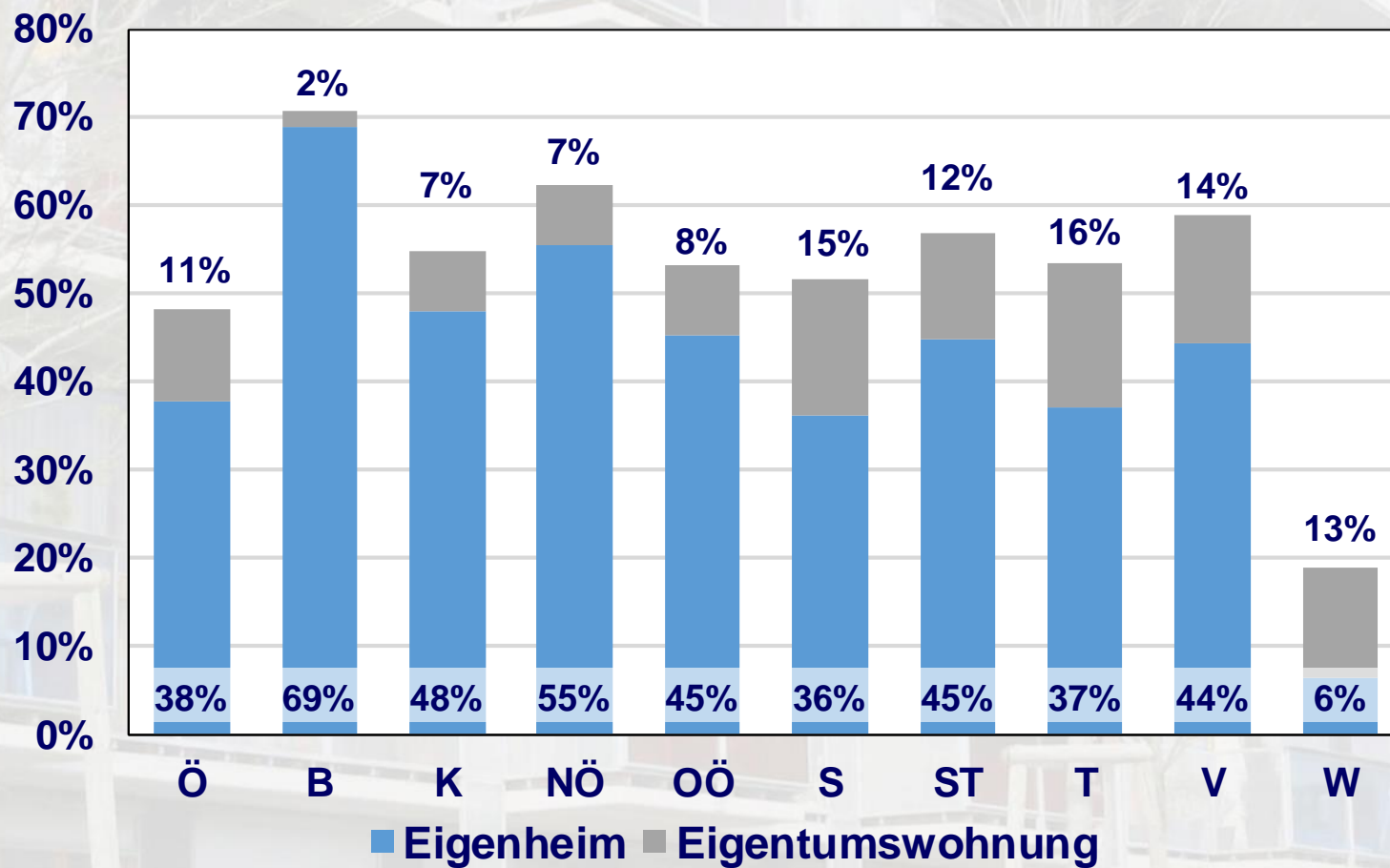


Was Eigentum bringt!

FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann

**St. Wolfgangener Tage der Arge Eigenheim
8. September 2017**

Wohnen im Eigentum in Österreich



Quelle: IIBW, Statistik Austria

Eckdaten Eigentum

- Knapp 50% der Österreicher leben in Eigentum
- Entgegen dem internationalen Trend stagnierende Eigentumsquote
- Anteil Eigentumswohnungen stagniert seit den 1990er Jahren
- Junghaushalte gründen, wenn überhaupt, immer später Wohnungseigentum

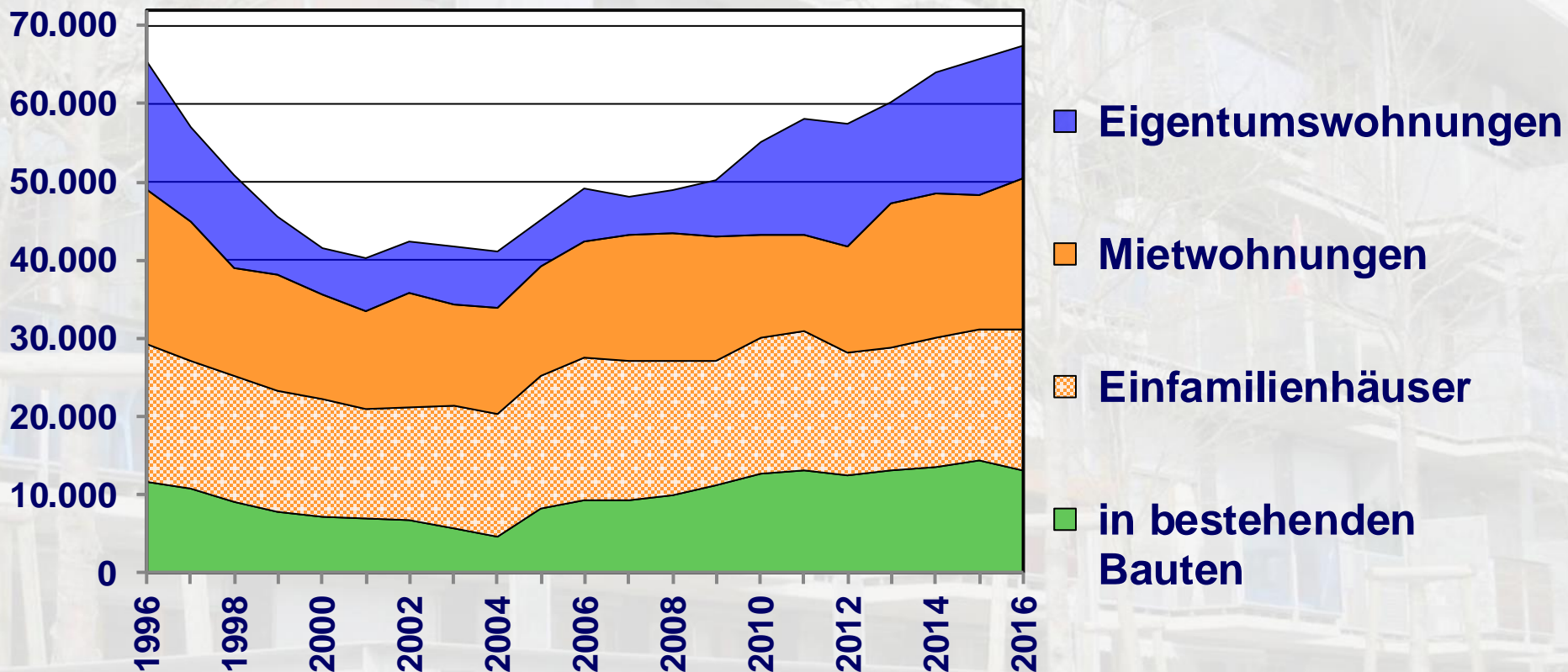
Vergleich Miete – Eigentum

		1. Dezil	2. Dezil	Durchschnitt
EIGENTÜMER	Monatliche Einkommen (äquiv., Median)	€ 788	€ 1.140	€ 2.171
	Wohnkosten (äquiv., Median)	€ 196	€ 179	€ 191
	Ø Haushaltsgröße	2,0	2,4	2,6
	Ø Wohnfläche pro Wohnung (in m²)	105	107	126
	Wohnkostenanteil am Einkommen	25%	16%	9%
	Überbelastete Haushalte (über 35%)	41%	7%	3%
HAUPTMIETER	Monatliche Einkommen (äquiv., Median)	€ 775	€ 1.127	€ 1.682
	Wohnkosten (äquiv., Median)	€ 373	€ 362	€ 400
	Ø Haushaltsgröße	1,9	2,1	1,9
	Ø Wohnfläche pro Wohnung (in m²)	59	61	69
	Wohnkostenanteil am Einkommen	48%	32%	24%
	Überbelastete Haushalte (über 35%)	79%	39%	24%

Quelle: EU-Silc 2014, nach Kunnert, 2016

Neubau Eigentumswohnungen

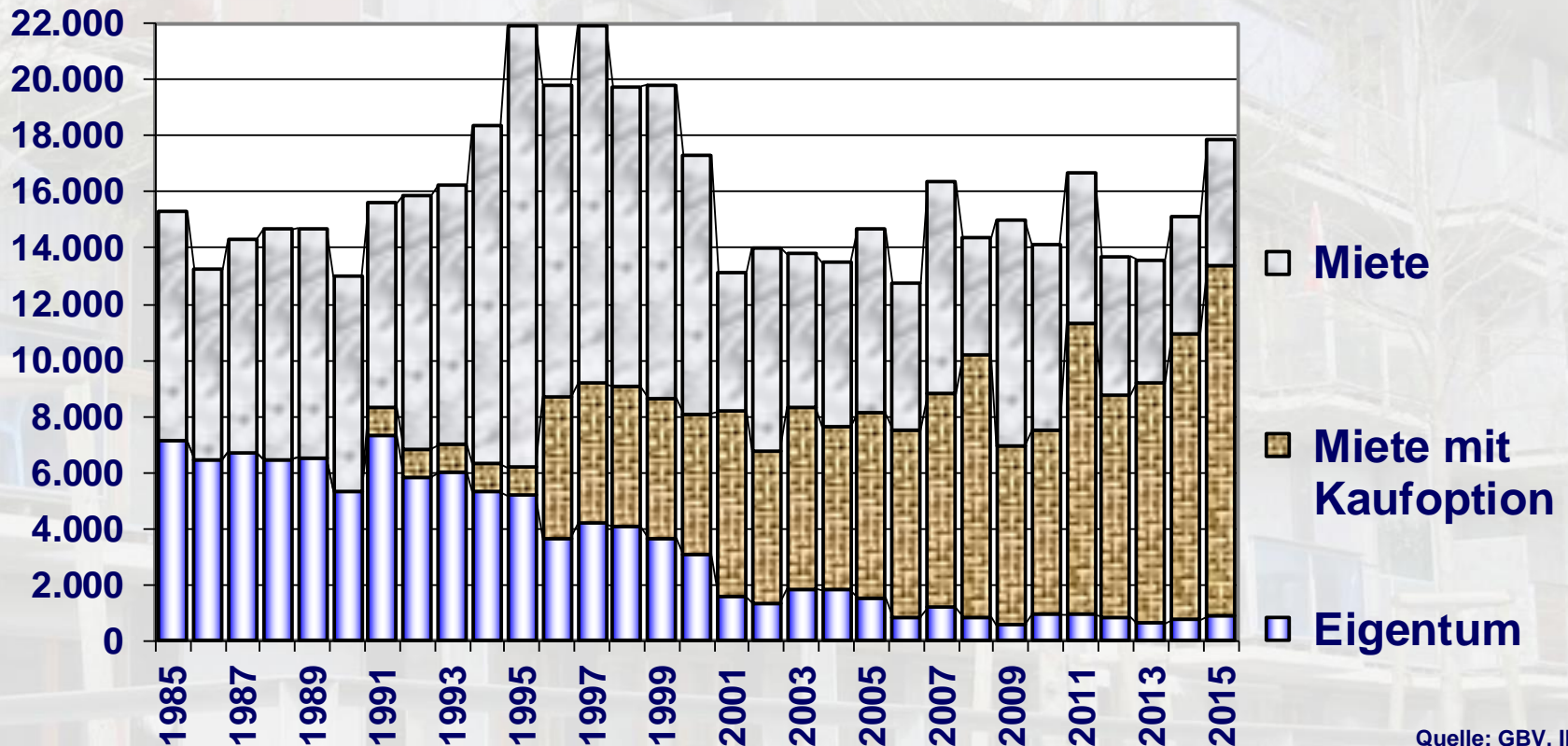
- Starker Anstieg von 6.000 (2000) auf 17.000 (2016)
- Anteil an großvolumigem Neubau von 30 auf 50% gestiegen



Quelle: IIBW, Statistik Austria

GBV-Neubau: Soforteigentum, Miete, Kaufoption

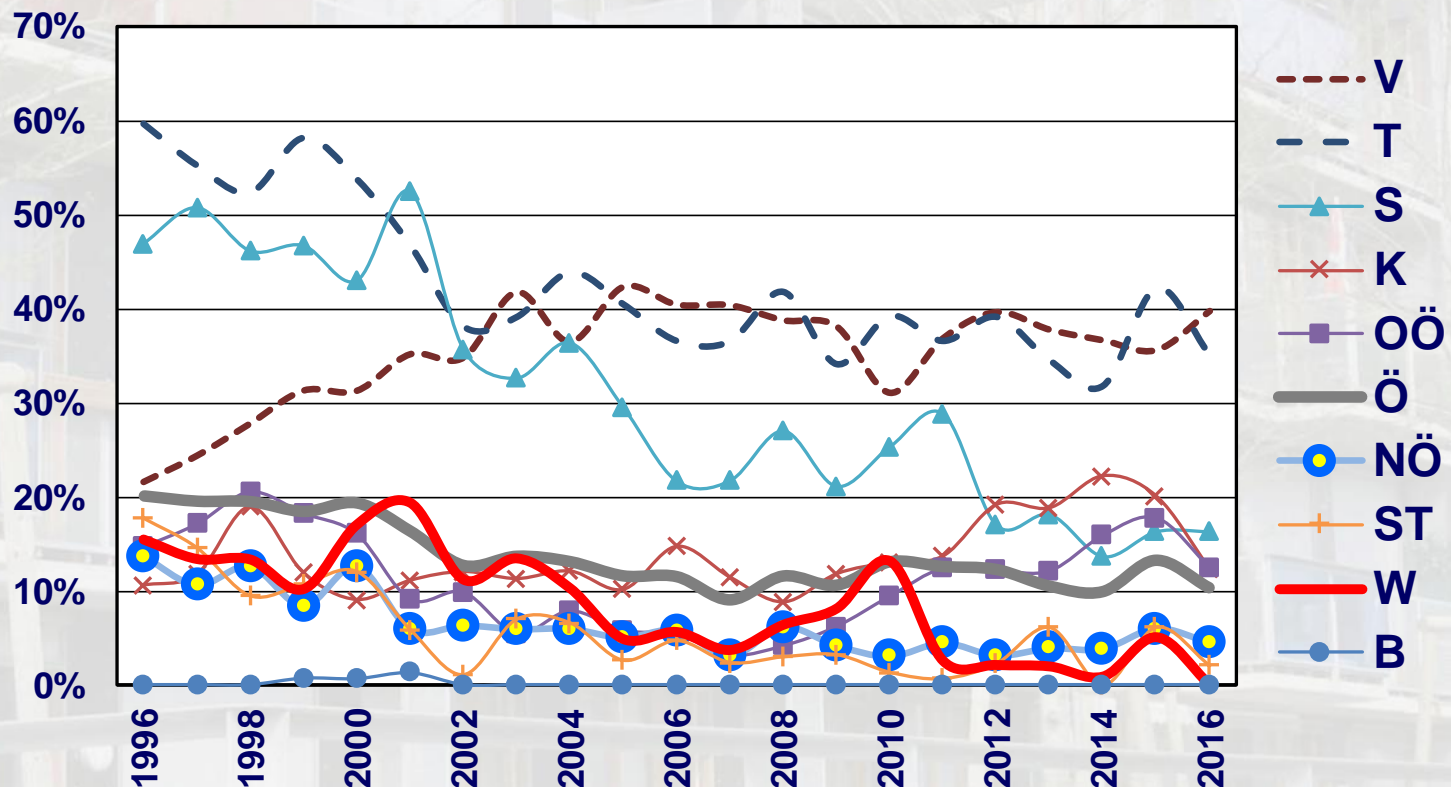
- 5% Soforteigentum
- >2/3 Miete mit Kaufoption, angesichts nur 25-35% Übereignungsrate keine Alternative zum Soforteigentum



Quelle: GBV, IIBW

Förderung Eigentum

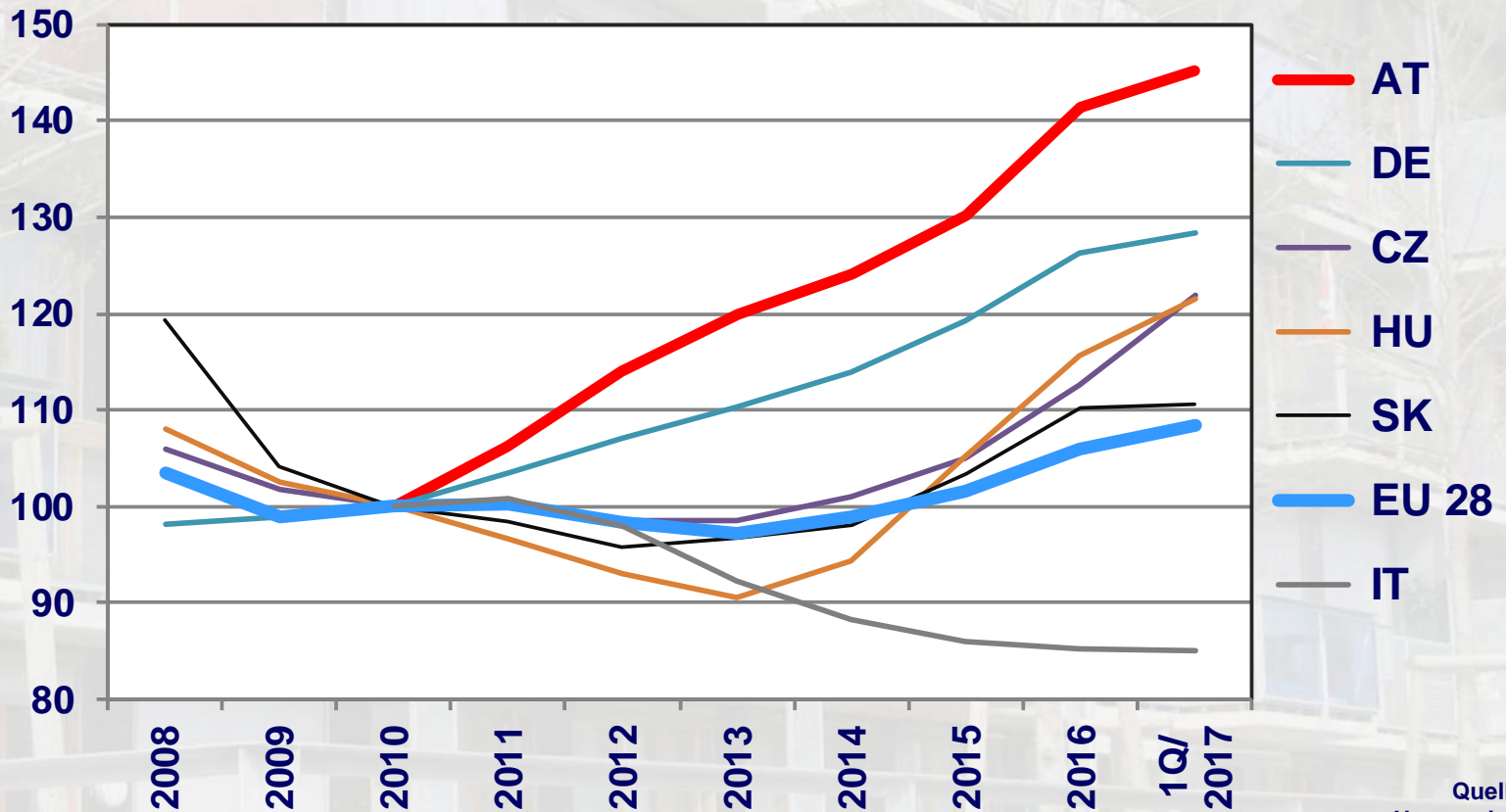
- Anteil Eigentum an Förderungszusicherungen Neubau von >60% (1991) auf 30% (2016) gesunken
- Direktförderung Wohnungseigentum von 20% auf 10%
- Große länderweisen Unterschiede



Quelle: IIBW

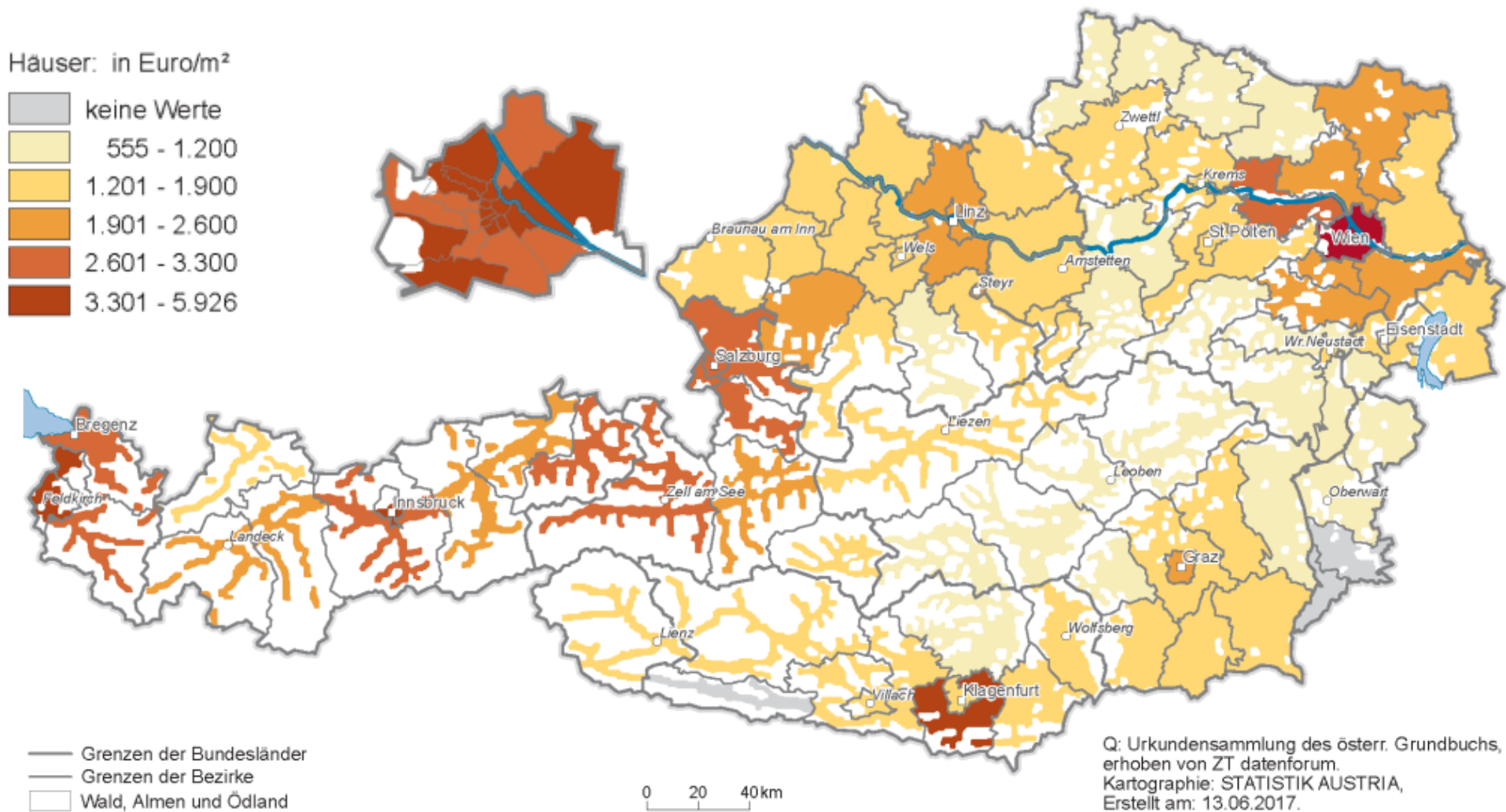
Marktpreientwicklung

- +6% Preissteigerung im 5-Jahres-Durchschnitt, starke regionale und sektorale Unterschiede
- Besonders stark: Ballungsräume, gebrauchte Wohnungen



Quelle: Eurostat
Hauspreisindex, IIBW

Wohnungspreise 2016

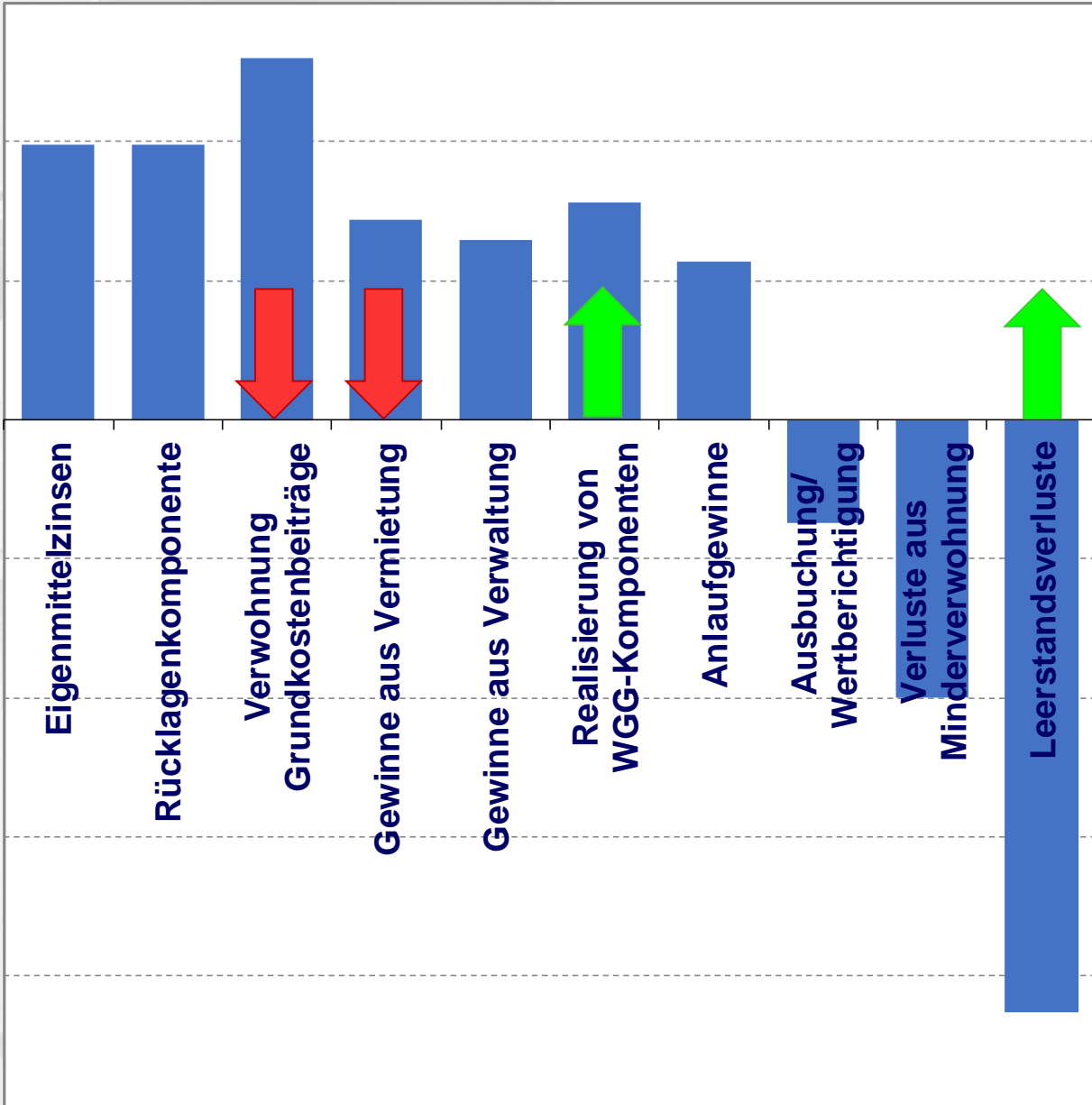


Alle Ergebnisse sind Medianwerte. Preis in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Neuer Eigentumsschwerpunkt aus GBV-Sicht: Gewinnkomponenten GBV-Hausbewirtschaftung

- a) Eigenmittelzinsen, v.a. für die Finanzierung der Grundkosten
- b) Rücklagenkomponente: bezweckt Abfederung von Leerstandsrisiken
- c) Verwohnung der Grundkostenbeiträge: meist 1% p.a.
- d) Gewinne aus Vermietung: Absenkmiete, Wiedervermietungsentgelt
- e) Gewinne aus Verwaltung
- f) Realisierung von WGG-Komponenten: z.B. aus pauschalisierten Bauverwaltungskosten
- g) Anlaufgewinne: v.a. bei verzögert einsetzenden Kredittilgungen
- h) Leerstandsverluste
- i) Verluste aus Minderverwohnung: Differenz aus Verwohnung und AfA (kann später wieder aufgeholt werden)

Einfluss von vermehrtem Eigentum auf die Gewinnkomponenten



Quelle: Amann, W., Wieser, R. (2015): Stärkung der Effizienz des gemeinnützigen Sektors in Niederösterreich (IIBW, NÖ Wohnbauforschung, F-2227)

Effekte für Wirtschaftlichkeit und Neubau

- Schlagwort „Verkauf zum Wiederbeschaffungswert“
- Erhöhte Erträge aus Bauverwaltung vs Auslaufannuitäten
- Professioneller Umgang mit Mischobjekten
- Diversifizierung von Risiken: breiteres Projektportfolio, Abstoßen problematischer Bestände, ggf. auch unter Buchwert

Forcierung Wohnungseigentum: Individuelle und volkswirtschaftliche Sicht

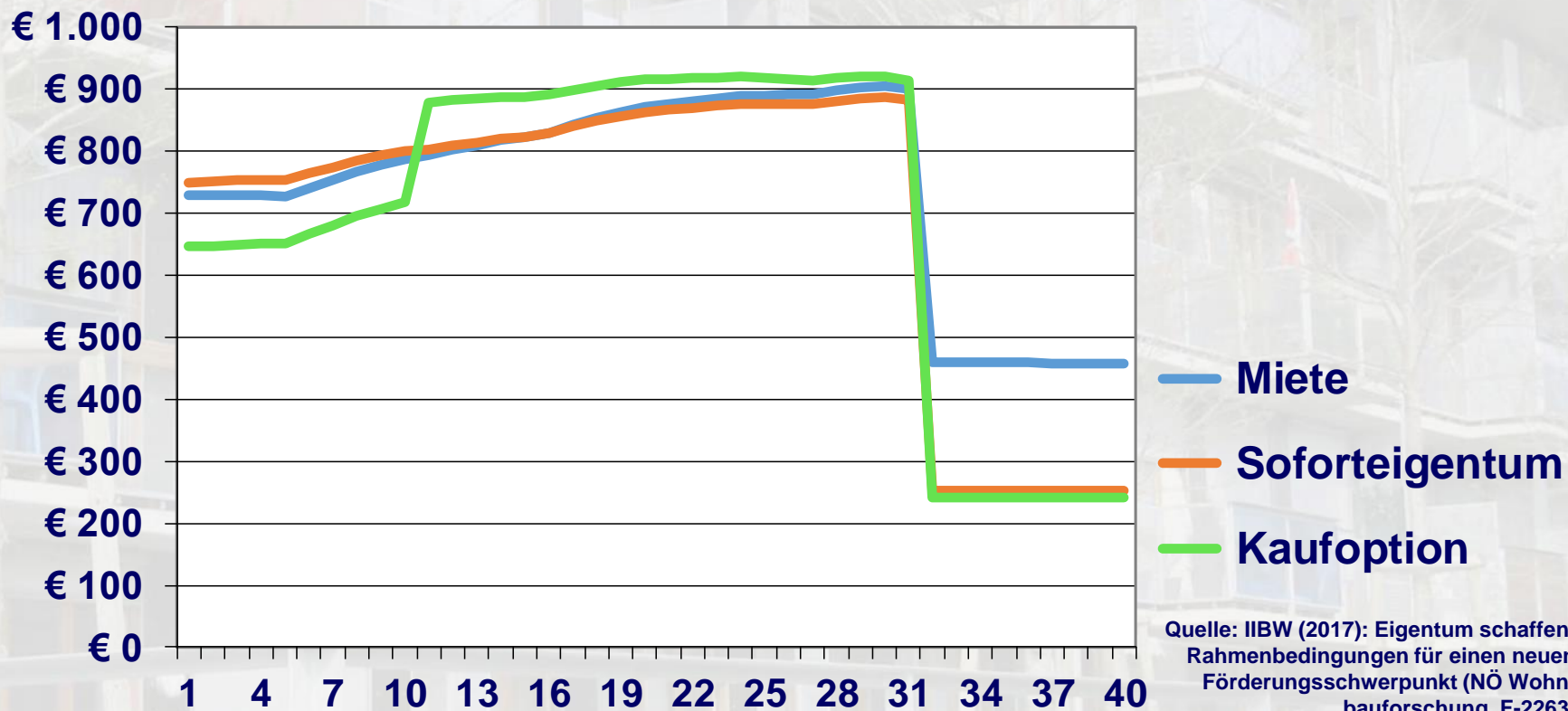
- a) Wahlmöglichkeit für Wohnungssuchende (volkswirtschaftliche Effizienz durch „Consumer Choice“)
- b) Absicherung für Dritten Lebensabschnitt
- c) Vermögensbildung auf Seiten der Bewohner
- d) Weitere individuelle Vorteile und positive soziale und gesellschaftliche Effekte (Wohnzufriedenheit, Einkommen, Gesundheit etc.)
- e) Marktbeeinflussung: Preisdämpfung am privaten Markt

Risiken vermehrter Vermögensbildung

- Regressive Verteilungswirkungen
- Leistbarkeit, gerade für jüngere Haushalte
- Verringerte Arbeitsmobilität
- Überbelastung der Haushalte

Beispiel NÖ Eigentumswohnungsförderung

- Gleiche Subjektförderung Miete / Eigentum
- Mehrförderung von Soforteigentum um 20%
- Wahlfreiheit der Bewohner
- Öffnung der Baukosten-Grenzen



Quelle: IIBW (2017): Eigentum schaffen!
 Rahmenbedingungen für einen neuen
 Förderungsschwerpunkt (NÖ Wohn-
 bauforschung, F-2263)

Herausforderungen Soforteigentum

- Zugang auch für junge Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen und geringen Eigenmitteln
- Soziale Treffsicherheit / Vermeidung regressiver Effekte
- Beeinflussung des privaten Eigentumswohnungsmarkts
- Wahlfreiheit des Bewohners

Herausforderungen Kaufoption

Unternehmenssicht

- Durchsetzung marktnaher Verkaufspreise
- Durchsetzung der neuen Spekulationsregelung
- Höherer Verwaltungsaufwand bei Mischobjekten

Bewohnersicht

- Stark unterschiedlicher Umgang mit bis zur Übereignung ausbezahlter Mietwohnungsförderung
- Gleichbleibende Finanzierungsbedingungen bei Übereignung
- Fixpreis bei Mietantritt

FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann

+43 1 968 6008

amann@iibw.at

www.iibw.at