

# A Finanzierung und Förderung des Wohnungsneubaus

## Zentrale Forderungen der Nachhaltigkeitsinitiative UMWELT + BAUEN

- 1 **Langfristige Sicherung der Wohnbauförderungs-Mittel**, um ausreichend leistbaren Wohnraum zu schaffen
- 2 Schaffung der **rechtlichen Grundlagen für rasche Baulandmobilisierung** und kosteneffizientes Bauen
- 3 **Investition von privatem Kapital in den sozialen Wohnbau** über vorhandene Finanzierungsinstrumente anstelle einer Aushöhlung der Vermögensbindung der gemeinnützigen Bauträger

### Status quo: Rahmenbedingungen für leistbares Wohnen in Österreich

a) Seit dem „Strategiepapier WOHNEN 2020“ der Nachhaltigkeitsinitiative **UMWELT + BAUEN** zur Förderung und Sicherung von leistbarem Wohnraum aus dem Jahr 2013 haben sich die **wohnungspolitischen Rahmenbedingungen wesentlich geändert**:

**Zum einen durch neue politische Festlegungen, insbesondere den Finanzausgleich 2016** (u.a. Verlängerung des Wohnbauförderungsbeitrages) und das „Arbeitsprogramm der Bundesregierung 2017/2018“, welches das Regierungsprogramm von 2013 ergänzen soll.

**Zum anderen durch die demografische Entwicklung** – allein während der Legislaturperiode 2013-2016 ist die Bevölkerung Österreichs um eine Viertel Million Personen gewachsen, wovon knapp 100.000 neue Bewohner allein auf Wien entfallen. Die Zuwanderung in die Ballungsräume steigt dabei auch unabhängig von den Migrationsströmen der vergangenen Jahre. Die aktuelle Haushalts- prognose der Statistik Austria rechnet in den kommenden Jahren mit einem jährlichen Zuwachs von über 40.000 Haushalten – das ist ein historischer Höchstwert; der damit verbundene Neubaubedarf lässt sich (aufgrund des jährlichen Abgangs von ca. 15-20.000 Wohnungen) auf rd. 60.000 Wohnungen p.a. kalkulieren.

b) Zugleich zeichnet sich **das Neubaugeschehen dadurch aus, dass im Bereich der unteren und mittleren Preissegmente weniger Angebot geschaffen wurde als Nachfrage vorhanden ist**: Die Zahl der neu errichteten leistbaren Wohnungen ist angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach wie vor nicht ausreichend. Während in den vergangenen Jahrzehnten die Relation zwi-

schen Haushaltszuwachs und gefördertem Mietwohnungsbau mindestens 2:1 betragen hat (pro 2 zusätzlichen Haushalten 1 geförderte Mietwohnung), ist sie zuletzt deutlich unter dieses Niveau gesunken. Die Deckungslücke an leistbaren/geförderten Geschloßwohnungen beträgt derzeit rd. 7.000 – 9.000 Wohnungen p.a.

c) Dadurch sind in den vergangenen Jahren in den österreichischen Ballungszentren die **Neuvertragsmieten im privaten Mietwohnungssegment deutlich überproportional (im Verhältnis zum VPI) gestiegen**. Dasselbe gilt für die Preise für bebaute und unbebaute Liegenschaften. **Die Preise für Baugrundstücke sind aufgrund der Knappheit in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen**. Österreichweit betrug der Anstieg der Mieten bei Neuverträgen privater bzw. gewerblicher Vermieter zwischen 2008 und 2015 25 Prozent, in Wien 38

Prozent. Im gemeinnützigen (geförderten) Wohnbau – mit einem wesentlich höheren Anteil an Neubauwohnungen – betrug der Mietenanstieg bei Erstverträgen im Österreich-Schnitt, ebenso wie in Wien, hingegen nur 24 Prozent.

(Quelle: Mikrozensus, Statistik Austria)

d) **Die Pro-Kopf-Einkommen entwickeln sich zeitgleich deutlich geringer als die Steigerung des VPI der Wohnungsmieten**. Die Ausgaben für Wohnbauförderung stagnieren seit Mitte der 90er-Jahre, was in Verbindung mit der gestiegenen Bevölkerungszahl und der damit verbundenen Nachfrage nach Wohnraum dazu führt, dass der Anteil an geförderten Neubaugeschoßwohnungen von 80-90 % in den 2000er-Jahren auf Werte zwischen 60-70 % gesunken ist.

(Quelle: Amann/Lugger, Österreichisches Wohnhandbuch 2016, S. 58).

### Folgende Grafik zur Verdeutlichung

