

# Vortragskonzept

## Die Grundlagen guter Wohnversorgung

18. Wohnwirtschaftliche Tagung 15./16.11.2007

### Inhaltsverzeichnis

#### **1. Einleitung**

- 1.1 Wohnen als Grundbedürfnis
- 1.2 Frage der Lebensqualität

#### **2. Wohnversorgung**

- 2.1 Quantitative Indikatoren der Wohnversorgung
  - 2.1.1 Wohnungsbestand
  - 2.1.2 Pro-Kopf-Wohnfläche
  - 2.1.3 Struktur des Wohnungsbestandes
  - 2.1.4 Wohnungsbestand nach Rechtsform
  - 2.1.5 Wohnungskosten
- 2.2 Qualitative Indikatoren der Wohnversorgung
  - 2.2.1 Ausstattung der Wohnungen
  - 2.2.2 Ausstattung der Wohnanlage
  - 2.2.3 Ausstattung des Wohnstandortes

#### **3. Wohnzufriedenheit**

- 3.1 Lebensbedingungen in Wien
- 3.2 Wie wollen Wiener wohnen?
- 3.3 Bewohnerbefragung in ÖSW-Wohnanlage
- 3.4 Sorgen der ÖsterreicherInnen

#### **4. Wohnversorgung in Österreich**

- 4.1 Warum ist die Qualität der Wohnversorgung Österreichs so hoch?

## **5. Ausblick**

5.1 Wohnungsbedarf

5.2 Wohnbauförderung

5.2.1 Sozialpolitische Effekte

5.2.2 Lenkungseffekte in der Stadt- und Regionalentwicklung

5.2.3 Umweltpolitische Lenkungseffekte

5.2.4 Wirtschaftspolitische Lenkungseffekte

## **6. Schlussfolgerung**

## **7. Quellen**

# 1. Einleitung

## 1.1. Wohnen als Grundbedürfnis

Das Wohnen gehört zu den existenziellen Grundbedürfnissen des Menschen. Die heutigen Anforderungen an das Wohnen gehen aber weit über die Erfüllung dieses Grundbedürfnisses im Sinne von „ein Dach über dem Kopf“ zu haben hinaus. Neben Schutz, Geborgenheit, Ruhe und Vertrautheit, sind heute sich zurückziehen, entspannen, die Freizeit genießen, sich in den eigenen vier Wänden selbst verwirklichen von ganz entscheidender Bedeutung. Eine entsprechende Wohnversorgung ist somit wesentliche Voraussetzung um diesen zeitgemäßen Anspruch des Wohnens zu erfüllen.

Letztlich ist die Frage guter Wohnversorgung eine Frage der Lebensqualität für die Bevölkerung.

## 1.2. Frage der Lebensqualität

Die Lebensqualität einer urbanen Gesellschaft kann unter anderem an der Vielfältigkeit des Angebots und der Wahlfreiheit, der ausreichenden Verfügbarkeit sowie der sozialen und räumlichen Zugänglichkeit zu Arbeit, Einkommen und vor allem Wohnen gemessen werden. Nachhaltigkeit im Wohnen bedeutet, ein Angebot zur Befriedigung der unterschiedlichen Bedürfnisse der Bevölkerung schaffen.

Die Mercer Studie „Quality of Living Survey 2007“ zeigt, dass in Wien eine hohe Lebensqualität gegeben ist. Im EU-weiten Vergleich liegt Wien an erster Stelle hinsichtlich der Lebensqualität und im weltweiten Vergleich hinter Zürich und Genf ex aequo mit Vancouver an dritter Stelle von weltweit 215 untersuchten Städten.

# 2. Wohnversorgung

Wann kann von guter Wohnversorgung gesprochen werden? Die Frage, ob am Wohnungsmarkt Bedarf, Mangel oder sogar Wohnungsnot herrscht, ist nicht einfach zu beantworten. Suchvorgänge am Markt sind schwierig zu erfassen, da es keine Statistik der Wohnungssuchenden gibt. Nicht jeder Wohnungssuchende ist wohnungslos, viele wollen ihre bestehende Wohnsituation nur verändern, weil sie nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht.

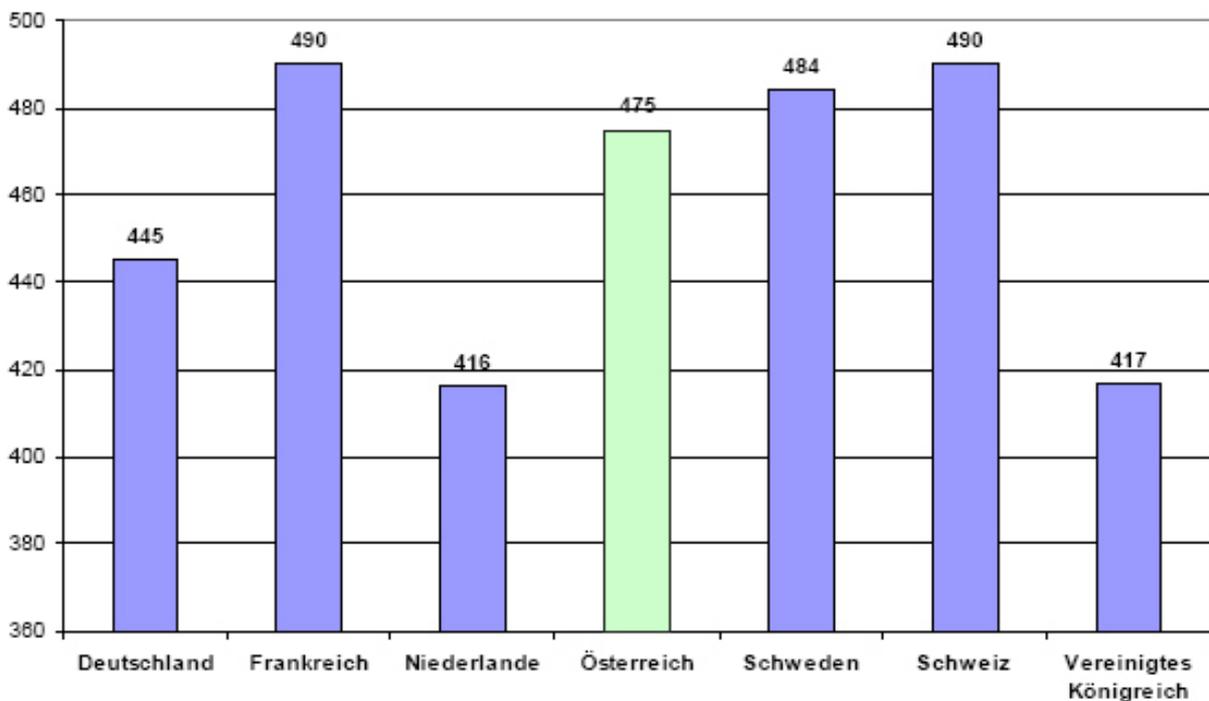
Indikatoren für die Wohnversorgung können in quantitativer wie auch in qualitativer Hinsicht definiert werden.

## 2.1 Quantitative Indikatoren der Wohnversorgung

Der Grad der Wohnversorgung ist ein wichtiger Indikator für die Entwicklung der Wohnungsmärkte zwischen Angebot und Nachfrage. Die Verfügbarkeit von Wohnungen hängt wesentlich vom Wohnungsbestand bzw. von dem Wohnungsangebot ab, wobei hier angemerkt werden muss, dass nicht jede existierende Wohnung bewohnt bzw. angeboten wird.

### 2.1.1 Wohnungsbestand

Die Zahl der Wohnungen pro 1.000 Einwohner liegt in Österreich mit einem Wert von 475 Wohnungen an vierter Stelle in einem europaweiten Vergleich. Eine bessere Versorgung weisen Frankreich und die Schweiz mit jeweils 490 Wohnungen pro 1.000 Einwohner sowie Schweden mit 484 Wohnungen pro 1.000 Einwohner auf.



**Abbildung 1: Zahl von Wohnungen pro 1.000 Einwohner (2001)**

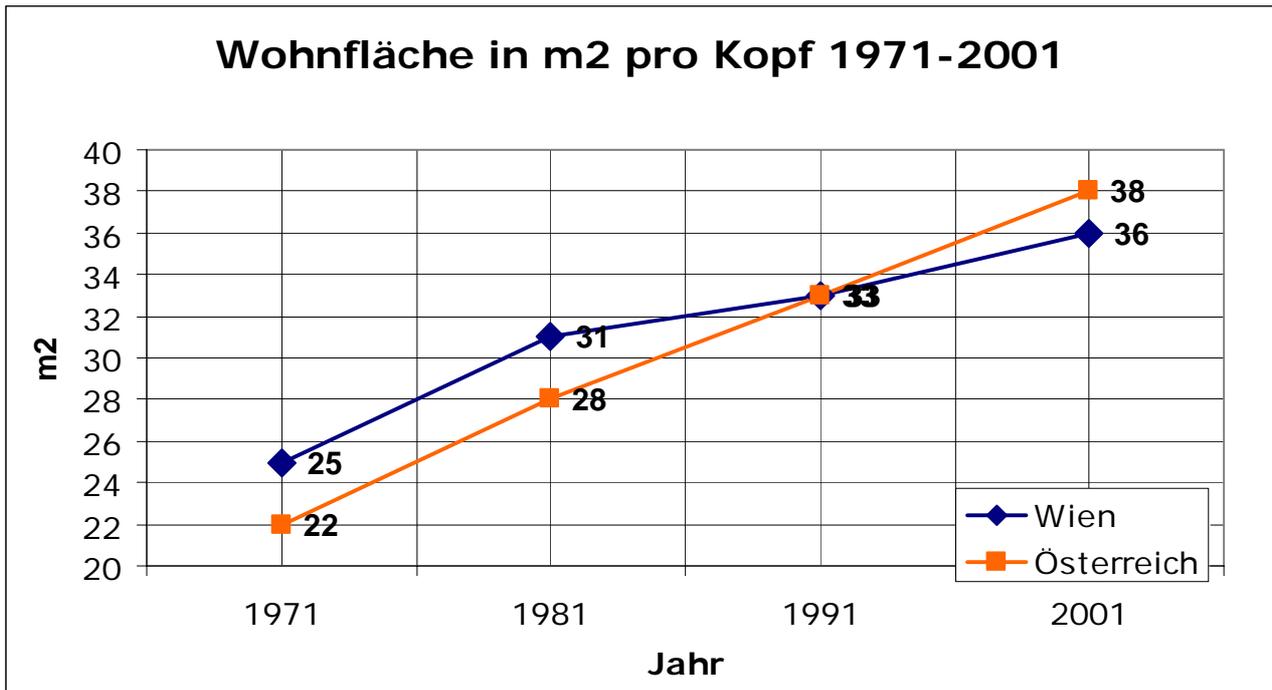
Quelle: Auszug aus Wiso 2007, isw Institut für Sozial und Wirtschaftswissenschaften

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

In Wien hat sich z.B. der Wohnungsbestand von 1990 bis Ende 2002 um insgesamt 9,2 % auf 929.878 Wohnungen erhöht.

### 2.1.2 Pro-Kopf-Wohnfläche

Aufgrund von steigenden Einkommen, erhöhten Lebensstandards und dem immer größeren Anteil an Single-Haushalten kommt es zu einer Vergrößerung der Pro-Kopf-Wohnfläche. In quantitativer Hinsicht ist neben der Wohnungsanzahl vor allem auch die Pro-Kopf-Wohnfläche ein zentraler Indikator. Die Pro-Kopf-Wohnfläche hat in den letzten Jahren weiter zugenommen und lag in Wien 2001 bei 36 m<sup>2</sup> pro Person (ganz Österreich bei 38%).



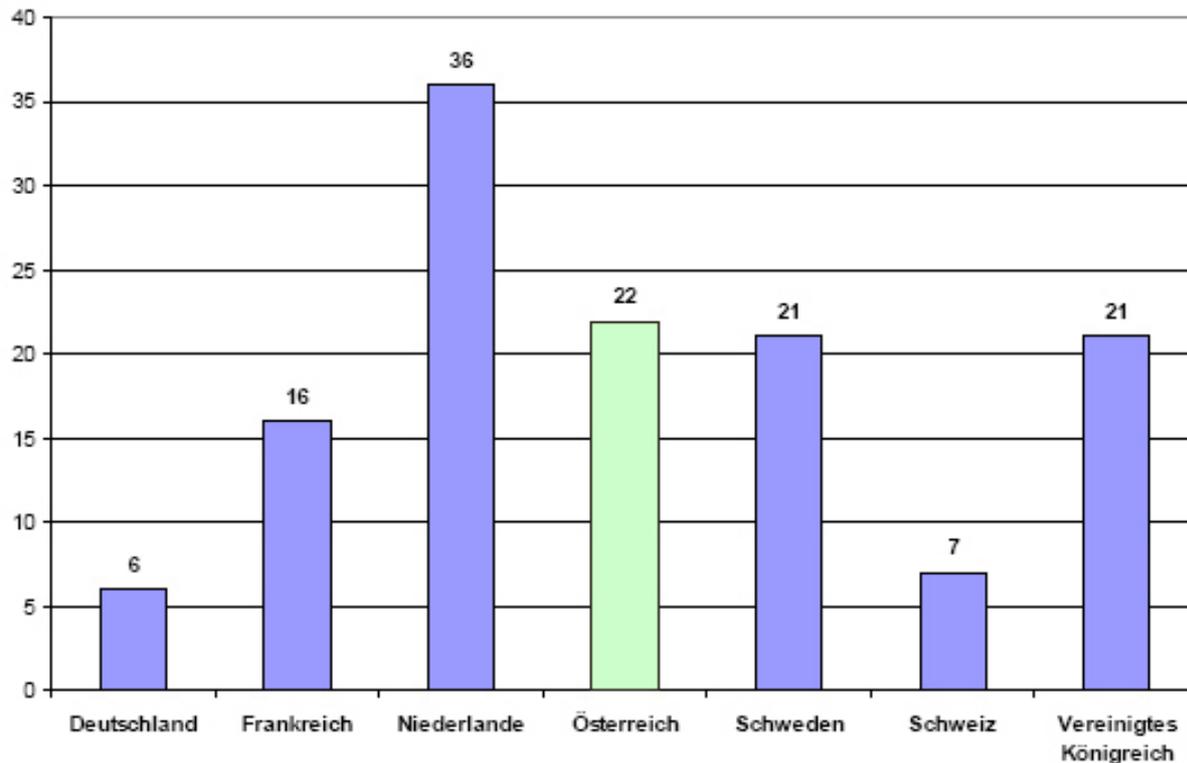
**Abbildung 2: Wohnfläche in m<sup>2</sup> pro Kopf in Wien u. ganz Österreich 1971-2001**

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien, HWZ 2001, Statistik Austria

Der Vergleich mit Deutschland zeigt auch, dass weiter von einer steigenden Tendenz auszugehen ist, da jeder Bürger im Jahr 2002 durchschnittlich 41,6 m<sup>2</sup> an Wohnfläche nutzte.

### 2.1.3 Struktur des Wohnungsbestandes

Ein wesentlicher Aspekt der Struktur des Wohnungsbestandes ist der Stellenwert des Sektors sozialer Mietwohnungen. Nachfolgende 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 %, 2001**

Quelle: Auszug aus Wiso 2007, isw Institut für Sozial und Wirtschaftswissenschaften

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).

Den höchsten Anteil an Sozialwohnungen am Wohnungsbestand weisen die Niederlande mit 36 % auf. An zweiter Stelle liegt Österreich mit einem Anteil von 22 %. In Deutschland sind nur mehr ca. 6 % der Wohnungen als Sozialwohnungen zu bezeichnen. In Österreich hat der Sektor der sozialen Mietwohnungen somit einen hohen Stellenwert. Mit seinem Bestand an relativ kostengünstigen Mietwohnungen trägt dieser Sektor wesentlich zur guten Qualität der Wohnversorgung in Österreich bei.

#### 2.1.4 Wohnungsbestand nach Rechtsform

In der Auseinandersetzung mit der Frage nach den Grundlagen guter Wohnversorgung ist auch eine Beschäftigung mit dem Wohnungsbestand nach der Rechtsform von Bedeutung. Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht den Wohnungsbestand nach der Rechtsform im Jahr 2001 in Wien:

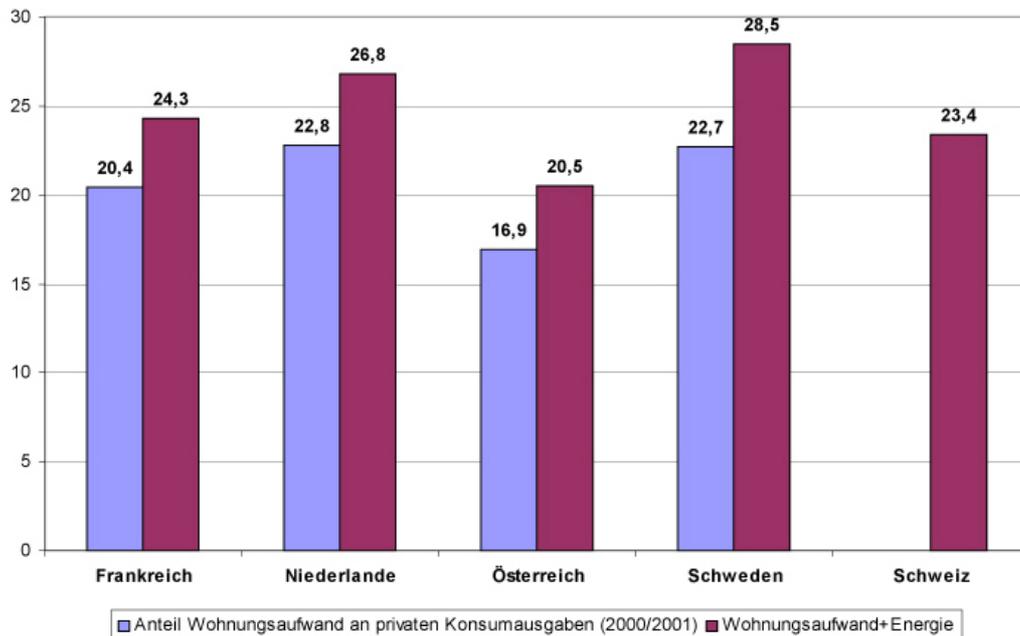
<b>Wohnungsbestand nach Rechtsform 2001 (Wien)</b>		
	<b>absolut</b>	<b>%</b>
Hauseigentum	44.938	5,83
Wohnungseigentum	89.677	11,63
Hauptmiete	586.721	76,10
sonstiges	49.619	6,44
<b>gesamt</b>	<b>770.955</b>	<b>100,00</b>

#### **Abbildung 4: Wohnungsbestand nach Rechtsform 2001 in Wien**

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien, HWZ 2001, STEP 05: Stadtentwicklungsplan 2005, eigene Berechnungen

#### 2.1.5 Wohnungskosten

Ein wesentlicher Aspekt der Qualität der Wohnversorgung sind die Wohnungskosten. Als ein Indikator dafür wird der Anteil der Wohnungskosten an den Konsumausgaben herangezogen. Hausbetriebskosten sowie Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand werden dabei berücksichtigt. Weiters ist in der Datenquelle der Anteil der individuellen Energiekosten genannt:



**Abbildung 5: Anteil der Wohnungskosten an den privaten Konsumausgaben in Prozent –2001**

Quelle: Auszug aus Wiso 2007, isw Institut für Sozial und Wirtschaftswissenschaften Housing Statistics in the EU 2002. Schweiz: Eigene Berechnungen nach Daten des Bundesamts für Statistik, Volkszählung 2000 (BFS 2004).

In Österreich betrug der Anteil der Wohnungskosten (ohne Energieaufwand) an den privaten Konsumausgaben im Jahr 2001 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. Österreich hat somit mit rund einem Fünftel den niedrigsten Anteil der Wohnungskosten an den privaten Konsumausgaben.

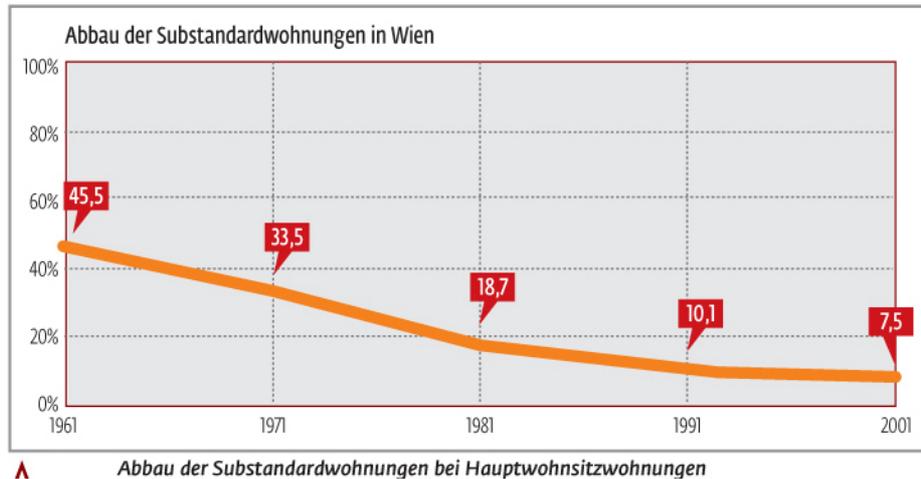
## 2.2 Qualitative Indikatoren der Wohnversorgung

Die qualitative Wohnversorgung bezieht sich auf die erreichte Qualität der Wohnungen.

Als Indikator für Wohnungsqualität können nachfolgende Kriterien festgelegt werden:

## 2.2.1 Ausstattung der Wohnungen

- Bad, WC, Zentralheizung



**Abbildung 6: Abbau der Substandardwohnungen in Wien**

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien, HWZ 2001, STEP 05: Stadtentwicklungsplan 2005

Der Anteil der Substandard-Wohnungen ist in Wien in den vergangenen 40 Jahren deutlich zurückgegangen. Im Jahr 2001 lag der Anteil der Wohnungen der Kategorie C und D (Wohnungen ohne Bad, Dusche und/oder WC) bei nur noch rund 7,5 %.

- Größe der Wohnung

Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen. Laut einer Erhebung der Statistik Austria („Wohnungen“, Mikrozensus, Jahresdurchschnitt 2006) beträgt die aktuelle durchschnittliche Wohnnutzfläche in Österreich 97,7 Quadratmeter. Im Jahr 2001 lag der Durchschnittswert noch bei 90 Quadratmeter und 1991 bei nur 85 Quadratmetern.

Die Qualität der Wohnung ist nicht nur von der Größe der Wohnung sondern auch von der Verfügbarkeit von Freiraum, Lärmschutz und energetischen Qualitäten abhängig.

- Privater Freiraum (Terrasse, Balkon, Loggia, Eigengarten)
- Schallschutz (Lärmschutzfenster, Konstruktionsqualität)
- Energetische Qualität (Behaglichkeit, Energieeinsatz, Wärme – Sonnenschutz)

- Möblierbarkeit der Aufenthaltsräume (Gebrauchswert)
- Veränderbarkeit der Raumaufteilung und Anpassbarkeit an Lebensphasen und –stilen, z.B. Ablösung der dreigliedrigen Lebensbiografien (Kindheit-Berufsleben-Ruhestand)

### **2.2.2 Ausstattung der Wohnanlage**

Neben der Wohnung ist auch die Qualität der Wohnhausanlage und Ihre Alltagstauglichkeit entscheidend:

- Barrierefreiheit (Aufzug etc.)
- Nutzbare Außenräume und Grünflächen
- Angebot und Qualität von Allgemeinräumen (Kinderwagenabstellraum, Fahrradabstellraum, Waschküche, Kinderspielraum, Gemeinschaftsraum)
- Sozialverträgliche Nachbarschaft
- Abgestufte Öffentlichkeitsgrade

### **2.2.3 Ausstattung des Wohnstandortes**

Die Qualitätskriterien des erweiterten Wohnumfeldes (Quartier, Grätzel, Stadtteil) sind u.a.:

- soziale Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Krankenhaus, etc.)
- technische Infrastruktur (IV, ÖV, Ver- und Entsorgung, Parkraum)
- Erwerbsmöglichkeit
- Lärmbelästigung
- Luftqualität
- Sicherheit
- Nähe zu Grünflächen (Erholung, Freizeit, Sport)
- Soziale Integrationsfähigkeit
- Identifikationsmöglichkeiten

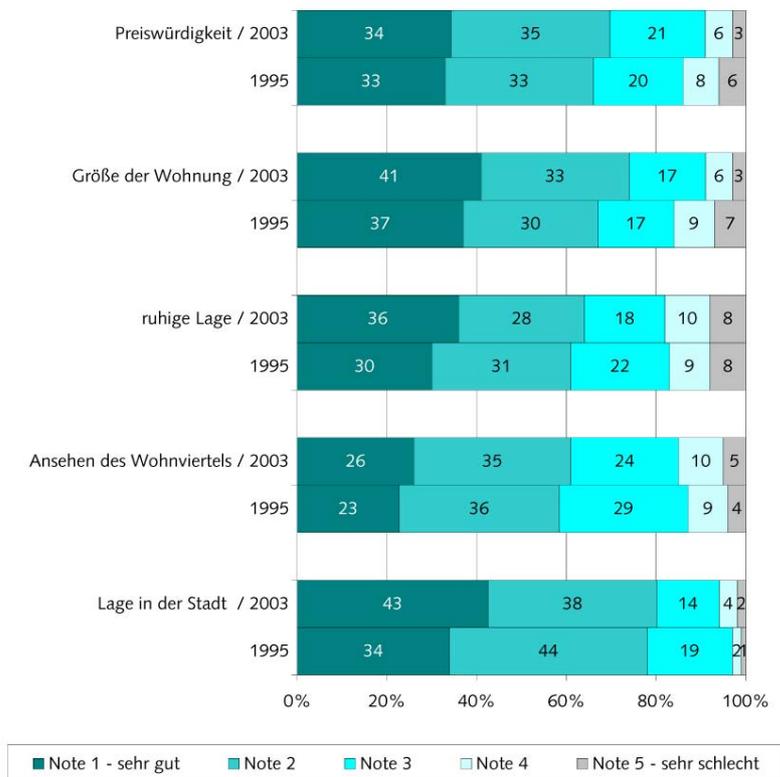
## **3. Wohnzufriedenheit**

Neben den objektiven quantitativen und qualitativen Kriterien der Wohnversorgung ist vor allem auch die subjektive Einschätzung der Menschen für die Wohnzufriedenheit entscheidend.

### 3.1 Lebensbedingungen in Wien

Die Ergebnisse der im Jahr 2003 durchgeführten Studie „Leben und Lebensbedingungen in Wien“ zeigen, dass sowohl die subjektive Wohnzufriedenheit als auch die objektive Wohnqualität in den letzten Jahren gestiegen ist. Im Vergleich mit einer Studie aus dem Jahr 1995 konnte sowohl eine Verbesserung der objektiven Qualität des Wohnangebotes als auch eine höhere Wohnzufriedenheit festgestellt werden. Daher stellt sich die Frage, wo die Gründe für den Anstieg der Wohnzufriedenheit liegen. Im Vergleich zum Jahr 1995 ist vor allem die Zufriedenheit mit der Wohnungsgröße, der Lage der Wohnung und dem Ansehen des Wohnviertels gestiegen. Die Zufriedenheit mit der Preiswürdigkeit der Wohnungen stagnierte jedoch. Die Wohnzufriedenheit ist entscheidend für die Bindung an das Wohngebiet. Dabei haben die Sauberkeit des Wohnumfeldes sowie die Lärmfreiheit den größten Einfluss auf die Wohnzufriedenheit. Die Bindung an das Wohngebiet wird auch vom Ansehen, der allgemeinen Lage, Ruhe- und Erholungspotential sowie Preis oder Größe der Wohnung beeinflusst.

**Wohnzufriedenheit mit verschiedenen Detailaspekten im Zeitvergleich**



LLIW II 2003: n=8.300 / LIW I 1995: n=8.108

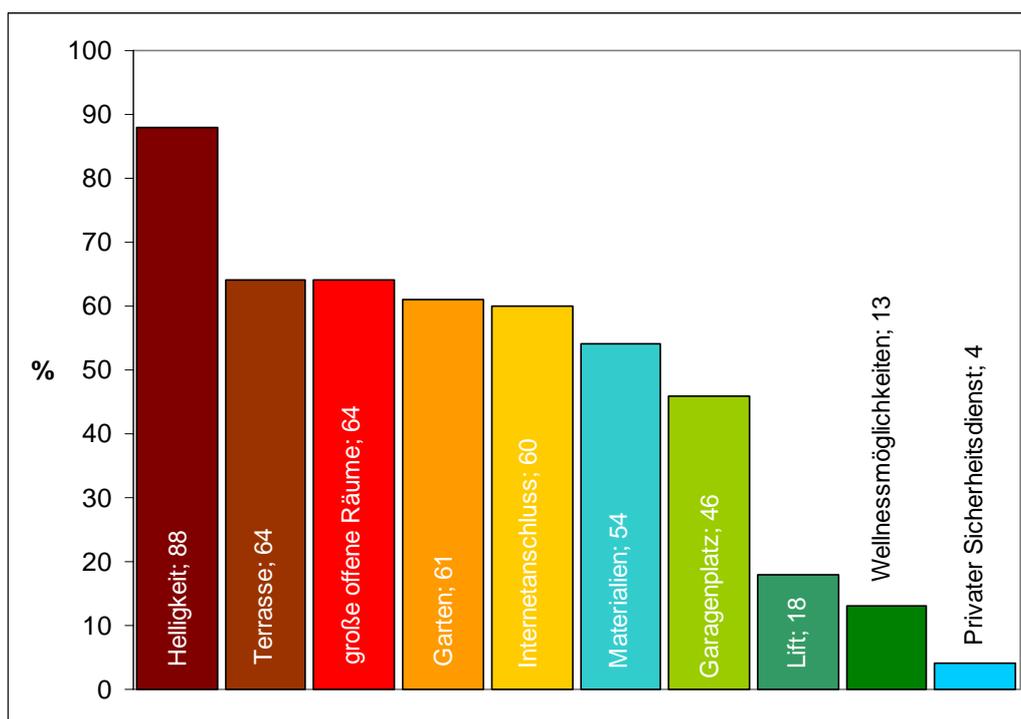
Abbildung 7: Wohnzufriedenheit mit verschiedenen Detailspekten im Zeitvergleich

Quelle: SORA Institute for Social Research und Analysis

Wohnzufriedenheit und Wohnqualität in Wien. Eine Sonderauswertung von „Leben und Lebensqualität in Wien II“. Wien, November 2005

### 3.2 Wie wollen WienerInnen wohnen?

Nachfolgende Abbildung veranschaulicht die nach Ansicht der Wiener wichtigsten Kriterien für eine gute Wohnung:



**Abbildung 8: So wollen WienerInnen wohnen**

Quelle: Stadtblicke; [www.findmyhome.at](http://www.findmyhome.at)

Demnach ist es den Wienern wichtig, dass eine Wohnung hell ist, über eine Terrasse sowie große, offene Räume verfügt – dies sind die drei wichtigsten Kriterien.

### **3.3 Bewohnerbefragungen in ÖSW-Wohnanlagen**

#### **3.3.1 Thermensiedlung Oberlaa (2000)**

Eine Bewohnerbefragung in der ÖSW-Mietwohnanlage Thermensiedlung Oberlaa hat den wohnungseigenen Freiraum und die gute Wohngegend als Hauptmotiv für die Wahl der Wohnhausanlage ergeben. Hinsichtlich der Wohnzufriedenheit zeigte sich, dass die Erwartungen an die Wohnung weitgehend erfüllt sind – Helligkeit und Lage der Wohnung weisen höchste Zufriedenheitswerte auf.

#### **3.3.2 Bewohnerbefragung in ÖSW-Wohnhausanlagen (2005)**

Eine Bewohnerbefragung in 23 Wohnhausanlagen des ÖSW mit insgesamt 2.370 Wohneinheiten in Wien zum Thema „AusländerInnenintegration und Wohnzufriedenheit“ kommt zu dem Ergebnis, dass knapp zwei Drittel (74,9%) der Befragten mit der Ausstattung der Anlage sehr zu frieden (28,7%) bzw. zufrieden (46,2%) sind. Mit der Siedlung im Allgemeinen sind sogar 93% (62,9% bzw. 30,1%) sehr zufrieden bzw. zufrieden.

### **3.4 Sorgen der ÖsterreicherInnen?**

Bei einer vom Institut für Grundlagenforschung im August 2007 durchgeführten Befragung der österreichischen Wohnbevölkerung ab 16 Jahren wurde untersucht, über welche Themen sich die Österreicher persönlich Sorgen machen. Dabei konnte festgestellt werden, dass sich die österreichische Bevölkerung über den „Anstieg der Wohnungskosten“ wenig Sorgen macht – dieser Punkt rangierte erst an 13. Stelle von 18 Bewertungen und damit unter „ferner liefen“. Diese geringen Sorgen der Österreicher um die Wohnung und die Wohnkosten können auf die gute Wohnversorgung in Österreicher zurückgeführt werden.

# Über welche Themen machen Sie sich persönlich Sorgen?

Basis: n=501 (in %)

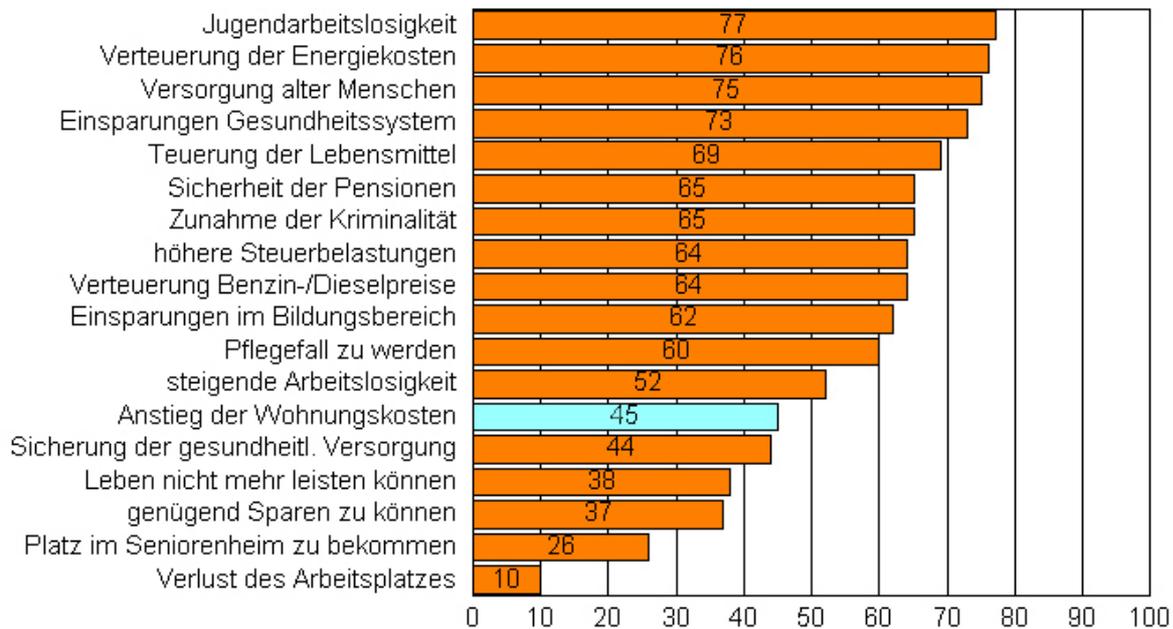


Abbildung 9: Über welche Themen machen Sie sich persönlich Sorgen?

Quelle: IGF Aktuell – Institut für Grundlagenforschung GmbH

## 4 Gute Wohnversorgung in Österreich

### 4.1 Warum ist die Qualität der Wohnversorgung in Österreich so hoch?

Wenn man nach den Ursachen der hohen Qualität der Wohnversorgung in Österreich sucht, kommt man sehr rasch zum Ergebnis, dass das System der Wohnbauförderung das wesentliche Element der österreichischen Wohnungspolitik und somit für die gute Wohnversorgung verantwortlich ist. Die Wohnbauförderung trägt wesentlich dazu bei, eine qualitativ und quantitativ gute Wohnversorgung der Bevölkerung sicher zu stellen. Sie sorgt außerdem für eine soziale Durchmischung der Haushalte im geförderten Wohnungsbestand. Eine übermäßige soziale Segregation, d.h. die Konzentration von einkommensschwachen Haushalten, ethnischen Minderheiten und Subkulturen im Sozialwohnungsbestand führt vermehrt zu sozialen Problemen, wie aktuelle Beispiele aus anderen Ländern – etwa Frankreich - zeigen.

Ein EU-weiter Vergleich zeigt, dass 25 % der ärmeren Haushalte, jedoch lediglich 14 % der übrigen Haushalte, mit ihrer Wohnsituation unzufrieden sind. In Österreich liegen diese Werte bei 13 % bzw. 8 %. Die Wohnversorgung der Österreicher weist einen hohen Standard bei

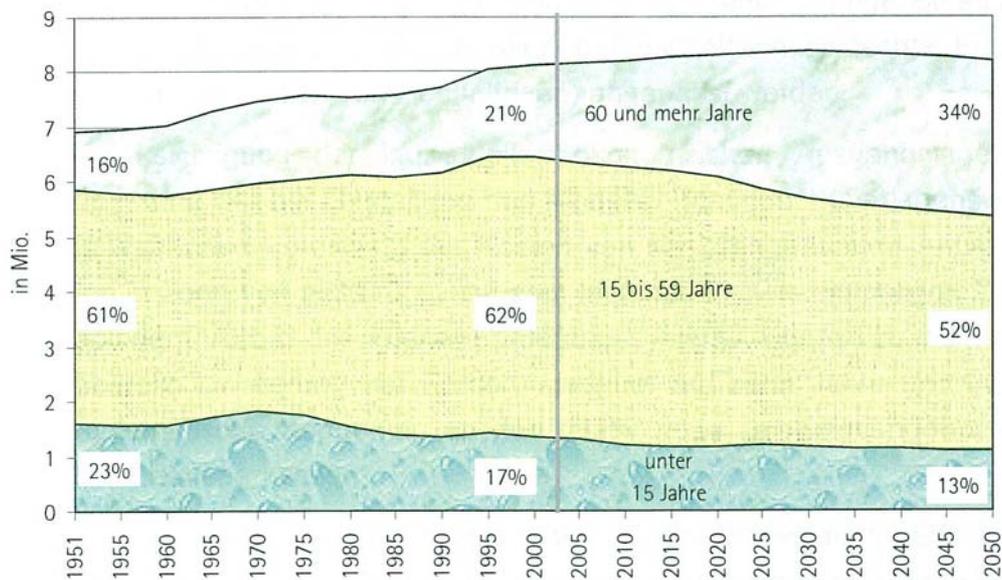
ausgezeichneter Wohnzufriedenheit der Bevölkerung auf. In Österreich gibt es aufgrund der starken Durchmischung der sozialen Gruppen sehr gute Werte zur sozialen Kohäsion. Es gibt kaum Wohngebiete, von welchen bestimmte Einkommensschichten de facto ausgeschlossen wären, d.h. es gibt kaum Segregation in Österreich.

## 5 Ausblick

Um die gute Wohnversorgung in Österreich auch in Zukunft sicherstellen zu können ist – ausgehend von der Bevölkerungsentwicklung und dem allgemeinen gesellschaftlichen Wandel – ein entsprechend quantitatives aber auch weiter ausdifferenziertes Wohnungsangebot sicher zu stellen.

### 5.1 Wohnungsbedarf

Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ist mit einer verstärkten Wohnungsnachfrage zu rechnen. Nachfolgende Abbildung veranschaulicht die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen:



**Abbildung 10: Bevölkerungsprognose Österreich nach Altersgruppen**

Quelle: Statistik Austria, FGW

Nach Prognosen der Statistik Austria werden bis zum Jahr 2035 je nach Entwicklung der Lebenserwartung zwischen 2,7 und 3 Mio. Personen im Alter von über 60 Jahren in Österreich leben. Der Anteil der über 60-jährigen wird von derzeit rund 20 % auf 35 bis 38 % steigen.

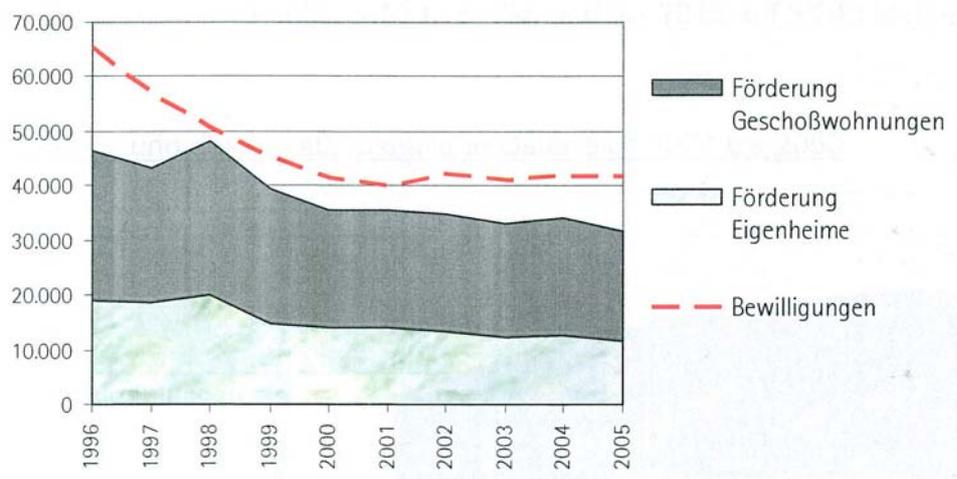
Gleichzeitig wird der Anteil der Gruppe der 15- bis 59-jährigen und der unter 15-jährigen sinken. Aufgrund dieser Entwicklung wird die Frage der Wohnversorgung von Senioren immer wichtiger.

Zusätzlich gibt es auch steigende qualitative Anforderungen, wodurch sich der Wohnungsbedarf ebenfalls erhöht. In Österreich steigt das Haushaltswachstum durch die Geburtenbilanz, durch positive Effekte der Wanderungsbilanz sowie die Tatsache, dass es immer mehr Einpersonenhaushalte gibt. Der Wohnungsbedarf wird außerdem durch bauliche Veränderungen oder Nutzungsänderungen im Baubestand wie etwa aus dem Abbruch von zumeist älteren Gebäuden und durch Wohnungszusammenlegungen beeinflusst. Es ist davon auszugehen, dass in Wien bis 2011 der jährliche Neubaubedarf von rund 8.500 auf etwa 12.500 Wohnungen ansteigen wird, was einem Plus von fast 48 % entspricht.

## 5.2 Wohnbauförderung

Im internationalen Vergleich schneidet das österreichische System der Wohnbauförderung gut ab. Die Beibehaltung der grundlegenden Orientierung der österreichischen Wohnbauförderung ist daher zu befürworten. Ausreichende finanzielle Mittel, die von Bund und Ländern aufgebracht werden müssen, sind dafür Voraussetzung.

Die Entwicklung der Wohnbauförderung in den vergangenen Jahren und die Wohnungsproduktion zeigt nachfolgende Abbildung:



**Abbildung 11: Wohnbauförderung (Anzahl Förderungszusicherungen) und Wohnproduktion**

Anmerkung: Seit 2003 liegen keine validen Daten zu Bewilligungen vor.

Quelle: BMF; Förderstellen der Länder, Statistik Austria, FGW.

Die Förderungszusicherungen erreichten demnach 1998 mit 48.400 ihr höchstes Niveau. Bis 2003 sanken diese auf 33.000 Einheiten.

Die Wohnbauförderung hat unterschiedliche externe Effekte in wirtschafts-, sozial- und gesellschaftspolitischer ebenso wie in technologie- und raumordnungspolitischer Hinsicht und somit großen Einfluss auf die Wohnversorgung. Hierzu einige Beispiele:

### **5.2.1 Sozialpolitische Effekte**

- Bereitstellung von Wohnraum für Haushalte mit nachgewiesenem Bedarf
- Verringerung der Wohnkostenbelastung
- Sozialer Ausgleich durch Maßnahmen und Angebote zur Integration aller Bevölkerungsgruppen

### **5.2.2 Lenkungseffekte in der Stadt- und Regionalentwicklung**

- Umsetzung planerischer Zielsetzungen im ländlichen Raum
- Verwirklichung von Stadtentwicklungsprojekten
- Instrument gegen Segregation und Ghattobildung

### **5.2.3 Umweltpolitische Lenkungseffekte**

- Umsetzung von Maßnahmen zur Erreichung der Kyoto-Ziele
- Bodenverbrauch: abgestufte Förderungen je nach Bebauungsdichte
- Anreize für Bauökologie

### **5.2.4 Wirtschaftspolitische Lenkungseffekte**

- Anreize für private Investitionen (Eigenheim)
- Konjunktur- und Arbeitsmarkimpuls
- Dämpfung der Bau- und Finanzierungskosten
- Eigenkapitalersatz im Eigenheimbereich ebenso wie bei großen Entwicklungsprojekten

## 6 Schlussfolgerung

Dem zusätzlichen Wohnbedarf kann nur mittels einer erhöhten Anzahl an geförderten Neubauwohnungen begegnet werden. Daher sind ausreichende finanzielle Mittel, die von Bund und Ländern zur Verfügung gestellt werden müssen, notwendig, um dem erhöhten Wohnbedarf sowie den veränderten qualitativen Ansprüchen an Wohnraum gerecht zu werden und so die gute Wohnversorgung in Österreich auch in Zukunft weiter abzusichern.

## 7 Quellen

- BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Wohnungsmarktbeobachtung: Wohnungsversorgung/Wohnzufriedenheit
- IGF-Aktuell: „Die Sorgen der Österreicher“ Maßnahmen sind gefragt. Eigenerhebung des IGF-Institutes für Grundlagenforschung. Repräsentative Bevölkerungsumfrage Österreichweit. Salzburg 2007.
- Mercer-Studie "Quality of Living Survey 2007", April 2007
- Oberhuber, Andreas: Der mittelfristige Bedarf an Mitteln der Wohnbauförderung unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und der Sanierung. FGW, Wien 2007.
- Österreichisches Ökologie Institut und Wohnbund: Wohnträume – Thermensiedlung Oberlaa
- Stagele, Wolfgang: isw-Forschungsbericht - Wohnbauförderung und Wohnversorgung im internationalen Vergleich. isw Institut für Sozial- und Wirtschaftswissenschaften. Linz 2004
- STEP 05: Stadtentwicklungsplan 2005
- SRZ Wohnungsmarkt Report in Kooperation mit TRICONSULT
- Statistik Austria
- SORA Institute for Social Research and Analysis
- Wiener Wohnbauforschung: Wohnzufriedenheit und Wohnqualität in Wien – Eine Sonderauswertung von Leben- und Lebensqualität in Wien II, 2005.

[www.findmyhome.at](http://www.findmyhome.at)

- Ausländerintegration und Wohnzufriedenheit in den Wohnhausanlagen des Österreichischen Siedlungswerkes , , Harald Teuschl, Nov. 2005