

WOHNBAUFÖRDERUNG UND WOHNVERSORGUNG IM INTERNATIONALEN VERGLEICH

1. Einleitung	64
2. Die österreichische Wohnbauförderung im internationalen Vergleich	64
3. Die Wohnversorgung Österreichs im internationalen Vergleich	73
4. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen	80

Auszug aus WISO 1/2007

isw

Institut für Sozial- und Wirtschaftswissenschaften

Gruberstraße 40–42

A-4020 Linz, Austria

Tel.: +43(0)732 66 92 73, Fax: +43 (0)732 66 92 73 - 2889

E-Mail: wiso@akooe.at

Internet: www.isw-linz.at

Wolfgang Stigel

Mitarbeiter am
Institut für Sozial-
und Wirtschafts-
wissenschaften

1. Einleitung

*Wohnbau-
förderung ist
ein Element des
Wohlfahrts-
staates*

Die Wohnbauförderung ist ein wesentliches Element der österreichischen Wohnungspolitik und des österreichischen Wohlfahrtsstaates. Sie trägt dazu bei, eine quantitativ und qualitativ gute Wohnversorgung der Bevölkerung zu sichern. Daneben wird die Wohnbauförderung auch als Instrument der Wirtschaftsförderung eingesetzt.

Das Institut für Sozial- und Wirtschaftswissenschaften hat 2004 im Rahmen einer Studie

- die Qualität der Wohnversorgung Österreichs im internationalen Vergleich bewertet,
- den Beitrag der Wohnungspolitik zur Sicherung der Wohnversorgung der Bevölkerung untersucht und
- die Rolle der Wohnbauförderung als wesentlicher Bestandteil der Wohnungspolitik herausgearbeitet.

Das Projekt wurde im Auftrag von Landesrat Dr. Hermann Kepplinger durchgeführt, der in Oberösterreich für das Ressort Wohnbau verantwortlich ist.

Im Rahmen der Untersuchung wurde Österreich mit den EU-Ländern Deutschland, Frankreich, den Niederlanden, Schweden und dem Vereinigten Königreich verglichen. Auch die Schweiz wurde in diese Analyse einbezogen. Die Auswahl der in diese Untersuchung einbezogenen Länder erfolgte mit dem Ziel, unterschiedliche Systeme der Wohnbauförderung vergleichen zu können.

2. Die österreichische Wohnbauförderung im internationalen Vergleich

2.1. Quellen für die Mittel der öffentlichen Wohnbauförderung

In Österreich stammen die Mittel, die für die Wohnbauförderung zur Verfügung stehen, aus Bundesmitteln (Zweck-

zuschüsse und Bedarfszuweisungen) sowie aus Landesmitteln, wobei in den Landesmitteln auch Rückflüsse aus Förderungsdarlehen enthalten sind. Im Durchschnitt der Jahre 1996–2002 stammten zwei Drittel der Einnahmen aus Bundesmitteln, ein Drittel aus Landesmitteln.¹

In Frankreich kamen die im Jahr 2001 für Wohnbauförderung zur Verfügung stehenden Mittel zu 54 % aus dem allgemeinen Staatsbudget, zu 35 % aus dem Sozialbudget (Mittel für personenbezogene Beihilfen), zu 9 % aus dem Wohnbaubeitrag der Arbeitgeber und zu 2 % von Gemeinden (Taffin 2004). Der Wohnbaubeitrag der Arbeitgeber beträgt 0,45 % der Lohnsumme von Unternehmen über 10 Beschäftigten.

Im Jahr 2001 kamen in Deutschland 53 % der Mittel vom Bund und 47 % von den Ländern.² Die Ausgaben für das Wohngeld werden zur Hälfte vom Bund und zur Hälfte von den Ländern finanziert. Der „besondere Mietzuschuss“ für Sozialhilfeempfänger wird an die Träger der Transferzahlung rückverrechnet.

In Großbritannien stammen die Mittel, die für die öffentliche Wohnbauförderung zur Verfügung stehen, von der Regierung, aber auch von den regionalen Gebietskörperschaften. Die Gemeinden erhalten von der Regierung jährlich Zuschüsse zu dem Budget, das zur Finanzierung der Gemeindefinanzierungen besteht („Housing Revenue Account“). Die Förderung der gemeinnützigen Bauvereinigungen („Registered Social Landlords“) erfolgt über die „Housing Corporations“. Diese regionalen Institutionen erhalten jährlich Zuschüsse von der Regierung.

In den Niederlanden wird das gesamte wohnungspolitische Budget von der Zentralregierung aus dem allgemeinen Steueraufkommen finanziert (Donner 2000, S. 423).

In Schweden werden die Ausgaben für Objektförderung (Zinszuschüsse) aus dem Staatsbudget finanziert. Was die Ausga-

ben für Wohnbeihilfe betrifft, so trägt der Staat seit 1993 zur Gänze die Aufwendungen für Wohnbeihilfe für Familien mit Kindern und für Haushalte ohne Kinder, aber mit geringem Einkommen. Die Wohnbeihilfe für Pensionisten wird dagegen von den Gemeinden finanziert.

2.2. Die Struktur der öffentlichen Ausgaben für Wohnbauförderung

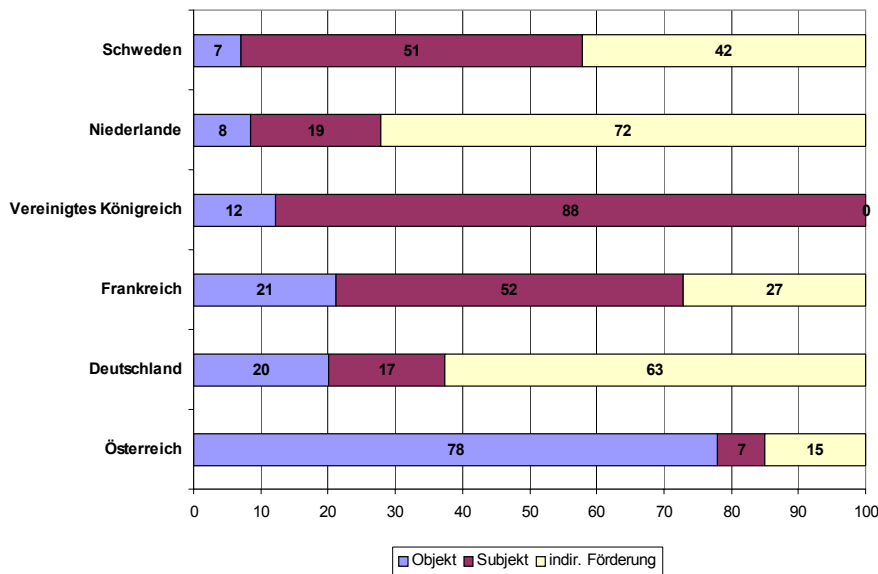
Die öffentlichen Ausgaben für Wohnbauförderung haben wir folgenden Bereichen zugeordnet:

- a) der direkten Förderung über Baukosten (Objektförderung),
- b) der direkten Förderung über Beihilfen an Haushalte (Subjektförderung),
- c) der indirekten Förderung über Steuererleichterungen.

In Österreich erfolgt die direkte Förderung der Baukosten über rückzahlbare Darlehen und Annuitätenzuschüsse. Die Subjektförderung besteht aus der Wohnbeihilfe und der Mietbeihilfe im Rahmen der Sozialhilfe. Die wichtigsten steuerlichen Förderungen beziehen sich auf die Möglichkeit, Kosten für Wohnraumbeschaffung und -sanierung über Sonderausgaben abzuschreiben, auf das Bausparen und auf die Wohnbauleihen.

Abbildung 1 zeigt den Vergleich der Struktur der öffentlichen Ausgaben für Wohnbauförderung in Österreich mit weiteren fünf EU-Ländern. Die Daten beziehen sich auf das Jahr 2001.

Abbildung 1: Struktur der öffentlichen Ausgaben für Wohnbauförderung im internationalen Vergleich (Anteile in Prozent), 2001



Quelle: Eigene Berechnungen nach Daten zur Wohnbauförderung, basierend auf Berichten und Mitteilungen der Regierungen (D, F, NL, S), auf Daten statistischer Ämter (F) und statistischen Veröffentlichungen (UK) sowie auf Mitteilungen von ExpertInnen der betreffenden Länder (F, NL, UK).

Aus diesem Vergleich werden die Besonderheiten des österreichischen Systems der Wohnbauförderung deutlich sichtbar:

- Österreich weist den weitaus höchsten Anteil der Objektförderung mit einem Wert von 78 % auf.
- Der Anteil der Subjektförderung ist dagegen in Österreich mit einem Anteil von 7 % geringer als in den anderen untersuchten Ländern.
- Relativ gering ist in Österreich auch der Anteil der indirekten Förderung mit einem Wert von 15 %.

Im Gegensatz zu Österreich ist die Wohnbauförderung im Vereinigten Königreich fast zur Gänze auf die Subjektförderung

*Österreich:
höchster Anteil
der Objekt-
förderung,
niedriger Anteil
der Subjekt-
förderung*

ausgerichtet (Anteil 88 %). Auch in Frankreich (52 %) und Schweden (51 %) überwiegt die Förderung über Beihilfen an die Haushalte. Die Objektförderung hat – abgesehen vom Spitzenplatz Österreichs mit einem Anteil von 78 % – in Frankreich (21 %) und in Deutschland (20 %) einen größeren Stellenwert. Die Förderung über Steuererleichterungen (indirekte Förderung) weist in den Niederlanden (72 %) und in Deutschland (63 %) die höchsten Anteile auf.

Vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Struktur der Wohnbauförderung ist nun der Vergleich der Kosten der öffentlichen Wohnbauförderung von besonderem Interesse.

2.3. Die Kosten der öffentlichen Ausgaben für Wohnbauförderung

Zum Vergleich der Kosten der Wohnbauförderung wurde der Anteil der öffentlichen Ausgaben für Wohnbauförderung am Bruttoinlandsprodukt (BIP) berechnet. Die Summe der öffentlichen Ausgaben für Wohnbauförderung setzt sich zusammen aus den Ausgaben für Objektförderung, Subjektförderung und indirekte Förderung. Die Daten beziehen sich auf das Jahr 2001.

Tabelle 1: Summe der Ausgaben für Wohnbauförderung und Anteil dieser Ausgaben am BIP für das Jahr 2001

	BIP	Ausgaben für Wohnbauförderung	
	Mrd. •	Mrd. •	In % des BIP
Deutschland	2.073,7	23,3	1,1
Österreich	212,5	2,9	1,3
Schweden	244,9	3,1	1,3
Vereinigtes Königreich	1.598,5	22,1	1,4
Frankreich	1.475,6	25,0	1,7
Niederlande	429,1	7,7	1,8

Quelle: siehe Abbildung 1.

Es zeigt sich, dass die österreichische Wohnbauförderung zu den effizientesten Systemen im EU-Vergleich gehört:

- Österreich liegt mit einem Anteil der öffentlichen Ausgaben am BIP von 1,3 % an zweiter Stelle nach Deutschland (1,1 %), gleichauf mit Schweden (1,3 %).
- Der Wert für das Vereinigte Königreich liegt mit 1,4 % knapp darüber.
- Höhere Anteile der Ausgaben für Wohnbauförderung am BIP ergeben sich für Frankreich (1,7 %) und für die Niederlande (1,8 %).

*österreichische
Wohnbau-
förderung ist
sehr effizient*

Betrachten wir nun die Kosten der Wohnbauförderung im Zusammenhang mit der Struktur der Ausgaben, zeigt sich, dass das österreichische System der Wohnbauförderung mit der Betonung der Objektförderung gleich niedrige (Schweden) bzw. geringere Kosten als jene Systeme verursacht, die den Schwerpunkt auf die Förderung mittels Beihilfen legen (Vereinigtes Königreich, Frankreich).

2.4. Besonderheiten des österreichischen Systems der Wohnbauförderung

2.4.1. Hoher Stellenwert der Objektförderung, Subjektförderung als notwendige Ergänzung

Eine Ursache für die Kostengünstigkeit des österreichischen Systems der Wohnbauförderung besteht darin, dass den Ausgaben für Objektförderung – soweit sie aus Darlehen bestehen – Rückflüsse aus den Rückzahlungen gegenüberstehen. Weiters wirkt die Objektförderung zusammen mit den Kostenvorteilen der Gemeinnützigkeit kostendämpfend auf die Wohnungskosten, sodass Ausgaben für Wohnbeihilfen in Österreich nur in begrenztem Maße erforderlich sind. In einem System der Wohnbauförderung, das vorwiegend aus der Förderung mittels Wohnbeihilfen besteht, sind diese Vorteile nicht gegeben. Die Objektförderung hat aber noch weitere positive Effekte:

*Objektförderung
hat eine Reihe
von Vorteilen*

- Durch die Objektförderung wird die Neubautätigkeit angeregt, was zu einem Ausgleich von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt beiträgt. Dieser Ausgleich von Angebot und Nachfrage wirkt wiederum kostendämpfend auf die Preise auf dem Wohnungsmarkt.
- Durch die öffentliche Förderung der Wohnbautätigkeit werden beträchtliche Beschäftigungseffekte initiiert. Die Entwicklung der Konjunktur wird positiv beeinflusst. Damit ist die Wohnbauförderung auch ein wichtiges Instrument der Wirtschaftsförderung.

*Förderung
allein über
Beihilfen führt
zur Abhängigkeit*

Ein allein auf Förderung über Beihilfen konzentriertes System führt dazu, dass beim Empfänger eine Abhängigkeit von diesen Zuwendungen entsteht. Das zeigt sich am Beispiel des Vereinigten Königreichs, wo die Beihilfe für die Empfänger im Sozialwohnungssektor im Durchschnitt 90 % der Miete abdeckt. Diese Abhängigkeit bedeutet auch, dass die Empfänger z.B. Verschlechterungen der Bezugsbedingungen ausgesetzt sind oder eine schleichende Entwertung durch eine fehlende Anpassung der Richtwerte für den Bezug hinnehmen müssen, wie das beispielsweise in Deutschland in den 1990er Jahren der Fall war.

*Wohnbeihilfen
tragen in
Österreich zum
sozialen
Ausgleich bei*

Die Subjektförderung hat in Österreich eine geringere Bedeutung als in anderen Ländern. Sie ist aber eine notwendige Ergänzung, um leistbares Wohnen auch für Haushalte mit niedrigerem Einkommen zu ermöglichen. Die Förderung mittels Wohnbeihilfen (Subjektförderung) ist somit in Österreich ein wichtiger Bestandteil der Wohnbaupolitik, der zum sozialen Ausgleich beiträgt. Die Wohnbeihilfe soll aber auf die Unterstützung der wirtschaftlich schwächeren Haushalte begrenzt bleiben und nicht als „Massenphänomen“ eine Abhängigkeit breiter Bevölkerungsschichten von dieser Unterstützung nach sich ziehen.

2.4.2. Gemeinnützige Wohnbauträger als wichtiger Bestandteil

Ein wesentlicher Bestandteil des österreichischen Systems der Wohnbauförderung sind die gemeinnützigen Wohnbauträger. Die gesetzliche Regelung des gemeinnützigen Wohnbaus garantiert, dass gemeinnützige Mietwohnungen nach dem Kostendeckungsprinzip errichtet und vermietet werden. Das bedeutet, dass die Höhe der Mietpreise auf Dauer gesetzlich geregelt ist. Weiters müssen Erträge gemeinnütziger Wohnbaugesellschaften wiederum zur Wohnbaufinanzierung verwendet werden. Die relativ preisgünstigen Genossenschaftswohnungen aus dem Altbestand stehen bei Freiwerden für die Vergabe an jüngere einkommensschwächere Haushalte zur Verfügung. Rund die Hälfte der Mietwohnungen in Österreich gehören dem Sozialwohnungsbestand an, deren Träger gemeinnützige Bauvereinigungen und Gemeinden sind. Die Mieten im gemeinnützigen Sektor sind niedriger, als das bei freien Marktpreisen der Fall wäre.

*gemeinnützige
Mietwohnungen
haben eine Reihe
von Vorzügen*

Eine 2001 abgeschlossene Studie von Schneider/Mader hat berechnet, welchen Effekt eine Anhebung der Mietkosten der Wohnungen im Bestand der gemeinnützigen Bauvereinigungen auf das Niveau von vergleichbaren privaten Mietwohnungen hätte (Schneider/Mader 2001, S. 44ff). Das Ergebnis der Berechnungen war, dass die Summe der Jahresmieten – bezogen auf das Jahr 1999 – in den Wohnungen im gemeinnützigen Sektor um 820 Mio. Euro geringer war, als das unter privaten Mietverhältnissen der Fall wäre. Diese Summe von 820 Mio. Euro stellt eine beträchtliche Kaufkraft der Mieter dar, deren Verlust negative Konsequenzen auf die Volkswirtschaft hätte (BIP, Volkseinkommen, Beschäftigung). Wenn man davon ausgeht, dass sich viele Mieter den Differenzbetrag zwischen gemeinnützigen Jahresmieten und den (potenziellen) Kosten unter privaten Mietverhältnissen nur mit Unterstützung durch Beihilfen leisten könnten, würde sich daraus ein Aufwand von rund 245 Mio. Euro zur Stützung der Mietkosten ergeben.

Ein Erhalt des Systems des gemeinnützigen Wohnens ist somit im Interesse der Sicherung einer hochwertigen und kostengünstigen Wohnversorgung der Bevölkerung.

Im Gegensatz dazu zeigt das Beispiel Deutschland, welche negativen Folgen eine Abschaffung der Gemeinnützigkeit (1990) nach sich zieht. Mit einem Schlag wurde damit die Sozialbindung (Miethöhe und Belegungsrechte der Gemeinden) von rund 2,3 Millionen Sozialwohnungen aufgehoben. Nach dem Auslaufen der Förderung können die ehemaligen Sozialwohnungen zu Marktpreisen vermietet werden. Für die Zukunft ist absehbar, dass sich aus dem rapiden Schwund von Sozialwohnungen Schwierigkeiten für die Gemeinden ergeben werden, Wohnungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen zur Verfügung zu stellen.

2.4.3. Soziale Treffsicherheit der Wohnbauförderung

Die österreichische Wohnbauförderung hat keine spezifischen sozialpolitischen Festlegungen. Priorität hat die Sicherung der Wohnversorgung der Bevölkerung. Daneben wurde die Wohnbauförderung immer auch als Instrument der Wirtschaftsförderung gesehen. Die geltenden Einkommensgrenzen für den Bezug der Förderungen werden nur bei Erhalt der Förderung überprüft, sodass die Haushalte mit steigendem Einkommen aus dieser Grenze „herauswachsen“ können.

Immer wieder wird daher die Kritik an der mangelnden sozialen Treffsicherheit der Wohnbauförderung geäußert. In diesen Stellungnahmen wird argumentiert, dass damit Personen mit mittlerem und höherem Einkommen begünstigt werden. Diesen Kritiken ist eine Reihe von Argumenten entgegenzuhalten:

- Bei den Mietwohnungen ist die stärkere Förderung der höheren Einkommensgruppen nicht so ausgeprägt.
- Haushalte in den geförderten Wohnungen bestehen häufiger aus Familien mit Kindern. Die höhere Kinderzahl dieser

- Haushalte wäre zu berücksichtigen, sodass sich Einkommensvergleiche in geförderten und nicht geförderten Haushalten auf das Pro-Kopf-Einkommen beziehen sollten.
- Höhere Einkommensschichten tragen in höherem Maße zum Steueraufkommen bei, aus dem die Wohnbauförderung finanziert wird.
 - Mittlere und höhere Einkommensschichten verlassen zum Teil den Bestand an geförderten Genossenschafts- und Mietwohnungen. Damit werden kostengünstige Wohnungen aus dem Altbestand frei, in die jüngere Haushalte mit niedrigerem Einkommen einziehen können.
 - Die Wohnbauförderung in Österreich führt zu einer sozialen Durchmischung der Haushalte im geförderten Wohnungsbestand. Die Konzentration von einkommensschwachen Haushalten im Sozialwohnungsbestand führt dagegen vermehrt zu sozialen Problemen, wie Beispiele aus anderen Ländern deutlich vor Augen führen. Schlaglichtartig haben das etwa die Aufstände Jugendlicher in den französischen Städten im Oktober und November 2005 aufgezeigt. In Österreich konnten dagegen bislang die Probleme sozialer Segregation und die Bildung sozialer Gettos in Wohngebieten mit hohem Sozialwohnungsbestand vermieden werden.

soziale Durchmischung der Haushalte im geförderten Wohnungsbestand

3. Die Wohnversorgung Österreichs im internationalen Vergleich

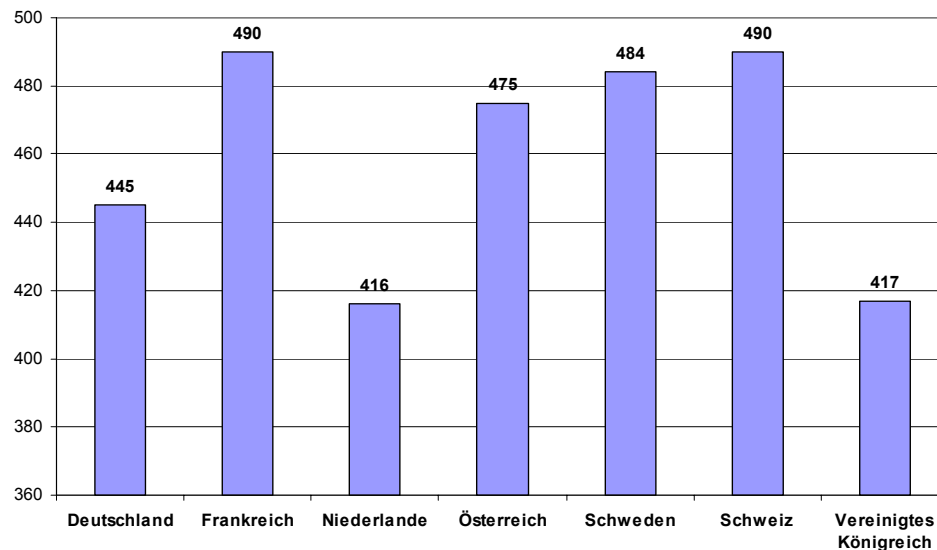
Wesentlich für die Bewertung der Wohnbauförderung und Wohnungspolitik ist, ob sie zu einer qualitativ hochwertigen Wohnversorgung der Bevölkerung beiträgt. Insbesondere geht es dabei darum, eine bedürfnisgerechte und leistbare Wohnversorgung jener Haushalte sicherzustellen, die nur über begrenzte finanzielle Mittel verfügen. Der internationale Vergleich der Wohnversorgung Österreichs zeigt, dass Österreich eine sehr gute Stellung einnimmt.

Am Beginn erfolgt eine kurze Charakterisierung anhand einiger wesentlicher Indikatoren der Wohnversorgung. Danach wird ausführlicher auf die Wohnungskosten eingegangen.

3.1. Indikatoren der Wohnversorgung

Was die Zahl der Wohnungen pro 1.000 Einwohner betrifft, liegt Österreich mit einem Wert von 475 Wohnungen an vierter Stelle der untersuchten Länder.

Abbildung 2: Zahl von Wohnungen pro 1.000 Einwohner (2001)



Quelle: Housing Statistics in the European Union 2002, Schweiz: Bundesamt für Statistik 2003

Eine bessere Versorgung weisen Frankreich und die Schweiz mit 490 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Schweden (484) auf.

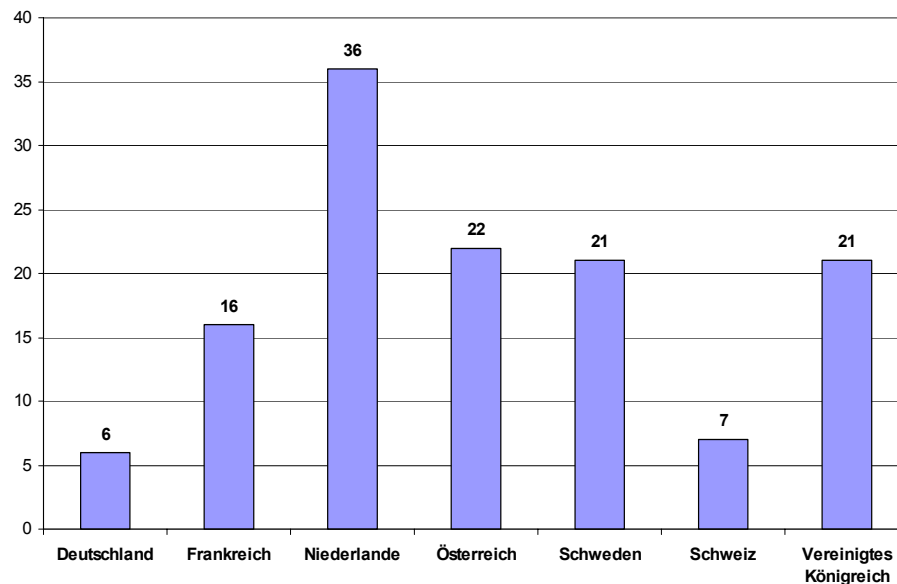
Ein Spitzenplatz Österreichs ergibt sich, was die Neubaulistung – wiederum bezogen auf 1.000 Einwohner – in den 1990er Jahren betrifft. Der prozentuelle Zuwachs ist in Österreich mit 9,2 % am höchsten. Dieses Ergebnis ist Resultat der hohen Neubautätigkeit in Österreich in dem betrachteten Zeitraum.

hohe Neubaulistung in Österreich in den 1990er Jahren

Was die durchschnittliche Wohnungsgröße und die pro Person zur Verfügung stehende Wohnfläche betrifft, liegt Österreich auf dem dritten bzw. vierten Rang der untersuchten sieben Länder.

Ein wesentlicher Aspekt der Struktur des Wohnungsbestandes ist der Stellenwert des Sektors sozialer Mietwohnungen. Die folgende Abbildung zeigt den Vergleich der Anteile der Sozialwohnungen am Wohnungsbestand für die untersuchten Länder. Als „Sozialwohnungen“ werden dabei jene Wohnungen verstanden, die sich im öffentlichen Eigentum (z.B. von Gemeinden) oder im Eigentum von nicht gewinnorientierten Wohnbauvereinigungen befinden.

Abbildung 3: Sozialwohnungen am Wohnungsbestand, Anteile in %, 2000/2001



Quellen: Deutschland, Brech 2004 u. Stephens/Burns/MacKay 2002; Frankreich und Großbritannien, Housing Statistics of the EU 2002; Niederlande, Oewehand/van Daalen 2002; Österreich, Bauer 2004; Schweden, Information from SABO, 2004 (o.J.), Schweiz: eigene Berechnungen nach Daten des Bundesamts für Statistik 2003 (BFJ 2003).

hoher Anteil an Sozialwohnungen in Österreich

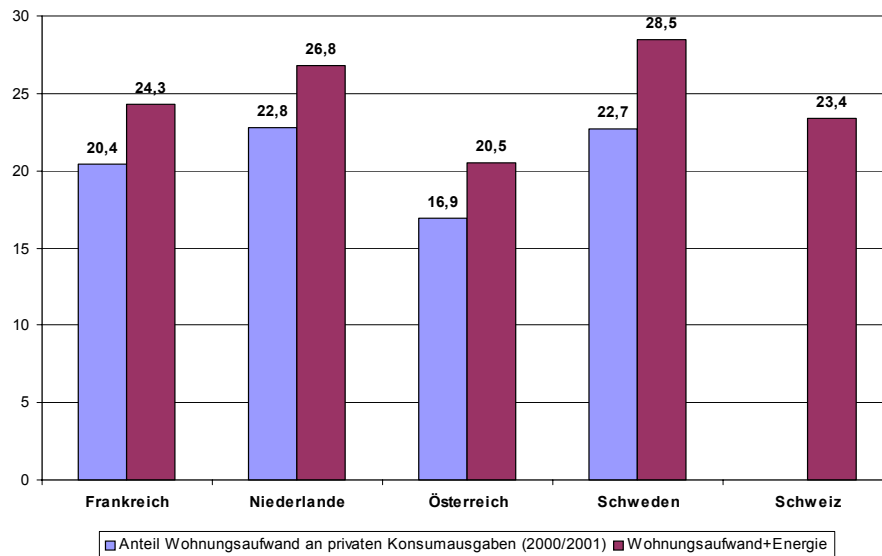
Den höchsten Anteil an Sozialwohnungen am Wohnungsbestand weisen die Niederlande mit 36 % auf. Österreich folgt an zweiter Stelle mit einem Anteil von 22 %. In etwa auf derselben Höhe liegen die Anteile im Vereinigten Königreich und in Schweden (21 %). In Frankreich beträgt der Anteil an Sozialwohnungen 16 %, in der Schweiz 7 % des Wohnungsbestands. In Deutschland sind nur mehr ca. 6 % der Wohnungen als Sozialwohnungen zu bezeichnen. In Österreich ist somit ein hoher Stellenwert des Sektors der sozialen Mietwohnungen gegeben. Dieser Sektor umfasst einen Bestand aus relativ

kostengünstigen Mietwohnungen und trägt damit wesentlich zur guten Qualität der Wohnversorgung in Österreich bei.

3.2. Wohnungskosten

Ein sehr wesentlicher Aspekt der Qualität der Wohnversorgung sind die Wohnungskosten. Als ein Indikator dafür wird der Anteil der Wohnungskosten an allen privaten Konsumausgaben herangezogen. Hausbetriebskosten sowie Reparatur- und Erhaltungsaufwand sind berücksichtigt. Weiters ist in der Datenquelle der Anteil der individuellen Energiekosten genannt, sodass auch ein Gesamtanteil inklusive Energiekosten angegeben wird (für die Schweiz ist nur dieser Gesamtanteil verfügbar).

Abbildung 4: Anteil der Wohnungskosten an den privaten Konsumausgaben in Prozent – 2000/2001



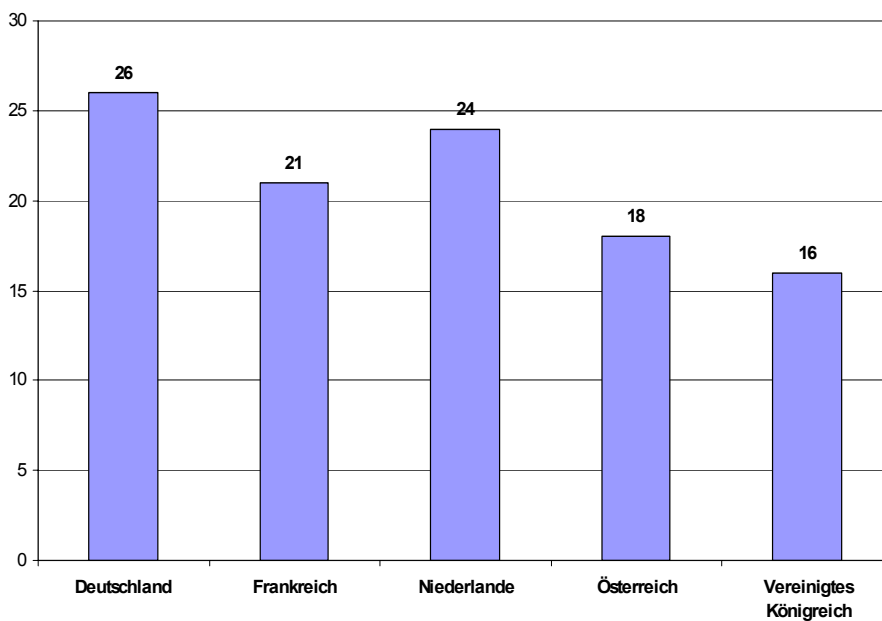
Quelle: Housing Statistics in the EU 2002. Schweiz: Eigene Berechnungen nach Daten des Bundesamts für Statistik, Volkszählung 2000 (BFS 2004).

*Österreich:
niedrigster
Anteil der
Wohnungs-
kosten an
den privaten
Konsum-
ausgaben*

In Österreich beträgt der Anteil der Wohnungskosten (ohne Energieaufwand) an den privaten Konsumausgaben 17 %, in Frankreich 20 %, in den Niederlanden und Schweden 23 %. Zählt man die Ausgaben für Energie hinzu, weist wiederum Österreich mit einem Anteil von 21 % den niedrigsten Wert auf. In der Schweiz beträgt dieser Anteil 23 %, in Frankreich 24 %, in den Niederlanden 27 %, in Schweden bereits 29 %. Österreich schneidet somit mit einem Anteil der Wohnungskosten (inklusive Energieaufwand) an den privaten Konsumausgaben von rund einem Fünftel am günstigsten ab.

Bei dem Anteil der Wohnungskosten an den privaten Konsumausgaben handelt es sich um eine volkswirtschaftliche Größe. Einen anderen Zugang zu einem Vergleich der Wohnungskosten bietet eine Studie, die sich auf Daten einer Erhebung im Rahmen des Europäischen Haushaltspanels im Jahr 2000 stützt (Czasny/Bständig/Hajek 2004). Wir beziehen uns dabei auf die Ergebnisse für die Haushalte in Mietwohnungen. In dieser Studie wurde für verschiedene EU-Länder der Anteil der Wohnungskosten am Einkommen der Haushalte in Mietwohnungen berechnet. Die Wirkung der Wohnbeihilfe wurde dabei berücksichtigt. Der Vergleich Österreichs mit weiteren vier EU-Staaten zeigt folgendes Ergebnis:

Abbildung 5: Anteil der monatlichen Miete (nach Abzug der Wohnbeihilfe) am Haushaltseinkommen, in Prozent, 2000



Quelle: Czasny/Bständig/Hajek 2004, Tab. D-3-2, S. D-18.

Die Haushalte in Mietwohnungen in Österreich geben im Jahr 2000 durchschnittlich 18 % ihres Einkommens für Mietkosten aus. Damit liegt Österreich an zweiter Stelle hinter dem Vereinigten Königreich mit einem Anteil von 16 %. Eine höhere Belastung der Haushalte mit Mietkosten als in Österreich weisen Frankreich (21 %), die Niederlande (24 %) und Deutschland (26 %) auf. Die Ergebnisse zeigen, dass in Ländern mit einem höheren Stellenwert der Subjektförderung wie in Frankreich und in den Niederlanden die Belastung der Haushalte mit Mietkosten höher ist als in Österreich.

*Österreich:
niedriger Anteil
der Mietkosten
am Einkommen*

4. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Der Vergleich der Wohnbauförderung Österreichs mit fünf weiteren Ländern der EU zeigt die Besonderheiten und Vorzüge des österreichischen Systems der Wohnbauförderung auf.

- Was die Struktur der öffentlichen Ausgaben für Wohnbauförderung betrifft, weist Österreich den weitaus höchsten Anteil der Objektförderung (= direkte Förderung der Baukosten) auf. Der Anteil der Subjektförderung (= Beihilfen an Haushalte) ist dagegen geringer als in den anderen untersuchten Ländern. Relativ gering ist auch der Anteil der indirekten Förderung über Steuererleichterungen.
- Was die Kosten der Wohnbauförderung betrifft, zeigt sich, dass die österreichische Wohnbauförderung zu den effizientesten Systemen in diesem Vergleich gehört. Österreich liegt mit einem Anteil von 1,3 % der öffentlichen Ausgaben für Wohnbauförderung am Bruttoinlandsprodukt (BIP) an zweiter Stelle nach Deutschland, gleichauf mit Schweden. Höhere Anteile am BIP als Österreich weisen das Vereinigte Königreich, Frankreich und die Niederlande auf.
- Eine der Ursachen für die Kostengünstigkeit des österreichischen Systems der Wohnbauförderung liegt in der Betonung der Objektförderung. Zusammen mit den Kostenvorteilen der Gemeinnützigkeit wirkt die Objektförderung kostendämpfend auf die Wohnungskosten. Damit sind Ausgaben für Wohnbeihilfen nur in begrenztem Maße erforderlich. Die Förderung mittels Wohnbeihilfen ist aber eine wichtige Ergänzung, die zum sozialen Ausgleich beiträgt.
- Ein wesentlicher Bestandteil des Systems der Wohnbauförderung in Österreich sind die gemeinnützigen Bauvereinigungen. Die Höhe der Mietpreise im gemeinnützigen Sektor ist auf Dauer gesetzlich geregelt. Die Mietpreise in diesem Bereich sind daher niedriger, als das bei freien Marktpreisen der Fall wäre.
- Ein Vorzug der Wohnbauförderung in Österreich ist es, dass es im geförderten Wohnungsbestand zu einer sozialen Durchmischung der Haushalte kommt. Damit konnten Probleme sozialer Segregation vermieden werden.

Der internationale Vergleich der Wohnversorgung zeigt auf, dass Österreich eine sehr gute Stellung einnimmt.

- Was die Zahl der Wohnungen pro 1.000 Einwohner, die durchschnittliche Wohnungsgröße und die pro Person zur Verfügung stehende Fläche betrifft, liegt Österreich im mittleren Rang der untersuchten Länder.
- Die Neubauleistung in den 1990er Jahren war in Österreich höher als in den anderen Ländern.
- Der Anteil der Sozialwohnungen am Wohnungsbestand beträgt in Österreich 22 %. Damit liegt Österreich nach den Niederlanden an zweiter Stelle.
- Besonders hervorzuheben ist das gute Abschneiden Österreichs beim Vergleich der Wohnungskosten. Österreich hat den niedrigsten Anteil der Wohnungskosten an den privaten Konsumausgaben. Was die Belastung der Haushalte in Mietwohnungen mit den Wohnungskosten betrifft, liegt Österreich auf dem guten zweiten Platz.

Insgesamt zeigen die Ergebnisse der Studie, dass das österreichische System der Wohnbauförderung im internationalen Vergleich gut abschneidet. Die grundlegende Orientierung der österreichischen Wohnbauförderung sollte deshalb beibehalten werden. Eine ausreichende Dotierung durch Bundes- und Landesmittel ist die Voraussetzung dafür, dass die Vorzüge des österreichischen Systems zur Geltung kommen.

Anmerkungen:

- 1 Eigene Berechnungen nach Daten von Blaas/Wieser 2004, S. 8.
- 2 Eigene Berechnungen nach Daten des 19. Subventionsberichts der Bundesregierung und des Wohngeld- und Mietenberichts 2002.

Literatur:

- Bauer, E., Austria. In: Gruis/Niboer (Hg.), Asset management in the social rented sector, Springer Vlg, 2004. (Bauer 2004)
- Blaas, W./Wieser, R., Wohnwirtschaftliche und volkswirtschaftliche Probleme durch Kürzung der Wohnbauförderung. Wien, Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, 2004. (Blaas/Wieser 2004)
- Brech, J., Germany. In: Gruis/Nieboer (Hg.), a.a.O. (Brech 2004)
- Bundesamt für Statistik, Pressemitteilung vom 11.09.2003. (BFS 2003) (www.statistik.admin.ch)
- Bundesamt für Statistik, Volkszählung 2000, Neuchatel 2004. (BFS 2004)
- Bundesministerium für Finanzen, 19. Subventionsbericht, Berlin 2003 (www.bundesfinanzministerium.de)
- Czasny., K./Bständig, G./Hajek, J., Internationaler Vergleich wohnbezogener Transfers. Wien, Stadt+Regionalforschung GmbH, 2004.
- Donner, C., Wohnungspolitiken in der Europäischen Union. Wien: Selbstverlag, 2000. (Donner 2000)
- Housing Statistics in the European Union 2002 (www.mrw.wallonie.be/dgatlp/HousingStats).
- Oewehand, A./van Daalen, G., Dutch housing associations. A model for social housing. Delft: Delft University Press, 2002. (Oewehand/van Daalen 2002)
- Schneider, F./Mader, S., Volkswirtschaftliche Analyse der Ist-Situation der gemeinnützigen Wohnbaupolitik in Österreich. 2001 (unveröff.). (Schneider/Mader 2001)
- Stephens, M./Burns, N./MacKay, L., Social market or safety net? British social rented housing in an European context. Bristol: Policy Press, 2002. (Stephens/Burns/MacKay 2002)
- Swedish Organisation of Municipal Housing Associations (SABO), Information from SABO. Stockholm, o.J. (2004). (Information from SABO 2004)
- Taffin, C., L'intervention financière de pouvoirs publics dans le logement, 2004 (unveröff.). (Taffin 2004)
- Wohngeld- und Mietenbericht 2002. Deutscher Bundestag, Drucksache 15/2100 v. 11.12.2003.

Der gesamte Forschungsbericht ist auf der Homepage des ISW abrufbar (www.isw-linz.at).

INSTITUT FÜR SOZIAL- UND WIRTSCHAFTSWISSENSCHAFTEN

WISO

WIRTSCHAFTS-UND SOZIALPOLITISCHE ZEITSCHRIFT

Die Zeitschrift WISO wird vom Institut für Sozial- und Wirtschaftswissenschaften (ISW) herausgegeben. Sie dient der Veröffentlichung neuer sozial- und wirtschaftswissenschaftlicher Erkenntnisse sowie der Behandlung wichtiger gesellschaftspolitischer Fragen aus Arbeitnehmersicht.

Lohnpolitik, soziale Sicherheit, Arbeitsmarkt und Arbeitslosigkeit, Arbeit und Bildung, Frauenpolitik, Mitbestimmung, EU-Integration - das sind einige der Themen, mit denen sich WISO bereits intensiv auseinander gesetzt hat.

WISO richtet sich an BetriebsrätInnen, GewerkschafterInnen, WissenschaftlerInnen, StudentInnen, Aktive in Verbänden, Kammern, Parteien und Institutionen sowie an alle, die Interesse an Arbeitnehmerfragen haben.

Erscheinungsweise: vierteljährlich

Preise:* Jahresabonnement EUR 22,00 (Ausland EUR 28,00)
Studenten mit Inskriptionsnachweis EUR 13,00
Einzelausgabe EUR 7,00 (Ausland EUR 12,00)

(* Stand 2005 - Die aktuellen Preise finden Sie auf unserer Homepage unter www.isw-linz.at)

Wir laden Sie ein, kostenlos und ohne weitere Verpflichtungen ein WISO-Probeexemplar zu bestellen. Natürlich können Sie auch gerne das WISO-Jahresabonnement anfordern.

Informationen zum ISW und zu unseren Publikationen - inklusive Bestellmöglichkeit - finden Sie unter www.isw-linz.at.



BESTELLSCHEIN*

Bitte senden Sie mir kostenlos und ohne weitere Verpflichtungen

- 1 Probeexemplar der Zeitschrift WISO
- 1 ISW Publikationsverzeichnis

Ich bestelle _____ Exemplare des WISO-Jahresabonnements (Normalpreis)

Ich bestelle _____ Exemplare des WISO-Jahresabonnements für StudentInnen mit Inskriptionsnachweis

* Schneller und einfacher bestellen Sie über das Internet: www.isw-linz.at

Name _____

Institution/Firma _____

Straße _____

Plz/Ort _____

E-Mail _____

BESTELLADRESSE:

ISW
Gruberstraße 40-42, A-4020 Linz
Tel. ++43/732/66 92 73-33 21
Fax ++43/732/66 92 73-28 89
E-Mail: wiso@akooe.at
Internet: www.isw-linz.at