

Leistbares Wohnen

Wie schließt das
Wohn- und Konjunkturpaket
die Angebotslücke

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Bevölkerung

1998: 7.971.116 **2013:** 8.451.860 + 6%

Haushalte

1998: 3.158.782 **2013:** 3.705.145 + 17%

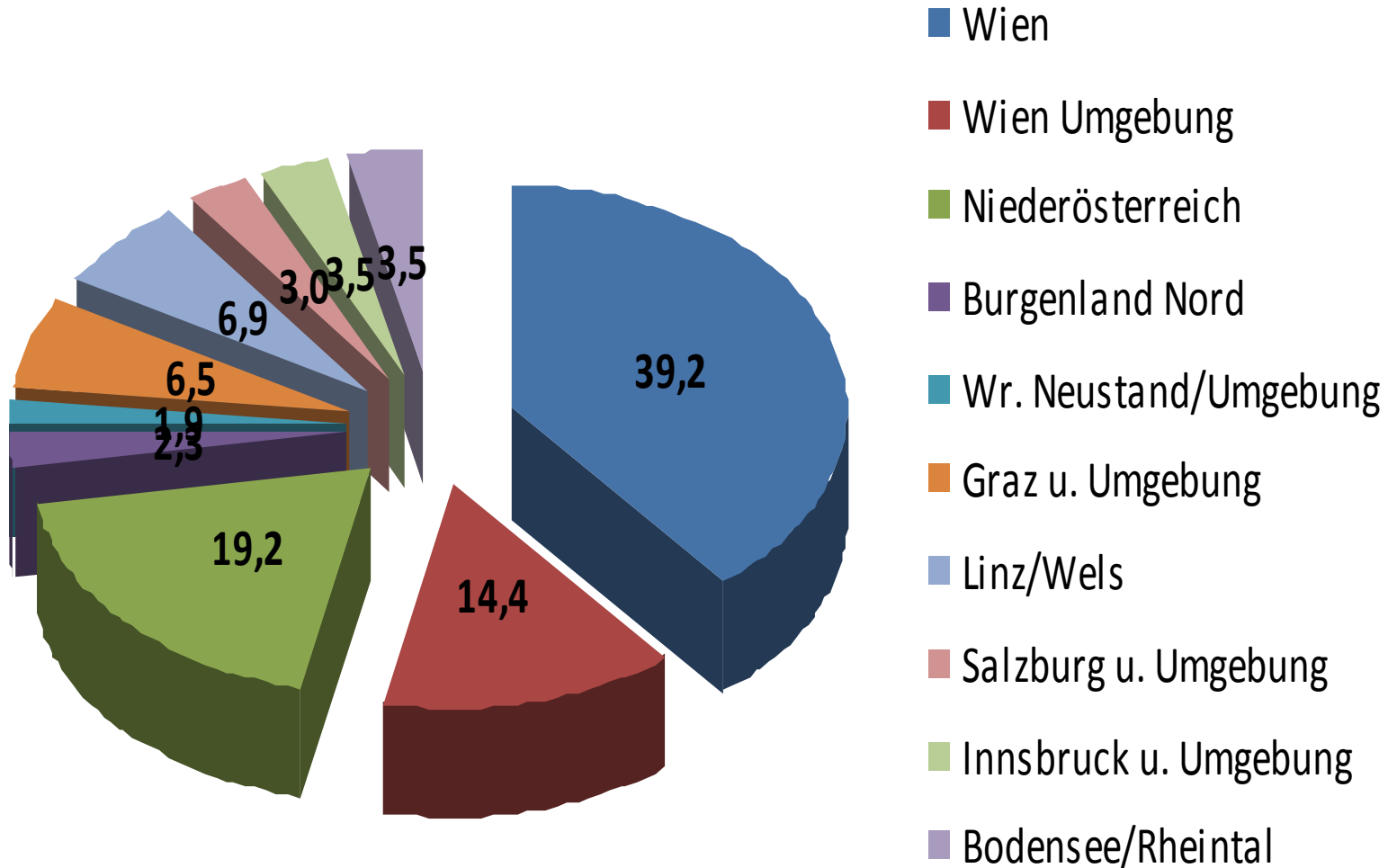
Einpersonen-Haushalte

1998: 938.649 **2013:** 1.359.253 + 45%

Bevölkerungsentwicklung 2015 - 2025

	abs. pro Jahr	%	Zuwachs insgesamt	Anteil an Zuwachs
Wien	17.195	0,95	171.949	39,2
Wien Umgebung	6.315	0,98	63.146	14,4
Niederösterreich	8.436	0,51	84.360	19,2
Burgenland Nord	1.005	0,66	10.045	2,3
Wr. Neustadt/ Umgebung	820	0,80	8.202	1,9
Graz u. Umgebung	2.844	0,69	28.444	6,5
Linz/ Wels	3.006	0,53	30.061	6,9
Salzburg u. Umgebung	1.313	0,37	13.127	3,0
Innsbruck u. Umgebung	1.530	0,52	15.297	3,5
Bodensee/ Rheintal	1.534	0,53	15.336	3,5
Österreich	43.861	0,51	438.613	100,0

Anteil an Bevölkerungszuwachs 2015-2025, in %



Wachstum und Qualität der Beschäftigung

Beschäftigte

1998: 3.379.637 **2013:** 4.126.172 + 22%

70% der unselbständig Beschäftigten ganzjährig beschäftigt

41% atypisch Beschäftigte

Entwicklung der inflationsbereinigten Jahresnettoeinkommen 1998 = 100

		Männer	Frauen
2013:	10%	52	85
	Median	98	102
	90%	101	104

Wohnungsbestand

Mietwohnungsmarkt

		Anteile an MW	Anteil an Wo
Neubau freier Markt unter 20 Jahre	50.000,-	3%	1%
Bestand freier Markt über 20 Jahre	400.296,-	23%	11%
Bestand Richtwert ohne Gebietsk.	333.004,-	19%	9%
Neubau leistbar nicht GBV	5.000,-	0%	0%
Neubau leistbar GBV	5.000,-	0%	0%
Bestand leistbar Gebietskörperschaften	320.000,-	19%	9%
Leistbar GBV Miete nach WBFö	251.917,-	15%	7%
Leistbar GBV Miete nach WGG	346.383,-	20%	9%
Miete gesamt	1.711.600	100%	46%

Wohnungsbestand

Eigentumsmarkt

	Anzahl	Anteil an	
		EWo	aller Wo
Neubaueigentum	40.000	2%	1%
Altbaueigentum	256.928	13%	7%
Gefördertes Eigentum	270.072	13%	7%
Eigenheime	1.444.100	72%	39%
Eigentum gesamt	2.011.100	100%	54%

Wohnungen ohne Zweitwohnsitze und Leerstand

3.722.700 100%

Neubaumarkt

Geschosswohnungsbau

Durchschnitt 2010-2014

freifinanziert

12.515

davon GBV („leistbar ungefördert“)

1.736

davon privat/ gewerblich

10.779

gefördert

16.602

davon GBV („leistbar gefördert“)

14.082

davon privat/ gewerblich

2.520

Gesamt

29.117

Jährlicher Wohnungswechsel

Gemeindewohnungen	5% bis 6%
Gemeinnütziger Wohnungsbestand	5% bis 8%
„freier Wohnungsmarkt“	8% bis 10%

Wohnungen wechseln alle 10 bis 20 Jahre ihre Nutzer

- Wohnungspolitisch relevant: Miete oder Eigentum
- Riskikopolitisch relevant: Leerstellungs- und Wiedervermietungskosten
- Relevant für Brauchbarmachungskosten: € 50,- bis € 500,- je m²

Kosten GBV	3% bis 3,5%
Rücklage	2%

Instandhaltung und Brauchbarmachung

	3. Jahr	11. Jahr	21. Jahr
	€ je m ² und Monat		
Laufende Instandhaltung	0,43	0,43	0,43
Brauchbarmachung	0,25	0,50	0,75
Leerstandskosten	0,12	0,22	0,27
Erhaltungsarbeiten	0,0	0,30	1,00
Gesamtausgaben	0,80	1,45	2,45

Marktlage, Wohnkosten, Miete, Mitbewerb bei 50 m² Investkosten € 2.350,-

A n g e b o t

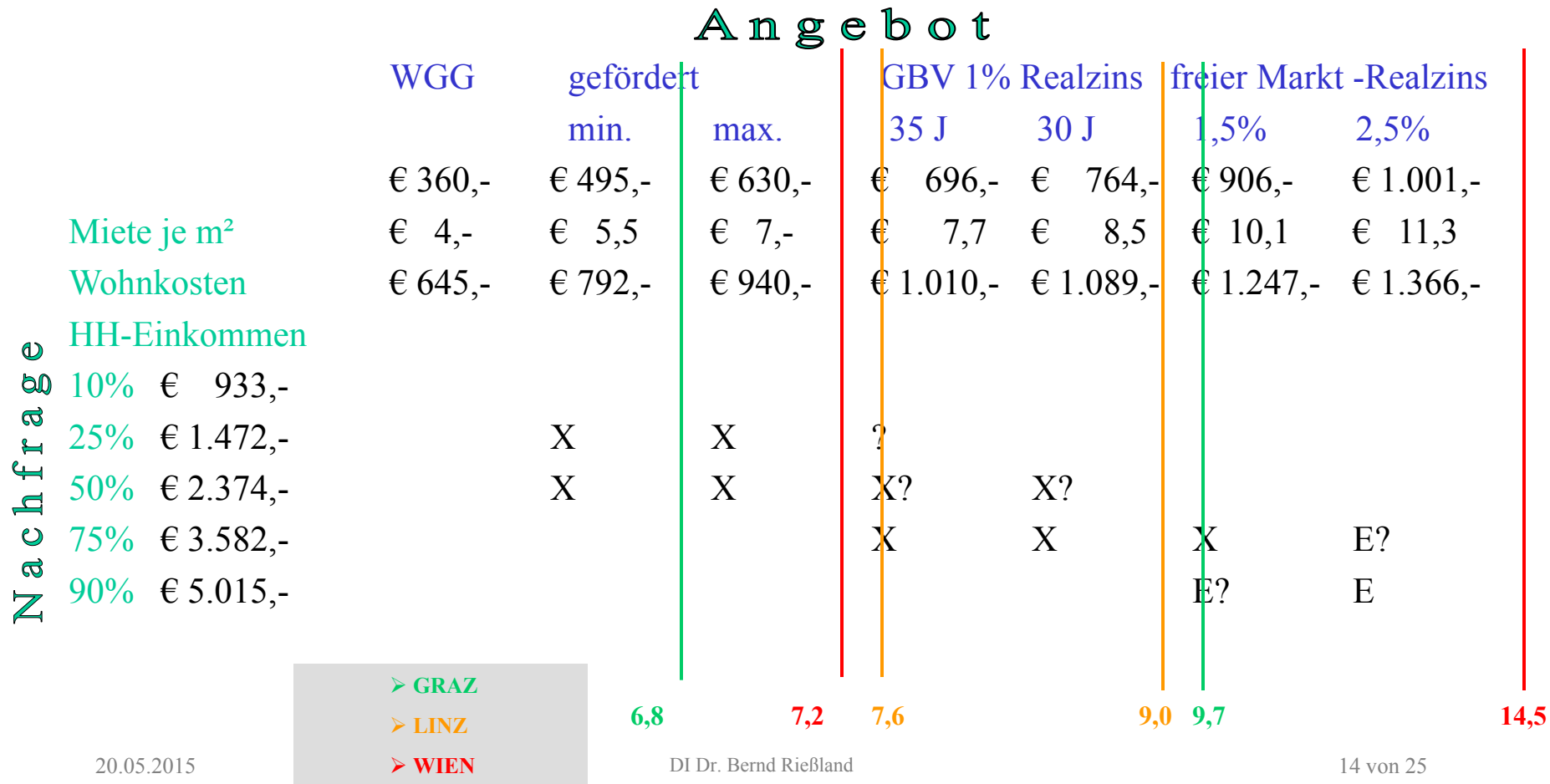
		WGG	gefördert		GBV 1% Realzins	freier Markt -Realzins			
			min.	max.	35 J	30 J	1,5%	2,5%	
		€ 200,-	€ 275,-	€ 350,-	€ 408,-		€ 452,-	€ 534,-	€ 590,-
Miete je m ²		€ 4,-	€ 5,5	€ 7,-	€ 8,2	€ 9,-	€ 10,7	€ 11,8	
Wohnkosten		€ 357,-	€ 440,-	€ 523,-	€ 589,-	€ 633,-	€ 726,-	€ 787,-	
HH-Einkommen									
Nachfrage	10%	€ 933,-	X						
	25%	€ 1.472,-	X	X	X	X			
	50%	€ 2.374,-	X	X	X	X	E?		
	75%	€ 3.582,-			X	X	E?	E	
	90%	€ 5.015,-					E?	E	
			6,8	7,6	8,5	9,0	9,7		14,5

➤ GRAZ

➤ LINZ

➤ WIEN

Marktlage, Miete, Wohnkosten, Mitbewerb bei 90 m² Investkosten € 2.200,-



Wohnpaket – Konjunkturpaket zur Schaffung von leistbarem Wohnraum

- 30.000 Wohnungen in 5 – 7 Jahren
- 5,75 Mrd. Euro Investitionsvolumen
- 16.000 – 20.000 Beschäftigte p.a.
- Wohnbauinvestitionsbank (WBIB)
- 700 Mio. Euro EIB-Globaldarlehen
- Davon 500 Mio. Euro bundesbehaltet
- Länderbeteiligung

Modell Wohnbauinvestitionsbank



Bundesinitiative und Finanzierung

- Bundesinitiative: Förderung oder Finanzierung
- Kombination verschiedener Finanzierungskomponenten
- Verstärkter Einsatz von Eigenmitteln
- Sicherstellung auf entschuldeten Liegenschaften
- Umfinanzierung in der Rückzahlungsphase

Bundesinitiative: Förderung oder Finanzierung

- Marktkonditionen der EIB werden weitergeleitet
- Bundeshaftung
 - mit marktmäßig begrenztem Haftungsentgelt
 - als Förderung
- Notifizierung um beihilfrechtliche Sicherheit zu haben
- Vergleich mit Wiener Wohnbauinitiative

Kombination verschiedener Finanzierungskomponenten

- Bisher: Finanzierungsplan gemäß Wohnbauförderung
 - daraus ergibt sich die Miete
- Leistbares Wohnen: Unternehmen definiert die Finanzierung
 - die Miete ist Zielgröße und nicht Vorgabe
- Welche Komponenten stehen zur Verfügung
 - EIB – Darlehen
 - Kapitalmarktdarlehen
 - Eigenmittel der GBV
 - Eigenmittel Der Bewohner

Finanzierbarkeit verlangt verstärkten Eigenmitteleinsatz

- GBV zählen neben Gebietskörperschaften zu den „besten“ Schuldern
- Gründe:
 - hohe Eigenmittelquote bei Finanzierungen
 - hypothekarische Sicherstellung
 - niedriges Mietniveau
- Finanzierung ohne Förderung verlangt mehr Eigenmittel
 - Senkung der Miete
 - teilweise Ersatz des Förderdarlehens
- Starke Eigenmittelbindung in Sanierungsfinanzierung
 - Mietabsenkung nach 14(7) erst nach Tilgung der Eigenmittel mobilisiert
Eigenmittel für Generationenausgleich

Sicherstellung auf entschuldeten Liegenschaften

- Fremdfinanzierung über dem Belehnungswert teuer/nicht möglich
- Eigenmitteleinsatz GBV nur soweit vorhanden möglich
- Finanzierungsbeitrag Bewohner hat soziale Grenze
- Belehnung entschuldeter Liegenschaften

Umfinanzierung in der Rückzahlungsphase

- Wiener Wohnbauinitiative: endfällige Finanzierung 10 Jahre Laufzeit
- EIB – Finanzierungen
- Oberösterreichische Wohnbauförderung
- Kürzere Finanzierungslaufzeit – bessere Kondition
- Umfinanzierung nach WGG derzeit nur begrenzt möglich
- Umfinanzierungsmöglichkeit ermöglicht günstigere Mieten

Volkswirtschaftliche Effekte 1

Bruttogrundrissfläche:	3.000.000m ²	
Nettogeschossfläche:	2.200.000m ²	
Gesamtinvestitionskosten:		€ 5,75 Mrd.
Wohnungen gesamt		€ 5 Mrd.
Wohninfrastruktur		€ 0,75 Mrd.

Volkswirtschaftliche Effekte 2

- 1.300 Mio. Sozialversicherungseinnahmen
- 760 Mio. Steuereinnahmen
- Davon
 - 360 Mio. Lohnsteuereinnahmen
 - 85 Mio. Kommunalsteuer
 - 30 Mio. Grunderwerbsteuer
 - 270 Mio. Umsatzsteuer für Gewerbe- und Infrastruktur
 - 8 Mio. Eintragungsgebühren

DANKE
für Ihre Aufmerksamkeit!