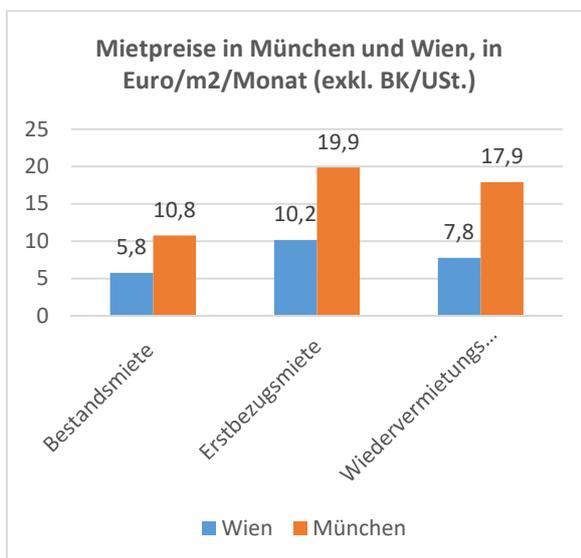


## WOHNUNGSBAU UND STADTENTWICKLUNG IN MÜNCHEN WOHNUNGSPOLITIK IN DEUTSCHLAND

### 1.) Wohnungsbau und Stadtentwicklung in München

München zählt nicht nur im deutschen sondern auch im europäischen Maßstab zu den **am stärksten boomenden Wirtschaftsmetropolen** und attraktivsten Wohnstandorten. Verantwortlich für die wirtschaftliche Dynamik sind eine gute Standortqualität, der breite Branchenmix der ansässigen Unternehmen und vielfältige Bildungs- und Forschungseinrichtungen (rd. 120.000 Studenten). München gilt als bedeutendster Hightech-Standort in Deutschland (Information und Kommunikation, Biotechnologie, Automotive, Luft- und Raumfahrt, Elektronik) und dynamischer Arbeitsmarktstandort, der zuletzt um mehr als 6.000 neue Arbeitsplätze jährlich gewachsen ist und laut Prognose (Empirica 2016) bis zum Jahr 2030 um weitere rd. 145.000 weiter wachsen wird.

Damit einher ging ein rasanter, zuwanderungsbedingter, Bevölkerungsanstieg. Alleine in den letzten 10 Jahren **wuchs die Münchner Bevölkerung um 12% auf über 1,5 Mio. Einwohner** (Wien: 1,9 Mio.). Dem erhöhten Wohnungsbedarf steht **kein ausreichendes Wohnungsangebot** gegenüber. Die Folge: In München herrscht heute akute Wohnungsnot. Nicht nur für die einkommensschwächere Bevölkerung wird es dadurch zunehmend schwieriger, eine bezahlbare Wohnung zu finden.



Immer mehr Betroffene müssen an die städtische Peripherie ausweichen und lange Anfahrtswege zum Arbeitsplatz in Kauf nehmen. Sie können sich die **stark steigenden Miet- und Wohnungspreise** nicht leisten. Die Erstbezugsмиeten (netto, kalt) haben sich zwischen 2015 und 2018 um 20% auf 19,9 Euro/m<sup>2</sup>/Monat erhöht. Die Wiedervermietungsмиeten (netto, kalt) lagen 2018 bei 17,9 Euro/m<sup>2</sup>/Monat. Noch stärker gestiegen sind die Wohnungseigentumspreise – und zwar für eine durchschnittliche Neubaeigentumswohnung zwischen 2015 und 2018 um rund 30% auf 9.053 Euro/m<sup>2</sup> (Bestandseigentumswohnung: +36% auf 7.285 Euro/m<sup>2</sup>). München führt damit die Spitze unter den teuersten deutschen Städten an.

**Zum Vergleich:** In Wien beträgt die Erstbezugsмиete aktuell 10,2 Euro/m<sup>2</sup>/Monat und macht damit um fast die Hälfte weniger aus als jene in München. Die monatliche Miete bei Wiedervermietung beläuft sich in Wien auf 7,8 Euro/m<sup>2</sup> und ist damit um 56% niedriger als in München. Ebenfalls rasant gestiegen sind die Eigentumspreise in Wien. Sie liegen für eine durchschnittliche Neubauwohnung bei rund 4.400 Euro/m<sup>2</sup>, für eine Eigentumswohnung im Bestand bei 3.800 Euro/m<sup>2</sup>

Einer aktuellen Studie zufolge **fehlen** in München rund **80.000 leistbare Wohnungen**. Die Wohnungsknappheit wird in München (und auch in anderen Großstädten Deutschlands) immer mehr zu einem sozialen Problem. Vor allem auch, weil die Wohnkostenbelastung in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen ist. Im unteren Einkommensfünftel sind fast die Hälfte von einer Wohnkostenüberbelastung betroffen. Der Wohnkostendruck bzw. das fehlende Angebot an leistbaren Wohnungen machte sich in den letzten Monaten mehrmals in Gestalt von Demonstrationen Luft.

Die Ursachen für die Wohnungskrise in München sind vielfältig. Neben der erwähnten starken Bevölkerungszunahme und allgemeiner demographischer Veränderungen (Trend zu Singlehaushalten) sind dafür vor allem folgende Faktoren anzuführen:

- **Zu geringe Neubautätigkeit:** In München wird der Neubaubedarf auf jährlich 14.000 Wohnungen veranschlagt. Tatsächlich wurden in den letzten Jahren im Durchschnitt nur rund 7.200 Wohnungen pro Jahr errichtet, davon wurden wiederum nur 1.450 Wohnungen bzw. einem Anteil von 20% im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus fertiggestellt.

***Zum Vergleich:** In Wien wurden zuletzt durchschnittlich 12.000 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt, davon rund 4.800 gemeinnützige Wohnungen, was einem Anteil an der gesamten Neubautätigkeit von 40% entspricht.*

- **Auslaufende Sozialbindungen:** Über den Ablauf von sozialgebundenen, geförderte (preisgeschützten) Wohnungen geht günstiger Wohnraum und somit die wohnungspolitische „Eingriffsreserve“ der Stadt München sukzessive verloren. Heute liegt der Anteil der sozialgebundenen Wohnungen bei 8% (76.000 Wohnungen) des gesamten Wohnungsbestandes. Jährlich fragen im Schnitt rund 15.000 Personen bei der Stadt München um eine geförderte Wohnung an, vergeben werden hingegen nur 3.500 Wohnungen pro Jahr.

***Zum Vergleich:** In Wien nimmt der sozialgebundene Wohnbau aus gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) und kommunalen Wohnbau über 40% des Wohnungsbestandes ein. Der Mietpreischutz bleibt auch nach Rückerstattung der Wohnbauförderungsmitteln auf Dauer aufrecht. Mit über 20.000 Neu- und Wiedervermietungen werden im gemeinnützigen und kommunalen Wohnbau sechsmal mehr Wohnungen pro Jahr vergeben als in München.*

- **Mangelnder sozial gebundener Wohnungsbau:** Der kommunale/öffentliche Wohnungsbau nimmt in München nur einen Anteil von 6% ein. Im Gegensatz zur starken Marktpräsenz des Wiener gemeinnützigen/kommunalen Wohnungsbaus gehen von ihm daher nur geringe mietpreisdämpfende Effekte für den Wohnungsmarkt aus.
- **Grundstücksmangel:** Wie in anderen Städten herrscht auch in München Mangel an Grundstücken für leistbaren Wohnbau. Durch die gestiegene Flächenkonkurrenz infolge verstärkt auftretender anlageorientierter Immobilienunternehmen sind die Preise für Bauland erheblich angestiegen und belaufen sich aktuell auf durchschnittlich auf 2.500 Euro/m<sup>2</sup>.

## **Der Münchner Weg**

Als Reaktion auf die angespannte Situation am Wohnungsmarkt hat die Münchner Stadtentwicklungspolitik das Programm „München in Wien VI“ 2017 - 2021 aufgelegt und Zielvorgaben und Förderprogramme der Wohnbaupolitik weiterentwickelt. Im Vordergrund stehen dabei u.a.

- Wohnbauförderungsinvestitionen in diesem Zeitraum von insgesamt 870 Mio. Euro

***Zum Vergleich:** Das Wohnbauförderungsbudget der Stadt Wien beträgt rund 500 Mio. Euro pro Jahr.*

- Erhöhung der Baurechtsschaffung auf 4.500 Wohnungen pro Jahr, zusammen mit der Bautätigkeit auf Bestandsgebieten soll dadurch das Neubauziel auf 8.500 Wohnungen pro Jahr angehoben werden.
- Erhöhung des geförderten Wohnungsbaus von 1.800 auf 2.000 Wohnungen pro Jahr

**Zum Vergleich:** In Wien werden ca. 5.000 Wohnungen gefördert errichtet.

- Keine Verkäufe städtischer Grundstücke (Quotenzuteilung an Bauträger)
- Ausweitung des konzeptionellen Mietwohnungsbaus (40% auf städtischen Flächen, 60 Jahre Mietbindung, Baurecht)
- Erhöhung der Einkommensgrenzen (50 – 60% sollen förderungsfähig sein)
- Förderung zielgruppenspezifischer Wohnprojekte für den Erhalt der „Münchner Mischung“
- Umsetzung der Strategie zur langfristigen Siedlungsentwicklung, mit der bis 2030 Flächen für den Wohnungsbau zur Nachverdichtung, Umstrukturierung und Neuentwicklung aktiviert werden.

## 2.) Wohnungspolitik in Deutschland

### 2.1. Die Aufbauphase und der wohlfahrtsstaatliche Kompromiss

In der Nachkriegsphase galt die Lösung der Wohnungsfrage aufgrund der weitreichenden Zerstörungen durch den 2. Weltkrieg und der später einsetzenden Zuzug in die Städte als vordringliche politische Aufgabe. Die Verbesserung der Wohnversorgung wurde deshalb auch maßgeblicher **Bestandteil wohlfahrtsstaatlicher Leistungen**.

Dazu wurde auf **objektorientierte Wohnbauförderungsprogramme** gesetzt. Mit dem im Jahr 1950 verabschiedeten Ersten Wohnungsbaugesetz, das die Vergabe von unverzinsten Baudarlehen aus Haushaltsmitteln des Bundes und der Länder bei etwa 30-35jährigen Refinanzierungszeiträumen vorsah, gelang es entscheidend, den Wohnungsbau anzukurbeln. Die Inanspruchnahme der Förderprogramme war an eine Mietpreishöhe und Einkommensgrenze gebunden.

Eine maßgebliche Rolle bei der Umsetzung spielte dabei der **gemeinnützige Wohnungsbau**, der in der Phase des wohlfahrtsstaatlichen Kompromisses einen **großen Aufschwung** erlebte und hunderttausende sozialgebundene Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung stellte.

Bereits Anfang der 1950er Jahre begann mit der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Investitionen im selbstgenutzten Eigentum die Phase der Eigentumsförderung. Mit dem Wohnungsbauprämienengesetz des gleichen Jahres wurde die private Vermögensbildung zum Erwerb von Wohneigentum gefördert. Mit dem 2. Wohnungsbaugesetz wurde im Jahr 1956 die Orientierung auf Eigentumsförderung auch im Sozialen Wohnungsbau festgesetzt. Vermögens- und familienpolitische Ziele rückten so in den Vordergrund. Gleichzeitig führten die in den 1960er Jahren spürbaren Mietsteigerungen zur Einführung der **ersten Subjektförderungsmaßnahme**, dem einkommensabhängigen Wohngeld.

Bereits in der Ära der sozial-liberalen Regierung unter Willy Brandt und Helmut Schmidt kam es aufgrund des Anfang der 1970er Jahre einsetzenden Konjunkturabschwunges und steigender Zinsen zu einer Rücknahme der Investitionen in den geförderten Wohnungsneubau und Hinwendung zur qualitativen Seite der Wohnversorgung durch das Städtebauförderungsgesetz (1971) und Wohnungsmodernisierungsgesetz (1976).

### 2.2. Die neoliberale Phase der Deregulierung und Privatisierung

Anfang der 1980er Jahre kam es zu einem Paradigmenwechsel in der Wohnungspolitik. Die 1982 neu ins Amt gekommene CDU/CSU/FDP-Regierung forcierte eine wohnungsmarktpolitische Liberalisierung. Anlass für die tiefgreifenden Deregulierungsmaßnahmen bot ihr das Argument eines von Angebot und Nachfrage vermeintlich ausgeglichenen Wohnungsmarktes: 1986 erfolgte der **Rückzug des**

**Bundes aus der Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus.** 1988 verabschiedete die Bundesregierung das Steuerreformgesetz, das die **Wohnungsgemeinnützigkeit mit Wirkung zum 1.1.1990 aufgehob**. Davon betroffen waren 1.800 gemeinnützige Wohnungsunternehmen, die rund 3,8 Mio. Wohnungen verwalteten.

Hintergrund dieser Gesetzesinitiativen waren die wohnungspolitischen Prioritäten der neuen konservativ-liberalen Bundesregierung, insbesondere ihre Präferenz für die Eigentumsförderung, die den marktwirtschaftlichen Kräften in der Wohnversorgung den Vorrang einräumte.

Folge der wohnungspolitischen Neuausrichtung, die von der konservativen Regierung in die Wege geleitet und von der rot-grünen Nachfolgeregierung (1998 – 2005) fortgesetzt wurde, war eine massive **Privatisierung von Wohnungsbeständen des Bundes, der Ländern und Kommunen**. Insgesamt wurden in den Jahren 1995 und 2010 mehr als **1 Mio. Wohnungen privatisiert**. Mit der Konsequenz, dass hunderttausende Wohnungen, die früher den Regeln der Wohnungsgemeinnützigkeit unterlagen, in die Bewirtschaftung von renditeorientierter Wohnungsunternehmen gelangten, womit sich die öffentliche Hand eines bedeutenden Handlungsspielraums am Wohnungsmarkt entledigte und der Mietdruck in diesen Beständen stieg.

Zusätzlich ist es seit den 1990er Jahren zu einem starken **Rückgang der Wohnbauförderung** gekommen. Beliefen sich die Bundes-Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau in den 1980er Jahren noch auf 1,6 Mrd. Euro pro Jahr, reduzierten sie sich in den letzten Jahren auf rund 1 Mrd. Euro jährlich. Zuletzt stockte der Bund das soziale Wohnraumförderungsprogramm auf 1,5 Mrd. Euro auf und macht zusammen mit den Landesförderungsbudgets rund 3 Mrd. Euro aus.

**Zum Vergleich:** Das Wohnbauförderungsbudget der Bundesländer macht in Österreich rund 2,5 Mrd. Euro pro Jahr aus. Gemessen am BIP gibt Österreich damit 0,6% für Wohnbauförderungsmaßnahmen aus, in Deutschland sind es nur 0,09% des BIP.

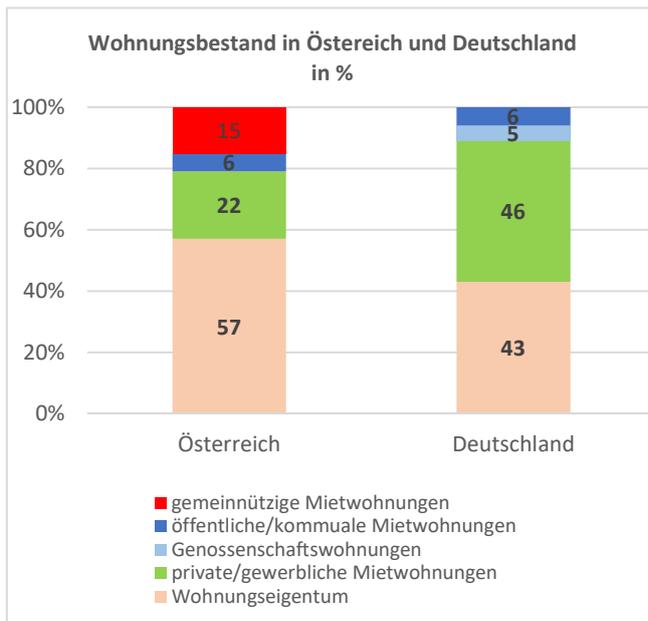
Die Reduktion der Förderprogramme hat wiederum zu einer **drastischen Verringerung von belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen** geführt. Zwischen 1987 und 2016 haben sich die sozialgebundenen Wohnungen **von 4 auf 1,3 Mio. Wohnungen reduziert**. In den letzten Jahren fielen im Schnitt jährlich 80.000 Wohnungen aus früheren Förderungsprogrammen aus der Sozialbindung, die Verringerung des Sozialwohnungsbestandes wird sich trotz erhöhten Förderungsvolumens auch in den nächsten Jahren fortsetzen. Insgesamt fehlen aufgrund der steigenden Nachfrage – laut einer Studie – 1,9 Mio. belegungs- und mietpreisgebundene Wohnungen.

### **2.3. Aktuelle Situation am Wohnungsmarkt**

Trotz steigender Eigentumsquote ist der Wohnungsmarkt in Deutschland mit einem Anteil von 57% Mietwohnungen (23,2 Mio. Wohnungen) noch immer einer ausgeprägter Mietwohnungsmarkt. Er ist geprägt von einem hohen Anteil privater, nicht-institutioneller Vermieter als Anbieter von Mietwohnungen (15 Mio. Wohnungen, 64% aller Mietwohnungen).

Der soziale Wohnbausektor (öffentliche/kommunale Mietwohnungen) nimmt mit einem Anteil von 6% bzw. 2,6 Mio. Wohnungen nur einen **geringen Stellenwert** am Wohnungsmarkt ein (inklusive der Genossenschaften sind es 11%).

**Zum Vergleich:** Wie Deutschland verfügt auch Österreich über einen relativ ausgewogenen Wohnungsmarkt. 57% des Bestandes sind Eigentumswohnungen und 43% Mietwohnungen. Im Gegensatz zu Deutschland kommt dem gemeinnützigen/kommunalen Wohnungssektor in Österreich mit rd. 950.000 Wohnungen und einem Anteil von einem Fünftel am gesamten Wohnungsbestand eine tragende Rolle in der Wohnversorgung zu. Mit rd. 650.000 Mietwohnungen schultert dabei die gemeinnützige Wohnungswirtschaft zu 2/3 den sozialen Wohnbau.



Das Fehlen eines starken und aktiven gemeinnützigen Wohnungssektor und gut ausgestatteter Wohnbauförderungsbudgets wie in Österreich macht sich in der aktuellen Wohnungskrise besonders bemerkbar. Augenscheinlich wird das, wenn es um die Forcierung der Neubautätigkeit in den Großstädten und Ballungszentren geht. Seit 2009 hat sich ein **Wohnungsdefizit** aufgrund des verstärkten Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung und einer zu geringen Bauleistung im Ausmaß von **1,1 Mio. Wohnungen** aufgebaut. Laut Berechnungen braucht es jährlich **400.000 neue Wohnungen**, davon **80.000 sozial gebundene Neubauwohnungen**.

Mit 25.000 fertiggestellten Wohnungen leisten die kommunalen/öffentlichen Wohnungsunternehmen einen Beitrag von 8% der aktuellen Neubautätigkeit. Aufgrund der geringen Marktpräsenz ist vom sozialen Wohnungsbau daher auch nur ein „überschaubarer“ Beitrag zur Steigerung der Wohnungsproduktion zu erwarten.

**Zum Vergleich:** In Österreich nimmt die Neubauleistung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft von jährlich 15.000 Wohnungen einen Anteil von 27% der gesamten Fertigstellungen ein, in Wien beträgt der Anteil fast 40%. Bezogen auf 1.000 Einwohner stellen die gemeinnützigen Bauvereinigungen in Österreich damit 1,7 Wohnungen fertig (in Wien sind es 2,5 Wohnungen), in Deutschland wurden von den öffentlichen/kommunalen Wohnungsunternehmen in den letzten Jahren durchschnittlich nur 0,3 Wohnungen pro 1.000 Einwohner errichtet (München: 0,9 Wohnungen/1.000 Einwohner).

### Maßnahmen der Bundespolitik:

Zur Bekämpfung der Wohnungsmarktkrise setzt die Bundespolitik neben der steuerlichen Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau, einem Baukindergeld zur Forcierung des Eigentumswohnungsbau und einer **Mietpreisbremse**, die eine Mietbegrenzung bei Wiedervermietung auf höchstens 10% der der ortsüblichen Vergleichsmiete vorsieht, auf die **Förderung des sozialen Wohnungsbaus**. Für die soziale Wohnraumförderung stellt der Bund den Ländern bis Ende 2019 jährlich 1,5 Mrd. Euro an Kompensationsmitteln für den Wegfall früherer Finanzhilfen zur Verfügung. Für die Jahre 2020/21 sollen jeweils 2 Mrd. Euro zweckgebunden in den sozialen Wohnungsbau fließen.

## 3. Österreich

### a) Wohnungspolitische Rahmenbedingungen in Österreich

Österreich verfügt über ein **bewährtes – und international viel beachtetes – Wohnbaumodell**, das dem gemeinnützigen Wohnungssektor als wesentliche Säule des Wohlfahrtsstaates einen hohen Stellenwert einräumt.

Die wesentlichen Säulen des wohnungspolitischen Modells in Österreich sind

- eine **gezielte Angebotspolitik** der öffentlichen Hand von objektorientierten Wohnbauförderungsmitteln, durch die im Gegensatz zu anderen EU-Ländern Boom-and-Bust-Zyklen am Wohnungsmarkt erschwert werden,
- eine generell **weitgehende Abkoppelung der Wohnbaufinanzierung von internationalen Kapitalmärkten** und dem Sonderwohnbaubanken- und Bausparkassensystem,

- die **gemeinnützige Wohnungswirtschaft** mit ihren „privatautonom organisierten, aber funktional für Zwecke des Gemeinwohls in Dienst genommenen“ (Korinek/Holoubek) Wohnungsunternehmen als maßgebliche „Umsetzer“ der öffentlichen Angebotspolitik, die kostenbezogenen Preisen qualitativ hochwertige Mietwohnungen errichten und verwalten,
- ein **kommunaler Wohnungsbau**, der insbesondere zur Sicherung der Wohnversorgung niedriger Einkommen herangezogen wird,
- ein **preisregulierter Altbestand** im privaten Mietwohnungssektor.

Die Errichtung von preisgebundenen Mehrgeschoßwohnungen wurde in den letzten Jahrzehnten überwiegend von den Gemeinnützigen sichergestellt. Durch den gesetzlichen Finanzierungskreislauf (erwirtschaftetes Eigenkapital muss gem. dem Vermögensbindungs- und Reinvestitionsprinzip wieder eingesetzt werden) der gemeinnützigen Wohnbauträger konnte im engen Zusammenspiel mit der Wohnbauförderung eine stete Produktion von kostengünstigen Wohnraum gewährleistet und dadurch auch ein maßgeblicher Beitrag zu einem ausgewogenen Wohnungsmarkt geleistet werden.

Der starke gemeinnützige Wohnungsbausektor stellt eine **wesentliche Säule eines sozialstaatlich orientierten Wohnungswesens** und damit auch ein tragendes Fundament eines auf sozialen Zusammenhalt ausgerichteten Wohlfahrtsstaates in Österreich dar.

Ein breit angelegter gemeinnütziger Wohnbau mit relativ großzügigen Einkommensgrenzen eröffnet weiten Bevölkerungsschichten Zugang zu erschwinglichem Wohnraum. Als solcher ist er auch Gegenpol zu dem von der EU-Kommission vertretenen residualen Sozialwohnungsmodell, demzufolge der soziale Wohnungssektor nur einkommensschwachen Haushalten vorbehalten bleiben sollte.

#### ECKDATEN & LEISTUNGEN DER GBV

- ⇒ *Mit ihrer stabilen Bautätigkeit haben sich die Gemeinnützigen in der 2. Republik zu einem zentralen Faktor des Wohnungswesens entwickelt. Sie starteten 1945 mit rd. 45.000 Wohnungen, einem Anteil von 5% am gesamten Wohnungsbestand, und konnten diesen seither auf rd. 21% ausbauen, was umgerechnet einem aktuellen Verwaltungsbestand von rd. 900.000 Wohnungen (Miet- und Eigentumswohnungen) entspricht.*
- ⇒ *Insgesamt haben damit die GBV bislang Wohnraum für rd. 2 Mio. Österreicherinnen und Österreicher geschaffen, d.h. jeder fünfte Einwohner lebt in einer gemeinnützigen Wohnung.*
- ⇒ *Jährlich werden rd. 15.000 Wohnungen von den Gemeinnützigen fertig gestellt, das entspricht einem Drittel der gesamten Neubauleistung - im Mehrgeschoßwohnbau steigt dieser Anteil auf über 50%.*
- ⇒ *Mit durchschnittlich 6,7 Euro/m<sup>2</sup>/Monat liegt die Miete (inkl. BK und USt.) von Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) um rd. 30% unter dem Niveau von privaten/gewerblichen Vermietern (8,9 Euro/m<sup>2</sup>/Monat).*
- ⇒ *Nach Ausfinanzierung der GBV-Wohnung sinkt die Miete auf 1,80 Euro/m<sup>2</sup> zzgl. eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages und der Verzinsung der zur Finanzierung der Grundkosten eingesetzten Eigenmittel. Das ist ein konkurrenzlos niedriges Mietniveau, auch die Mieten im kommunalen Wohnungsbestand liegen deutlich über diesem Level.*
- ⇒ *Die gemeinnützigen Mieten sind nicht nur billiger, sie sind in den letzten Jahren auch deutlich gedämpfter angestiegen. Private Hauptmieten erhöhten sich zwischen 2008 und 2018 um 41%, bei den Gemeinnützigen nur um 30%.*
- ⇒ *Durch ihr starkes Gewicht am Mietsektor und den deutlich unter Marktniveau liegenden Mieten tragen die GBV überdies zu einer merklichen Dämpfung der Mieten am gesamten Wohnungsmarkt bei.*
- ⇒ *Durch die vergleichsweise günstigeren Mieten ersparen sich die Bewohner jährlich rd. 1 Mrd. Euro, die sie zusätzlich zahlen müssten, wenn sie bei privaten oder gewerblichen Vermietern wohnen. Ein Vorteil, der die Kaufkraft erhöht und zur Wirtschaftsbelebung beiträgt.*
- ⇒ *Insgesamt schaffen bzw. sichern die Gemeinnützigen mit ihren Neubau- und Sanierungsinvestitionen von jährlich insgesamt 3,8 Mrd. Euro rd. 43.000 Arbeitsplätze im Bau- und Baunebengewerbe.*

## b) Herausforderungen am österreichischen Wohnungsmarkt

Auch wenn sich die Situation am österreichischen Wohnungssektor insbesondere durch den im Neubau sehr aktiven gemeinnützigen Wohnungssektor und der vergleichsweise gut ausgestatteten Wohnbauförderung besser darstellt als in Deutschland, so zeigen sich auch hierzulande folgende Herausforderungen:

- Zwischen 2010 und 2018 ist die Bevölkerung Österreichs um eine halbe Mio. Einwohner gewachsen, wovon rund 40% davon alleine auf Wien entfallen. Das fand seinen Niederschlag in einem **Rekordzuwachs von Haushalten**. Die Wohnbauleistung konnte mit dieser Dynamik nicht mithalten, davon ist insbesondere der leistbare Wohnraum betroffen. Während in den vergangenen Jahrzehnten die Relation zwischen Haushaltszuwachs und geförderten Mietwohnungsbau mindestens 2:1 betragen hat (pro 2 zusätzlichen Haushalten 1 geförderte Mietwohnung), ist sie in diesen Jahren deutlich unter dieses Niveau gesunken. Daraus resultiert ein Fehlbestand an leistbaren/geförderten Geschößwohnungen von rd. 7.000 – 9.000 Wohnungen pro Jahr. Insgesamt hat sich bis heute ein **Wohnungsrückstau von ca. 30.000 leistbaren Wohnungen** aufgebaut.
- Die Diskrepanz zwischen dem Bedarf an leistbaren Wohnungen und Angebot schlägt sich in **verzögerten Haushaltsgründungen** und der Bildung von Wohngemeinschaften anstelle von Ein- und Zweipersonenhaushalten nieder. Das zeigt sich daran, dass sich die Zahl und der Anteil junger Erwachsener in Heimen und Wohngemeinschaften deutlich erhöht hat (z.B. bei den 25-30jährigen von 2001 auf 2017 von 7% auf 12%). Der Anteil Jugendlicher im elterlichen Haushalt liegt auf dem vergleichsweise hohen Niveau von 48,3%.
- Diese Entwicklungen haben in den vergangenen Jahren zu einem **deutlichen Anstieg der Mieten** vor allem im privaten Wohnungssegment geführt. Österreichweit betrug der Anstieg der Mieten privater bzw. gewerblicher Vermieter zwischen 2008 und 2018 41%, in Wien 57%. Im gemeinnützigen (geförderten) Wohnbau verlief der Mietenanstieg gedämpfter – und zwar sowohl im Österreich-Schnitt als auch in Wien um 30 %.  
Die **Haushaltseinkommen** haben mit der Mietentwicklung **nicht mithalten können**. Die verfügbaren Netto-Haushaltseinkommen erhöhten sich zwischen 2008 und 2018 um 27% bei den Medianeinkommen, jene des 1. Quartils stiegen um nur 22%.
- Die **stark gestiegenen Grundstückskosten** in den Städten und Ballungsregionen stellen eine immer größere Hürde für den leistbaren Wohnungsbau dar.
- Trotz erhöhtem Wohnungsbedarf **stagnieren die Ausgaben für die Neubauförderung**. Der Anteil an geförderten Neubaugeschößwohnungen ist von 80-90% in den 2000er-Jahren auf zuletzt (2017) rund 50% gesunken.

Um den steigenden Wohnungsbedarf durch ein ausreichendes Angebot leistbarer Wohnungen wirksam decken zu können, braucht es vor allem

- **effiziente Maßnahmen zur Baulandmobilisierung** in den Ländern, wie etwa Widmungskategorien für den geförderten Wohnbau oder Vorbehaltsflächen. Unterstützt sollte dies durch eine verfassungsrechtliche Klarstellung zur Anwendung von grundstücksmobilisierenden Instrumenten in den Ländern und Gemeinden werden.
- eine **langfristige Absicherung der objektorientierten Wohnbauförderung**.
- eine **Forcierung des leistbaren Mietwohnungsbaus**. Nicht zuletzt aufgrund der stark gestiegenen Eigentumswohnungspreise ist nur der Mietwohnungsbau für breite Bevölkerungsschichten leistbar. Es braucht daher eine **bedarfsorientierte Deckung der Neubauförderungstöpfe**.
- eine **Bundshaftung für Wohnbauanleihen**. Zur weiteren Absicherung des geförderten Wohnbaus wird - analog zum erfolgreichen Schweizer Modell - eine Emissionszentrale für geförderten Wohnbau vorgeschlagen. In Anbetracht der aktuellen Kapitalmarktsituation stellt dieses erprobte Modell die effizienteste Form der öffentlichen gestützten Aufbringung zusätzlicher Wohnbaumittel dar.

Unter Einhaltung der Kriterien für den geförderten Wohnbau wird von der Emissionszentrale in periodischen Abständen der Bedarf an Langfristfinanzierungsmitteln für gefördert errichtete Wohnen erhoben. In dieser Höhe werden Darlehen aufgenommen oder Anleihen emittiert, die mit einer öffentlichen Garantie ausgestattet sind. Diese Mittel werden in Form von hypothekarisch besicherten Finanzierungen an die Wohnungsunternehmen zur Finanzierung der gemeldeten Projekte weitergeleitet.

Die Finanzierungen können analog dem Konzept der Wohnbauinvestitionsbank bei der EIB bzw. bei anderen Finanzinstitutionen aufgenommen werden.

## Wohnungspolitische Strukturdaten München/Wien und Deutschland/Österreich

	Deutschland	Österreich	München	Wien
Bevölkerung 2018	82 792 400	8 837 700	1 542 900	1 892 200
Bevölkerungsveränderung 2010 - 2018 in %	1%	6%	12%	12%
Wohnungen	41 968 100	4 441 400	794 600	983 800
Wohnungen pro 1.000 Einwohner	507	503	515	520
soziale (gemeinnützige & öffentliche) Wohnungen pro 1.000 Einwohner	29	105	66	222
Mietquote	57%	43%	79%	78%
Eigentumsquote	43%	57%	21%	23%
Anteil gemeinnützige Miet-/Genossenschaftswohnungen	-	15%	k.A.	19%
Anteil öffentliche/kommunale Mietwohnungen	6%	6%	8%	25%
Anteil private Mietwohnungen	46%	22%	k.A.	36%
Anteil Genossenschaftswohnungen	5%		k.A.	
Anteil Wohnungseigentum	43%	57%	k.A.	23%
= sozialer (gemeinnütziger & öffentlicher) Wohnungsbestand gesamt	4 700 000	950 000	116 000	415 000
= Anteil am gesamten Wohnungsbestand	11%	21%	14%	42%
Wohnungsfertigstellungen p.a. im Durchschnitt	283 000	55 000	7 200	12 000
davon sozialer/gemeinnütziger Wohnungsneubau	25 000	15 000	1 100	4 800
Anteil sozialer (gemeinnütziger & öffentlicher) Wohnungsneubau an gesamter Neubauleistung	8%	27%	15%	40%
fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Einwohner	3,4	6,2	4,7	6,3
fertiggestellte soziale (gemeinnützige & öffentliche) Wohnungen pro 1.000 Einwohner	0,3	1,7	0,9	2,5
Bestandsmiete (exkl. BK/Ust.)	8,5 €/m <sup>2</sup>	5,4 €/m <sup>2</sup>	10,8 €/m <sup>2</sup>	5,8 €/m <sup>2</sup>
Erstbezugsmiete (exkl. BK/Ust.)		7,2 €/m <sup>2</sup>	19,9 €/m <sup>2</sup>	10,2 €/m <sup>2</sup>
Wiedervermietungsmiete (exkl. BK/Ust.)		6,8 €/m <sup>2</sup>	17,9 €/m <sup>2</sup>	7,8 €/m <sup>2</sup>
Veränderung Wohnimmobilienpreise 2010-2018	42%	57%		61%
Wohnkostenüberbelastung im 1. Quintil	45%	28%		
Wohnungsaufwand	24%	23%		
Wohnbauförderungsausgaben in % des BIP	0,04%	0,6%		
Wohnbauinvestitionen 2014-2018, Veränderung p.a. im Durchschnitt	3%	2%		
Privatverschuldung in % des verfügbaren Haushaltseinkommens	50%	69%		
Anteil Jugendlicher (18-34 Jahre) im elterlichen Haushalt	41,8%	48,3%		

Rückfragen:

Artur Streimelweger

Tel.: 0699 12195304

[a.streimelweger@vwb.f.at](mailto:a.streimelweger@vwb.f.at)