



Lehren und Irrlehren aus der Immobilienkrise

Mag. Artur Streimelweger
Wohnwirtschaftliches Referat
Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

Sie galten lange als die Vorzeigeschüler in der Europäischen Union, jetzt zählen sie zu den Sorgenkindern. Die Rede ist von Irland und Spanien. Noch vor wenigen Jahren platzten die Volkswirtschaften in beiden Ländern vor lauter Aufschwung aus allen Nähten. Angetrieben wurde der Konjunkturmotor von einem ungehemmten Wohnimmobilienboom. Heute, da die Preisblasen auf den beiden Wohnungsmärkten geplatzt sind, stehen sie vor den Scherbenhaufen ihres bis vor kurzem noch hoch gelobten Wachstumsmodells. Die Arbeitslosigkeit kletterte in astronomische Höhen. Banken mussten gerettet werden. Die staatlichen Haushaltsdefizite gerieten aus dem Ruder. Es folgten „Blut-Schweiß-und-Tränen“-Sparpakete, die die beiden Länder nun zurück in die Rezession zu werfen drohen.

Vor dem Hintergrund der destabilisierenden Wirkungen von Immobilienkrisen auf die Volkswirtschaft werden nun mit einiger Verspätung auch auf internationaler Ebene die Ursachen von Verwerfungen auf Wohnimmobilienmärkten vermehrt ins Blickfeld genommen. Neben bereits Bekanntem fördern die Analysen auch Erhellendes zutage. So ortet etwa die OECD in der steuerlichen Förderung des Wohnungseigentums und der freizügigen Kreditvergabe eines unregulierten Bankensektors eine wesentliche Entstehungsbedingung von Immobilienpreisblasen. Als diese platzten, konnten viele Wohnimmobilieneigentümer ihre Kredite nicht nur nicht mehr bedienen, sondern blieben auch auf einem Schuldenberg und, da massiv an Wert verloren, letztlich auch auf ihrer Immobilie sitzen. Die Bindung des Eigentümers an seine Immobilie, hält die OECD in einer Studie fest, hemme ihrerseits die Mobilität. Dadurch werde wiederum der Abbau der krisenbedingt hohen Arbeitslosigkeit erschwert, weil Wohnungseigentum oftmals ein Hindernis für einen Umzug in Wohnorte mit offenen Stellenangeboten darstelle.

Als Lehre aus der Krise empfiehlt die OECD daher eine Forcierung des Mietwohnungsbaus. Das ist bemerkenswert! Waren doch insbesondere internationale Organisationen, wie die eben Genannte, bislang eifrige Verfechterinnen einer eigentumszentrierten Wohnungspolitik. Auf diese Kehrtwende folgen aber alte neoliberale Programmpunkte als künftige Krisenvermeidungsrezepte: Ein höheres Mietwohnungsangebot lasse sich nur durch ein möglichst freies Spiel der Marktkräfte bewerkstelligen, Mietenregulierungen kommen da ebenso wenig vor wie eine objektorientierte Wohnbauförderung oder ein hoher Sozialwohnungsbestand. Letzterer sollte, geht es nach der OECD, überdies nur schwachen Einkommenschichten (siehe „Dutch Case“) zur Verfügung stehen.

„Nichts hindert mich, über Nacht gescheitert zu werden“, soll einmal ein langgedienter deutscher Bundeskanzler gesagt haben. Der OECD darf die eine oder andere Nacht noch zugestanden werden. Womöglich käme sie dann zur Einsicht, dass sich gerade Länder mit einem hohen sozialen Mietwohnungsbestand, einer strengen Mietenregulierung, einer starken gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und einem klugen Mix aus öffentlicher und bankenbasierter Wohnbaufinanzierung in einem hohen Maße stabil erwiesen haben und ihren Volkswirtschaften dadurch ein „irisches“ oder „spanisches“ Schicksal erspart geblieben ist.



Weggabelung

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

Manche bezeichnen sie als „Sündenfall“ – die Abschaffung der Wohnbauförderungs-Zweckzuschüsse des Bundes. Seit 2009 fließen die vormals rd. 1,8 Mrd. Euro umfassenden Investitionsbeiträge für den Wohnbau nicht mehr zweckgebunden in die Kassen der Landeswohnbauförderungen, sondern als Ertragsanteile in die allgemeinen Budgets der Bundesländer. Die gänzliche Verlagerung der Gestaltungskompetenz von Wohnbauförderungsmaßnahmen in die Obhut der Länder ließ damals Bedenken aufkommen, dass damit in Finanznöte geratene Länder zunehmend versucht sein könnten, ihre Haushalte auf Kosten der Wohnbauförderung auf Vordermann zu bringen. Wie sich nun herausstellt, waren diese Befürchtungen nicht unbegründet. Der Sparstift hinterließ auch in der Wohnbauförderung deutliche Spuren. 2010 erhielten nur mehr rd. 26.000 Wohnungen eine Förderungszusicherung. Das ist ein Rückgang um fast 25% gegenüber dem Vorjahr. Besonders stark traf es den so stark nachgefragten Mietwohnungssektor mit einem Minus von mehr als einem Drittel.

Das Zurückfahren der Förderungen schlägt sich in einer Reduktion der Wohnungsfertigstellungen nieder. 2012 werden sie nach vorsichtigen Prognosen um etwa 20% oder 10.000 Wohnungen auf rd. 39.000 Wohnungen zurückgehen. Dem steht ein jährlicher Wohnungsbedarf von 49.000 Wohnungen gegenüber. Setzt sich das „Diktat der leeren Kassen“ über mehrere Förderjahre fort, öffnet sich die Schere zwischen Wohnungsproduktion und -bedarf weiter, droht ein angespannter Wohnungsmarkt. Die Landesbudgetvoranschläge für 2011 geben da keine Entwarnung. Sie kündigen insgesamt nicht nur weiter rückläufige Förderausgaben an, sondern innerhalb des Budgetkapitels auch eine Verlagerung zulasten des Neubaus.

Müssen wir uns also mittelfristig auf Wohnungsmangel einstellen? So weit muss es nicht kommen! Noch ist Zeit für eine Kehrtwende. Vorschläge dafür liegen auf dem Tisch. Etwa von den Gemeinnützigen: Einer lautet, die bedarfsgerechte Dotierung der Wohnbauförderungsbudgets der Länder durch eine Zweckbindung der Darlehensrückflüsse und des Wohnbauförderungsbeitrages sowie eine 50%ige Co-Finanzierung aus den Länderbudgets, ein zweiter, die Stärkung des gemeinnützigen Eigenkapitals als 2. Quelle billigen und im gemeinnützigen wohnungswirtschaftlichen Kreislauf zweckgebundenen Wohnbaugeldes. 700 Euro – so viel beträgt die jährliche Entlastung bei einer durchschnittlich großen Wohnung durch den Eigenkapitaleinsatz in der Bau- und Grundstücksfinanzierung und dem Zinsbonus infolge der guten Bonität der Gemeinnützigen am Kapitalmarkt.

Es ist erfreulich, dass beide Vorschläge im Rahmen der parlamentarischen Klubenchete „Zukunftsinvestitionen in Umwelt, Bauen und Wohnen“ prominent und mit Nachdruck platziert werden konnten. Das rege Publikumsinteresse im Hohen Haus signalisierte der Politik die Vordringlichkeit des einzigen auf der Tagesordnung stehenden „Verhandlungspunktes“. Im Sinne einer nachhaltig stabilen und kostengünstigen Wohnraumversorgung bleibt zu hoffen, dass ehest möglich Umsetzungsschritte folgen.



Mietbegrenzung – Gemeinnützigke sind Vorbild

Nahezu 100% der privaten Vermieter verlangen einen überhöhten Mietzins

Franz Köppl
Wohnungspolitische Experte der Arbeiterkammer Wien

Die AK hat 150 Mietzinsüberprüfungsverfahren privater Altbauwohnungen analysiert. Ergebnis: 148 Vermieter haben eine zu hohe Richtwertmiete verlangt. Nur bei 2 dieser 150 Mietverträge gab es keine Mietenherabsetzung durch das Gericht oder die Schlichtungsstelle. Die Mieten lagen im Schnitt um 62 % über den von Gerichten als Obergrenze errechneten Mieten, bei befristeten Mietverträgen sogar um 100 %. Das zeigt deutlich, dass dieses System der Mietenbegrenzung überhaupt nicht funktioniert, für die Mieter das System nicht durchschaubar ist und die Mieter auch keine Chance haben, den Mietzins zu überprüfen. Denn absurderweise hat der Gesetzgeber festgelegt, dass den Mietern die Zusammensetzung des Mietzinses nicht bekannt gegeben werden muss. Deshalb ist es auch kein Wunder, wenn nahezu 100% der Vermieter einen beliebigen, weit überhöhten Mietzins verlangen.

Gesetzliche Mietobergrenzen sind mehr als dubios. Die Mietenbegrenzung durch das Richtwertsystem funktioniert nicht, weil die gesetzlich festgelegte Mietobergrenze viel zu dubios ist. Zum im Gesetz festgelegten Richtwert – pro Bundesland unterschiedlich – können eine Reihe von Zuschlägen verlangt werden, deren Anzahl, Art und Höhe im Gesetz nicht näher definiert ist. Es gibt auch keine betragsmäßige Begrenzung der Summe dieser Zuschläge. Im Mietvertrag sind die Zuschläge ebenfalls nicht anzugeben. Selbst bei einem Verfahren vor Gericht ist der Vermieter nicht verpflichtet anzugeben, wie er die Miete berechnet hat. Von den Richtern werden Sachverständige aus der Immobilienbranche beauftragt, den richtigen Mietzins zu berechnen. Diese kommen dann auf Grund der intransparenten gesetzlichen Regelung zu vielfach äußerst dubiose Zuschlägen zugunsten der Vermieter.

Beispiel aus einem Gerichtsurteil:

27,5% für Lage; 8,55% für Aufzug; 1,02% für Fahrradabstellraum; 3% für 3.Stock; 3% gute Belichtung der Haupträume, 1% Klopfbalkon, 3% für 2m² großen Balkon; 3% für Dusche und Badewanne, 1% für Leerverrohrung für TV und Telefon; 1% für Gegensprechanlage; 1% für Geschirrspüleranschluß; 1% für Waschmaschinenanschluss; 10% für überdurchschnittlichen Zustand der Wohnung; 2,5% für überdurchschnittlichen Grundriss; 7,5% für überdurchschnittlichen Zustand des Gebäudes,; macht zusammen 74,07 % oder brutto 4 €/m² allein für Zuschläge.

Zynisch betrachtet hat der Mieter dabei noch Glück gehabt, dass sein Mietwohnung in Wien lag. Wäre sie in Vorarlberg gelegen, hätten die prozentuell berechneten Zuschläge wegen des hohen Richtwertes auch einen deutlich höheren Zuschlagsbetrag ergeben.

Mietenregelung bei Gemeinnützigen Altwohnungen ganz klar:

Im Gegensatz dazu sind die Mietenregelungen bei Gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen klar und eindeutig. Nach Tilgung aller Darlehen darf bei Wiedervermietung nur der im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz klar festgelegte Betrag von maximal 3,13 Euro pro Quadratmeter verlangt werden, zuzüglich Betriebskosten und Mehrwertsteuer.



Initiative UMWELT + BAUEN - was und wer ist das?

Abg. Z. NR Josef Muchitsch
Stellvertretender Bundesvorsitzender der Gewerkschaft Bau-Holz
Kordinator der Initiative Umwelt & Bauen

Das Auslaufen des Sanierungsschecks 2009 und die Nichtverlängerung seitens der beiden zuständigen Bundesministerien für Umwelt und Wirtschaft waren ausschlaggebend, dass im März 2010 die Initiative UMWELT + BAUEN ins Leben gerufen wurde. Mit insgesamt 14 weiteren Partnern aus den Bereichen Wirtschaft, Bausparkassen, Kammern, gemeinnützige Wohnbauvereinigungen, Wirtschaftsforschung und GLOBAL 2000 wurden in Koordinierungsgesprächen und einem Workshop mit insgesamt 70 ExpertInnen vier Kernziele erarbeitet und im Juni 2010 vorgestellt. Diese sind: Steigerung der Sanierungsrate, ein ausreichendes Neubauangebot leistbarer Wohnungen, Umstieg auf erneuerbare Energieträger und der Bau von zukunftsweisenden öffentlichen Verkehrsverbindungen und Bildungseinrichtungen.

Ab Sommer 2010 wurden die vier Kernziele in allen Bundesländern vorgestellt, thematisiert und diskutiert. Höhepunkt dabei war sicherlich die am 3. Februar 2011 gemeinsame SPÖ und ÖVP-Klubenquête im Parlament. Bei der von UMWELT + BAUEN organisierten Enquete nahmen mehr als 460 ExpertInnen aus allen Bundesländern teil und sorgten für die größte Enquete der 2. Republik. Unter Anwesenheit von insgesamt vier Regierungsmitgliedern wurden die vier Kernziele diskutiert und unumstritten die Notwendigkeit zu deren Umsetzung – auch in Zeiten einer Budgetkonsolidierung – außer Streit gestellt.

Erste Erfolge wurden erreicht!

Die Bundesregierung hat die Fortsetzung des Sanierungsschecks von 2011 bis 2014 im Budgetfahrplan mit jährlich 100 Mio. Euro vereinbart. Eine Triple-Win-Situation, mit der die Reduktion der CO₂-Emissionen mit insgesamt 150.000 Tonnen, die Sicherung und Schaffung von 28.000 Arbeitsplätzen und Einnahmen aus Steuern und Abgaben, welche letztendlich höher sind als die zur Verfügung gestellten Fördermittel, erreicht werden. Insgesamt werden Bauinvestitionen von mehr als 2 Milliarden

EURO durch geschätzte 65.000 Privatprojekte prognostiziert.

An dem im Koalitionspapier vereinbartem Ziel, bis 2020 an erneuerbarer Energie einen Anteil von 34% am Gesamtenergiebedarf zu erreichen, wird trotz Finanz- und Wirtschaftskrise festgehalten.

Auch die Investitionen in zukunftsweisenden Verkehrsinfrastrukturen wie Koralmbahn und Semmeringbasistunnel bleiben aufrecht.

Den größten Handlungsbedarf sehen die UMWELT + BAUEN Partner jedoch bei einer neuen bedarfsorientierten und zweckgebundenen Wohnbauförderung. Die Initiative UMWELT + BAUEN hat einen wesentlichen Anteil daran, dass die Politik nun wieder verstärkt über eine Zweckbindung diskutiert. Ziel ist es, auch in Zukunft die Wohnbauförderung als Konjunkturinstrument und zur Sicherung eines leistbaren Wohnens zu sichern.

Der Missbrauch von Wohnbauförderung zur öffentlichen Haushaltssanierung wird verstärkt kritisiert. Grund dafür ist, dass es laut Wirtschaftsexperten in den nächsten Jahren zu einer jährlich kumulierten Wohnnot in Österreich kommen wird. Der prognostizierte Wohnungsbedarf von durchschnittlich 50.000 Neubauwohnungen wird schon derzeit deutlich unterschritten. Die Folge daraus: Mit steigender Nachfrage an Wohnungen verteuern sich auch die Wohnkosten und dadurch sinkt die Kaufkraft. Ziel der Politik kann es nicht sein, hier zuzuschauen.

Kontakt & Rückfragen

Verein für Wohnbauförderung (vwbf)
Ignaz-Harrer-Straße 35
A-5020 Salzburg

Telefon: +43-(0)699-109 12 775
eMail: office@vwbf.at

Impressum

Medieninhaber und Redaktion:

Verein für Wohnbauförderung (vwbf),
Ignaz-Harrer-Straße 35, 5020 Salzburg

Inhalte:

Enthält Informationen zum Thema
Wohnbauförderung für Mitglieder des
vwbf. Erscheint vier Mal jährlich.

Links

- * www.vwbf.at
- * www.ios.at
- * www.sozialbau.at