

WOHNUNGSBAU UND STADTERNEUERUNG IN WARSCHAU WOHNUNGSPOLITIK IN POLEN

Warschau gehört zu den wirtschaftlich am schnellsten wachsenden Regionen in Europa. Die große und steigende Bedeutung der polnischen Hauptstadt als wichtigstes Finanzzentrum Osteuropas und ihre Attraktivität für internationale Unternehmen seit dem EU-Beitritt Polens 2004 sind wesentliche Treiber dieser Entwicklung. Vom wirtschaftlichen Aufschwung und dem starken Anstieg internationalen Investitionen infolge der EU-Mitgliedschaft profitiert auch der Wohnungsmarkt. Resultat ist ein seit mehreren Jahren anhaltende Wohnbaukonjunktur, die vor allem in den städtischen Ballungsregionen wie Warschau einen von internationalen Investorengeldern beförderten Neubauboom auslöste.

Der Boom auf dem Wohnungsmarkt konzentriert sich vornehmlich auf den freifinanzierten Eigentumswohnungssektor und hat mangels einer übergeordneten Stadtentwicklungspolitik zu einem Patchwork an - nicht auf die Quartierstrukturen Rücksicht nehmenden - höherpreisigen Einzelprojekten geführt.

Demgegenüber herrscht ein Mangel an leistbaren Wohnungen. Der gemeinnützige und kommunale Wohnungsbau spielt in der Wohnversorgung heute eine untergeordnete Rolle. Der öffentliche Wohnbau wurde nach Ende des Realsozialismus Anfang der 1990er weitestgehend privatisiert. Im Wohnungsneubau fristet er mangels staatlicher Förderung ein Schattendasein.

Angesichts des geringen Stellenwerts des sozialen Wohnbaus kommt dem von privaten Projektentwicklern dominierten Eigentumswohnungsmarkt eine immer größere Bedeutung in der Wohnversorgung zu. Die Folge: In Warschau und auch anderen größeren polnischen Städten spannt sich die Lage am Wohnungssektor immer mehr an. Vor allem Bevölkerungsgruppen mit geringerem Haushaltsbudget haben zusehends Schwierigkeiten eine finanzierbare Wohnung zu finden.

Etappen der polnischen Wohnungspolitik

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Polen nach der Wende 1989/90 lässt sich generell in 2 Etappen einteilen.

1. Die Wende-Jahre (1989-2003):

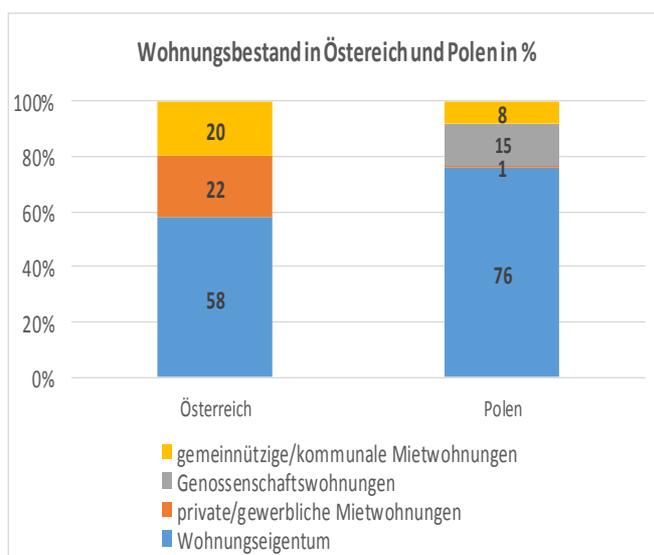
Mit der politischen Wende Anfang der 1990er Jahre kam es auch zu grundlegenden und umfassenden **Veränderungen der wohnungspolitischen Rahmenbedingungen** in Polen. Die Transformation von einer zentralstaatlich organisierten Planwirtschaft in ein marktwirtschaftlich ausgerichtetes Wohnungswesen schlug sich nicht nur in einer weitreichenden Verschiebung der Eigentumsstrukturen der Wohnungsbestände nieder, sondern auch in einer Veränderung der institutionellen Rahmenbedingungen der Wohnbaufinanzierung, Förderprogramme und mietrechtlichen Gesetzgebung. Die zentrale Rolle bei der Neuordnung des Wohnungssystems nimmt dabei die **Privatisierung der öffentlichen Wohnungsbestände** ein.

Im Rahmen der Dezentralisierung von staatlichen Aufgaben wurden die öffentlichen Wohnungsbestände nach 1989 an die neu gegründeten Kommunalverwaltungen übertragen. Die Verlagerung in die Hände der Gemeinden und Städte erfolgte ohne ausreichende Finanzmittel und Rechtsinstrumente. Dadurch unterblieb auch die Sanierung der teilweise stark sanierungsbedürftigen Wohnhausanlagen. Stattdessen wurden die **Wohnungsbestände zu Vorzugspreisen an die Mieter verkauft**. Ein Drittel des polnischen Wohnungsbestandes befand sich Anfang der 1990er Jahre in öffentlichem Eigentum, heute macht der öffentliche Wohnbau durch den großflächigen Abverkauf an die selbstnutzenden Mieter nur mehr knapp 8% aus. In Warschau hat er sich von 45% auf 14% stark reduziert (siehe Datentabelle im Anhang).

Während sich also der sozial gebundene Wohnungsbestand mehr als halbierte, stieg der Anteil des **Wohnungseigentumsmarktes** deutlich an. Mit 76% landesweit und 58% in Warschau ist die Wohnversorgung durch die forcierte Privatisierungspolitik in Polen vorwiegend auf das Eigentumssegment ausgerichtet.

Privatisierungen lassen sich auch bei den **Genossenschaften** feststellen. Ihnen kommt in Polen traditionell eine relativ hohe Bedeutung (15%) für die Wohnversorgung zu. Im Realsozialismus zeichneten die Wohnungsgenossenschaften für den Bau von Großwohnsiedlungen verantwortlich, bei dem sowohl Mietwohnungen als auch – als Besonderheit – Quasi-Eigentumswohnungen (ohne Grundbesitz) errichtet wurden. Mit der Wende und schließlich der Änderung des Wohnungsgenossenschaftsgesetzes 2007 konnten alle Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften ihre Wohnungen zu sehr günstigen Konditionen in „normales“ Eigentum umwandeln. Aufgrund fehlender Förderungsmittel kam der genossenschaftliche Wohnungsbau im Zuge der marktwirtschaftlichen Öffnung fast völlig zum Erliegen.

Als eine neue Form des sozialen Wohnungsbaus wurden von den Städten und Gemeinden in den 1990ern sogenannte **Gesellschaften für Soziales Bauen (TBS)** gegründet und mit günstigen Krediten gefördert. Zielgruppe der TBS sind Haushalte mit mittleren Einkommen, d.h. jene Haushalte, die sich kein Wohnungseigentum leisten können, aber auch die Einkommensgrenzen für herkömmliche kommunale Wohnungen überschreiten. Mit einem Anteil von 2% am Wohnungsbestand und einer geringen Bautätigkeit kommt den TBS-Gesellschaften für die Wohnversorgung eine untergeordnete Rolle zu (siehe Datentabelle im Anhang).



Zum Vergleich: Während der polnische Wohnungsmarkt mit einem Anteil von 76% stark auf Wohnungseigentum ausgerichtet ist, verfügt Österreich über einen relativ ausgewogenen Wohnungsmarkt. 58% des Bestandes sind Eigentumswohnungen und 42% Mietwohnungen. Mit rd. 920.000 gemeinnützigen/kommunalen Mietwohnungen und einem Anteil von einem Fünftel am gesamten Wohnungsbestand kommt dem sozialen Wohnbau in Österreich ein hoher Stellenwert in der Wohnversorgung zu. Mit rd. 620.000 Mietwohnungen schultert dabei die gemeinnützige Wohnungswirtschaft zu 2/3 den sozialen Wohnbau.

Mit dem Rückzug der öffentlichen Hand aus der Wohnungspolitik ging auch eine drastische **Rücknahme der Aktivitäten im Wohnungsneubau** einher. Der Anteil der kommunalen Wohnungsunternehmen an der Neubautätigkeit beläuft sich auf aktuell nur 4%. In den 1990er Jahren konnte diese

Lücke vom noch wenig entwickelten privaten Wohnungsbau nicht geschlossen werden. Als Folge ging die gesamte Bauleistung in den Wende-Jahren auf durchschnittlich 100.000 fertiggestellte Wohnungen pro Jahr zurück. Zum Vergleich: in den 1970er/1980er Jahren wurden bis zu 300.000 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt.

Bestand bereits vor Ende der realsozialistischen Periode ein **Wohnungsdefizit**, so erhöhte sich die Lücke bis Ende der 1990er auf geschätzte 1,6 Mio. Wohnungen. Als Polen 2004 der EU beitrug, standen 1.000 Einwohner 330 Wohnungen gegenüber – ein im EU-Vergleich sehr schlechtes Verhältnis. Bis heute hat sich die Relation auf 369 Wohnungen pro 1.000 Einwohner etwas erhöht. In Österreich kommen auf 1.000 Einwohner 506 Wohnungen (siehe Datentabelle im Anhang).

In Warschau sieht die Wohnversorgung mit 475 Wohnungen pro 1.000 Einwohner deutlich besser aus. Aber auch in der polnischen Metropole entstehen **zu wenige leistbare Wohnungen**. Errichtet wurden die Projekte überwiegend in peripher gelegenen Standorten. Zu erwähnen sind hier die Mitte der 1990er Jahre errichteten Großprojekte in den Stadtteilen Biolenka und Ursynow, die rd. 40% der in diesem Zeitraum neu errichteten Wohnungen umfassen. Diese Wohnungen sind jedoch nur für höhere Einkommensschichten erschwinglich und können als erste Vorläufer von später in einer Vielzahl in Erscheinung tretenden Gated Communities angesehen werden.

2. Die Boom-Jahre (2004 – bis dato)

Erst seit den frühen 2000er Jahren ist ein Aufschwung des Wohnungsmarktes zu konstatieren. Er ist nicht auf die Wohnungspolitik, sondern auf die Verbesserung der konjunkturellen Lage zurückzuführen. Zum einen nahm die Wohnungsnachfrage zu, nicht nur wegen der steigenden Kaufkraft, sondern auch aufgrund der Tatsache, dass die Babyboom-Generation der frühen 1980er Jahre in die Phase der Haushaltsgründung gekommen ist. Zum anderen haben die günstige makroökonomische Lage und die politische Stabilisierung nach dem EU-Beitritt Polens im Jahr 2004 vermehrt ausländisches Kapital nach Polen gelockt, welches zu einem beträchtlichen Anteil in die Immobilienbranche investiert wurde.

Der dritte und entscheidende Faktor war die Erweiterung des Kreditangebotes, vor allem von Krediten in Fremdwährungen. Die Kehrseite: Die günstigen Kreditkonditionen zur Wohnungsanschaffung hat die Verschuldung der privaten Haushalte massiv ansteigen lassen – und zwar zwischen 2003 und 2015 um das Fünffache. Ungeachtet dessen haben diese Faktoren den Wohnbau in Polen deutlich belebt und zu einem Wohnbauboom vor allem in den Ballungszentren wie Warschau geführt.

In den letzten Jahren wurden in Polen im Durchschnitt insgesamt rd. 160.000 Wohnungen erbaut. Das ist ein Anstieg der Neubauleistung gegenüber den 1990er Jahren um 60%. In Warschau wurden zuletzt rd. 13.000 Wohnungen pro Jahr errichtet. Der soziale bzw. geförderte Wohnbau spielt mit durchschnittlich jährlich rd. 6.500 fertiggestellten Wohnungen und einem Anteil von gerade einmal 4% eine sehr geringe Rolle in der Neubautätigkeit (siehe Datentabelle im Anhang).

Zum Vergleich: In Österreich nimmt die Neubauleistung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft von jährlich 15.000 Wohnungen einen Anteil von einem Drittel der gesamten Fertigstellungen ein.

Bezogen auf 1.000 Einwohner stellen die gemeinnützigen Bauvereinigungen in Österreich damit 1,7 Wohnungen fertig, in Polen werden von den öffentlichen/sozialen Wohnungsunternehmen nur 0,2 Wohnungen pro 1.000 Einwohner errichtet.

Durch die wirtschaftliche Öffnung und dem Rückzug der öffentlichen Hand aus dem Wohnungsbau nehmen heute private Projektentwickler bzw. international tätige Immobilienunternehmen eine dominierende Position vor allem auf den städtischen Wohnungsmärkten wie Warschau ein. Auf diesen

Märkten ist die Lage aufgrund der steigenden Wohnungsnachfrage insbesondere von aus dem Umland zuziehenden jüngeren Haushalten und des Wohnungspreisanstieges sehr angespannt. Laut EUROSTAT liegt der Wohnungsaufwand aufgrund des Preisanstiegs heute um gut 1/4 höher als vor 10 Jahren und ist die Zahl jener Haushalte, die sich von den Wohnkosten stark belastet fühlen, um die Hälfte auf 64% angestiegen.

Vor allem auf die jugendliche Bevölkerungsgruppe hat ein fehlendes Angebot leistbarer Wohnungen gravierende Auswirkungen. Mangels geeignetem Wohnraum für die Haushaltsgründung verlängert sich ihr Aufenthalt im elterlichen Haushalt. 60% der Polen im Alter zwischen 18 und 34 Jahren leben noch bei ihren Eltern. Folge des Mangels an leistbaren Wohnungen ist auch ein Anstieg der Überbelegungsquote auf ein deutlich über dem EU-Schnitt (17%) liegendes Niveau von 24% (siehe Datentabelle im Anhang).

Zum Vergleich: In Österreich liegt der Wohnungsaufwand bei rd. 23% der Konsumausgaben, die Zahl der Haushalte mit starker Wohnkostenbelastung beläuft sich auf rd. 14%. Ebenso wie die Überbelegungsquote mit 15% liegt sie deutlich unter dem EU-Durchschnitt.

Aufgrund der angespannten Wohnungssituation sah sich die polnische Regierung Mitte der 2000er Jahre veranlasst, mit **Förderungsmaßnahmen** gegenzusteuern. Die Förderung zielte jedoch nicht auf den sozialen Wohnungsbau ab, sondern stellte eine steuerliche Subventionierung zur Eigentumsbildung dar. Die Wohnbauförderungsausgaben belaufen sich in Polen auf über 1% des BIP, wobei hier Subjektförderungen (Wohnbeihilfen) zur Verringerung der Wohnkostenbelastung und steuerliche Subventionierungen zur Kreditaufnahmen den Großteil des Förderkuchens ausmachen.

Zum Vergleich: Die gesamtstaatlichen Ausgaben zur Wohnbauförderung liegen mit 0,9% des BIP unter jenen von Polen. Davon fließen 0,7% des BIP in die Objektförderung, also direkt in die Wohnungsproduktion, und 0,2% des BIP in die Subjektförderung. Insgesamt macht damit die österreichische Wohnbauförderung im Schnitt rd. 2,6 Mrd. Euro pro Jahr aus.

In den letzten Jahren wurden durchschnittlich jährlich rd. 60% der Neubauwohnungen gefördert. Damit zeigt sich die hohe Effizienz und Breitenwirksamkeit der österreichischen Wohnbauförderung.

Die einseitige wohnungspolitische Priorisierung von privaten Immobilienentwicklern hat auch merkbar Niederschlag in der **Stadtentwicklung Warschaws** gefunden. Dadurch, dass die Immobilieninvestoren an einer raschen Verwertung der Wohnungen an die Eigennutzer bzw. Anleger interessiert sind sowie eine kurzfristige und keine lokal gebundene Strategie verfolgen, sind in den letzten Jahren zunehmend sozial segregierte Stadtquartiere entstanden. Eine konsistente Stadtplanung ist in Warschau erst im Aufbau begriffen, Maßnahmen zur Linderung der Wohnungsnot beschränken sich noch immer auf die Gewährleistung von guten Investitionsbedingungen für private Immobilienentwickler. Dies führt dazu, dass sich die Neubauprojekte in bestimmten Stadtteilen konzentrieren. Resultat ist eine weiter voranschreitende Polarisierung der Stadtteile. Besonders sichtbar auch im architektonischen Erscheinungsbild: Fast alle Neubauten der privaten Immobilienunternehmen sind von Zäunen umgeben, verfügen über Security-Dienste und Video-Überwachung. Schätzungen zufolge existieren heute rd. 400 dieser bewachten „Siedlungsinseln“ bzw. Gated Communities.

Wohnungspolitische Rahmenbedingungen in Österreich

Österreich verfügt über ein bewährtes – und international viel beachtetes – Wohnbaumodell, das sich grundsätzlich von marktgesteuerten Modellen mit ihren stark eigentumsorientierten Wohnungsmärkten wie z.B. in Polen unterscheidet.

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 einkommenschwachen 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 6,6 Euro/m²/Monat liegt die Miete (inkl. BK und USt.) von Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) um rd. 20% unter dem Niveau von privaten/gewerblichen Vermietern (8,1 Euro/m²/Monat).*
- ⇒ *Nach Ausfinanzierung der GBV-Wohnung sinkt die Miete auf 1,75 Euro/m² 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 2009 und 2015 um 28%, bei den Gemeinnützigen nur um 18%, also nur wenig über der Inflationsrate.*
- ⇒ *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.*

Herausforderungen am österreichischen Wohnungsmarkt

Auch wenn sich die Situation am österreichischen Wohnungssektor vergleichsweise besser darstellt als in Polen, so droht das gut geölte wohnungspolitische Räderwerk durch die geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der letzten Jahre doch auch hierzulande etwas ins Stottern zu geraten.

- Aufgrund der Budgetkonsolidierung wurde die Wohnbauförderung in einzelnen Bundesländern stark zurückgefahren,
- sodass auf den erhöhten Wohnungsbedarf infolge des starken Bevölkerungswachstums in den städtischen Regionen nicht mit einer adäquaten Forcierung der Wohnbauförderungsleistung reagiert werden kann.
- In den Städten sind Grundstücke zu angemessenen Konditionen Mangelware.
- Leistbares Wohnen ist in den letzten Jahren durch kostentreibende bautechnische Anforderungen und Auflagen energieeffizienten Bauens immer stärker unter Druck geraten.
- Widmungs-, Planungs- und Bauverfahren führen zu zeitlichen Verzögerungen und werden dadurch zum Kostenfaktor.

Mit der von der Bundesregierung beschlossenen Gründung einer Wohnbauinvestitionsbank wurde ein wichtiger Grundstein zur Forcierung des kostengünstigen Wohnungsbaus gesetzt. Um den steigenden Wohnungsbedarf in den Ballungsräumen wirksam decken und die steigenden Wohnkosten durch teures Bauen dämpfen zu können, braucht es

- ein rasches Flottmachen der Wohnbauinvestitionsbank bzw. eine deutliche Beschleunigung der EU-rechtlichen Genehmigungsverfahren, sodass die sich in der Pipeline befindlichen Wohnbauprojekte zeitnah umgesetzt werden können.
- effiziente Maßnahmen zur Baulandmobilisierung, wie etwa eine verfassungsrechtliche Klärstellung zur Anwendung von grundstücksmobilisierenden Instrumenten in den Ländern und Gemeinden,
- eine Deregulierung der Bauvorschriften
- und vereinfachte und beschleunigte Bauverfahren.

Wohnungspolitische Strukturdaten Warschau/Wien und Polen/Österreich

	Polen	Österreich	Warschau	Wien
Bevölkerung 2016	38.433.000	8.773.000	1.754.000	1.867.600
Bevölkerungsveränderung 1991-2000 in %	0%	4%	-2%	3%
Bevölkerungsveränderung 2001 - 2010 in %	1%	4%	2%	9%
Bevölkerungsveränderung 2011-2017 in %	0%	5%	2%	10%
Wohnungen	14.200.000	4.441.000	833.000	984.000
Wohnungen pro 1.000 Einwohner	369	506	475	527
gemeinnützige/soziale Wohnungen pro 1.000 Einwohner	29	105	66	222
Mietquote	22%	42%	47%	79%
Eigentumsquote	75%	58%	63%	22%
Anteil gemeinnützige Mietwohnungen		14%		20%
Anteil öffentliche Mietwohnungen	8%	6%	14%	22%
Anteil private Mietwohnungen	1%	22%	k.A.	20%
Anteil Genossenschaftswohnungen	15%		k.A.	
Anteil Wohnungseigentum	76%	58%	k.A.	38%
= sozialer/gemeinnütziger Wohnungsbestand gesamt	1.100.000	925.000	116.000	415.000
= Anteil am gesamten Wohnungsbestand	8%	21%	14%	42%
Wohnungsfertigstellungen p.a.	163.000	52.000	13.000	12.000
davon sozialer/gemeinnütziger Wohnungsneubau	6.500	15.000	k.A.	4.500
Anteil sozialer/gemeinnütziger Wohnungsneubau an Gesamt-Neubauleistung	4%	29%	k.A.	38%
fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Einwohner	4,2	5,9	7,4	6,4
fertiggestellte soziale/gemeinnützige Wohnungen pro 1.000 Einwohner	0,2	1,7	k.A.	2,4
Wohnbauförderungsausgaben in % des BIP	k.A.	0,9%		
Wohnbauinvestitionen 2000-2007, Veränderung p.a. im Durchschnitt	4,6%	-1,6%		
Wohnbauinvestitionen 2008-2013, Veränderung p.a. im Durchschnitt	1,6%	1,0%		
Verschuldung der Privathaushalte 2003-2015	456%	55,0%		
BIP pro Kopf 2000-2015 in %	129%	48%	141%	29%
Wohnungsaufwand	21,7%	22,7%		
Haushalte mit starker Wohnkostenbelastung	63,7%	14,8%		
Überbelegungsquote	24,1%	15,0%		
Anteil Jugendlicher (18-34 Jahre) im elterlichen Haushalt	60,0%	45,4%		

Rückfragen:

Artur Streimelweger
Tel.: 0699 12195304
a.streimelweger@vwbfs.at