochterunternehmen finden. Unter allen Ländern nahm allerdings nach wie vor Deutschland mit knapp 14% der kontrollierenden Auslandsbeteiligungen die Spitzenposition als Zielland österreichischer Auslandsaktivitäten ein.

Tabelle 2: Ergebnisse FATS 2008 und 2009 im Vergleich

Ergebnisse 2008 und 2009 im Vergleich			
Größe	2008	2009	Veränderung 2008-2009
Auslandskontrollierte Unternehmen in Österreich			
Anzahl der Auslandsunternehmenseinheiten	8.925	9.057	+1,5%
Beschäftigte im Jahresdurchschnitt	515.629	504.021	-2,3%
Umsatzerlöse in Mio. EUR	215.328	185.990	-14%
Auslandstöchter inländischer Unternehmen			
Anzahl der Auslandsunternehmenseinheiten	4.899	5.184	+6%
Beschäftigte im Jahresdurchschnitt	898.975	937.691	+4%
Umsatzerlöse in Mio. EUR	205.424	238.005	+16%

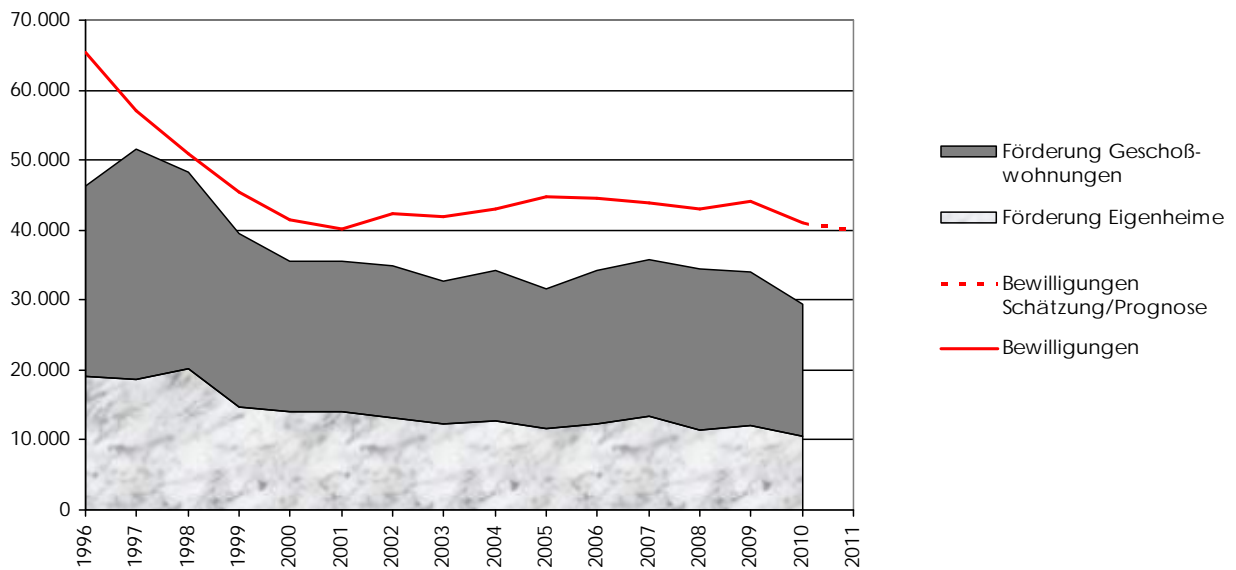
Quelle: Stat.at

5 GEFÖRDERTE WOHNUNGSPRODUKTION

Das Ausmaß an Wohnungsbewilligungen in Österreich ist zwischen Mitte der Neunziger Jahre und 2001 um rund 40% auf knapp über 40.000 Neubauwohnungen gesunken und stieg erst wieder im Jahre 2002 auf 42.300 Einheiten. Für die Jahre 2003 und 2004 liegen aufgrund der Umstellung der Erhebung auf das Zentrale Gebäuderegister keine validen Daten vor. Aufgrund diverser Indikatoren (vor allem Statistiken der Wohnbauförderung und der branchenbezogenen Bauproduktion) ist bis 2009 von Bewilligungszahlen zwischen 43.000 und 45.000 Einheiten pro Jahr auszugehen. 2010 ist ein deutlicher Rückgang des Bewilligungsausmaßes auf rund 41.000 Einheiten zu verzeichnen. Gemäß diverser Schätzungen und Prognosen wird sich diese negative Entwicklung voraussichtlich fortsetzen.

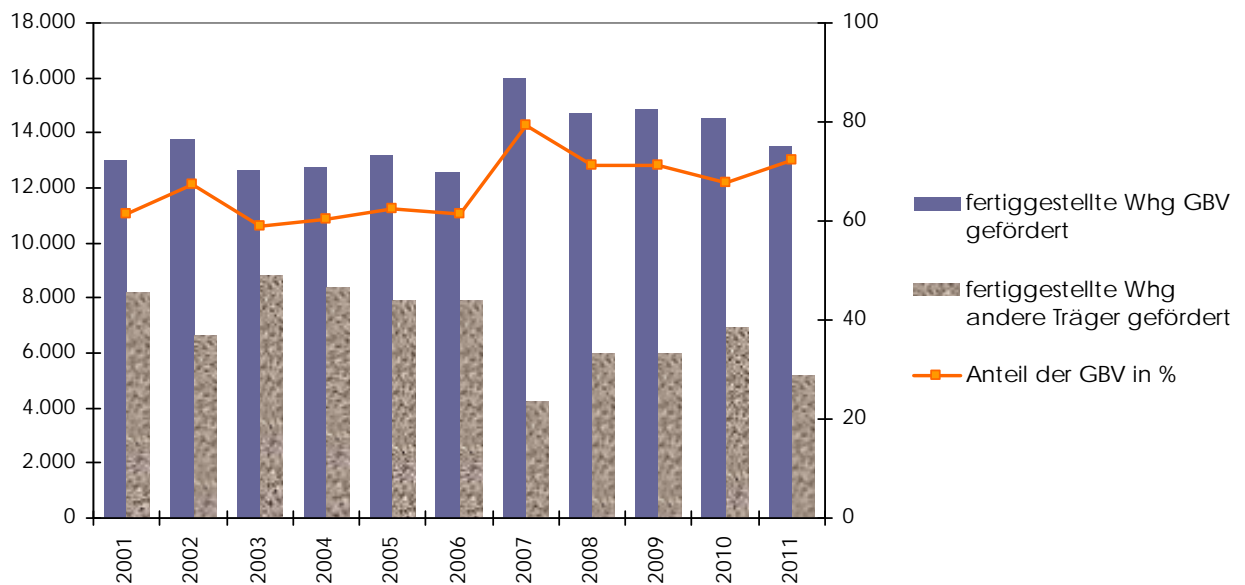
Die Förderungszusicherungen erreichten 1998 (den Wohnbauboom seit etwa 1993 abschließend) ein hohes Niveau von über 48.000 geförderten Neubauwohnungen und sanken bis 2000 auf 35.500 Wohnungen. Nachdem bis 2004 eine Stabilisierung mit durchschnittlich 34.000 jährlich geförderten Einheiten verzeichnet werden konnte, erreichten die geförderten Wohnungszahlen im Jahre 2005 nur mehr ein Ausmaß von rund 31.600 zugesicherten Wohnungen, wobei die stärksten Rückgänge im großvolumigen Wohnbau vor allem in jenen Ländern festzustellen waren, deren finanziellen Potenziale zur Neuvergabe von Förderungen durch ein hohes Ausmaß an bereits gebundenen Mitteln (infolge eines hohen Ausmaßes an laufenden Zuschussförderungen) eingeschränkt sind. Von 2006 bis 2008 wurden jeweils zwischen 34.300 und 35.600 Wohnungen zugesichert und damit (vor allem 2008) der auch krisenbedingte Rückgang der Wohnbauaktivitäten großteils abgedeckt, vor allem durch ein relativ konstantes Ausmaß an geförderten Geschosswohnungen. Nach einem deutlichen Anstieg auf insgesamt rund 34.000 geförderte Neueinheiten im Jahr 2009 erfolgte im Jahr 2010 ein erheblicher Rückgang auf nur mehr 29.500 geförderte Einheiten.

Abbildung 6: Geförderte Wohnungsproduktion in Österreich seit 1996



Quelle: BMF, Förderungsstellen der Länder, Statistik Austria, FGW

Abbildung 7: Schätzung geförderter Geschosswohnbau 2001 - 2011



Quelle: GBV-Statistik, Förderungsstatistik (Verbindungsstelle der Bundesländer/BuMiFin); Schätzungen und Berechnungen GBV

Bereits der im Rahmen der Wohnbedarfsprognose 2005 der ÖROK (erstellt auf Basis der Bevölkerungsprognose der Statistik Austria aus dem Jahre 2003) ermittelte Wohnbedarf von jährlich 46.000 Neubauwohnungen wurde in den Jahren zuvor deutlich (um 3.000 bis 4.000 Wohnungen) unterschritten. Noch drastischer erwiesen sich danach die Abweichungen des realisierten Wohnbaus vom als erforderlich prognostizierten. Dies unter Heranziehung aktualisierter (bzw revidierter) Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen, primär ausgelöst durch höhere Zuwanderungsbewegungen in den vergangenen und höchstwahrscheinlich auch kommenden Jahren.

Im Rahmen einer Studie des WIFO aus dem Jahr 2007² wurde der zusätzliche jährliche Wohnungsbedarf für einen Zeitraum von fünf Jahren mit rund 10.000 Wohneinheiten eingeschätzt (Wohnungsbedarf gesamt 53.000) und überdies empfohlen, in fünf bis zehn Jahren die Produktion auf rund 55.000 Wohnungen zu steigern. Diese Einschätzungen erscheinen unter Berücksichtigung der aktuellen demografischen und wirtschaftlichen Entwicklungen und vor allem der zu geringen Wohnbauleistungen der letzten Jahre zwar weiterhin plausibel, jedoch nur schwierig realisierbar zu sein.

Dringend zu beachten ist, dass ein Absinken der Neubaurate unter die prognostizierten Wohnbauerfordernisse einen weiterhin kumulativen Aufbau eines Wohnungsfehlbestands zur Folge hätte mit schwerwiegenden gesamtgesellschaftlichen Auswirkungen, wie am Beispiel der frühen Neunziger Jahre ersichtlich. Zu rechnen wäre mit überproportionalen Preissteigerungen in anderen Wohnungsmarktsegmenten, vor allem dem privaten Mietwohnungs- und Eigentumsmarkt. Ein gewisses Maß an Wohnungsleerstand ist als Mobilitätsreserve von größter Bedeutung, um stabile Marktpreise sicher zu stellen. Die Bewältigung des Wohnungsbedarfs der kommenden Jahre im Ausmaß von mittelfristig zumindest 45.000 Wohnungen pro Jahr wird primär aus Mitteln der Wohnbauförderung sowie Wohnbaubanken sowie allenfalls neu zu entwickelnden Finanzierungsinstrumenten, jedoch unter Beibehaltung der Systematik der österreichischen Wohnbaufinanzierung, langfristig zu bewerkstelligen sein.

² M. Czerny, M. Weingärtler. Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor. Wien: WIFO, 2007.



6 RAHMENBEDINGUNGEN DER WOHNBAUFINANZIERUNG IN ÖSTERREICH

Das österreichische System der Wohnbaufinanzierung ist durch erhebliche Komplexität, allerdings auch eine im internationalen Vergleich sehr gute Performance, gekennzeichnet.

Ø Kompetenzverteilung:

Gesetzgebung und Vollzug der Wohnbauförderung wurden Ende der achtziger Jahre den Ländern übertragen. Die Länder bestimmen über die Mittelverwendung und üben einige weitere wohnbaurelevante Gesetzgebungskompetenzen aus (Raumordnung, Baurecht). Die Gemeinden sollten durch Abgabenverzicht und die Zurverfügungstellung von Bauland zu preiswertem sozialem Wohnbau beitragen. In mehreren Bundesländern sind sie überdies für die Wohnungsvergabe zuständig.

Ø Wohnbauförderung:

Es bestehen Förderungsgesetze mit umfangreichen Modellen für jeweils mehrere Förderungsschienen in jedem Bundesland. Äußerer Druck (z.B. Maastricht-Kriterien, Kyoto-Ziele) führt zwar allenthalben zu vereinheitlichenden Tendenzen. Insgesamt nimmt die Diversifizierung jedoch kaum ab. Die Förderungsgesetze beinhalten umfangreiche zivilrechtliche Regelungen, etwa zur Mietzinsbildung.

Ø Sonstige Förderungen:

Von vergleichsweise geringer Bedeutung sind heute steuerliche Förderungen (Sonderausgaben, KöSt-Befreiung der GBV). Erheblichen Stellenwert für die Wohnbaufinanzierung haben demgegenüber Bausparförderung und die KEST-Begünstigung von Wohnbauanleihen. Die Eigenheimförderung der Bundesländer führt nur durch die Koppelung mit dem Bausparsystem zu zufriedenstellenden Ergebnissen. Ähnliches gilt im großvolumigen Bereich für die Kombination von Direktförderungen der Länder und steuerlich begünstigten Wohnbaubanken-Geldern.

Ø System der Wohnungsgemeinnützigkeit:

Die gute Performance des heutigen großvolumigen Wohnbaus ist wesentlich auf die Funktionsfähigkeit des gemeinnützigen Sektors zurück zu führen. Er bildet zusammen mit den Finanzierungsquellen Wohnbauförderung und Wohnbaubanken ein integrales System. Die Wirkungsweise der Wohnungsgemeinnützigkeit ist nur zu verstehen, wenn man ihre Leitprinzipien Kostenmiete, Vermögensbindung, Profitbeschränkung, Einschränkung des Wirkungsbereichs und umfangreiche Kontrolle (Revisionsverband, Land als Aufsichtsbehörde) in die Betrachtung mit einbezieht. Sie wirkt damit als privater Partner der staatlichen Wohnungs- und Förderpolitik.

Die grundsätzliche Definition und Unterscheidung von sog. integrierten und geteilten Mietmärkten ist in der internationalen Wohnbauforschung weithin anerkannt. Im Vordergrund steht regelmäßig die Bewertung der Konkurrenz zwischen gewinnbeschränkten und kommerziellen Wohnungsanbietern am Wohnungsmarkt. Der renommierte Wohnbauforscher Jim Kemeny definierte drei Bedingungen für das Vorhandensein eines integrierten bzw. geteilten Wohnungsmarktes, nämlich erstens ein ausreichend großes Volumen des gewinnbeschränkten Wohnungsangebots; zweitens, dass gewinnbeschränkte Anbieter einen ähnlichen Kundenkreis wie kommerzielle Anbieter ansprechen können und drittens die gewinnbeschränkten Anbieter einen ausreichend hohen Grad an wirtschaftlicher Solidität und finanziellen Rücklagen aufgebaut haben, um ihren Bestand zu sichern sowie eine kontinuierliche Neubautätigkeit zu entfalten und identifizierte dementsprechend mehrere Länder, auf welche diese Eigenschaften am Wohnungsmarkt zutreffen.

Unbestritten ist, dass Österreich über einen integrierten Wohnungsmarkt verfügt (nach Kemeny darüber hinaus zB Deutschland, Schweden, die Niederlande sowie Dänemark). Zu beachten ist allerdings, dass innerhalb dieser Märkte große Unterschiede erkennbar sind. Vor allem im Zusammenhang mit dem Bestand an Instrumenten der Wohnbauförderung unterscheiden sich auch Systeme innerhalb von integrierten Wohnungsmärkten nach dem Anteil der Ausgaben für Objekts- und Subjektsförderungen sowie der jeweiligen Marktnähe oder -ferne erlangter Wohnkostenniveaus. Der außerordentlich hohe Anteil von Objektsförderungen am Gesamtausmaß der öffentlichen Förderbudgets beträgt in Österreich knapp 90 %. Eine auch nur annähernde Beibehaltung dieses Anteils würde zwingend eine strenge Limitierung der Ausgaben für Subjektsförderungen erfordern. Daraus erklärt sich die grundsätzliche Systematik der Beihilfenmodelle in der Wohnbauförderung der Bundesländer.

Eng verzahnt mit diesen Eigenschaften sind Aspekte der Nachhaltigkeit im österreichischen Wohnungswesen. Hervorzuheben ist, dass ausschließlich über eine hohe Dotierung der Objektförderung bestimmte Effekte, vor allem unter Aspekten einer ökologischen, ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeit erzielbar sind; ein häufig vertretenes Argument für Fördermodelle mit starken Objektförderelementen. Eine spezielle Bedeutung für die Ausgestaltung bzw. Beimischung von Subjektsförderungen zu Objektfördersystemen erlangt der Aspekt der sozialen Nachhaltigkeit in Hinblick auf Zielsetzungen einer dauerhaften Wohnkostensenkung. Damit gewinnt vor allem die Modellierung der Objektsfördersysteme (Förderarten, Förderausmaße) erheblich an Bedeutung.

Zusammenfassend und vereinfachend lassen sich die internationale wohnungspolitische Entwicklung und der wissenschaftliche Diskussionsstand mittlerweile reduzieren auf: einerseits etablierte Systeme mit einem hohen Anteil an Objektsförderungen inklusive einem hohen Ausmaß an Wohnqualität, einem realisierten Konzept der Mittelstandsförderung und Effekten einer nachhaltigen Wohnkostensenkung (dies im Sinne eines integrierten Mietmarktes) und andererseits Systeme mit einem hohen Anteil an (oder ausschließlich) Subjektsförderungen inklusive einer partiell niedrigen Wohnqualität, einer feststellbaren

Residualisierung des Sozialwohnungsbestands und einem Marktpreisniveau sämtlicher Segmente (iS eines geteilten Mietenmarktes). Hervorzuheben ist die häufig anzutreffende Vielfalt an Mischformen und unterschiedlichen Prioritäten; generell sind Vor- und Nachteile verschiedener Systeme sorgfältig abzuwägen und eine prinzipielle Bevorzugung bestimmter Rahmenbedingungen strikt abzulehnen. Bemerkenswert ist andererseits die hohe Abhängigkeit speziell geteilter Mietenmarktes von der kontinuierlichen Erreichung nachhaltiger Wohnbauraten. Eine Bedingung, welche speziell in Perioden (temporär) gesättigter Wohnungsmärkte sowie in Krisenzeiten besonderer wohnungs- und förderungspolitischer Aktivitäten bedarf. Eine Bedingung, welche, wie sich gerade aktuell zeigt, in Ländern mit geteilten Wohnungsmärkten keinesfalls ausreichend erfüllt wird.

Mit dem österreichischen Mischförderungssystem und der klaren Priorität der Objektsförderung gelang es in den letzten Jahrzehnten zahlreiche überaus positive Effekte zu erzielen. So verfügt Österreich nicht nur über ein hohes Niveau an sozialer und ökologischer Wohnqualität im gesamten Wohnungsbestand bei nachhaltig moderaten Wohnkostentwicklungen, sondern darüber hinaus über ein System, welches vor allem im internationalen Vergleich als ein relativ kostengünstiges zu bewerten ist.

Prinzipiell ist zu beachten, dass eine Reduzierung bzw. Veränderung von Förderungsaufgaben durch überproportionale Konzentration auf vereinzelte Ziele die überwiegend bestehende Homogenität des gesamten Systems nachhaltig destabilisieren würde. In Anbetracht begrenzter öffentlicher Fördermittel sollten generell in der gegenwärtigen Krisensituation zu starke Mittelverlagerungen innerhalb der Objektsförderung (Neubau zu Sanierung) sowie im österreichischen Mischsystem (Objektsförderung zu Subjektsförderung) möglichst vermieden werden.

Die gerade derzeit verstärkt angestrebten Konjunkturimpulse werden ausschließlich durch Maßnahmen der Objektsförderung erzielt. Gemäß jüngerer Berechnungen der FGW würden zusätzliche Förderungsausgaben von € 200 Mio. im Schnitt (bei gleichmäßiger Aufteilung auf den geförderten Neubau- und Sanierungsbereich) einen Effekt von etwa 10-11.000 zusätzlichen Beschäftigten nach sich ziehen. Entsprechende Förderungsschwerpunkte sollten daher in den nächsten Jahren vor allem im Wohnungsneubau und in der (thermisch-energetischen) Gebäudesanierung gesetzt werden.

Die Erreichung umweltpolitischer Zielsetzungen (Anhebung thermischer Sanierungsraten im klein- und großvolumigen Gebäudebestand, ökologische Anforderungen im Neubaubereich auch infolge der jüngsten nö. Förderungsreform) wird mittelfristig die Bereitstellung zusätzlicher Mittel erfordern. Vor allem eine Forcierung thermischer Sanierungen würde neben Beschäftigungseffekten zu einer nachhaltigen Wohnkostenentlastung infolge von erheblichen Heizkostensparnissen führen.

Leistbares Wohnen wird primär durch Objektsfördermaßnahmen nachhaltig gewährleistet. Dieser der österreichischen Wohnbauförderung inhärente Effekt einer (marktfernen) Wohnkostensenkung auf Förderungsdauer (in Kombination mit der Geltung des MRG-

Preisschutzes nach Refinanzierung der gefördert errichteten Objekte sowie den Preisregelungen des WGG) wird durch Subjektsförderungen nicht erzielt. Vielmehr ist davon auszugehen, dass ein Absinken der Neubaurate unter die infolge aktueller demografischer Entwicklungen prognostizierten Wohnbaurfordernisse den kumulativen Aufbau eines Wohnungsfehlbestands zur Folge hätte mit schwerwiegenden gesamtgesellschaftlichen Auswirkungen, wie am Beispiel der frühen Neunziger Jahre ersichtlich. Zu rechnen wäre mit überproportionalen Preissteigerungen in anderen Wohnungsmarksegmenten, vor allem dem privaten Mietwohnungs- und Eigentumsmarkt. Vor allem Investitionen in den geförderten Neubau bewirken über die primären Lenkungseffekte der Wohnbauförderung hinausgehend zusätzlich eine Entlastung des freifinanzierten Wohnungsmarktes.

Eine der wesentlichen Eigenschaften der österreichischen Wohnbauförderung besteht in deren Potenzial, meritorische Wirkungen zu erzeugen, indem Förderungsnehmer angeregt werden, bestimmte Güter in höherem Maße zu konsumieren, als dies ohne die Wohnbauförderung der Fall wäre, zu ihrem eigenen und zum Vorteil der Gemeinschaft. Dies traf in der Vergangenheit insbesondere auf die durchgehend gute Ausstattung von neu errichteten oder sanierten Wohnungen oder bestimmte Zielgrößen für Wohnungen und Eigenheime zu. In den letzten Jahren war davon vor allem die starke Orientierung an ökologischen Aspekten betroffen.

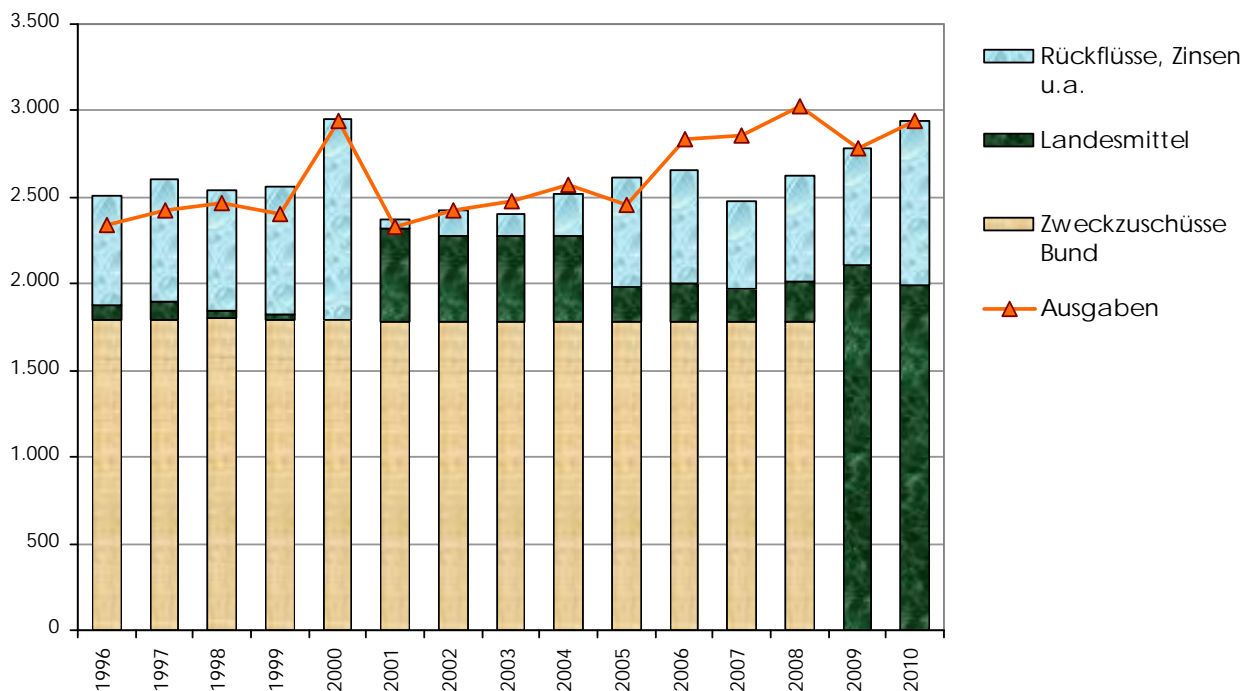
Zusammenfassend ist auch zukünftig von erheblichem Interesse, wie eine Verteilung wirtschaftlicher und sozialer Risiken im Allgemeininteresse in der österreichischen Wohnungsproduktion und Wohnversorgung zu erfolgen hat. Vereinfachend formuliert obliegen tendenziell wirtschaftliche Zielsetzungen aber auch Risiken (speziell zB Baukostenentwicklungen, Innovation, Ökologie, Baukonjunktur, Nachhaltigkeit, Wirtschaftskrisen, Leistbarkeit, Durchmischung) einer primären Lenkung durch Objektsförderungen; die Übernahme sozialer Zielsetzungen und Risiken (zB allgemeine Risikovorsorge, Einkommens- und Kaufkraftstärkung von Einkommensschwächeren) primär Subjektsförderungen. Vor allem gegenwärtig erfordern überdies die Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise zusätzliche Überlegungen zu einer modifizierten Risikenübernahme durch die öffentliche Hand.

7 FÖRDERUNGSGEBARUNG

7.1 EINNAHMEN UND AUSGABEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG

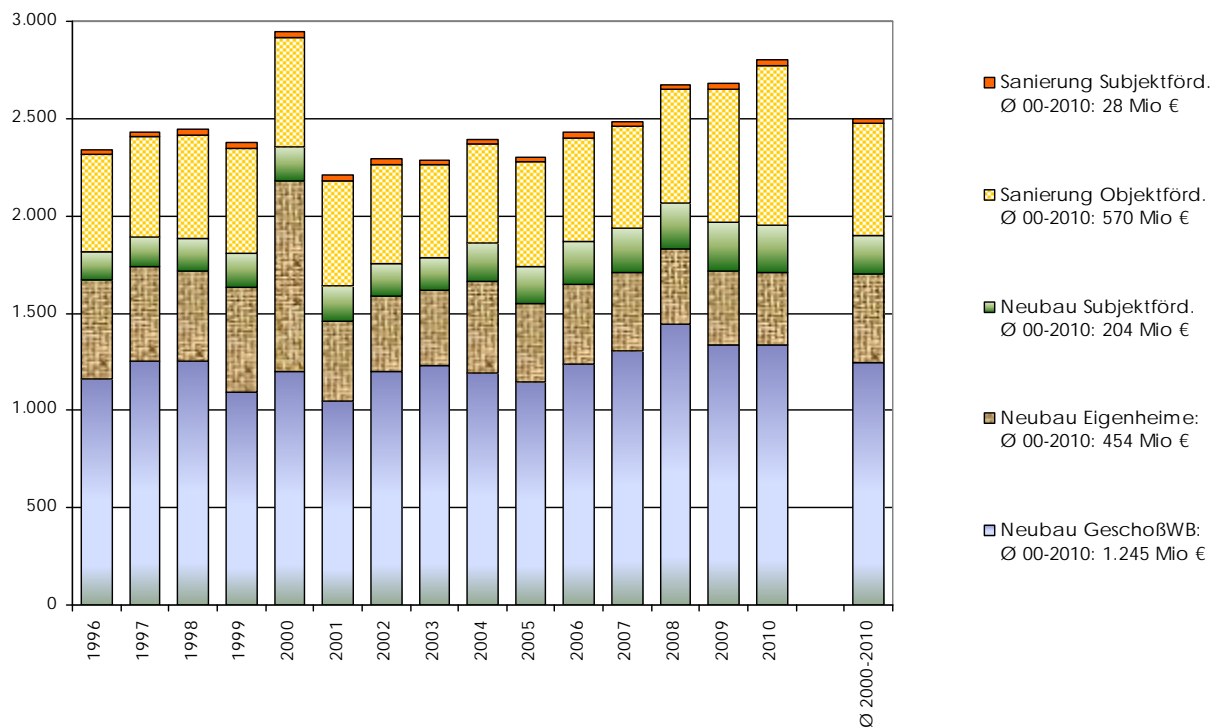
Von 1996 bis (abschließend) 2008 waren die Wohnbauförderungszweckzuschüsse des Bundes an die Länder mit 1,78 Mrd Euro pro Jahr nominell gedeckelt. Seit 1996 erfolgte keine Valorisierung der Bundeszuschüsse. Mit dem Finanzausgleich 2008 bzw Außerkrafttreten des Zweckzuschussgesetzes 2001 erfolgte eine Umwandlung der bis inklusive 2008 betragsmäßig fixierten (und zweckgebundenen) Zweckzuschüsse des Bundes in gewöhnliche Ertragsanteile; eine bundesgesetzlich zwingende Bindung von Mitteln für Zwecke der Wohnbauförderung ist mit Wirkung ab 2009 entfallen. Der Mitteleinsatz steht daher seitdem im freien Ermessen der einzelnen Länder. Die Rückflüsse aus aushaftenden Fördendarlehen stellten stets einen wesentlichen Teil der Einnahmen für die Wohnbauförderung dar. 2001 wurde die Zweckbindung der Rückflüsse hinsichtlich der bis 31.12.2000 gewährten Landesförderungen aufgehoben. Die Rückflüsse lagen in den neunziger Jahren zwischen € 500 und 700 Mio., mit einem Höchstwert von € 893 Mio. im Jahr 2000, als in mehreren Bundesländern mit Rückzahlungsaktionen und ersten Verkäufen von Darlehensforderungen die Einnahmen forciert wurden. Die Förderausgaben überstiegen seit 2006 die Fördereinnahmen, in den Jahren 2007 und 2008 um rund € 350 Mio.

Abbildung 8: Einnahmen der Wohnbauförderung Österreich 1996-2010



Quelle: Förderungsberichte der Länder, BMF, FGW

Abbildung 9: Förderungsausgaben aller Bundesländer nach Segmenten 1996-2010



Quelle: Förderungsberichte der Länder, BMF, FGW

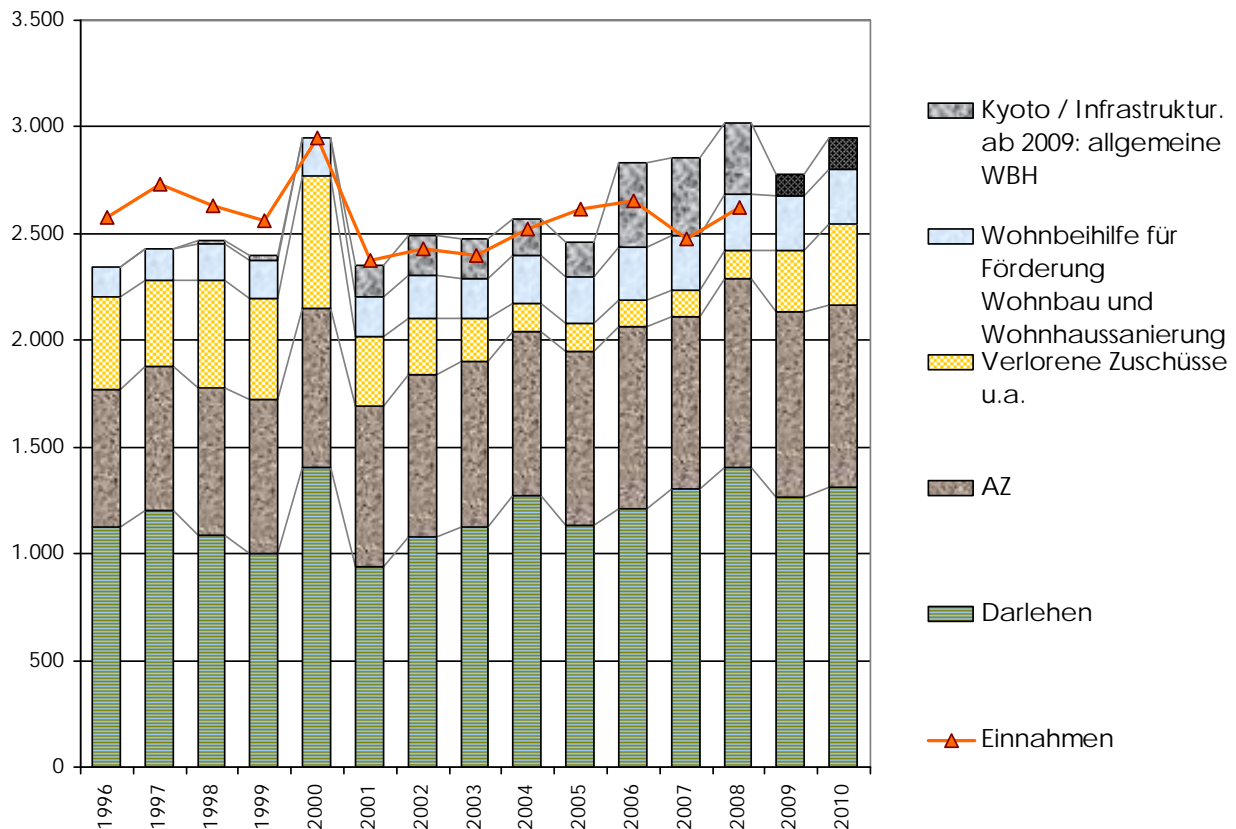
Der Geschoßwohnungs-Neubau beanspruchte im Schnitt der letzten zehn Jahre ca. 50% der Förderungsausgaben, der Eigenheim-Neubau ca. 25%. Bei der Anzahl der Förderungseinheiten ist das Übergewicht des Geschoßwohnbaus geringer, da Mietwohnungen stärker als Eigentumswohnungen und Eigenheime aus direkten Wohnbauförderungsmitteln gefördert werden. In die Subjektförderung (va. Wohnbeihilfe) fließen im Neubau rund 9% und nur ca. 1% in der Sanierung.

Die Ausgaben für Objektsförderungen im großvolumigen Neubau stiegen seit 2005 deutlich an. Im Jahr 2008 war erstmals seit mehreren Jahren ein erheblicher Anstieg der Ausgaben für Objektsförderungen im Sanierungsbereich zu verzeichnen.

Die Ausgaben der Länder für Sanierungsmaßnahmen stagnierten in den letzten Jahren bei 20 – 22 Prozent der Gesamtausgaben. Ein erheblicher Anstieg auf insgesamt 711 Mio. Euro und damit über 26 Prozent von den gesamten Förderausgaben wurde allerdings im Jahr 2009 verzeichnet. 2010 betragen die Ausgaben 846 Mio. Euro bzw rund 30 Prozent.

Die Schwerpunktverlagerung der Wohnbauförderung in Richtung Sanierung wurde damit realisiert.

Abbildung 10: Förderungsausgaben aller Bundesländer nach Förderarten 1996-2010



Quelle: Förderungsberichte der Länder, BMF, FGW

Direktdarlehen der Länder umfassten Mitte der 1990er Jahre über 50 % der Förderungsausgaben. Ihr Anteil sank bis Ende der 1990er Jahre auf gut 40 % und hat sich ab 2008 wieder auf knapp über 46 % der Förderungsausgaben erhöht. Darlehensrückflüsse bilden ein wesentliches Potenzial für die zukünftige Dotierung der Wohnbauförderung.

Korrespondierend stieg der Anteil der Annuitätenzuschüsse von 27 % Mitte der neunziger Jahre auf rund 30 %. Problematisch sind AZ-Förderungen insbesondere im Neubau mit den hier unumgänglichen langen Laufzeiten und den damit verbundenen Zinsschwankungsrisiken. In der Sanierung mit den hier gebräuchlichen kürzeren Laufzeiten sind AZ-Förderungen deutlich leichter handhabbar.

Verlorene Zuschüsse wurden seit 2001 stark zurück gedrängt, nachdem sie Ausgaben im Sinne der Maastricht-Kriterien darstellen, und wieder zunehmend durch ausgabenneutrale Direktdarlehen ersetzt. Ihr Anteil sank von 20 % Ende der 1990er Jahre auf zuletzt nur mehr etwas über 4 %, stieg allerdings in den Jahren 2009 und 2010 wieder auf über 10%.

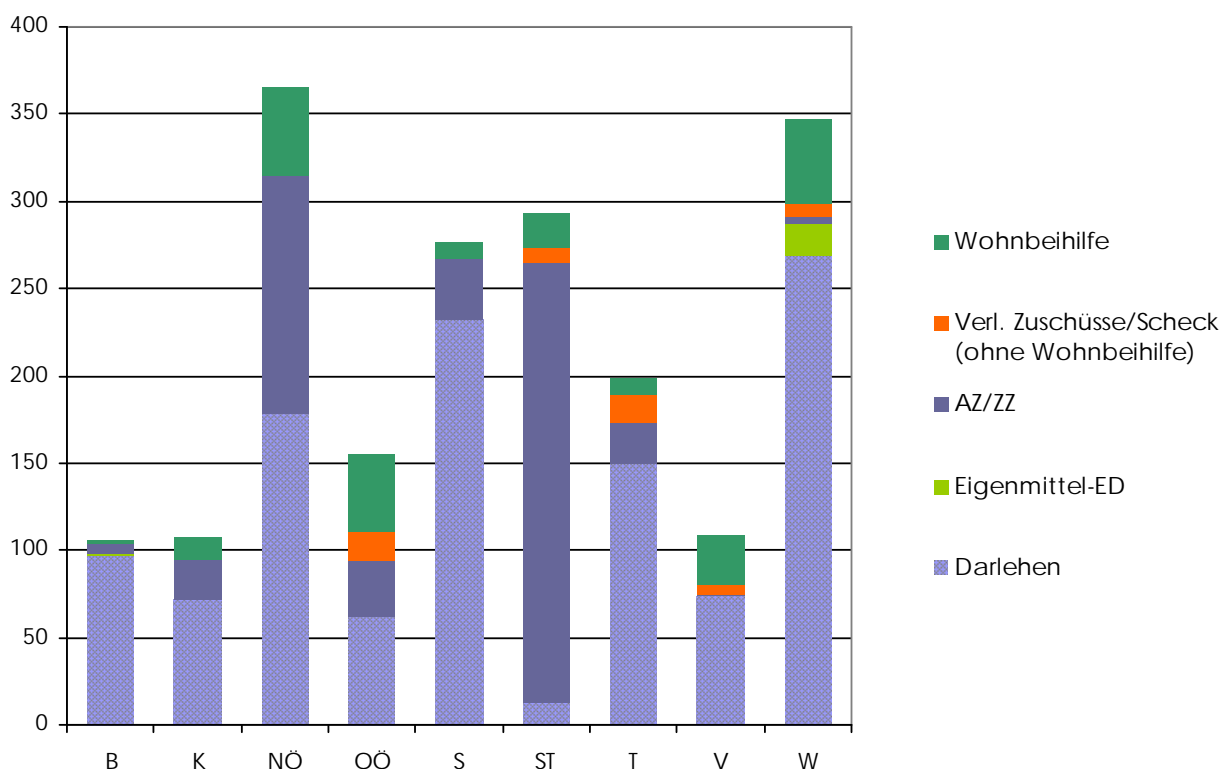
Die Ausgaben für die Wohnbeihilfe stiegen sukzessive von 5 % Mitte der 1990er Jahre auf gegenwärtig rund 10 %. Diese Entwicklung hat mehrere Gründe. Zum Ersten zeigt sie die zunehmende Verbreitung von gemischten Förderungsmodellen, bei denen mittels Objektförderung Wohnungen mittlerer Preislage angeboten werden und sozial benachteiligte Gruppen mittels Subjektförderung zusätzlich gestützt werden. Zum Zweiten haben

mehrere Bundesländer die Wohnbeihilfe auf andere als objektgeförderte Wohnungen ausgeweitet („allgemeine Wohnbeihilfe“). Zum Dritten kommen die stagnierenden und in einzelnen Jahren rückläufigen Haushaltseinkommen zum Tragen.

Nicht wohnbaurelevante Ausgaben für Maßnahmen zur Erreichung der Kyoto-Ziele bzw. Aufbau von Infrastruktur, wie sie seit dem Finanzausgleich 2001 zulässig sind, zeigten erst seit dem Jahr 2001 mit einem Anteil von 6 % an den Ausgaben bzw. 2006 mit einer Steigerung auf 14 % etwas Dynamik. Im Jahr 2008 sind diese Ausgaben gegenüber 2007 um rund € 50 Mio. gesunken.

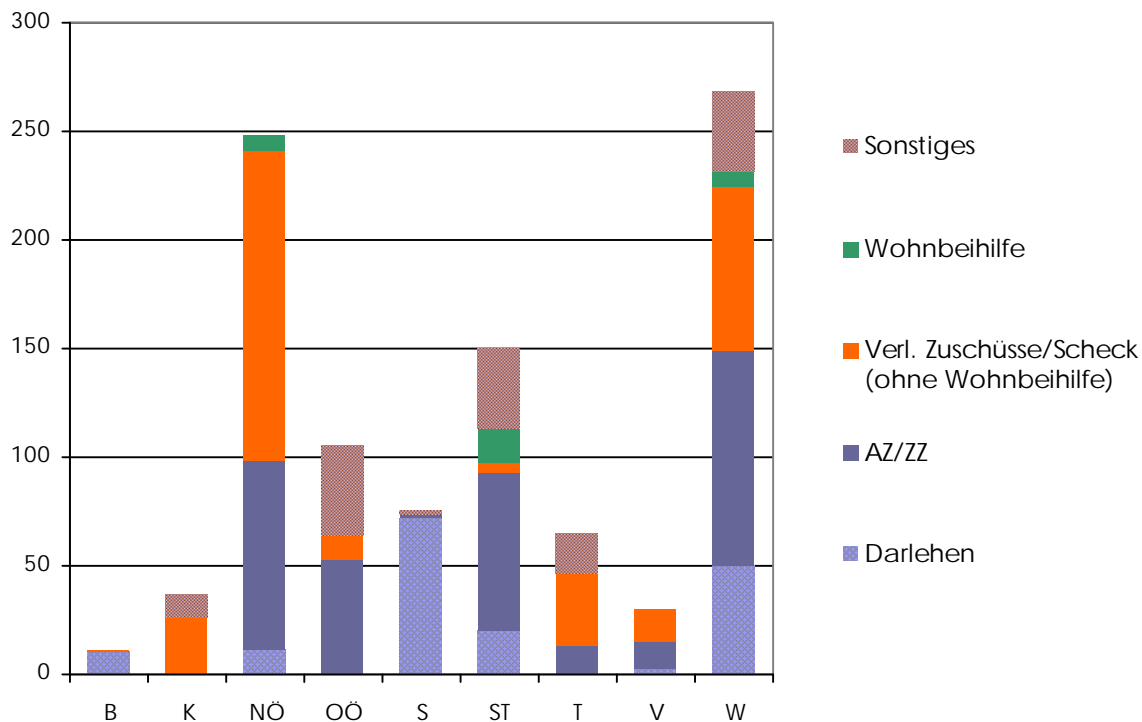
Im Jahr 2008 überschritten die Förderungsausgaben ein Ausmaß von € 3 Mrd. und damit den bis dahin erreichten Höchststand aus dem Jahr 2000.

Abbildung 11: Bundesländerweise Förderungsausgaben im Neubau in Mio €, 2010



Quelle: Förderungsberichte der Länder, BMF, FGW

Abbildung 12: Bundesländerweise Förderungsausgaben in der Sanierung in Mio €, 2010



Quelle: Förderungsberichte der Länder, BMF, FGW

7.2 GEFÖRDERTE WOHNHAUSSANIERUNG

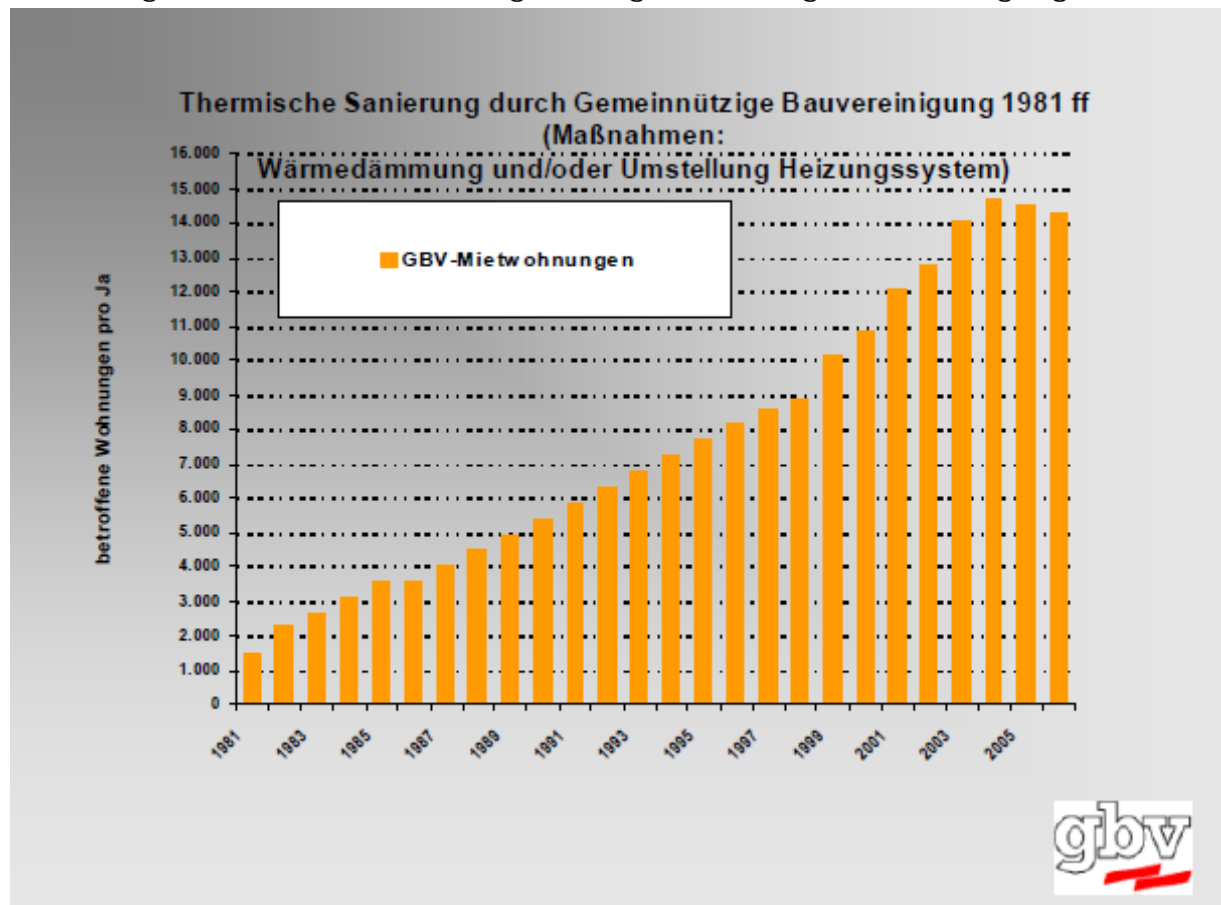
Gemäß Gebäude-Wohnungszählung 2001 (GWZ) wurden im vorangegangenen Jahrzehnt nur 10,5% der älteren Wohnungen thermisch saniert, dh, jährlich wurde im Durchschnitt lediglich rund ein Prozent des Bestands einer thermischen Sanierung zugeführt. Der Sanierungsanteil lag in diesem Zeitraum bei Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) fast doppelt so hoch wie im Durchschnitt, nämlich bei 20,6%, bei Eigenheimen bei 8,5%, bei privaten Mehrwohnungsbauten (Miet- und Eigentumswohnungen) bei lediglich 7,2%. Der hohe Sanierungsanteil im Bereich der GBV erklärt sich aus den funktionalen Regelungen zur Mittelaufbringung durch den gesetzlich vorgeschriebenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag. Der im Vergleich auffallend niedrige Sanierungsanteil bei privaten Mehrwohnungsbauten rührt von den jeweils unterschiedlichen Gegebenheiten der Sanierung von Eigentumswohnungsanlagen bzw Mietwohnhäusern her, so einerseits zB wohnrechtlichen Hemmnissen hinsichtlich der Willens- und Rücklagenbildung im Bereich des WEG, andererseits geringen Sanierungsaktivitäten privater Eigentümer und Investoren mangels entsprechender Renditeerwartungen nach Durchführung thermisch-energetischer Gebäudesanierungen.

Die Daten der GWZ stimmen weitgehend mit jenen der Förderungsstatistik der Länder überein. Demnach lag zwar die Zahl der umfassend sanierten Wohnungen mit insgesamt über 20% (Eigenheime 17%, Mehrwohnungsbauten 23%) wesentlich höher. Aber nur we-

niger als die Hälfte der Sanierungen hat auch Maßnahmen der Wärmedämmung umfasst.

Gemäß Förderungsstatistik der Länder wurden während der neunziger Jahre rund 340.000 Wohnungen unter Inanspruchnahme einer öffentlichen Förderung thermisch saniert. Gemäß GWZ liegt die Zahl bei 390.000 Wohnungen. Es wurde also der bei weitem größte Teil der Sanierungen durch Mittel der Wohnbauförderung mitfinanziert.

Abbildung 13: Thermische Sanierung durch gemeinnützige Bauvereinigungen seit 1981



Quelle: gbv. In: ZUWOG: Zukunftsfähige Wohngebäudemodernisierung, Endbericht 2009. Energie der Zukunft. e7 Energie Markt Analyse GmbH.

Unter Berücksichtigung der Interessensvielfalt im Sanierungsgeschehen (in sozialer, ökonomischer, politischer etc. Hinsicht) und abgesehen von einer ohnehin vielfach angestrebten Gesamtreform des österreichischen Wohnrechts ist davon auszugehen, dass eine massive Forcierung umfassender (thermisch-energetischer) Sanierungen wohl nur durch eine Bündelung verschiedener Maßnahmen, va. im Bereich der Wohnbauförderung, des Baurechts der Länder sowie weiterer gezielter öffentlicher Investitionen erreichbar sein wird. Speziell die Erhöhung von thermisch-energetischen Sanierungsraten von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie privater Miet- und Eigentumswohnungsanlagen auf

angestrebte 3 Prozent pro Jahr erfordert weitere Maßnahmen, vor allem unter Berücksichtigung einer aktuell erreichten Sanierungsquote von rund jährlich 1 Prozent. Die Förderaktivitäten der Bundessanierungsschecks 2009 (bzw 2011) belegen eindrucksvoll die konjunkturelle Wirksamkeit entsprechender Aktivitäten.

7.3 SENIORENGERECHTE WOHNUNGSSANIERUNG

Die primäre öffentliche Finanzierungsschiene für die Durchführung von altersgerechten Umbaumaßnahmen innerhalb von Wohnungen stellen infolge deren hohen Effizienz und Popularität die einzelnen Wohnbauförderungssysteme der österreichischen Bundesländer dar.

Als Sanierungsmaßnahmen gelten in sämtlichen Förderungssystemen generell Erhaltungsarbeiten im Sinne des MRG sowie Verbesserungsarbeiten. Altengerechte Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden und innerhalb von Wohnungen sind daher grundsätzlich und weitgehend darunter subsumier- und daher förderbar. Unterschiede ergeben sich in einer abweichenden Setzung von Schwerpunkten bzw. Prioritäten (zB Vorrang von Verbesserungsarbeiten, ausschließliche Privilegierung behindertengerechter Sanierungen).

Antragslegitimiert sind im Wesentlichen und nahezu übereinstimmend in allen Bundesländern Gebäude- bzw. Liegenschaftseigentümer, Bauberechtigte oder nach § 6 Abs. 2 MRG oder § 14c Abs.2 WGG bestellte Verwalter, bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb einer Wohnung die Mieter, Wohnungseigentümer oder auch Eigentümer (Miteigentümer), welche die im Gebäude gelegene Wohnung selbst benützen.

Im Überblick zeigt sich zum Einen nach wie vor eine konzentrierte Bezugnahme der Wohnbauförderung auf behindertengerechtes Wohnen sowie die überwiegende Förderung von entsprechenden Maßnahmen in Form von laufenden Zuschüssen zu Fremddarlehen. Im Sinne der hier zu fördernden Zielgruppe positiv hervorzuheben ist die zumeist Nichtrückzahlbarkeit der Förderungsbeträge.

Zwecks Attraktivierung der maßgeblichen Förderungsmodelle sollten allerdings im Wesentlichen zwei Adaptierungen vorgenommen werden:

1. Stärkere Fokussierung auf seniorengerechte Wohnungssanierung ev. durch Schaffung von speziellen Förderungsschienen.

Dadurch könnte nicht nur eine höhere Popularität des Förderungsangebots erzielt, sondern zusätzlich ein spezielles Modell an die besonderen ökonomischen Bedürfnisse und Rahmenbedingungen von Senioren (eher geringe Bereitschaft zur langfristigen Neuverschuldung im Alter, durchschnittlich schlechte Einkommens- und Vermögenssituation von Hochaltrigen) angepasst werden.

2. Berücksichtigung der individuellen ökonomischen Ausgangslage von Senioren durch eine flexible Gestaltung des Modells.

Zumindest überlegenswert wäre daher die wahlweise Förderung der Kosten von seniorenrechtlichen Anpassungsmaßnahmen in Form von nicht rückzahlbaren laufenden sowie einmaligen Zuschüssen, z.B. nach dem Vorbild des Wiener Förderungssystems. Ebenso zu diskutieren wäre eine generelle Limitierung der Förderungsdauer auf zehn Jahre und dadurch eine unproblematische Koppelung an das Leistungsangebot der österreichischen Bausparkassen.

Zusätzlich empfehlenswert wäre die Schaffung einer weiteren Subventionierung von seniorenrechtlichen Wohnungssanierungen nach Vorbild der Sanierungsscheckförderungen für thermisch-energetische Sanierungen.

8 WOHNUNGSaufWAND

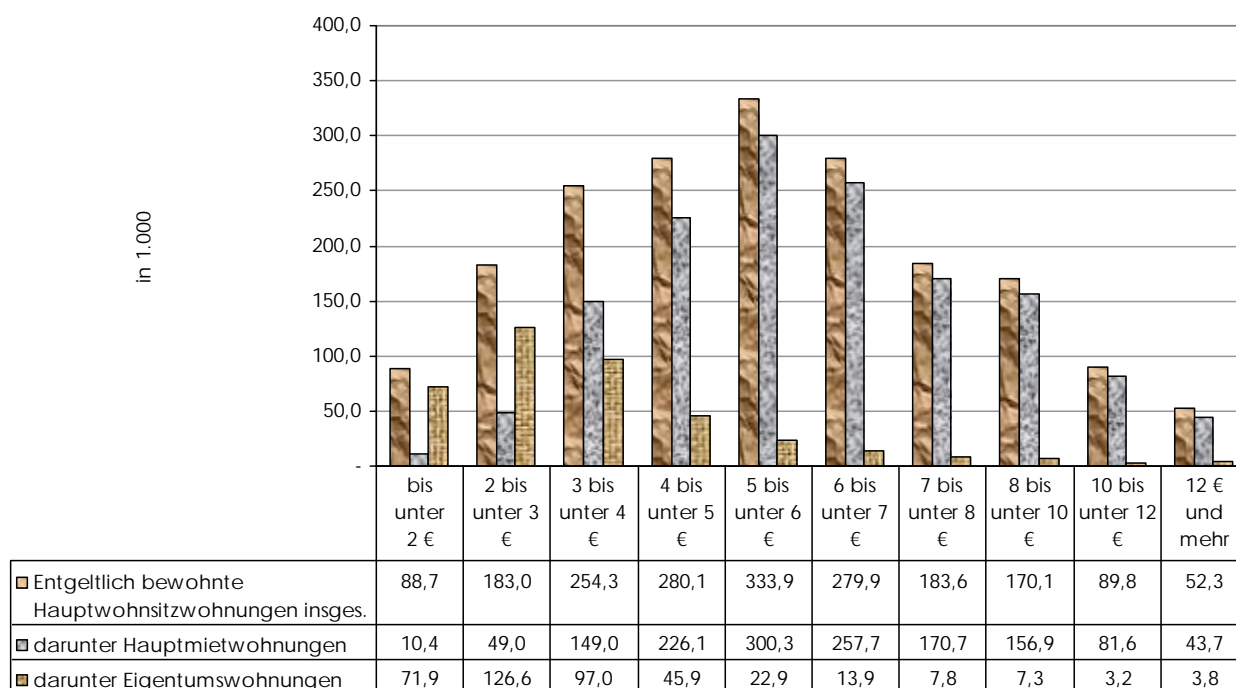
Der Mikrozensus ist eine Haushaltserhebung bei privaten Haushalten, welche ua eine Wohnungserhebung umfasst. Der Wohnungsaufwand wird auf monatlicher Basis erhoben. Die Stichprobengröße beträgt durchschnittlich 22.000 Haushalte pro Quartal.

Der durchschnittliche monatliche Aufwand pro Wohnung (Miete bzw. Rückzahlung/Annuität bei Eigentumswohnungen und Betriebskosten – sowie eventuell enthaltene Heizungs-, Garagen-/Abstellplatzkosten) betrug im Jahr 2010 399 € pro Wohnung und lag damit um 2,9% über dem Durchschnitt 2009 (387 €); mit 5,53 € pro Quadratmeter Nutzfläche gegenüber 5,42 € war der Anstieg (+2,2%) etwas geringer.

Im Jahresdurchschnitt 2010 betrug die Gesamtzahl der entgeltlich bewohnten Hauptwohnsitz-Wohnungen etwa 1,9 Millionen.

Der höchste Aufwand pro Wohnung (inkl. der enthaltenen Garagen-/Abstellplatzkosten) wurde mit durchschnittlich 443 € in Vorarlberg entrichtet, gefolgt von Salzburg (426 €) und Tirol (412 €). Die westlichen Bundesländer lagen damit relativ weit über dem österreichischen Durchschnitt von 399 €, der dem Aufwand in Oberösterreich und nahezu in Wien (408 €) entsprach (in diesen beiden Bundesländern finden sich allerdings mehr als die Hälfte aller gegen Entgelt benützten Hauptwohnsitzwohnungen mit demgemäß starkem Einfluss auf den Durchschnitt). Die Steiermark (378 €), Niederösterreich (375 €), Kärnten (356 €) sowie das Burgenland (355 € - Stichprobenfehler hier allerdings auf $\pm 10\%$ erhöht) bildeten die Schlussgruppe dieser Reihung.

Abbildung 14: Entgeltlich bewohnte Hauptwohnsitzwohnungen und Aufwandsgruppen (ohne Garagen-/Abstellplatzkosten) pro Quadratmeter in Euro, 2010 nach Rechtsverhältnis, Österreich



Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus (Jahresdurchschnitt 2010).

Der durchschnittliche Aufwand pro Hauptmietwohnung (Miete und Betriebskosten – sowie eventuell enthaltene Heizungs-, Garagen-/Abstellplatzkosten, alle inkl. MWST; Hauptwohnsitze) betrug im Jahr 2010 431 €, auf den Quadratmeter Nutzfläche bezogen 6,24 €. Der höchste Aufwand pro Wohnung (inkl. der enthaltenen Garagen-/Abstellplatzkosten) wurde im Jahr 2010 mit durchschnittlich 531 € in Vorarlberg entrichtet, mit Abstand gefolgt von Salzburg (497 €) und Tirol (478 €). Die westlichen Bundesländer lagen damit relativ weit über dem österreichischen Durchschnitt von 431 €, während Wien (423 €), Oberösterreich (421 €) und die Steiermark (411 €) knapp unter diesem lagen.

Der durchschnittliche Aufwand pro Eigentumswohnung (Rückzahlung/Annuität und Betriebskosten – sowie eventuell enthaltene Heizungs-, Garagen-/Abstellplatzkosten, alle inkl. MWST) betrug im Jahr 2010 289 €, auf den Quadratmeter Nutzfläche bezogen 3,46 €.

Mit 431 € bzw. 6,24 € lag der Aufwand für Hauptmietwohnungen auch 2010 höher als der für Eigentumswohnungen mit 289 € bzw. 3,46 € - der Abstand war mit 142 € (2,78 pro m²) deutlicher als im Jahr 2009, wo er 133 € pro Wohnung und 2,66 € pro m² betrug. Für dieses Phänomen, das sich in Jahresabständen fortsetzt, lassen sich zwei mögliche Gründe anführen: In der Gesamtmasse spielen die bereits ausbezahlten, nur mehr mit z.B. Reparaturzahlungen belasteten Eigentumswohnungen zunehmend eine größere Rolle. Durch den gegebenen Rückgang des Angebots an geförderten Neubau-Eigentums-

wohnungen (derzeit werden im Neubau geförderte Eigentumswohnungen fast zur Gänze durch Mietwohnungen mit Kaufoption ersetzt), müssen beim Kauf mehr Eigenmittel eingesetzt werden, was zu niedrigeren laufenden Zahlungen führt.

9 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Bevölkerungsstruktur für Österreich 2011-2050 laut Hauptszenario	10
Abbildung 2: Privathaushalte insgesamt nach Bundesländern, 2009=100,0	12
Abbildung 3: Erwerbspersonen 2009-2050, Indexwerte 2009=100 nach Bundesländern	14
Abbildung 4: Wanderung (Binnen- und Außenwanderung) 2010 nach Alter und Staatsangehörigkeit	15
Abbildung 5: Wanderungssaldo 2010 nach Alter und Staatsangehörigkeit	15
Abbildung 6: Geförderte Wohnungsproduktion in Österreich seit 1996	23
Abbildung 7: Schätzung geförderter Geschoßwohnbau 2001 - 2011	23
Abbildung 8: Einnahmen der Wohnbauförderung Österreich 1996-2010	30
Abbildung 9: Förderungsausgaben aller Bundesländer nach Segmenten 1996-2010	31
Abbildung 10: Förderungsausgaben aller Bundesländer nach Förderarten 1996-2010	32
Abbildung 11: Bundesländerweise Förderungsausgaben im Neubau in Mio €, 2010	33
Abbildung 12: Bundesländerweise Förderungsausgaben in der Sanierung in Mio €, 2010	34
Abbildung 13: Thermische Sanierung durch gemeinnützige Bauvereinigungen seit 1981	35
Abbildung 14: Entgeltlich bewohnte Hauptwohnsitzwohnungen und Aufwandsgruppen (ohne Garagen-/Abstellplatzkosten) pro Quadratmeter in Euro, 2010 nach Rechtsverhältnis, Österreich	39
Tabelle 1: Anzahl schnellwachsender Unternehmen 2007 bis 2010 nach Bundesländern	19
Tabelle 2: Ergebnisse FATS 2008 und 2009 im Vergleich	21