



## MEDIENINFORMATION

Wien, 06. Dezember 2013

### **LUGGERS „ÖSTERREICHISCHES WOHNHANDBUCH 2013“ BELEGT: WOHNKOSTEN STABIL BEI 21,5 % DES PRIVATEN KONSUMS**

WIEN, INNSBRUCK (6.12.2013). Prof. Dr. Klaus Luggner, Obmann der ARGE Eigenheim und Aufsichtsratsvorsitzender des Revisionsverbandes der Gemeinnützigen Wohnbauträger Österreichs, präsentierte gemeinsam mit dem Wohn-Experten Dr. Wolfgang Amann in Wien das „Österreichische Wohnhandbuch 2013“. Laut Luggner habe Österreich heute eine quantitativ und qualitativ sehr gute Wohnversorgung: *„Die Wohnkostenbelastung liegt bei stabil 21,5 % des privaten Konsums und damit deutlich unter dem EU-Durchschnitt. Gerade bei unteren Einkommensgruppen ist die Wohnkostenbelastung deutlich niedriger als in den meisten unserer Nachbarländer. Die Verbindung eines großen Angebots objektgeförderter Wohnungen und eines gut ausgebauten Wohnbeihilfensystems bewirkt, dass Wohnen für den größten Teil der Bevölkerung leistbar ist.“*

Eine gute Performance sehen Luggner und Amann auch beim Wohnungsneubau. Amann: *„Im Gegensatz zu fast allen europäischen Ländern hat die globale Finanzkrise die Wohnungsproduktion in Österreich kaum berührt. Die Kontinuität des Wohnungsneubaus ist sozialpolitisch ebenso bedeutsam wie wirtschaftspolitisch. Denn sie stabilisiert gleichermaßen die Entwicklung der Wohnungsmärkte und die Bauwirtschaft als Kernsektor unserer Volkswirtschaft.“*

Ein Garant für diese Stabilität ist Luggner zufolge 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 den einzelnen Haushalt.“*

Im Bereich der Bestandsbewirtschaftung ist nach Ansicht Luggners der Übergang von der Zwangsbewirtschaftung der Nachkriegszeit zu einer sozial orientierten Marktwirtschaft demgegenüber noch nicht gänzlich vollzogen: *„Hier bedarf es mutiger Schritte, um im Wohnrecht ein ähnlich effektives Regime wie im geförderten Neubau zu entwickeln.“*

Folgende Schwerpunkte arbeiteten Luggner und Amann im Wohnhandbuch heraus:

#### **1. Demographische Veränderungen**

Die österreichische Bevölkerung wächst weiter. 2012 lebten 8,46 Mio. Personen in 3,67 Mio. Haushalten in Österreich. Die Vorausschätzung bis 2050 geht von 9,32 Mio. Personen in 4,25 Mio. Haushalten aus. Grund hierfür ist weniger die nur leicht positive Geburtenbilanz, sondern die Wanderung, die 2012 einen Saldo von über 40.000 erreichte.

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 deutlich unter 40 % und sinkt weiter. Lebensgemeinschaften mit und ohne Kinder machten vor 40 Jahren nur 14 % aus, heute bereits fast ein Drittel. Andererseits ist die Scheidungsrate seit mehreren Jahren deutlich rückläufig.

Neben der Bevölkerungsentwicklung trägt vor allem die Entwicklung der Haushaltsgrößen zum Wohnungsbedarf bei. Die Zahl der Singles hat sich seit den 1970er Jahren mehr als verdoppelt. Umgekehrt sinkt die Zahl der kinderreichen Haushalte drastisch.

## 2. Wohnungsbestand

Im Jahr 2012 gab es 3,68 Mio. Hauptwohnsitzwohnungen. Seit 1971 wächst der Wohnungsbestand unter Berücksichtigung der Abgänge jährlich um über 1 %. 2012 wohnten 1,83 Mio. (50 %) der österreichischen Haushalte (Hauptwohnsitze) in ihrer eigenen Wohnung. Luggler: *„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 92 %. Schlecht ausgestattete Wohnungen sind fast gänzlich vom Markt verschwunden. Parallel zur Ausstattungsqualität nimmt die durchschnittliche Wohnungsgröße stark zu und erreicht mittlerweile 100 m<sup>2</sup>. Der Wohnflächenkonsum pro Einwohner lag vor 40 Jahren noch bei 23 m<sup>2</sup>, erreicht mittlerweile jedoch fast den doppelten Wert von 44 m<sup>2</sup>. Besonders stark ist das Größenwachstum bei Eigenheimen. Diese Entwicklung ist wohlfahrtspolitisch positiv, hinsichtlich des Ressourcenverbrauchs kritisch zu beurteilen.

## 3. Energieeffizienz

Die Treibhausgas-Emissionen aus Gebäuden konnten seit 1990 um nicht weniger als 26 % reduziert werden, obwohl die Wohnfläche im selben Zeitraum um 40 % 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. Luggler: *„Die ambitionierten Klima- und Energieziele der EU erfordern weitere entschlossene Schritte zu höherer Energieeffizienz unserer Bauten.“*

## 4. Wohnungsaufwandsentwicklung

2012 betrug der durchschnittliche Wohnungsaufwand 5,83 €/m<sup>2</sup> (inkl. Betriebskosten und Steuer). Insgesamt tragen die Wohnkosten zur Stabilisierung der Inflation bei, indem sie im langjährigen Durchschnitt ähnliche Steigerungsraten haben. Deutlich zugelegt haben aber seit einigen Jahren die Wohnungsmieten und Betriebskosten. Im zehnjährigen Durchschnitt stiegen sie je um ca. 1 Prozentpunkt p.a. über der Inflationsrate an. Die Teuerung bei der Haushaltsenergie erreichte sogar das Doppelte der Inflationsrate; dies betrifft in viel höherem Maße Heizöl als z.B. Strom oder Holz. 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 privaten Konsum seit Mitte der 2000er Jahre konstant bei zuletzt 21,6 % und damit deutlich unter dem EU-Durchschnitt liegt.

## 5. Wohnungsmarkt

Die Marktmieten (Neuvermietung) lagen 2012 im österreichischen Durchschnitt bei 7,20 €/m<sup>2</sup> (ohne Betriebskosten und Steuer). Deutlich darüber liegen sie in Wien und den meisten Landeshauptstädten. Nach fast zwei Jahrzehnten mit moderaten Zuwächsen im Bereich der Inflationsrate oder darunter, beleben sich die Wohnungsmärkte seit einigen Jahren, insbesondere in den Ballungsräumen. Im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre stiegen die Marktmieten im österreichischen Durchschnitt um 3,0 %, in Wien um 4,5 % p.a. Noch 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 16.000 Eigenheime und – mit zuletzt steigender Tendenz – 20.000 bis 28.000 Geschloßwohnungen baubewilligt. Zu diesen in der amtlichen Statistik erfassten Wohnungen in neuen Wohngebäuden kommen noch jährlich 6.000 bis 7.000 Wohnungen in gemischt genutzten bzw. bestehenden Gebäuden (An-, Um- oder Zubau) hinzu. In Summe liegt die Wohnungsproduktion damit nahe am Bedarf. Allerdings bestehen große regionale Unterschiede. Große Angebotslücken bestehen in den Ballungsräumen, insbesondere hinsichtlich leistbaren Mietwohnungen.

## **7. Wohnbauförderung**

Die Ausgaben der Wohnbauförderung entwickelten sich bis 2010 leicht positiv mit einem Spitzenwert von € 2,95 Mrd. Seither macht sich die notwendige Budgetkonsolidierung der Länder bemerkbar mit einem Rückgang der Förderungsausgaben auf 2012 nur noch € 2,56 Mrd. Damit liegen die Förderungsausgaben nominell so hoch wie Anfang der 2000er Jahre. Im mehrjährigen Durchschnitt macht die Objektförderung im großvolumigen Neubau stabil 48 % der Ausgaben aus, die Eigenheimförderung 11 % mit stark sinkender Tendenz, die Sanierungsförderung 25 % mit steigender Tendenz und die Subjektförderung 14 %.

Die Förderungszusicherungen im Neubau sind seit 2009 stark rückläufig mit 2012 nur noch 25.000 Einheiten. Damit sank der „Förderungsdurchsatz“ (Verhältnis von Förderungszusicherungen zu Baubewilligungen) von 80–90 % bis vor wenigen Jahren auf nunmehr nur noch 60 %. 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. 24 % 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 Brutto-Inlandsproduktes für wohnungspolitische Maßnahmen aus. Das ist im internationalen Vergleich relativ wenig und spricht für ein für den Steuerzahler effizientes System.

## **8. Gemeinnützige Bauträger**

Derzeit gibt es 192 gemeinnützige Bauvereinigungen (83 GmbHs, 10 AGs und 99 Genossenschaften) mit derzeit 9.100 Mitarbeitern. 2012 wurden 13.500 Wohnungen fertiggestellt. Zurzeit sind 23.200 Wohnungen in Bau. Als Vorreiter bei Instandhaltungen und Verbesserungen investieren die gemeinnützigen Bauvereinigungen jährlich rund € 750 Mio. Insgesamt wurden 50 % der österreichischen Eigentumswohnungen von ihnen errichtet.

Die Hausverwaltungen umfassen 850.000 Wohnungen. Davon sind 565.000 eigene Mietwohnungen, 287.000 Wohnungen werden für Wohnungseigentumsgemeinschaften oder Gemeinden verwaltet. Damit verwalten sie fast ein Viertel des gesamten Wohnungsbestands in Österreich.

Jahr für Jahr vergeben die gemeinnützigen Bauvereinigungen rund 40.000 Wohnungen (Neubau und Wiedervermietung) und bedienen damit die Nachfrage von rund 100.000 Wohnungssuchenden mit niedrigen und mittleren Einkommen.

### **Für Rückfragen:**

Prof. Dr. Klaus Luggner

+43 6502004505

[luggner@nht.co.at](mailto:luggner@nht.co.at)

Dr. Wolfgang Amann

+43 650 3016960

[amann@iibw.at](mailto:amann@iibw.at)