

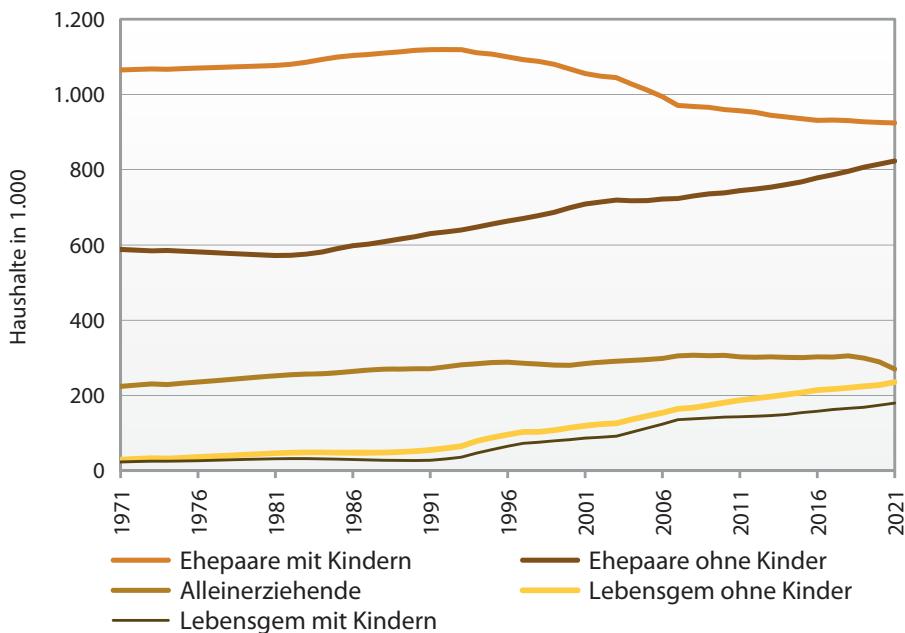
1. Allgemeine Rahmenbedingungen

Tabelle 5: Familienstruktur in 1.000

| | Familien insgesamt | Ehepaare ohne Kinder | Ehepaare mit Kindern | Lebens- gem ohne Kinder | Lebens- gem mit Kindern | Allein- erziehende |
|------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| 1971 | 1.930 | 590 | 1.070 | 30 | 20 | 220 |
| 1981 | 1.990 | 570 | 1.080 | 50 | 30 | 260 |
| 1991 | 2.120 | 640 | 1.120 | 60 | 30 | 270 |
| 2001 | 2.270 | 720 | 1.040 | 120 | 90 | 300 |
| 2011 | 2.340 | 750 | 950 | 200 | 140 | 300 |
| 2021 | 2.470 | 830 | 930 | 250 | 190 | 270 |

Quelle: Statistik Austria

Grafik 4: Familienstruktur



Quelle: Statistik Austria

Die Zahl der Geburten war nach dem Höchststand in den 1960er Jahren von über 130.000 lange Zeit rückläufig und pendelte sich ab den späten 1990er Jahren bei knapp 80.000 ein. Mitte der 2010er Jahre stieg sie etwas und liegt seither bei gut 85.000.

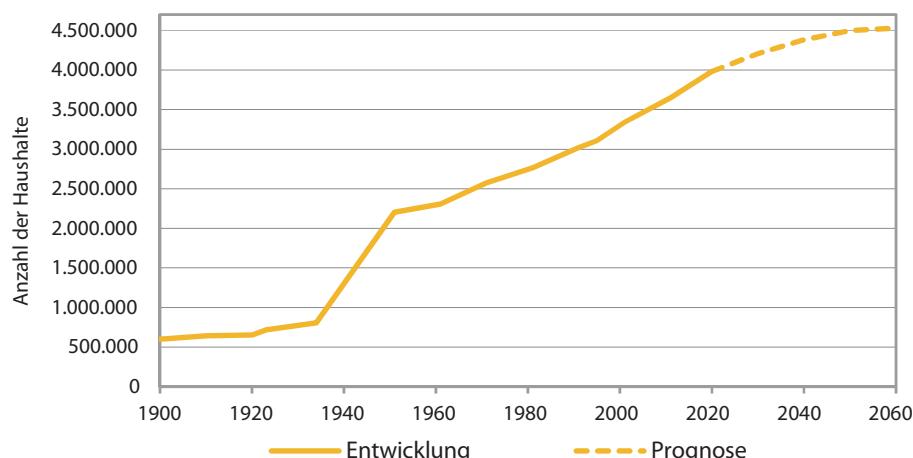
1. Allgemeine Rahmenbedingungen

Tabelle 9: Anzahl der Haushalte

| | Haushalte | | Haushalte |
|------|-----------|------|-----------|
| 1900 | 602.000 | 2001 | 3.340.000 |
| 1920 | 652.000 | 2011 | 3.649.000 |
| 1934 | 806.000 | 2015 | 3.800.000 |
| 1951 | 2.205.000 | 2020 | 3.982.000 |
| 1961 | 2.306.000 | 2025 | 4.112.000 |
| 1971 | 2.574.000 | 2030 | 4.207.000 |
| 1981 | 2.767.000 | 2040 | 4.380.000 |
| 1991 | 3.021.000 | 2050 | 4.497.000 |

Quelle: Statistik Austria, Haushaltsprognose 2021

Grafik 6: Entwicklung und Prognose der Haushaltsanzahl



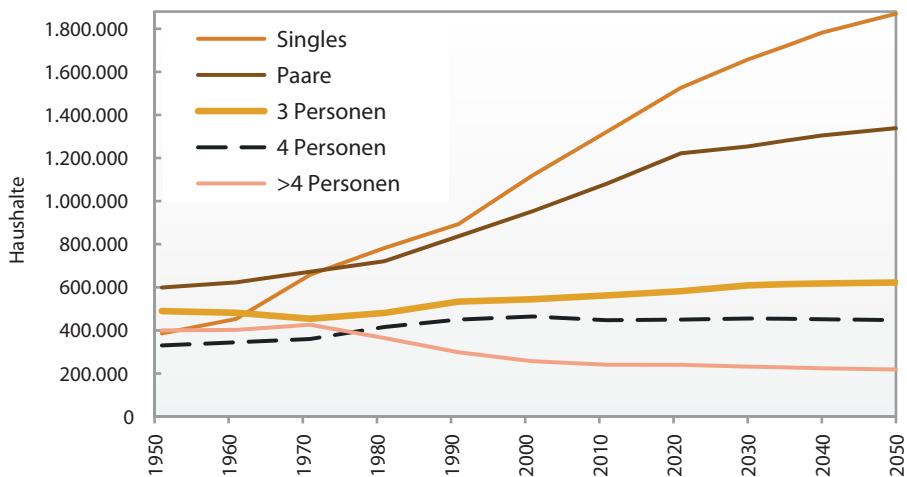
Quelle: Statistik Austria

Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte hat sich seit dem frühen 20. Jahrhundert vervielfacht. Umgekehrt hat sich der Anteil der Haushalte mit fünf und mehr Personen im selben Zeitraum stark verringert. Zukünftig wird weiterhin die Zahl der alleinlebenden Menschen überdurchschnittlich stark steigen. Die Zeit der sehr starken Zuwächse dürfte aber vorbei sein. Lagen sie bisher bei etwa zweieinhalb Prozentpunkten pro Jahrzehnt (dzt ca 38 %), wird es in absehbarer Zukunft nur noch etwa ein Prozentpunkt pro Jahrzehnt sein.

Tabelle 10: Haushalte nach Haushaltsgröße

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 & mehr |
|------|-----------|-----------|---------|---------|----------|
| 1951 | 386.000 | 599.000 | 490.000 | 330.000 | 400.000 |
| 1961 | 453.000 | 623.000 | 482.000 | 345.000 | 402.000 |
| 1971 | 658.000 | 672.000 | 454.000 | 360.000 | 426.000 |
| 1981 | 782.000 | 721.000 | 481.000 | 416.000 | 364.000 |
| 1991 | 894.000 | 837.000 | 533.000 | 450.000 | 299.000 |
| 2001 | 1.120.000 | 953.000 | 545.000 | 465.000 | 257.000 |
| 2011 | 1.322.000 | 1.081.000 | 562.000 | 447.000 | 241.000 |
| 2021 | 1.526.000 | 1.222.000 | 582.000 | 450.000 | 240.000 |
| 2030 | 1.657.000 | 1.254.000 | 609.000 | 455.000 | 232.000 |
| 2040 | 1.782.000 | 1.305.000 | 618.000 | 452.000 | 224.000 |
| 2050 | 1.870.000 | 1.338.000 | 622.000 | 448.000 | 219.000 |

Quelle: Statistik Austria, Haushaltsprognose 2021

Grafik 7: Entwicklung und Prognose der Haushaltmitglieder

Quelle: Statistik Austria

Derzeit bestehen die österreichischen Haushalte aus durchschnittlich 2,2 Personen. Hier erkennt man die erfolgte „Ausdünnung“ in den Wohnungen. Der Abbau des einstmaligen Überbelages ist Ergebnis der eindrucksvollen Wohnbau-tätigkeit nach 1945. Erhöhte Lebenserwartung, Geburtenrückgang, Scheidungen

2. Wohnungsbestände und Wohnkosten

Während der letzten Jahrzehnte gab es eine starke Zunahme der durchschnittlichen Wohnungsgrößen von ca 66 m² im Jahre 1971 auf zuletzt 102 m² pro Wohnung (2021). Der Anstieg ist vor allem auf das massive Größenwachstum im Bereich der Eigenheime zurückzuführen (Tabelle 17). Der Hang zu großen Eigenheimen wurde durch Öffnung der Größenbegrenzung in der Wohnbauförderung und das heute überwiegende Bauen ohne Förderung vorangetrieben. So erfreulich diese Entwicklung für den Einzelnen sein mag, bedeutet sie eine große Herausforderung für den Ressourcenverbrauch. Nicht unwichtig sind diese erhöhten Flächen für das vermehrte Arbeiten zu Hause bzw für die Unterbringung von Pflegepersonal im Alter.

Mittlerweile scheint sich die durchschnittliche Wohnungsgröße bei rund 100 m² eingependelt zu haben. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass im Mehrgeschoßwohnbau – nicht zuletzt auch auf Grund der Preissteigerungen am Immobilienmarkt – wieder vermehrt kleinere Wohnungsgrößen realisiert werden.

Tabelle 16: Wohnnutzfläche von Hauptwohnsitzwohnungen

| | Fläche (m ²) | Steigerung zur Vorperiode | Wohnfläche pro Person (m ²) |
|------|--------------------------|---------------------------|---|
| 1971 | 66 | | 22,9 |
| 1981 | 77 | + 11 m ² | 28,4 |
| 1991 | 85 | + 8 m ² | 33,2 |
| 2001 | 92 | + 7 m ² | 39,5 |
| 2011 | 99 | + 7 m ² | 43,7 |
| 2021 | 102 | + 3 m ² | 46,3 |

Quelle: Statistik Austria, IIBW

Tabelle 17: Hauptwohnsitzwohnungen nach Nutzfläche 2021

| | Ø Wohnungsgröße (m ²) | Ø Wohnfläche pro Person (m ²) |
|-----------------------|-----------------------------------|---|
| Eigenheime | 144,7 | 54,6 |
| Eigentumswohnung | 84,4 | 43,4 |
| Hauptmietwohnungen | 68,9 | 35,1 |
| Gemeindewohnung | 61,4 | 29,5 |
| GBV | 70,8 | 36,0 |
| Private Mietwohnungen | 70,1 | 36,4 |
| Gesamt | 101,5 | 46,3 |

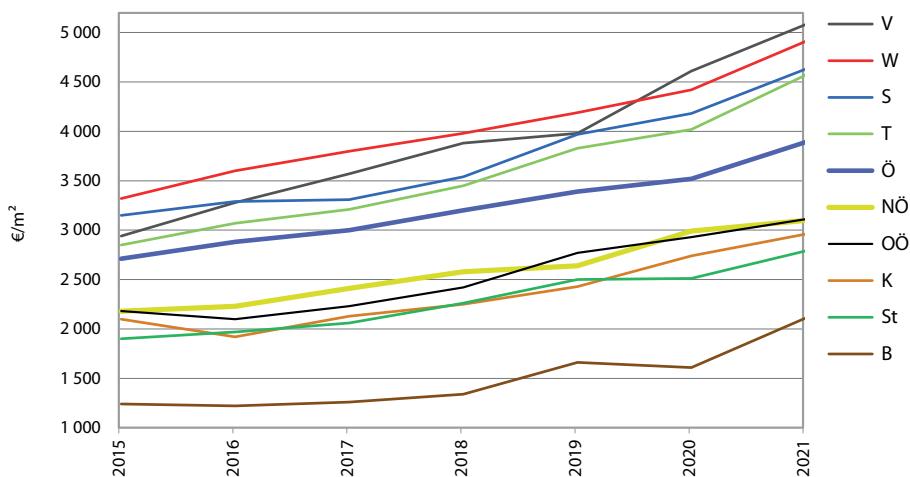
Quelle: Statistik Austria Mikrozensus

Lag der Unterschied der Wohnungsmieten zwischen Neubauwohnungen und Wohnungen aus der Gründerzeit Anfang der 1980er Jahre noch bei rund 50 %, so näherten sie sich in den darauffolgenden Jahren stetig an. Insbesondere auf Grund der hohen Qualität der Sanierungen ist das Baulalter als wertbestimmendes Merkmal von immer geringer werdender Bedeutung. Ersichtlich ist dies vor allem im Bereich der Gründerzeithäuser, deren durchschnittlicher Wohnungsaufwand fast so hoch ist wie jener von Neubauten. Dies liegt voran an der meist guten Lage, den größeren Raumhöhen, der Nutzungsneutralität und den damals benutzten Baustoffen dieser Bauten. Das seit 2018 beobachtbare Abflachen der Kostendynamik in diesem Sektor dürfte auf die vermehrte Durchsetzung der oft unter dem Marktniveau liegenden Richtwertmieten zurückzuführen sein. Bemerkenswert erscheinen die zuletzt rückläufigen Wohnkosten in Bauten der mittleren Altersklassen, besonders ausgeprägt bei jenen aus den 1980er Jahren, aber auch jenen aus der Zwischenkriegszeit, aus den 1960er und 1970er Jahren. Sollte sich dieser Trend verfestigen, ist dies wohl Ausdruck dafür, dass die häufig unzulängliche Energieeffizienz dieser Bauten mittlerweile vom Markt eingepreist wird.

Tabelle 24: Wohnungsaufwand nach Gebäudealter (€/m²)

| | vor 1919 | 1919– 1944 | 1945– 1960 | 1961– 1970 | 1971– 1980 | 1981– 1990 | 1991– 2000 | 2001– 2010 | ab 2011 |
|------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------|
| 1980 | 1,0 | 0,9 | 1,1 | 1,5 | 2,2 | | | | |
| 1985 | 1,7 | 1,7 | 1,8 | 2,2 | 3,1 | 3,4 | | | |
| 1990 | 2,2 | 2,2 | 2,3 | 2,7 | 3,4 | 3,6 | | | |
| 1995 | 3,4 | 3,1 | 3,4 | 3,6 | 4,3 | 4,6 | 5,2 | | |
| 2000 | 4,1 | 3,8 | 3,7 | 4,0 | 4,5 | 4,9 | 5,6 | | |
| 2005 | 5,1 | 4,8 | 5,0 | 5,3 | 5,9 | 5,9 | 6,2 | 6,0 | |
| 2010 | 6,0 | 5,7 | 5,5 | 5,9 | 6,4 | 6,5 | 6,8 | 6,8 | |
| 2015 | 7,4 | 6,6 | 6,7 | 6,7 | 7,0 | 7,3 | 7,5 | 7,8 | |
| 2020 | 8,7 | 7,5 | 7,5 | 7,7 | 7,9 | 8,2 | 8,3 | 9,4 | |
| 2021 | 8,8 | 7,3 | 7,6 | 7,6 | 7,8 | 7,8 | 8,3 | 8,8 | 10,0 |

Anm: bis 2003 alle entgeltlich benutzten Wohnungen, ab 2003 Hauptmietwohnungen Wohnungsaufwand „brutto kalt“ (inkl Betriebskosten und Umsatzsteuer, aber ohne Energie). Quelle: Statistik Austria Mikrozensus

Grafik 29: Preise von Eigentumswohnungen in den Bundesländern (€/m²)


Quelle: Statistik Austria Immobilienpreisstatistik

Österreich steht mit dieser Preisdynamik nicht alleine da. In etlichen Nachbarländern ist sie sogar noch stärker, etwa in der Tschechischen und in der Slowakischen Republik. Im EU-Durchschnitt stiegen die Hauspreise demgegenüber in den vergangenen zehn Jahren nur etwa halb so stark wie in Österreich.

Tabelle 34: EU-Häuserpreisindex (2011 = 100)

| | 2011 | 2013 | 2015 | 2017 | 2019 | 2021 |
|-------------|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| EU-27 | 100 | 97,0 | 101,2 | 111,0 | 121,2 | 138,3 |
| Österreich | 100 | 112,9 | 122,6 | 140,0 | 155,2 | 187,6 |
| Deutschland | 100 | 106,7 | 115,2 | 131,5 | 148,3 | 161,7 |
| Italien | 100 | 91,1 | 83,5 | 82,9 | 82,3 | 86,0 |
| Slowakei | 100 | 98,2 | 104,9 | 118,5 | 138,9 | 161,9 |
| Tschechien | 100 | 98,6 | 105,0 | 125,7 | 149,0 | 193,4 |
| Ungarn | 100 | 93,8 | 110,6 | 140,7 | 188,1 | 200,8 |

Quelle: Eurostat, IIBW (Umrechnung)

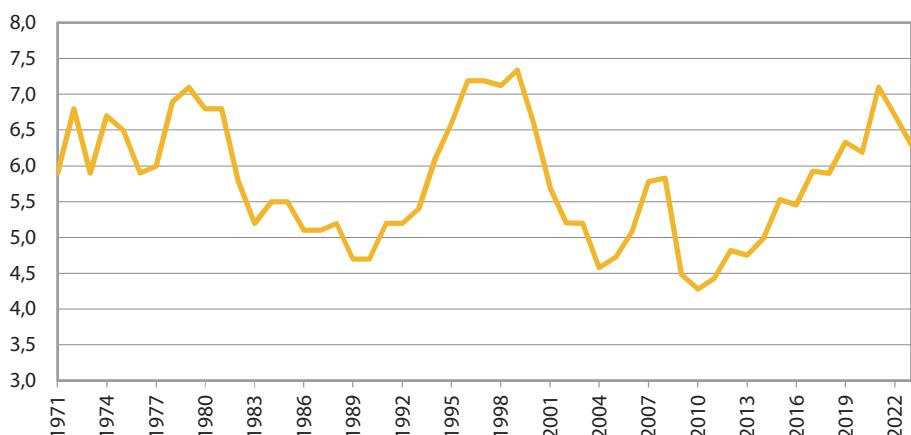
globalen Finanzkrise 2008 halten, und liegt seither deutlich über dem EU-Durchschnitt, zuletzt fast beim doppelten Wert. Seit 2019 werden Werte über 6 Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner erreicht. Im Gegensatz zu den Absolutzahlen der Fertigstellungen gemäß Tabelle 36 ist dies kein historischer Höchstwert. In den späten 1970er und den späten 1990er Jahren wurden zwar etwas weniger Wohnungen fertiggestellt. Die Bewohnerzahl als Bezugsgröße des Indikators war aber auch entsprechend niedriger.

Tabelle 37: Wohnbauquote – fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Einwohner

| | | | | | | | | | |
|------|-----|------|-----|------|-----|------|-----|------|-----|
| 1970 | 6,0 | 1981 | 6,8 | 1992 | 5,2 | 2003 | 5,2 | 2014 | 5,0 |
| 1971 | 5,9 | 1982 | 5,8 | 1993 | 5,4 | 2004 | 4,6 | 2015 | 5,5 |
| 1972 | 6,8 | 1983 | 5,2 | 1994 | 6,1 | 2005 | 4,7 | 2016 | 5,5 |
| 1973 | 5,9 | 1984 | 5,5 | 1995 | 6,6 | 2006 | 5,1 | 2017 | 5,9 |
| 1974 | 6,7 | 1985 | 5,5 | 1996 | 7,2 | 2007 | 5,8 | 2018 | 5,9 |
| 1975 | 6,5 | 1986 | 5,1 | 1997 | 7,2 | 2008 | 5,8 | 2019 | 6,3 |
| 1976 | 5,9 | 1987 | 5,1 | 1998 | 7,1 | 2009 | 4,5 | 2020 | 6,2 |
| 1977 | 6,0 | 1988 | 5,2 | 1999 | 7,3 | 2010 | 4,3 | 2021 | 7,1 |
| 1978 | 6,9 | 1989 | 4,7 | 2000 | 6,6 | 2011 | 4,4 | 2022 | 6,7 |
| 1979 | 7,1 | 1990 | 4,7 | 2001 | 5,7 | 2012 | 4,8 | 2023 | 6,3 |
| 1980 | 6,8 | 1991 | 5,2 | 2002 | 5,2 | 2013 | 4,8 | | |

Anm: Fertigstellungen neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden; 2021–23 sind Prognosen. Quelle: Statistik Austria, IIBW, WIFO/Euroconstruct (Prognose)

Grafik 33: Wohnbauquote – fertiggestellte Wohnungen/1.000 Einwohner



Anm: Fertigstellungen neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden. Quelle: Statistik Austria, IIBW, Euroconstruct/WIFO (Prognose)

Österreich bei durchschnittlich 268 m² pro Einwohner (von 58 m² in Wien bis 510 m² im Burgenland).⁶ Flächensparendes Bauen und eine Verdichtung im existierenden Siedlungsraum sind notwendig, um die bestehende Infrastruktur besser zu nutzen, unverbautes Land zu schützen und gleichzeitig leistbaren Wohnraum zu schaffen. Das Wohnhochhaus ist hier als Beispiel zur Verdichtung in Ballungsräumen und für vertikale Stadtentwicklung zu nennen.

5.4.3. Baukosten

Die größte Herausforderung für die Gemeinnützigen sind derzeit die stark gestiegenen Baukosten. Durch die COVID-19-Pandemie kam es zu erheblichen Produktions- und Lieferkettenstörungen und in der Folge zu Preissteigerungen bei Baumaterialien (s Tabelle 39). Diese Problematik hat sich durch die Folgen des Ukraine-Krieges und des aktuellen Lockdowns in Shanghai weiter massiv verschärft.

Die derzeitige Baukostenentwicklung ist dramatisch und stellt die gesamte Baubranche vor große Herausforderungen. In den 16 Monaten zwischen Dezember 2020 und April 2022 ist der Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau um 23 % gestiegen. Bei einer moderaten Lohnentwicklung von nur 2,6 % sind die Materialkosten in diesem Zeitraum um nicht weniger als 42,5 % angewachsen.

Ein unabdingbarer Weg, um die Baukosten in den Griff zu bekommen, ist der Einsatz von weiteren Effizienzsteigerungen und Standardisierungen in der Baubranche: die Digitalisierung aller Prozesse, der Planung auf der Baustelle und die Erhöhung des Vorfertigungsgrads. Damit können die Kosteneffizienz sicher gestellt, Qualitätssteigerungen erzielt und wertvolle Ressourcen in allen Bereichen des Bauprozesses eingespart werden. Ein wesentliches Tool ist der Einsatz von BIM-Software in der Planung und Bauumsetzung, sowie Lean Prozesse für die gesamte Realisierungsphase. Dabei wird darauf geachtet, dass alle Beteiligten einen möglichst gleichmäßigen, optimierten Einsatz von Personal, Material und Geräten gewährleisten, wodurch die Qualität insgesamt verbessert wird.

5.4.4. Mietwohnungen

In den vergangenen Jahren sind die Quadratmeterpreise bei Mietwohnungen in Österreich über dem Verbraucherpreisindex angestiegen (s Tabelle 23). Die Bruttomieten im gewerblichen und privaten Bereich sind in Österreich von 2016 bis 2021 um rund 13 % gestiegen, der VPI hingegen nur um 10 %.

⁶ Quelle: https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/themen/boden/flaecheninanspruchnahme_2020.pdf [25.7.2022].

Der Gemeinnützigenstatus kann nur mittels (bescheidmäßiger) Anerkennung der Landes-Aufsichtsbehörde erlangt werden (§ 31 ff WGG), womit die grund-sätzliche Befreiung gemeinnütziger Bauvereinigungen von der Körperschaftssteuer für den Kernbereich ihrer Tätigkeit (gem § 7 WGG in erster Linie: „Bau, Sanierung/Bewirtschaftung von Wohnungen“ samt dafür erforderlicher Nebengeschäfte) einhergeht.

6.8. Wohnzivilrecht

Die wohnzivilrechtlichen Teile des WGG, sohin die gesetzlichen Vorgaben für die von Gemeinnützigen mit den Wohnungsnutzern zu treffenden Verträge (zur Wohnraumüberlassung in Miete oder Eigentum bzw Wohnungseigentum) gründen in Art 10 B-VG („Zivilrechtswesen“), wobei sowohl die Zuständigkeit für Gesetzgebung als auch Vollziehung beim Bund liegt.

Die Wohnzufriedenheit im gemeinnützigen Wohnungsbestand zeigt sich offen-kundig ua auch daran, dass die gerichtliche „Streitanhängigkeit“ in Sachen WGG weitaus geringer ist als etwa iZm dem Mietrechtsgesetz – MRG.

Im Unterschied zu allen anderen Wohnungsanbietern sind GBV gesetzlich verpflichtet, grundsätzlich nur unbefristete Mietverträge anzubieten (§ 8 Abs 3 WGG), die durchschnittliche Verweildauer in gemeinnützigen Mietwohnungen beträgt daher rd zehn Jahre, gegenüber nur rd drei Jahren bei anderen, rein privaten Anbietern (s Tabelle 19).

6.9. Geschäftskreis

GBV unterliegen einer gesetzlich normierten Geschäftskreisbeschränkung, wobei die Haupttätigkeit „Bauen und Verwalten/Bewirtschaften von Wohnungen“ gem § 7 Abs 1 bis 2 WGG überwiegend vorzunehmen ist. Hinzu kommen die dafür erforderlichen Nebengeschäfte (§ 7 Abs 3 WGG), die ebenfalls im ordentlichen Geschäftskreis, allerdings nur unterwiegend, betrieben werden dürfen.

Mit der WGG-Novelle 2019 ist klargestellt worden, dass nicht nur der Bau/die Bewirtschaftung von Mietwohnungen, sondern auch die Errichtung von (Wohnungs-)Eigentum sowie die nachträgliche Übertragung von Miete in Wohnungseigentum ein Hauptgeschäft von GBV darstellen.

Die Geschäftstätigkeit gem § 7 Abs 1 bis 3 WGG ist gem § 6a Körperschaftsteuer-gesetz grundsätzlich steuerfrei. Andere (Zusatz-)Geschäftstätigkeiten wie etwa der Bau von kommunalen Infrastruktureinrichtungen (§ 7 Abs 4d WGG) oder die Erbringung wohnungsbezogener Dienstleistungen (§ 7 Abs 4a WGG) können ausschließlich im steuerpflichtigen Bereich (samt verpflichtend eigenem Rechnungskreis) vorgenommen werden, wobei diese Geschäfte im Rahmen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung auch notwendig sein müssen. Sie bedürfen

Gemäß Abs 3 hat die Bauvereinigung überwiegend die in den Abs 1 bis 2 genannten Geschäfte zu betreiben. Neben diesen Geschäften darf die Bauvereinigung unbeschadet des Abs 4 nachfolgende Geschäfte im Inland betreiben: alle Rechtsgeschäfte, die – unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23 – mit der nachträglichen Übertragung des Eigentums (Miteigentum, Wohnungseigentum) an ihren Bauten und Anlagen zusammenhängen, sofern es sich nicht um Rechtsgeschäfte gemäß § 7 Abs 1a Z 2 handelt und keine ausdrückliche Zustimmung der Landesregierung gemäß § 10a Abs 1 lit d und e erforderlich ist.

Nach § 10a Abs 1 WGG bedürfen bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit Vereinbarungen der Zustimmung der Landesregierung über: den Erwerb von Anteilen an einer Bauvereinigung in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder Aktiengesellschaft, die Fusion einer Bauvereinigung, unabhängig von deren Rechtsform, mit einer anderen Bauvereinigung, die Einbringung auch nur eines Teiles des Vermögens einer Bauvereinigung in eine andere Bauvereinigung, die Veräußerung von Bauten und Anlagen an Personen, die nicht gemeinnützige Bauvereinigungen sind; betreffend einzelne Wohnungen (Reihenhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser) und Geschäftsräume sowie Ein- und Abstellplätze ab einer Anzahl von mehr als drei Objekten, die nachträgliche Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) von einzelnen vermieteten Wohnungen und Geschäftsräumen, die nicht an den bisherigen Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten, an ihnen gemäß § 15g Abs 3 gleichgestellte Personen oder an gemeinnützige Bauvereinigungen übertragen werden.

Gemäß § 39 Abs 36 WGG ist § 10a Abs 1 lit d idF BGBl I 2019/85 auf Veräußerungen von mehr als drei Objekten in noch nicht fertiggestellten Baulichkeiten dann nicht anzuwenden, wenn zum Zeitpunkt dessen Inkrafttretens bestehende schriftliche Vorverträge oder schriftlich pönalisierte Kaufanbote binnen drei Monaten dem zuständigen Revisionsverband angezeigt werden und der Baubeginn spätestens bis zum 31.12.2020 erfolgt ist.

9.2.1. Zustimmungspflicht gemäß § 10a Abs 1 WGG

Gemäß § 7 Abs 1a Z 1 WGG gehören zu den Hauptgeschäften einer Bauvereinigung unter anderem die Veräußerung von Grundstücken und die Einräumung des Eigentumsrechtes, worunter auch das Wohnungseigentum fällt.

In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob ein Verkauf einer Zustimmungspflicht der Landesregierung als Aufsichtsorgan unterliegt. Die behördliche Genehmigung der Veräußerungen von Bauten und Anlagen von gemeinnützigen Bauvereinigungen regelt § 10a Abs 1 WGG. Im Hinblick auf die hier gegenständlichen Überlegungen sind folgende Bestimmungen dieses Paragraphen relevant: Bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit bedürfen Vereinbarungen der Zustimmung der Landesregierung über die Veräußerung von Bauten und Anlagen an Personen,