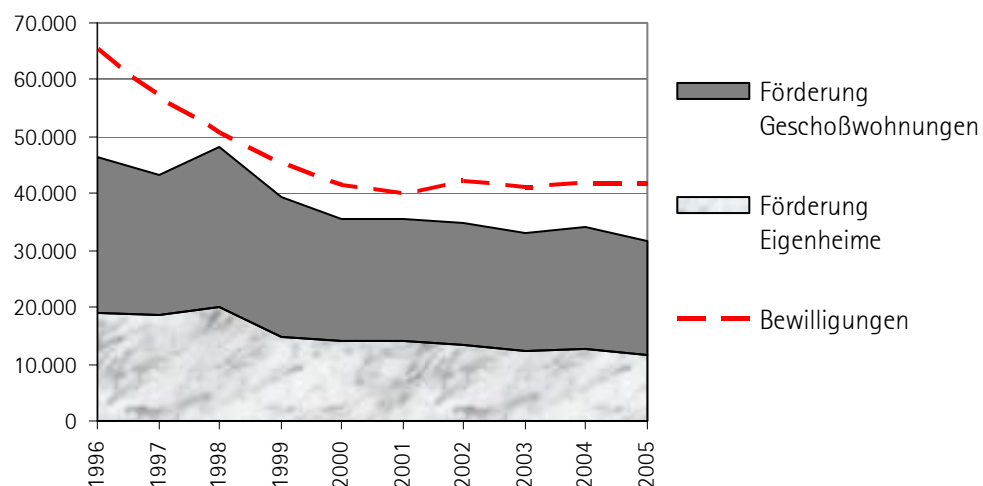


### 3 AKTUELLE UND KÜNFTIGE SCHWERPUNKTE DER WOHNBAUFÖRDERUNG IN ÖSTERREICH

#### 3.1 ERFORDERLICHE WOHNBAURATE

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. Seit 2003 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 von Bewilligungszahlen zwischen 42.000 und 43.000 Einheiten pro Jahr auszugehen.

Abbildung 1: Wohnbauförderung (Anzahl Förderungszusicherungen) und Wohnungsproduktion



Anm.: Seit 2003 liegen keine validen Daten zu Bewilligungen vor.

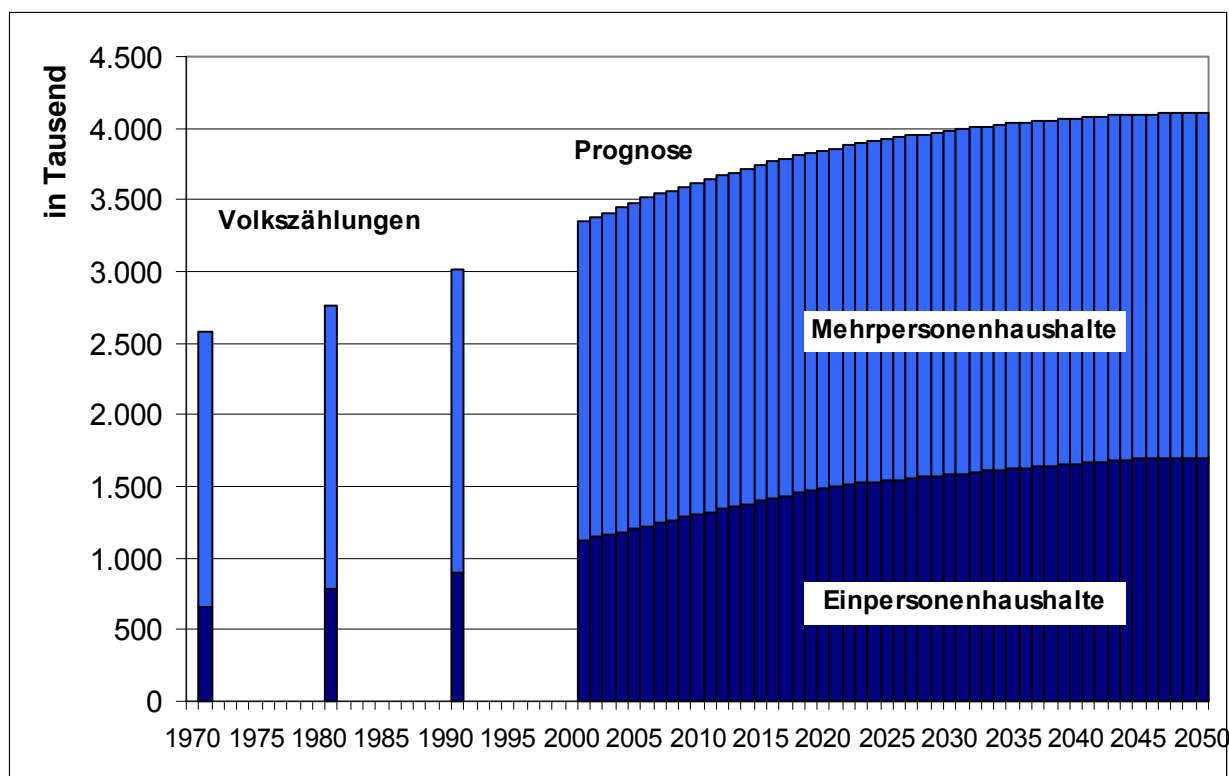
Quelle: BMF, Förderungsstellen der Länder, Statistik Austria, FGW.

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 gebundenen Mitteln (für bereits gewährte Förderungen, siehe dazu die Ausführungen in Kapitel 4.1.3) eingeschränkt sind.

Diese Tendenzen geben infolge verschiedener Umstände (speziell aufgrund aktueller Bevölkerungsprognosen) begründeten Anlass zur Sorge. 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 vergangenen Jahren deutlich (um 3.000 bis 4.000 Wohnungen) unterschritten. Noch drastischer erweisen sich nunmehr die Abweichungen des realisierten vom als erforderlich prognostizierten Wohnbaus unter Heranziehung aktueller (revidierter) Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen, primär ausgelöst durch höhere Zuwanderungsbewegungen in den vergangenen und höchstwahrscheinlich auch kommenden Jahren. Der Bevölkerungsstand in Österreich betrug 2005 8,233 Millionen Personen und damit einen um rund 100.000 höheren gegenüber der alten Prognose. Bis 2010 werden voraussichtlich 140.000, bis 2020 250.000 und bis 2050 820.000 Menschen mehr in Österreich leben, als ursprünglich berechnet.

Hinsichtlich der Entwicklung der Privathaushalte in Österreich zeigen sich entsprechende Tendenzen. Ausgehend von rund 3,477 Mio. Haushalten in Österreich (2005) wird sich deren Ausmaß bis 2010 um 138.000 auf 3,615 Mio. und bis 2015 auf 3,740 Mio. erhöhen.

Abbildung 2: Entwicklung der Privathaushalte in Österreich 1971 bis 2050



Quelle: Statistik Austria

Infolge der revidierten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose ist mit massiven Auswirkungen auf den künftigen Wohnungsbedarf in Österreich zu rechnen. Im Rahmen einer aktuellen Studie des WIFO<sup>3</sup> wurde der zusätzliche jährliche Wohnungsbedarf in den nächsten 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 Schätzungen erscheinen unter Berücksichtigung der aktuellen demografischen Entwicklungen und vor allem der zu geringen Wohnbauleistungen der letzten Jahre plausibel. Darüber hinaus ist anzunehmen, dass die Deckung des höheren Wohnbedarfs durch Nutzung allenfalls vorhandener Wohnungsreserven bzw. nur temporär (Unterkunft im Familienverband etc.) erfolgte und daher vermutlich von mittlerweile nur geringen Mobilitätsreserven auszugehen ist.

Betont wird, dass ein Absinken der Neubaurate unter die prognostizierten Wohnbauerfordernisse 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 Wohnungsmarktsegmenten, vor allem dem privaten Mietwohnungs- und Eigentumsmarkt. Anzeichen dafür sind bereits gegenwärtig in beiden Segmenten deutlich erkennbar. 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 beschriebenen Ausmaß von mittelfristig rund 53.000 Wohnungen pro Jahr wird primär aus Mitteln der Wohnbauförderung sowie Wohnbaubanken zu bewerkstelligen sein. Ausgehend vom langjährigen Förderungsdurchsatz von durchschnittlich 80% der bewilligten Wohnungsanzahl (vgl. Abbildung 1) beträgt der geförderte Wohnungsbedarf daher in den nächsten fünf Jahren zumindest 42.000 Wohnungen jährlich, danach rund 43.500 Wohnungen pro Jahr, somit Ausmaße wie gegen Ende der Neunziger Jahre. Verschiedene Entwicklungen der letzten Jahre (Einkommensentwicklung, Wohnkostensteigerungen am privaten Wohnungsmarkt, Anforderungen an berufliche Mobilität) legen es nahe, die förderungspolitischen Schwerpunkte im geförderten Mietwohnungsbereich zu setzen.

Die Berechnung des erforderlichen zusätzlichen Mittelbedarfs ist in Kapitel 4.3.1 dargestellt. Voraussichtlich erzielbare Beschäftigungseffekte werden in Kapitel 5.1 beschrieben.

---

<sup>3</sup> M. Czerny, M. Weingärtler. Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor. Wien: WIFO, 2007.