vwbf news

1/2012

Kontakt & Rückfragen
Verein für Wohnbauförderung (vwbf)
Ignaz-Harrer-Straße 35
A-5020 Salzburg
Telefon: + 43-(0)662-431221 11
Handy: +43-(0)699-109 12 775
Web: www.vwbf.at
eMail: office@vwbf.at

vwbf
verein für wohnbau förderung

Editorial

Sehr geehrte Freunde und Mitglieder des vwbf,

2012 haben wir wieder viel vor! Bitte reservieren Sie sich bereits heute zwei Termine:

- vwbf-Symposium, 19. April 2012, 14.00 Uhr, Krems
- vwbf-Jahreshauptversammlung, 8. Mai 2012, 15.00, Salzburg

Das diesjährige Symposium, welches am 19. April 2012 in Krems (Hotel Steigenberger) stattfinden wird, widmet sich wohnungspolitisch Grundsätzlichem und Brandaktuellem. Durch die jüngsten Immobilienkrisen wieder in den Vordergrund gerückt, diskutiert es die gesellschafts- und wirtschaftspolitische Bedeutung des sozial gebundenen Mietwohnungssektors. Vor dem Hintergrund der aktuellen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und budgetären Gürtel-enger-Schnallens soll dabei die „richtige Gewichtung" des Miet- und Eigentumssektors als eine der zentralen Herausforderungen des geförderten Wohnbaus beleuchtet werden. Welchen Stellenwert und Funktion die gemeinnützige Wohnungswirtschaft mit ihren 540.000 Mietwohnungen bei der künftigen Sicherung der Wohnversorgung einnimmt, steht ebenfalls im Mittelpunkt der Veranstaltung.

Die heurige Jahreshauptversammlung des vwbf wird am 8. Mai in Salzburg stattfinden. Nach den offiziellen Tagesordnungspunkten wird im fachlichen Teil, die Problematik der Grundstücksbewirtschaftung gemeinnütziger Bauvereinigungen behandelt werden. Verfügbare Grundstücke in ausreichendem Ausmaß und vor allem zu vernünftigen Preisen sind die unverzichtbare Grundlage für das Schaffen von günstigem und qualitätsvollem Wohnraum. Insbesondere soll auch der Frage nachgegangen werden, wie sich eine etwaige Widmungsabgabe in dieser Hinsicht auswirkt. Führt diese tatsächlich, wie oftmals behauptet, zu einer weiteren Verteuerung oder kann sie vielleicht sogar das Gegenteil bewirken? Die Salzburger Landeshauptfrau, Mag. Gabi Burgstaller, hat dazu eine klare Meinung, und es freut uns daher besonders, dass wir Sie als Gast bei unserer diesjährigen Hauptversammlung begrüßen dürfen.

Um dieses Thema noch näher beleuchten zu können wird uns die heurige Studienreise, 4. und 5. Oktober, nach Zürich führen. Der Ballungsraum von Zürich kämpft ebenfalls mit dem Problem der Verfügbarkeit und Leistbarkeit von Grundstücken. Es wird interessant sein zu erfahren, wie und innerhalb welchem wohnungspolitischen Konzept bzw. Rahmenbedingungen darauf reagiert wird.

Der vwbf sieht im Bereich des Wohnrechts, insbesondere im WGG, Novellierungsbedarf. Die Gespräche mit Entscheidungsträgern werden daher auch 2012 intensiviert.

Ein arbeitsreiches Jahr liegt also wieder vor uns. In der Hoffnung, Sie bei einer unserer Veranstaltungen begrüßen zu dürfen bzw. Ihnen mit der vorliegenden Ausgabe unseres Newsletters wieder nützliche Informationen geliefert zu haben verbleibt Ihr

Markus Sturm
Obmann vwbf

Impressum

Medieninhaber und Redaktion: Verein für Wohnbauförderung (vwbf), Ignaz-Harrer-Straße 35, 5020 Salzburg
Inhalte: Enthält Informationen zum Thema Wohnbauförderung für Freunde und Mitglieder des vwbf.
Erscheint vier Mal jährlich.
Layout: Julia Kolda

Die Rolle des Wohnbaus in Zeiten der Krise

Wohnen ist weit mehr als das zur Verfügung stellen von Unterkünften, es ist ein Grundrecht. Wohnen hat Implikationen auf den sozialen Zusammenhalt der Gesellschaft, die Ökologie und selbstverständlich die Wirtschaft. Was geschieht, wenn man dies aus den Augen verliert, hat uns nicht zuletzt die Wirtschafts- und Finanzkrise deutlich gezeigt. Ausgangspunkt der Krise war der US-amerikanische Wohnungsmarkt und das dahinterliegende Finanzierungssystem. Die Immobilienblase hatte nicht nur verheerende Folgen für die Bürgerinnen und Bürger der USA, sondern die gesamte Weltwirtschaft.

Mag. Andreas Schieder
Finanzstaatssekretär

Foto: Zinner

In den USA kam es zu einer Vernichtung von privatem Vermögen in der Höhe von etwa 11.000 Milliarden US-Dollar. Hintergrund war eine rasant steigende Hypothekenverschuldung der US-Haushalte - von 2001 bis 2007 stieg diese in derselben Höhe, wie in den 200 Jahren davor. Die Zahl der Obdachlosen in den USA stieg auf 3,5 Millionen Menschen an, darunter 1,5 Millionen Kinder. Die Hypothekenblase und ihre Auswirkungen hätten durch eine bessere Aufsicht und Regulierung vermieden werden können. Doch der Staat zog sich immer mehr aus der Kontrolle zurück, und Aufsichtsbehörden ignorierten alle Warnungen.

Während es in anderen europäischen Ländern ähnliche Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten gegeben hat, ist uns das Platzen einer österreichischen Immobilienblase erspart geblieben. Einen wesentlichen Faktor für die Stabilität des Wohnungsmarktes in Österreich stellt die Wohnbauförderung (neben Mietrecht und sozialem Wohnbau) dar. Die Erfahrungen in den USA und in anderen Ländern haben gezeigt, dass der Wohnungsmarkt nicht dem freien Spiel der Kräfte des Marktes überlassen werden kann. Das System des sozialen Wohnbaus und der Wohnbauförderungen haben sich als richtiges Konzept erwiesen. Von ökonomisch zentraler Bedeutung ist, dass der Wohnungsmarkt möglichst wenig Spekulation unterworfen ist, sondern sich darauf konzentriert, dauerhafte Werte zu schaffen. Dadurch wird Stabilität in den Wirtschaftskreislauf gebracht, Beschäftigung gesichert und leistbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt. Neben der sozialen und ökonomischen Bedeutung treten die ökologischen Ziele immer mehr in den Mittelpunkt. Es zeigt sich also, dass der Wohnbau gerade in Zeiten der Krise ein zentraler Wirtschaftssektor für Zukunftsinvestitionen und nicht der richtige Ort ist, um Budgetlöcher zu stopfen. Eine Kürzung der Wohnbauaktivitäten hätte fatale Folgen. Wohnbauförderung von 500 Millionen Euro bringen letztlich die Fertigstellung von 5.400 Wohnungen oder anders ausgedrückt: eine Milliarde Euro an zusätzlichen Wohnbauinvestitionen schafft 12.000 Arbeitsplätze. Die österreichische Bundesregierung hat im Rahmen des Konjunkturpaketes für die Jahre 2009 und 2010 eine Summe von 100 Millionen Euro jährlich für die thermische Sanierung von Gebäuden zur Verfügung gestellt. Investitionen in der Höhe von 680 Millionen Euro pro Jahr waren die Folge. Diese Maßnahme wurde bis 2015 verlängert. Gleichzeitig muss auch weiterhin für eine stabile Förderung des Wohnbaus gesorgt werden.

Trotz eines im internationalen Vergleich eher geringen Anteils des Wohnbaus am Bruttoinlandsprodukt ist es in Österreich gelungen, durch die starke Konzentration auf Objektförderung ein überdurchschnittliches Versorgungsniveau sicherzustellen. Sowohl im qualitativen wie auch im quantitativen Bereich. Um dies auch in Zukunft sicherzustellen, ist es aber notwendig, die Subventionen im Wohnbau richtig einzusetzen. Das bedeutet, dass die Förderungen so ausgestaltet werden müssen, dass sie einer breiten Bevölkerungsschicht zu Gute kommen. Hier muss vor allem auf die sich ändernden Bedürfnisse der Bevölkerung geachtet werden.

Um die Finanzierung auch mittelfristig sicher zu stellen, bedarf es aus meiner Sicht einer Wiedereinführung der Zweckwidmung der Wohnbauförderung. Die letzten Jahre haben gezeigt, dass durch die Aufhebung der Zweckwidmung die Wohnbauförderung in manchen Bundesländern massiv gesunken ist. Es muss klares politisches Ziel sein, dass das Geld auch dort ankommt, wofür es gedacht ist, nämlich im Wohnbau. Die Wiedereinführung der Zweckbindung der Wohnbauförderung ist daher eine zentrale Forderung für die kommenden Finanzausgleichsverhandlungen.

Stabilisierende und destabilisierende Faktoren auf den europäischen Wohnungsmärkten

Die Immobilienkrise in den USA hatte schwerwiegende gesamtwirtschaftliche Folgen. Sie hat zur schlimmsten Finanz- und Wirtschaftskrise seit den 1930 Jahren geführt. Viele US-Bürger haben ihr Heim verloren, jeder vierte Haushalt mit einer Hypothek ist heute überschuldet. Die Kreditverbindlichkeiten sind höher als der Wert ihrer Häuser. Steuerzahler und Sparer mussten hunderte von Milliarden Dollar zu Rettung der Hypothekenbanken Fannie Mae und Freddie Mac und zahlreicher anderer Banken aufwenden.

Dr. Robert Wieser
Wirtschaftsforscher

Foto: privat

Der massive Rückgang des Immobilienvermögens in Folge des Hauspreisverfalls (über 30% seit 2006) hat nachhaltig negative Wirkungen auf den Konsum der Privathaushalte. Die Folgen der Krise werden in den USA noch sehr lange zu spüren sein.

Krisenhafte Entwicklungen auf den Wohnimmobilienmärkten sind keine neue Erfahrung des letzten Jahrzehnts. In der Vergangenheit haben Immobilienkrisen in verschiedensten Ländern zum Teil massive konjunkturelle Störungen verursacht. Die letzte Immobilienkrise war auch kein ausschließliches US-amerikanisches Phänomen. Eine Immobilienpreisblase gab es auch in Australien, Irland, Spanien, Großbritannien, Dänemark und Griechenland. In Irland haben sich die Häuserpreise seit 2006 fast halbiert. Das waren aber nicht die einzigen Länder, in denen die Häuserpreise ab Mitte der 1990er Jahre ein nie dagewesenes Wachstum verzeichneten. In Europa haben sich die Häuserpreise in acht von vierzehn Ländern zwischen 1995 und 2007 real mehr als verdoppelt. In den meisten Ländern sind auch die Wohnbauinvestitionen massiv gewachsen. Im Jahr 2008, nach Ausbruch der Finanzkrise, haben viele Beobachter auch für die Niederlande und Frankreich einen Einbruch der Häuserpreise befürchtet. Das ist allerdings nicht eingetreten. Auch in Belgien sind die Häuserpreise stabil geblieben, und in Schweden sind sie während der Krise sogar weiter angestiegen. Der Wohnungsmarkt in Österreich dagegen hat, wie auch die Märkte in Deutschland, Portugal und mit Abstrichen Italien, die Entwicklung nicht mitgemacht. Im Zeitraum 1995 bis zum Ausbruch der Krise im Jahr 2007 sind die Häuserpreise und die Wohnbauinvestitionen in diesen Ländern weitgehend konstant geblieben.

Diese unterschiedlichen Entwicklungen werfen die Frage auf, welche Faktoren krisenhafte Entwicklungen auf den Wohnimmobilienmärkten fördern und welche Faktoren stabilisierend wirken. Dieser Frage geht die Studie „Stabilisierende und destabilisierende Faktoren auf den Wohnungsmärkten der EU-14“[1] nach und kommt zu folgenden Schlussfolgerungen: Die wichtigste globale Ursache des Immobilienbooms bis 2006, 2007 war der Rückgang der Zinsen. Ein über Jahre historisch niedriges Zinsniveau mit zeitweise sogar negativen Realzinsen in einigen Ländern Europas und in den USA hat Kredite extrem verbilligt. Der Rückgang der Zinsen war zurückzuführen auf massive Kapitalströme aus den Schwellen- und Ölförderländern in die USA und nach Europa, auf Finanzmarktliberalisierungen, mehr Wettbewerb auf den Hypothekenmärkten und geldpolitische Entscheidungen.

Zum massiven Kreditwachstum in den USA und einigen europäischen Ländern hat nicht nur das niedrige Zinsniveau beigetragen sondern auch der verschärfte Wettbewerb unter den Kreditgebern und ein geändertes Kreditvergabeverhalten. „Aggressive Finanzinstrumente und Praktiken“ wie Residential Mortgage Backed Securities (RMBS) und Securitization haben in Kombination mit der Kreditvergabe auch an einkommensschwache Haushalte (Subprime-Kredite) und mit der hypothekarisch gesicherten Kreditvergabe für andere als Wohnkonsumzwecke das Kreditwachstum zusätzlich angeheizt. Im Zeitraum 1999 bis 2007 sind die Wohnungskreditbestände in den meisten untersuchten Ländern um mehr als 10% pro Jahr angewachsen. In Irland, Spanien, Schweden, Italien und Griechenland lag das Wachstum der Kredite für Hauskauf sogar über 15% pro Jahr. In Italien und Griechenland startete das Wachstum allerdings auf sehr niedrigem Niveau. Die Verschuldung der Privathaushalte hat sich in vielen Ländern massiv ausgeweitet.

Kreditwachstum und hohe Realeinkommenssteigerungen (in Irland im Durchschnitt über 10% pro Jahr zwischen 1995 und 2007) haben zu einer massiven Nachfragesteigerung auf einigen Wohnungsmärkten geführt. Zusätzlich haben sich auch Anleger, vor allem nach der New Economy Krise, verstärkt im Immobilienmarkt engagiert. Die Folge waren die massiven Hauspreissteigerungen, trotz stark steigen-

1. Download unter *www.gbv.at*.

der Wohnbauinvestitionen in vielen Ländern. Zudem gab es zwischen Kreditwachstum und Hauspreiswachstum eine sich gegenseitig verstärkende Wechselwirkung.

Die in den Jahren 2005 und 2006 einsetzenden Zinssteigerungen haben zuerst die Blase in den USA platzen lassen. Die Subprime-Kreditnehmer hatten zunehmend Schwierigkeiten, die Kredite zu bedienen und die Kreditgeber, vor allem aus dem Bereich der Securitisation, griffen sofort schonungslos zum Instrument der Zwangsvollstreckung. Der starke Anstieg der Zwangsvollstreckungen in kurzer Zeit hat wesentlich zum Verfall der Häuserpreise in den USA beigetragen. In Europa sind die Häuserpreise vor allem in jenen Ländern stark eingebrochen, in denen die Pro-Kopf-Verschuldung mit Wohnungskrediten sehr hoch war. Die Krise am Wohnungsmarkt in diesen Ländern war vor allem eine Kreditkrise, zum Teil verbunden mit massiven Überinvestitionen. In Irland und Spanien hat der Verfall der Häuserpreise zu einem drastischen Einbruch der Wohnbauinvestitionen geführt. Aber auch in Griechenland, Großbritannien, Schweden, Dänemark und Finnland sind die Wohnbauinvestitionen nach 2007 sehr stark gesunken.

Das Ausmaß der Kreditkrise hängt stark zusammen mit dem System der Wohnbaufinanzierung und dem Refinanzierungsregime der Banken. Systeme, in denen stärker auf langfristige Instrumente (Fixzinskredite, Covered Bonds) und stabile Kunden-Banken-Beziehungen gesetzt wurde, haben die Krise besser überstanden. Dazu zählen neben Deutschland auch Belgien, die Niederlande, Frankreich und Italien. Auch Österreich hat keine Krise auf den Wohnungsmärkten erlebt. Zum Teil trug dazu das auf Nachhaltigkeit ausgerichtete System der Wohnbauförderung bei, zum Teil das im Vergleich zu anderen Ländern weniger aggressive Verhalten der Kreditgeber. Es gab und gibt hier kein Subprime-Segment in Ausmaßen wie in anderen Ländern. Anzumerken bleibt aber, dass in Österreich der Anteil variabel verzinster Kredite im Gesamtfinanzierungsvolumen schon vor der Krise stark angestiegen ist. Auch der Anteil von Fremdwährungskrediten in der Wohnraumfinanzierung ist im internationalen Vergleich schon seit langem sehr hoch. Österreich hat vor allem auch davon profitiert, dass Ende der 1990er Jahre ein starker Wohnbauzyklus ausgelaufen ist. Die hier entstandenen Wohnungsreserven haben lange Zeit vor allem in den stark wachsenden Großstadtregionen preisstabilisierend gewirkt. Seit 2005 steigen die Eigentumspreise entgegen dem breiten europäischen Trend. Das gibt Anlass, die Verschuldungsposition der Haushalte im Auge zu behalten.

Ein wichtiger stabilisierender Faktor in Österreich ist der hohe Anteil des Mietensektors. Vor allem der sehr hohe Anteil von Sozialwohnungen in Kombination mit starker Mietenregulierung in diesem Segment wirkt stabilisierend auf die Mieten- und damit auf die Preisentwicklungen im Wohnungssektor insgesamt. Wie wichtig ein ausreichend großer Mietensektor ist, zeigt sich auch daran, dass sich im Zeitraum 1995 bis 2007 die Mieten im europäischen Durchschnitt weitgehend im Einklang mit dem BIP entwickelt haben, während die Häuserpreise dem BIP davon gelaufen sind. In vielen Ländern war diese Entwicklung ungesund, wie wir jetzt wissen. Vor allem in Ländern mit hohem Eigentumsanteil wie Spanien und Irland.

Zuletzt ist noch auf einen weiteren wichtigen Faktor hinzuweisen. In einigen Ländern gibt und gab es massive Probleme auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes in Form von langen Bauzeiten und mangelndem Baulandangebot, verursacht durch Bauvorschriften, Grünland- und Naturschutz oder strategischem Verhalten von Gemeinden. Es könnte sein, dass solcher Art Probleme in den Niederlanden, Frankreich und Schweden mitgeholfen haben, das durchschnittliche Preisniveau während der Krise zu stabilisieren. In den ausgesprochenen Boom-Bust-Ländern Irland, Spanien und Dänemark ist das Wohnungsangebot parallel zu den Preissteigerungen bis 2007 ganz massiv ausgeweitet worden. In diesen Ländern gab es keine Angebotsprobleme, im Gegenteil, es kam zum Teil zu erheblichen Fehlinvestitionen. Das wirft die Frage auf, ob ein inflexibles Angebot kurzfristig auch zu gesamtwirtschaftlicher Stabilisierung beitragen kann, weil es Preiseinbrüche und negative Vermögenseffekte verhindern oder mildern kann. In Großbritannien, auch ein Land mit massiven Angebotsproblemen, war dies allerdings nicht der Fall. Und schließlich darf man nicht übersehen, dass (regionale) Verknappungen im Wohnungsangebot soziale Probleme verursachen können und sich mittel- bis langfristig auf die Allokation am Arbeitsmarkt negativ auswirken. Manche der Hemmnisse sind wünschenswert, beispielsweise aus umweltpolitischen Gründen, deren Preis (in Form von Wirkungen auf dem Wohnungsmarkt und darüber hinaus) sollte aber nicht übersehen und die Vor- und Nachteile solcher Maßnahmen miteinander abgewogen werden.

Rückzug der Wohnbauförderung und Konsequenzen für die GBV

Ungeachtet aller internationaler Vergleiche, welche die hohe Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit des österreichischen Systems der Wohnbauförderung deutlich bestätigen, predigen einige Wirtschaftsweise unverdrossen, dass die Wohnbauförderung in Österreich auf reine Subjektförderung umgestellt oder gänzlich eingespart werden sollte.

Dr. Georg Pilarz
Vorstandsvorsitzender der Gemeinnützigen Industrie-Wohnungsaktiengesellschaft, GIWOG und Kontrollausschuss-Obmann des Vereins für Wohnbauförderung

Foto: GIWOG

Die Forderung nach ausschließlicher Subjektförderung, die fadenscheinig mit der höheren Treffsicherheit begründet wird, gewinnt in der gegenwärtigen Situation eine besondere Bedeutung: Schließlich wurde das rasch wachsende Kapital der großen privaten Vermögen, die durchaus auch als Gegenstück zur ebenso rasant angewachsenen öffentlichen Verschuldung gesehen werden können, in den letzten Jahren vermehrt in Wohnobjekte investiert, die entsprechende Mieterträge bringen sollen.

Der Wegfall der Objektförderung würde zum Entfall des preisregulierenden geförderten Wohnungsneubaus führen und damit höhere Mieten für den privaten Wohnungsbestand erzielbar machen. Damit diese hohen Mieten am Markt untergebracht werden können, d.h., eine ausreichend hohe Zahl potentieller Mieter vorhanden ist, die sich solche Mieten leisten können, ist eine deutlich höhere Subjektförderung notwendig. Im Ergebnis wird damit das Gegenteil einer Entlastung der öffentlichen Haushalte erreicht, aber die Rentierlichkeit des privaten, in Wohnbauten investierten Kapitals sichergestellt. Die Umstellung auf reine Subjektförderung bringt daher keine Einsparungen und ist sicher nicht im öffentlichen Interesse gelegen.

Bereits jetzt ist es durch den Wegfall der Zweckwidmung und die zweckentfremdete Verwendung der Bundeszuschüsse durch einzelne Bundesländer sowie die unterlassene Valorisierung der Wohnbauförderungsmittel zu einer Aushöhlung der Wohnbaubudgets gekommen. Ein steigender Anteil der Subjektförderung wegen des auseinander Driftens der Wohnkosten- und Einkommensentwicklung führte in einzelnen Bundesländern bereits jetzt schon zu einer erheblichen Einschränkung der investitionswirksamen Objektförderungsmittel.

Die Mittelaufbringung durch Einhebung der Wohnbauförderungsbeiträge der Arbeitnehmer und Arbeitgeber (je 0,5% der lfd. Bezüge) ist durch die zweckwidrige Verwendung in Diskussion gestellt und Thema bei der geforderten Senkung der Lohnnebenkosten.

Die gebotene Reduktion öffentlicher Ausgaben unter dem Titel Schuldenbremse / Sparpaket könnte bei einer undifferenzierten Betrachtung, welche den Multiplikator-Effekt von förderungsgestützten Wohnbauinvestitionen und die damit verbundenen zusätzlichen öffentlichen Einnahmen ignoriert, für eine weitere Reduktion der Wohnbauförderung sprechen. Die Annahme, dass es zu einem weiteren Rückzug der investiven Wohnbauförderung kommen wird, ist realistisch.

Demgegenüber stehen Prognosen der Bevölkerungsentwicklung, die in vielen Gebieten eine starke Zunahme der Zahl der Haushalte und damit des Wohnungsbedarfs vorhersagen. Schon jetzt werden in den Zentren des Wachstums weit weniger Wohnungen produziert, als benötigt werden. Und dann sollten diese Wohnungen auch noch leistbar sein, das heißt, freifinanzierte Wohnungen werden diesen Bedarf nicht decken können oder zu einem exponentiell steigenden Bedarf an Subjektförderung führen, der den öffentlichen Haushalt in Summe weit höher belastet, als jede Objektförderung.

Die verantwortlichen Wohnbaureferenten stehen damit vor dem Problem, wegen der Verknappung der Förderungsbudgets entweder die Wohnungsproduktion deutlich zu senken und die Leistbarkeit aufrecht zu erhalten, oder bei Aufrechterhaltung einer halbwegs ausreichenden Wohnungsproduktion Verteuerungen und damit Abstriche bei der Leistbarkeit und eine steigende Bindung des Budgets für notwendige Subjektförderungen in Kauf zu nehmen.

Es ist naheliegend, dass in dieser kritischen Situation verstärkt überlegt wird, ob das System der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft einen substanziellen Beitrag zur Problemlösung leisten kann, bzw. unter welchen Voraussetzungen welcher Beitrag möglich ist. Völlig klar ist, dass das System der Objektförderung nicht ersetzt werden kann. Durch wohlüberlegte Maßnahmen ist jedoch eine gewisse, wenigstens vorübergehende Entlastung des Systems vorstellbar.

In Oberösterreich wurde Ende 2011 ein Entwurf einer Neubauförderungs-Verordnung (VO) zur Begutachtung versendet. Darin war vorgesehen, dass „Förderungswerber“ (gemeinnützige und gewerbliche Bauträger sind in OÖ gleichgestellt) bei Mietwohnungen – in Substitution eines Teils des bisherigen Förderdarlehens – einen Anteil von 5% (später 3%) der Baukosten auf die Laufzeit der Förderung (bis zu 40 Jahre) zu einem maximalen Zinssatz von 1% finanzieren sollten. In seiner Stellungnahme dazu hat der Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) darauf hingewiesen, dass gem. § 21 Abs. 4 WGG eine Vereinbarung einer GBV, die diese dazu verpflichtet, von den Vorschriften zur Erfüllung des gesetzlichen Auftrages – insbesondere von den §§ 13 bis 20 und 23 WGG – abzuweichen, rechtsunwirksam ist. Eine dem zit. Entwurf der VO entsprechende Förderungsvereinbarung, welche eine GBV dazu verpflichtet, mit einer deutlich unter den langjährigen Inflationsraten liegenden Verzinsung langfristig Eigenmittel zu Konditionen einzusetzen, welche die Substanzerhaltung nicht gewährleisten, wäre demzufolge mit Rechtsunwirksamkeit bedroht. Diese Argumentation des Verbandes kann, insbesondere wegen der nicht a priori auszuschließenden, gravierenden Rechtsfolgen, dass eine über eine Laufzeit von 40 Jahren abgeschlossene Förderungs(darlehens)vereinbarung rechtsunwirksam sein könnte, nicht ohne weiteres abgetan werden.

Eine mögliche Entlastung der Wohnbauförderung durch die GBV muss daher systemkonform, d.h., mit den bestehenden bundesgesetzlichen Normen kompatibel sein. Es muss gewährleistet sein, dass die dafür aufzuwendenden Mittel weder der Höhe, noch der Art des Einsatzes nach zu einem Substanzverzehr führen.

Zur Sicherstellung der Finanzierbarkeit dieses Mitteleinsatzes ist es unabdingbar, dass wiederkehrende Erträge, insbesondere aus dem alten Mietwohnungsbestand, unangetastet bleiben und dass populistische Forderungen, dass das Wohnen im Altbestand quasi gratis sein sollte, ohne Eingang in den Gesetzesbestand bleiben.

Um den bundesgesetzlichen Anforderungen zu entsprechen, sollte auf Landesebene den GBV unter Beachtung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit größtmöglicher Freiraum bei der Gestaltung des Mitteleinsatzes eingeräumt werden. Das bedeutet, dass das Land für die Hingabe definierter Förderungen als Gegenleistung die zu erreichenden Qualitäts- und Quantitätsstandards (Preisobergrenze, maximaler Energieverbrauch, Ökologische Mindestanforderungen etc.) festlegt und es den GBV freisteht, entweder diese Standards zu erfüllen oder durch geeigneten Mitteleinsatz bei gleicher Förderung höhere Quantitäten und/oder eine bessere Qualität, z.B. hinsichtlich der Leistbarkeit, zu erzeugen.

Damit wären sowohl die Grundsätze der jeweiligen Wohnbaupolitik in den Ländern abgebildet, als auch Freiräume und Anreize für unternehmerisches Handeln geschaffen, wodurch insgesamt eine höhere und/oder günstigere Wohnungsproduktion bei gleichzeitiger Entlastung der Wohnbaubudgets erreicht werden könnte.

Leistbare Wohnungen sind beste Integrationsvoraussetzung

Erfolgreiche Integration im Wohnbau braucht stabile Rahmenbedingungen und verlässliche Partner, die auf Langfristigkeit und Nachhaltigkeit ausgerichtet sind. Mit der objektorientierten Wohnbauförderung und der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft verfügt Österreich über ein solches wohnungspolitisches System.

Mag. Karl Wurm
Obmann Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen,
Obmann Stv. Verein für Wohnbauförderung

Foto: Wilke

Ein Wohnmodell, das sowohl Immobilienblasen als auch Ghettos vorbeugt. Die Wohnbauförderung nimmt - wie in kaum einem anderen europäischen Land - als Lenkungsinstrument unmittelbar Einfluss auf das Preisniveau und Qualität der Wohnung sowie die regionale Verteilung des Wohnungsangebotes. Geförderte Wohnungen stehen breiten Bevölkerungsschichten offen, womit Zusammenballungen sozial Benachteiligter in Problemquartieren (Pariser Vororte) bislang wirksam verhindert werden konnten.

Die Gemeinnützigen als Garanten eines sozial nachhaltigen Wohnbaus tragen mit ihren aktuell über 540.000 Mietwohnungen und einer kontinuierlichen Neubauleistung von durchschnittlich rd. 15.000 Wohnungen sowie rd. 35.000 wiedervermieteten Wohnungen pro Jahr maßgeblich zu Versorgung mit erschwinglichem und sozial gebundenem Wohnraum bei. Als Wohnungsanbieter für untere und mittlere Einkommensschichten zählen naturgemäß auch Migrantenhaushalte[1] zur ihren Kunden. 17% oder rd. 118.000 aller Haushalte mit Migrationshintergrund leben in Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen. In den letzten Jahren ist diese Bewohnergruppe gewachsen. Zurückzuführen ist die damit insgesamt einhergehende verbesserte Wohnversorgung der Migranten auf einen Anstieg bei den Belegungen von wiedervermieteten und neu errichteten Wohnungen, bei denen der Migrantenanteil in einzelnen Bundesländern bei bis zu 50% liegt. Ein Fünftel oder 13.400 Wohnungen aller neuen und wiedervermieteten GBV-Wohnungen werden inzwischen an Migrantenhaushalte vergeben.

Ein gedeihliches Zusammenleben von heterogenen Bewohnergruppen braucht eine funktionierende Hausgemeinschaft. Voraussetzung dafür ist eine ausgewogene soziale Durchmischung der Bewohnerschaft. Diese ist im gemeinnützigen Mietwohnungsbestand mit einem nur leicht über dem Durchschnitt aller Wohnformen liegenden Anteil von Bewohnern mit Migrationshintergrund von 23% insgesamt gewährleistet. Um auch in den einzelnen Wohnhausanlagen eine ausgewogenen soziale Mischung sicherzustellen, bedarf es einer Belegungspolitik, die bei der Vergabe auf eine maßvolle Zusammensetzung verschiedener Ethnien aber vor allem auch Einkommensgruppen Bedacht nimmt.

Integration verschiedener gesellschaftlicher und kultureller Schichten endet im gemeinnützigen Wohnbau nicht beim Bezug der Wohnung. Sie ist ein ständiger Prozess, der bereits bei der Planung der Wohnbauprojekte anfängt, über die Steuerung der Wohnungsvergabe bis zur begleitenden Betreuung durch sozial engagierte Hausverwaltungen reicht. Integration im gemeinnützigen Wohnbau ist so besehen ein Gesamtpaket. Ein Gesamtpaket, das dem Verständnis von Integration als soziale Eingliederung von verschiedensten Bevölkerungsgruppen zugrunde liegt, gemeinnützige Bauvereinigungen richten ihr unternehmerisches Handeln darauf aus.

So gelungen dieser sozial nachhaltige Wohnbau bislang bezeichnet werden kann, so sehr wird er durch Einsparungen in der Wohnbauförderung heute aber gefährdet. 2010 kam es zu einem Rückgang der Förderungszusicherungen im Neubau von insgesamt 16% oder 5.200 Wohnungen, wovon der Geschoßwohnbau mit einer Reduktion von 27% oder 4.200 Wohnungen besonders betroffen war. Diese sich wohl auch 2011 fortsetzende Abnahme gefördert errichteter Wohnungen trifft auf einen nach wie vor hohen Bedarf nach erschwinglichem Mietwohnraum. Gerade letzter wird von Migrantenhaushalte besonders stark nachgefragt.

1. Als Migrantenhaushalte werden solche Haushalte eingestuft, die von Personen repräsentiert werden (Haushaltsrepräsentanten), von denen beide Elternteile im Ausland geboren wurden.