

**F2263: „Eigentum schaffen! Rahmenbedingungen für einen neuen Förderungsschwerpunkt“  
Dr. Wolfgang Amann, Dr. Alexis Mundt, IIBW, Wien**

Bericht: Sept. 2017

### **Kurzfassung des Endberichts**

In Niederösterreich kommt der Eigentumsförderung seit je ein großer Stellenwert zu. Die grundsätzlich vielversprechenden Optionen des geförderten Eigentums werden aber nicht in vollem Umfang ausgeschöpft. Daher möchte die NÖ Wohnungspolitik neue Impulse für die Förderung von Wohnungseigentum setzen.

Niederösterreich hat im Bundesländervergleich einen der höchsten Anteile an Eigenheimen, der Neubau in NÖ liegt im Spitzenfeld der Bundesländer. Der Anteil an Eigentumswohnungen stieg bis 1990 deutlich an, ist seither aber weitgehend konstant. Nur 5% der Förderfälle sind Soforteigentum, die Eigentumseffekte von Kaufoptionswohnungen sind bisher noch wenig spürbar.

Bei jungen Haushalten ist der Anteil des Eigentums trotz Anreizen für Jungfamilien stark rückläufig. Diese Tendenz ist bei Senioren umkehrt, die heute von der Eigentumsoffensive vor 1980 durch geringe Wohnungskosten im ausfinanzierten Wohnungseigentum profitieren.

Generell liegen die Wohnkostenbelastungen bei Eigentümern deutlich niedriger als bei Mietern (wobei die Statistik nur den Zinsendienst, nicht aber die Kapitaltilgung den Wohnkosten zuordnet). Auch wenn für das unterste Einkommenszehntel die Wohnkosten bedeutend sind, betreffen diese bereits den Mittelstand nur mehr gering. Die Überbelastung von Eigentümerhaushalten durch Wohnkosten (wenn mehr als 40% des verfügbaren Einkommens für das Wohnen aufgewendet werden muss) liegt im EU-Durchschnitt etwa viermal so hoch wie in Österreich. Trotz vieler weiterer Vorteile des Wohnungseigentums, wie der höheren Zufriedenheit und stärkeren Verbundenheit mit dem Wohnort, aber auch der Vorsorge gegen Altersarmut, ist der aktuelle Eigentumsanteil im internationalen Vergleich niedrig, sogar in Niederösterreich.

Zur Steigerung des Eigentumsanteils sind klare Förderziele notwendig sowie die Überprüfung der Effektivität der Förderinstrumente und der Zielerreichung. Wesentlich für eine Attraktivitätssteigerung der Eigentumsförderung ist die verstärkte Ausrichtung auf Eigentum gerade für junge Haushalte sowie die Leistbarkeit über die gesamte Finanzierungsdauer. Die Anreize für Bauträger zur Umsetzung von Wohnungseigentum speziell in Ballungszentren sollten verstärkt und die Kaufoption attraktiver gemacht werden.

Mit einer Steigerung des Förderanteils für Eigentum könnte die bereits vorhandene Motivation zum verdichteten Bauen in Ballungsräumen verstärkt werden. Für die Verbesserung der Akzeptanz wird beim bestehenden effektiven Punktesystem eine Verringerung der Komplexität durch Verwendung einer Basisförderung mit weitergehenden Differenzierungsmöglichkeiten vorgeschlagen. Zur Kostendämpfung wird die Förderung ausschließlich der Baukosten mit Fixpreisen für eine Annäherung an das Marktniveau vorgeschlagen.