

Franz Köppl

vwbf-Symposium 26.Mai 2011



Wohnpolitik- wesentlicher Teil des Sozialstaates

Marktwirtschaftliche Wohnungspolitik

- private Profitmaximierung gilt als Motor einer ausreichende Wohnproduktion und Wohnversorgung
 - Keine direkten staatlichen Eingriffe
 - keine Mietenbegrenzung bzw Preisregulierung
 - kein dauerhafter Kündigungsschutz
 - Indirekte Förderungen, KSchG statt MRG, Sozialhilfe statt Mietenregelung

Erfolge der sozialstaatlichen Wohnpolitik

- Im EU Vergleich im Schnitt (noch) relativ niedrige Wohnkosten
- Wohnsicherheit: Schutz vor Wohnungsverlust
- Keine durch Immobilienkrise verursachte Finanzkrise
- wirtschaftl Konkurrenzfähigkeit (Lohnniveau, Arbeitsproduktivität)
- Entschärfung des lohn-und verteilungspolitischen Konfliktpotentials
- Weniger Armutsgefährdung(z.B. Alleinerzieherhaushalte, Arbeitslosigkeit)
- Wohnniveau gleicht Einkommensunterschieden aus
- Entschärfung von Segregationsproblemen – weniger „Sozialghettos“
- Generationenausgleich durch gemeinnützigen Bestand
- Verbesserung der individuellen Chancen für viele Familien

Aktuelle Wohnversorgung nach Segmenten

	Österreich	Wien
Gemeindemietwohnung	8%	24%
gemeinnützige Mietwohnung	16%	19%
private Mietwohnung	21%	36%
Eigentumswohnung : davon ca. 60% gefördert errichtet	11%	13%
Eigenheim: davon ca. 60% gefördert errichtet	45%	7%
In direkt gefördert errichteten Wohnungen	60%	55%

Reduktion der Mietenbelastung durch WBF

Mietenbelastung in Prozent des HH-Einkommens		
	Mittelwert	Median
Haushalte in geförderten Mietwohnungen	29,5%	22,9%
Haushalte in ungeförderten Mietwohnungen	34,9%	28,4%

Quelle: K.Wagner, ÖNB Immobilienvermögenserhebung, publiziert in *Wirtschaft und Gesellschaft* 1/2011

Erosion des sozialstaatlichen Modells in Österreich

- **Mietrecht:**
 - 1986/1994 Liberalisierung der Mietenbegrenzung
 - 1994/1997 Liberalisierung der Befristungsregelungen
 - 2002: Aufhebung des MRG Schutz bei Einfamilienhäuser
- **Wohnbauförderung:**
 - 1996: Kürzung der zweckgewidmeten Anteile
 - 2001: Aufhebung der Zweckwidmung für Rückflüsse
 - 2008/09: Aufhebung jeglicher Zweckwidmung
- **Gemeinnützigkeit:**
 - 2001: Privatisierung der gemeinnützigen Bundeswohnbaugesellschaften (60.000 Wohnungen)

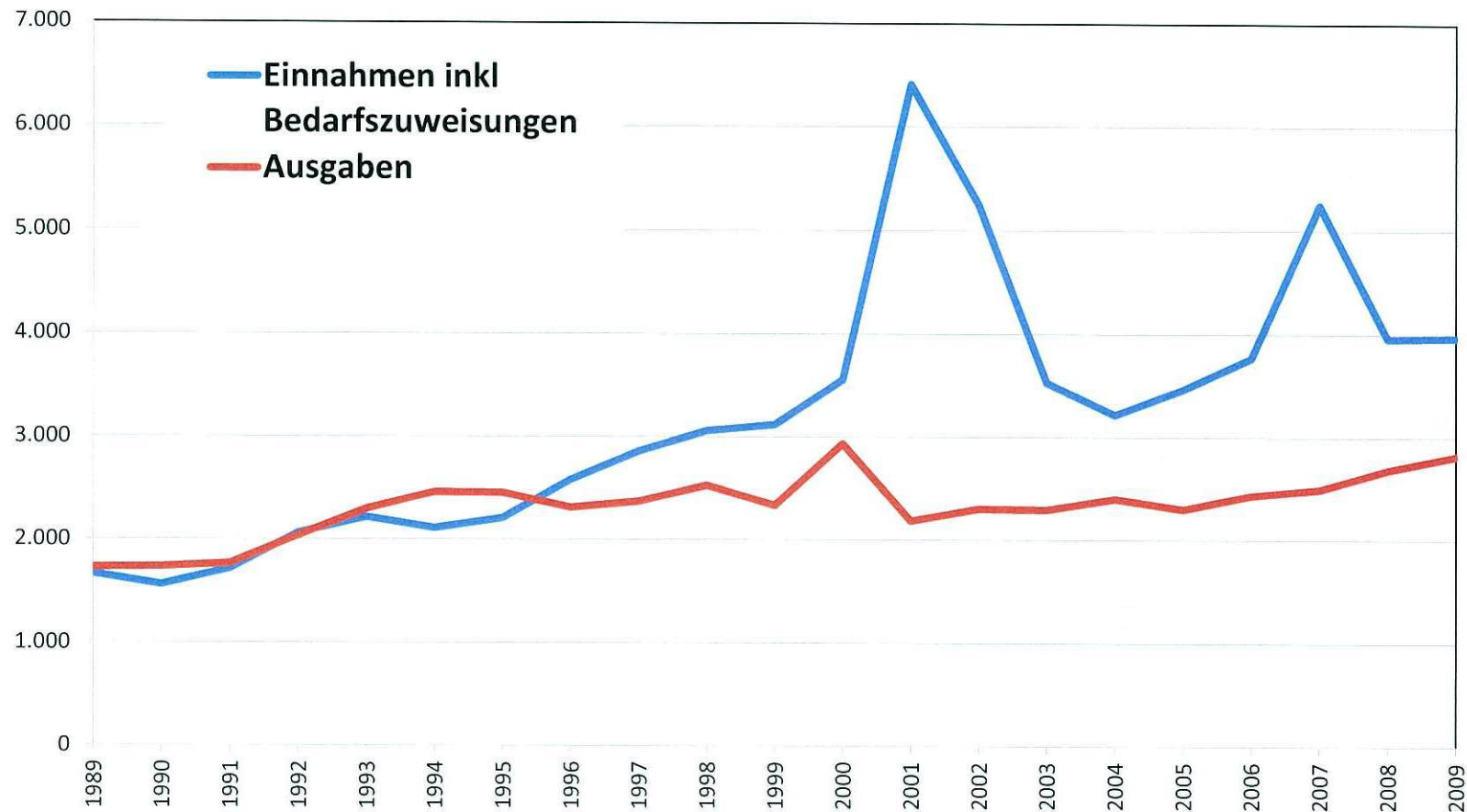
Gründe für die Erosion

- Starkes Veranlagungsinteresse von Finanzinvestoren
- Aufkommen neoliberaler Ideologie: gegen Marktregulierung
- Einsparungsdruck durch ausgabenseitige Budgetkonsolidierung

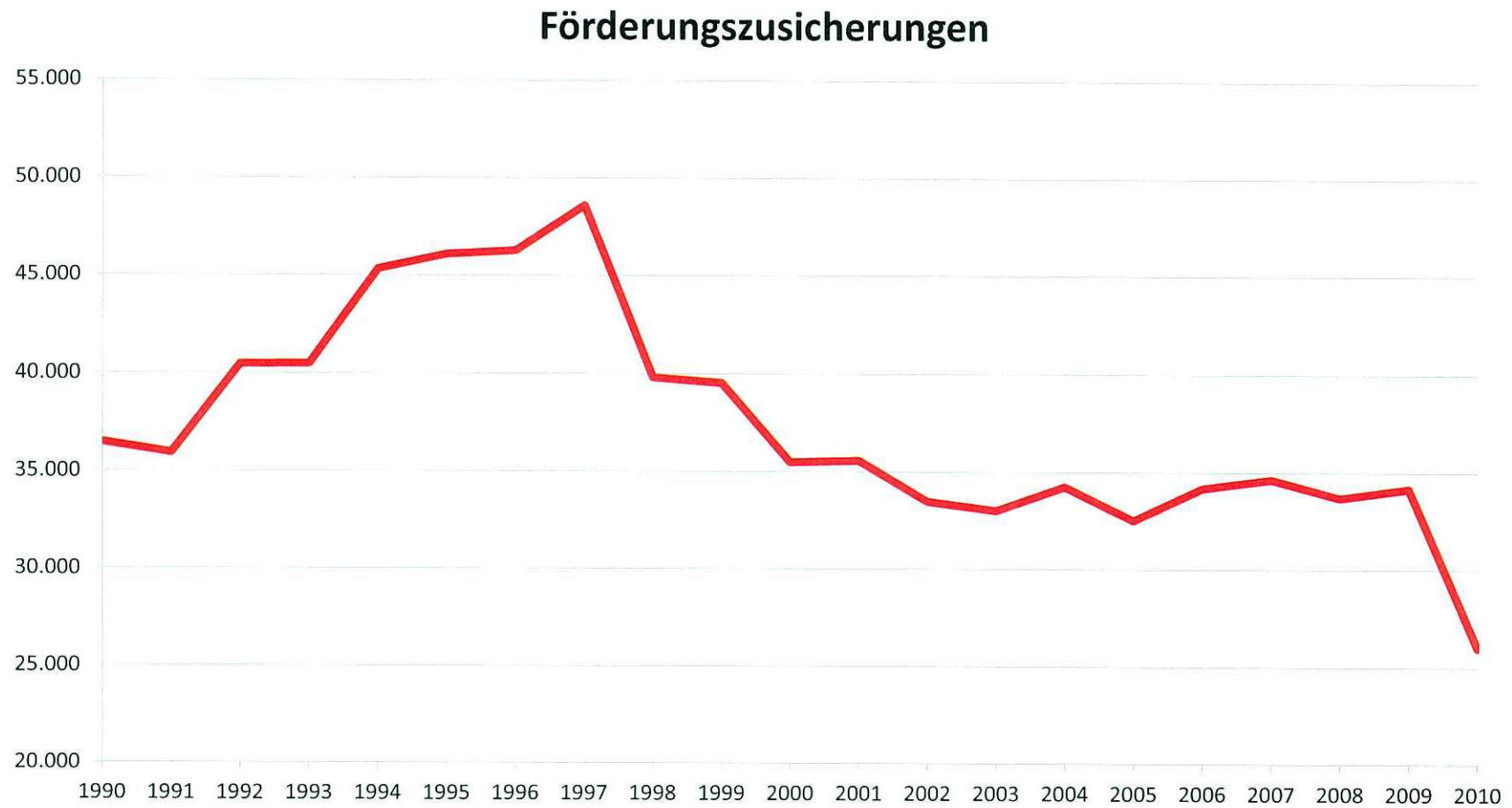
Daten zu Auswirkungen der Veränderungen in der Wohnungspolitik

WBF wird auch Instrument für Budgetsanierung der Länder

WBF-Einnahmen und Ausgaben der Länder



Rückgang der Förderzusicherungen für Neubau 2009



Wohnungsmangel zu erwarten

- Förderungszusicherungen sinken dramatisch:

	2009	2010	Reduktion
insgesamt	34.000	26.000	-24%
Miete	16.000	10.000	-38%

Quelle:GBV, PK am 10.3.2011

- Bedarf an geförderten Wohnungen: **42.000 geförderte Einheiten pro Jahr** (Quelle: FGW: Mittelfristigen Bedarf an Mitteln der Wohnbauförderung unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und der Sanierung im Auftrag der AK und S Bausparkasse)
- Wohnungsbedarf insgesamt (gefördert und frei finanziert): **50.000 Einheiten pro Jahr; Fertigstellung nur rund 39.000 Einheiten** (Quelle: GBV, PK am 10.3.2011)

Mieten steigen stark

Steigerung bei Neuvermietungen zwischen 2005 und 2009 pro m ² WNFL		
	Österreich	Wien
Inflationsrate	9,5%	
neue Mietverträge - alle	13,0%	18,1%
neue Mietverträge - nur KAT A	13,4%	19,4%
neue Mietverträge - nur KAT A Altzinshäuser	16,5%	(24,2%)

Quelle: Statistik Austria, Wohnungserhebung 2010, Mikrozensus

Steigende Mietenbelastung für Neumieter

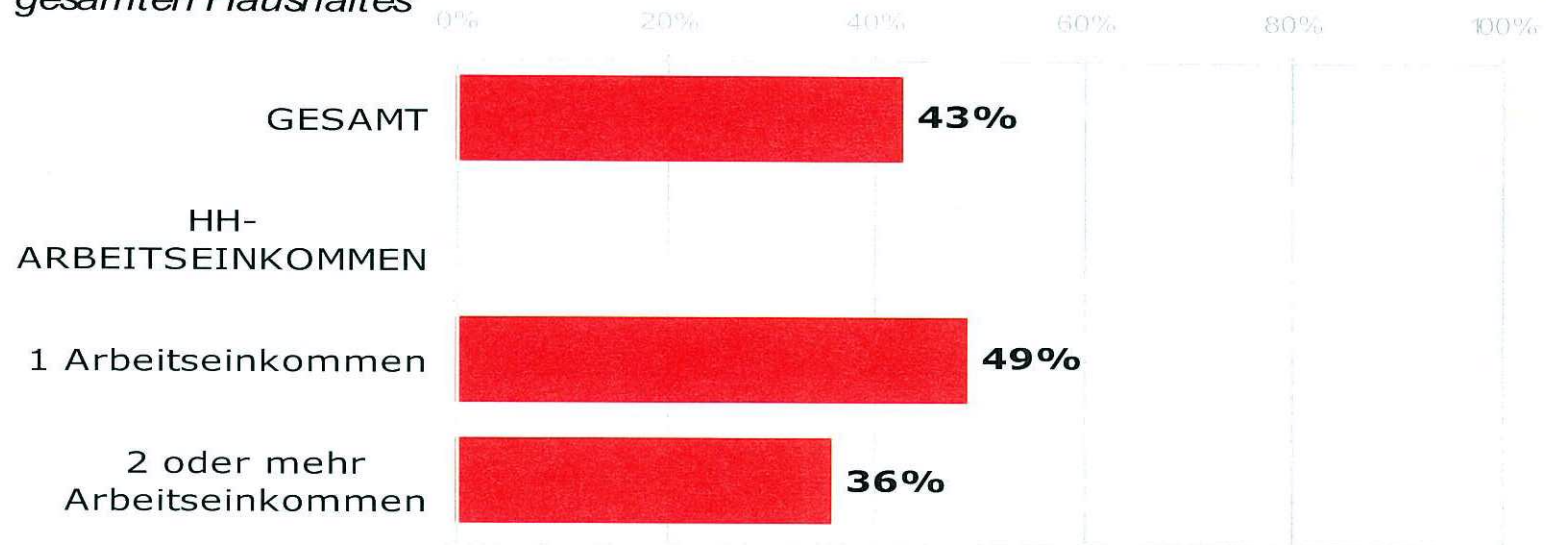
Mietenbelastung in Prozent des HH-Einkommens		
	Österreich	Wien
Haushalte in Miete insgesamt	26%	24%
Haushalte mit 5-jähriger Mietdauer	31%	28%

Quelle: SILC 2009 Sonderauswertung; Statistik Austria

- Zwischen 1988 und 2009 sank der Anteil der WBF an den Finanzierungskosten einer Mietwohnung von 2 Drittel auf ein Drittel : gleichzeitig haben sich **Grundkosten verdreifacht** und Baukosten um 50% erhöht (Quelle:GBV)

Finanzielle Wohnungsnot bei Neumieterern im Altbau

Prozentanteil der Gesamtmiete am monatlichen Netto-Arbeitseinkommen des gesamten Haushaltes



Durchschnittliche Miete bezogen 2008/2009: 700.-€

Durchschnittliche Wohnungsgröße: 73 m²

Befristungen: 67%

Haushaltseinkommen Median: 1.681

Quelle: IFES Studie 2010; Befragung von Mietern im privaten Altbau in Wien

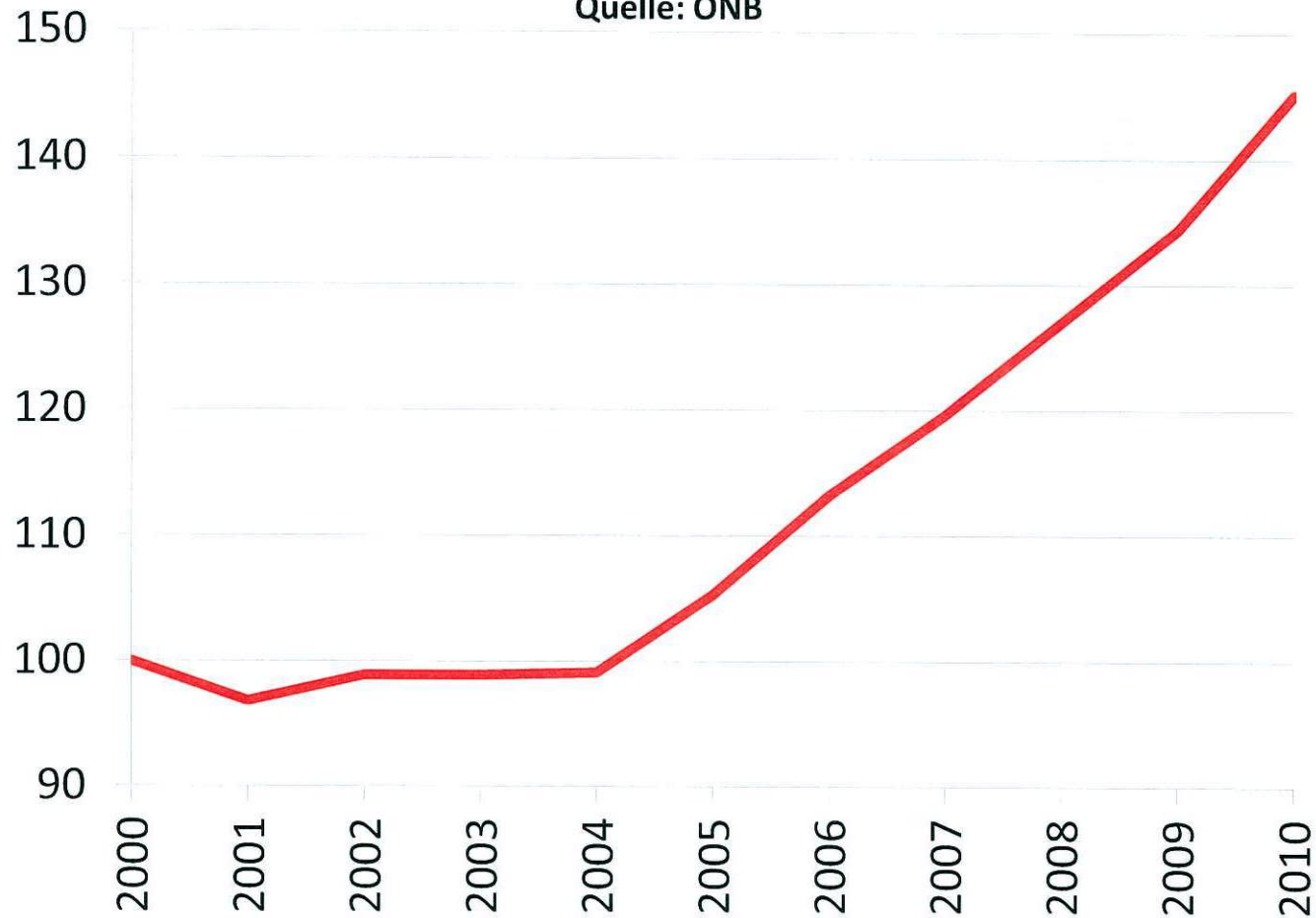
Wohnunsicherheit nimmt zu

Anteil befristeter Mietverträge		
	Alle Neuabschlüsse	Neuabschlüsse nur in Altzinshäusern (vor 1919)
2000-2004	10%	16%
2005 - 2009	27%	36%
2009	38%	44%
2009: private Vermieter	61%	54%

Starke Verteuerungen der Immobilienpreise

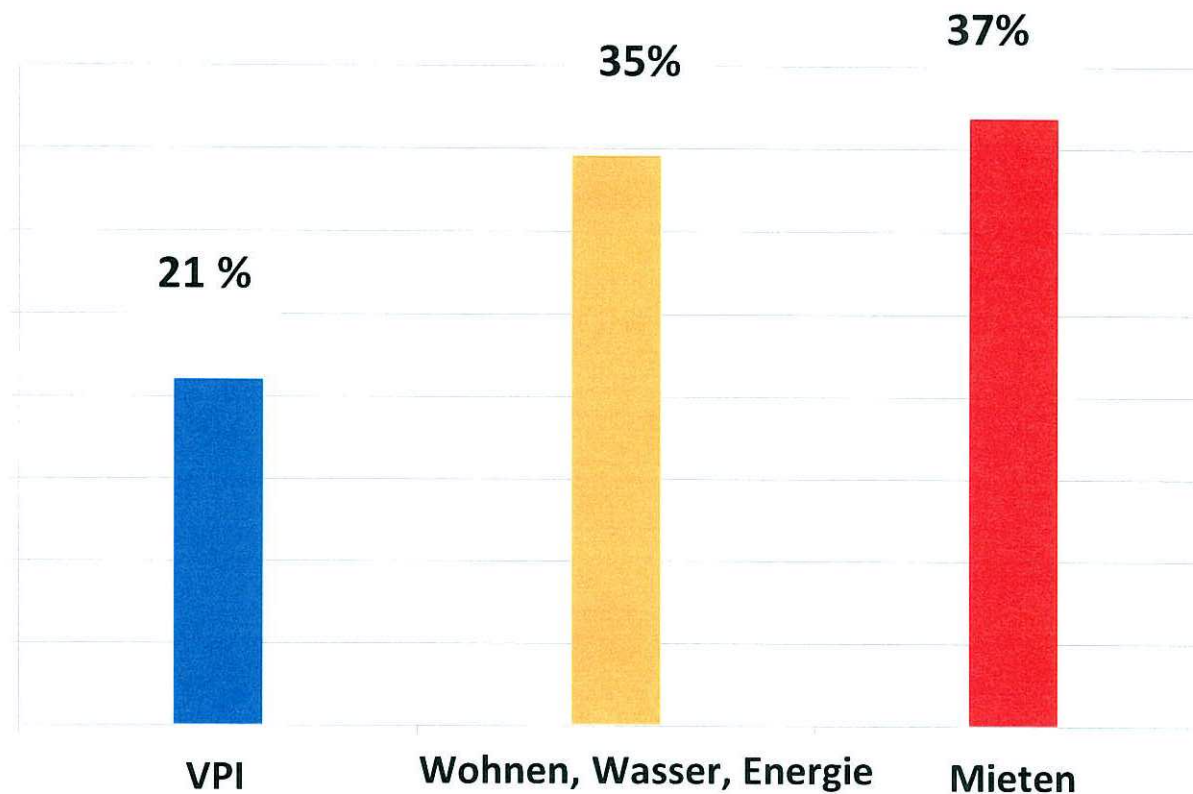
Immobilienindex-Wien

Quelle: ÖNB



Wohnkosten steigen stärker als Inflation und Löhne

VPI und Wohnkostensteigerung 2000 bis 2010

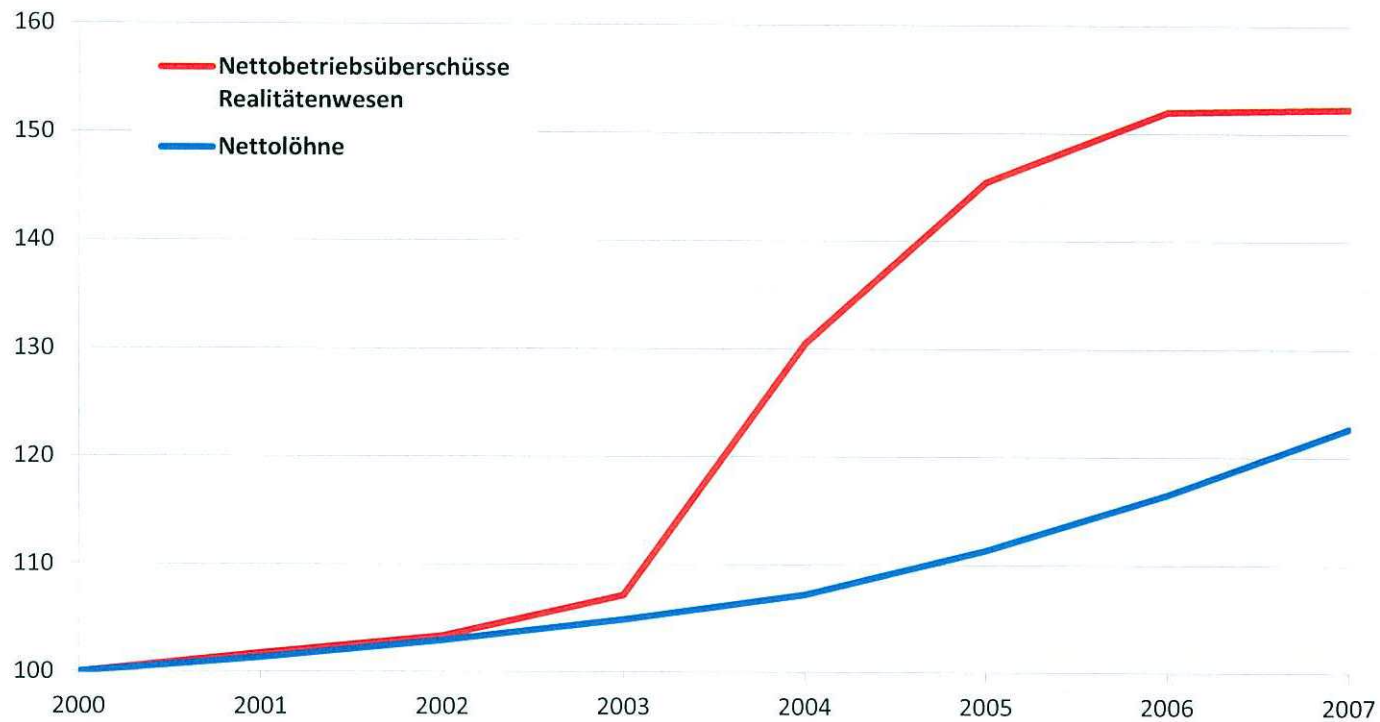


Statistik Austria, Mikrozensus

Verteilungsproblematik

Hohes Wachstum der Betriebsüberschüsse im Realitätenwesen

Index 2000 = 100



Quelle: VGR

WBF-Kürzung reduziert Beschäftigung

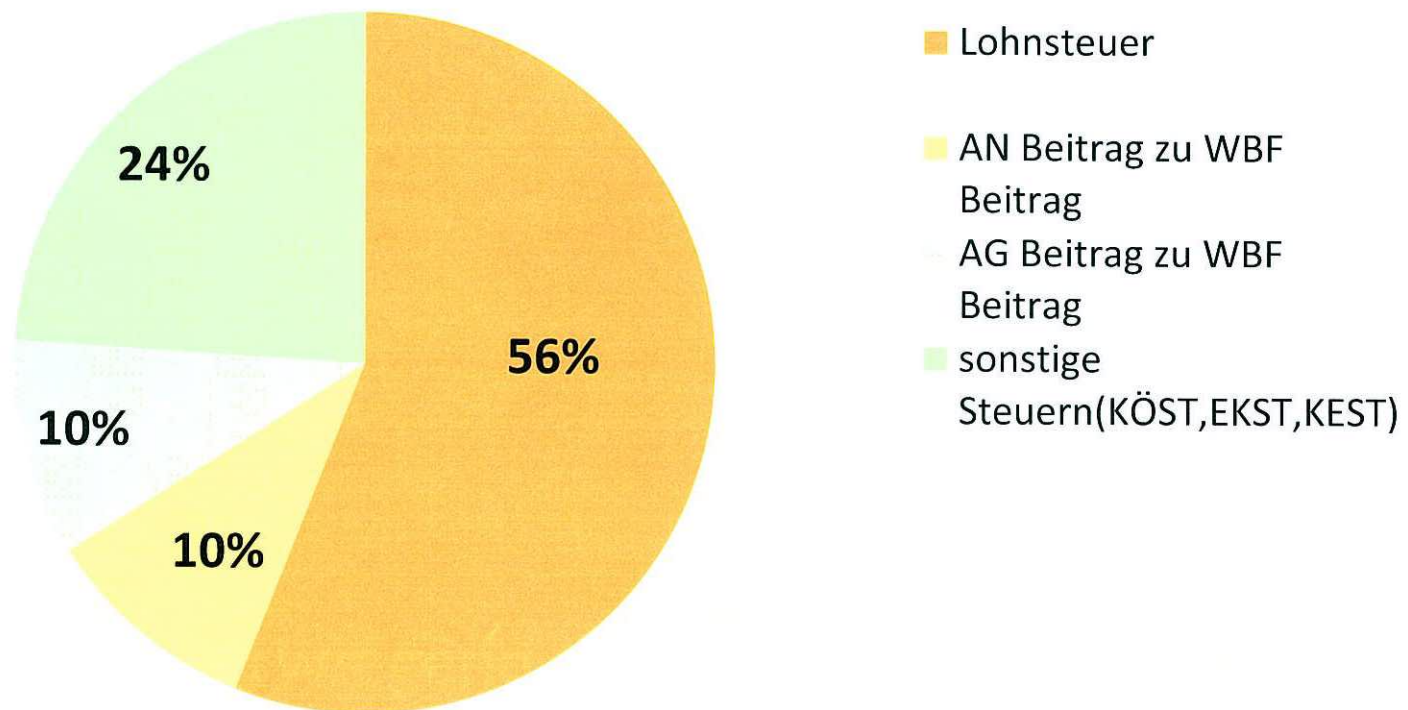
Kürzung der Neubauförderung um 100 Mi € bewirkt

Wohnungsneubau gesamt	minus 1.515 Wohnungen
geförderte Wohnungen	minus 1.670 Wohnungen
Wohnbauinvestitionen	minus 210 Mio €
Beschäftigung	minus 2.240 Personen
Wertschöpfung	minus 120 Mio €

Quelle: W.Blaas/R.Wieser: Wohnwirtschaftliche und volkswirtschaftliche Probleme durch Kürzung der Wohnbauförderungsmittel, 2004, AK

WBF überwiegend von Arbeitnehmern finanziert

Finanzierung der Überweisungen an die Länder



WIFO 2009, eigene Berechnung

Wohlstandsverlust für Gesamtgesellschaft

- Wohnungsmangel
- Zunahme der Wohnunsicherheit
- Finanzielle Wohnungsnot
- Spaltung der Gesellschaft wird verstärkt
- Verstärkung der Wohnsegregations- und Arbeitslosigkeitsproblematik
- Verschärfung der Verteilungsprobleme
- Soziale/Ökonomische Stabilität sinkt
- Generationenausgleich wird geschwächt
- Verlust an Lebenschancen für Familien

Aktuelle Notwendigkeiten in der Wohnpolitik

- Mietrechtsreform
- Erhöhung der WBF – Konzentration auf kostendeckenden gemeinnützigen Neubau
- Bodenpolitik für geförderten Wohnbau
- Sicherung des Gemeinnützigen Bestandes
- Sanierungsförderung für mietengebundenen Bestand