vwbf news 2/2014

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

Editorial

Sehr geehrte Freunde und Mitglieder des vwbf,

ein ereignisreiches Frühjahr liegt hinter uns.

Anfang Mai fand das Wohnsymposium in Krems statt. Im Mittelpunkt stand dabei die im Koalitionsübereinkommen der Bundesregierung beabsichtigte Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.

Hochkarätige Experten aus der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft skizzierten mögliche Ansatzpunkte für eine überfällige WGG-Reform, die anschließende Podiumsdiskussion mit Gabi Moser, Bautensprecherin der Grünen, Beppo Muchitsch, Vorsitzender der Gewerkschaft Bau-Holz, Georg Niedermühlbichler, Präsident der Mietervereinigung, und Sigi Pichler, Präsident der Arbeiterkammer Salzburg, ließ prominente Verfechter einer Wohnrechtsreform zu Wort kommen.

Weitere Informationen zum Symposium entnehmen Sie bitte dem nachfolgenden Bericht.

Noch im gleichen Monat widmete sich der vwbf in einer im Anschluss an die Generalversammlung in Innsbruck anberaumten Fachveranstaltung dem „Sorgenkind Nr. 1“: den immer spärlicher zur Verfügung stehenden Grundstücken zu vertretbaren Preisen.

Christof Schremmer vom Österreichischen Institut für Raumplanung beleuchtete in seinem Referat die Zusammenhänge von Raumentwicklung und Wohnbau und präsentierte Vorschläge zur verstärkten Baulandmobilisierung für den geförderten Wohnbau. Seine Empfehlungen können Sie in unserem aktuellen Newsletter nachlesen.

Darüber hinaus darf ich auf zwei weitere Beiträge in unserer Vereins-Publikation hinweisen. AK-Präsident Sigi Pichler unterzieht die geplante Novellierung der Salzburger Wohnbauförderung einer kritischen Begutachtung.

Ein weiterer Artikel beschäftigt sich mit der nunmehr auch in Österreich aufkommenden Forderung, den sozialen Wohnbau „sozial treffsicherer“ zu machen.

Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen beim Lesen und verbleibe

mit sommerlichen Grüßen

Dir. Markus Sturm
Obmann vwbf

vwbf-Wohnsymposium: WGG-Reform rasch auf den Weg bringen

Artur Streimelweger
Wohnwirtschaftliches Referat, Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

Geht es nach dem Arbeitsprogramm der Bundesregierung, soll es auch zu einer Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) kommen. Ziel des diesjährigen Symposiums des Vereins für Wohnbauförderung (vwbf) war es, ein Stück weit Vorarbeit zu leisten und mögliche Ansatzpunkte für die geplante Anpassung der gesetzlichen Grundlage der gemeinnützigen Bauvereinigungen herauszuarbeiten.

vwbf-Obmann Markus Sturm verwies in seinem Eingangsstatement auf die in den letzten Jahren veränderten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft. Wohnbauförderungsmittel gingen aufgrund der Budgetkonsolidierung der öffentlichen Hand zurück, Kapitalmarktgelder werden seit der Finanzkrise und Basel III restriktiver vergeben, Grundstückspreise sind insbesondere infolge des veranlagungsbedingten „Runs“ auf die Immobilie in die Höhe geschossen und die Baukosten haben sich durch den überbordenden qualitativen und energetisch-technischen Anforderungskatalog stark erhöht.

Leistbares Wohnen ist dadurch zunehmend unter Druck geraten. Das Aufgabenheft für die Gemeinnützigen wird immer dicker und kostspieliger, gleichzeitig gilt es ein ausreichendes Angebot leistbarer Wohnungen zu sichern.

Mit der aktuellen gesetzlichen Operationsgrundlage, dem WGG, ist dieser Spagat immer schwerer zu schaffen. Um die Herausforderungen bewältigen zu können, forderte Sturm, muss es durch eine Reform „zukunftsfit“ gemacht werden. Der Titel des traditionell in Krems stattfindenden Symposiums war mit „Gemeinnütziger Wohnbau – Zukunft braucht Reformen“ denn auch durchaus programmatisch angelegt.

Wie durch die Fachvorträge des Symposium sehr gut herausgearbeitet wurde, gilt es vor allem an einer Steigerung der Investitions- und Selbstfinanzierungskraft der Wohnungsunternehmen, einer Flexibilisierung und Anpassung des Gesetzesrahmens an die veränderten Rahmenbedingungen sowie einer Absicherung der Bildung, Bindung und Verwendung des gemeinnützigen Eigenkapitals durch eine gesetzliche Verankerung des Generationenausgleichs im WGG anzusetzen. Gebot der Stunde sind, erklärte der vwbf-Obmann. Maßnahmen zur Abfederung der steigenden eigenmittelfinanzierten Sanierungsausgaben.

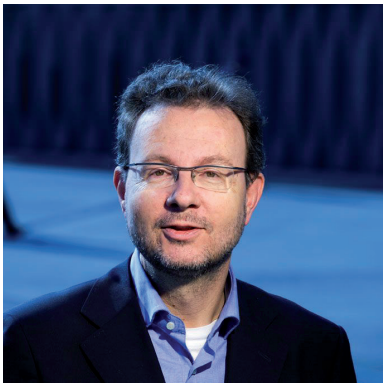
Das dadurch „freigespielte“ Eigenkapital bleibt aufgrund des gesetzlich verankerten Vermögensbindungsprinzips im wohnwirtschaftlichen Kreislauf der Gemeinnützigen gebunden und wird in künftige Wohnbauprojekte reinvestiert.

Gesetzlicher Nachjustierungsbedarf wird auch im Bereich der Miete mit Kaufoption geortet. Ziel sollte hier ein Regelwerk sein, das den Unternehmen ein größtmögliches Maß an unternehmerischer Flexibilität ermöglicht und Spekulation mit übereigneten Wohnungen verhindert.

Die Bundesregierung hat sich „leistbares Wohnen“ zum Ziel gesetzt. Dabei wird den Gemeinnützigen ein bedeutender Stellenwert eingeräumt und zur Unterstützung gesetzliche Schritte angekündigt. „Gerade jetzt, da sich die öffentliche Hand schrittweise aus der Wohnbaufinanzierung zurückzieht, gilt es die Selbstfinanzierungskraft der GBV zu stärken“, fasste Sturm die Stoßrichtung einer WGG-Reform zusammen. Vorschläge liegen auf dem Tisch, erste Umsetzungsschritte könnten rasch auf den Weg gebracht werden.

Raumentwicklung und Wohnbau Zusammenhänge, Hintergründe, Trends und Empfehlungen

DI Christof Schremmer
Österreichisches Institut für Raumplanung



Die Bevölkerungsprognosen für Österreich und aktuelle Wohnungsbedarfsprognosen für Vorarlberg und Wien (ÖIR 2012 und 2014) zeigen den großen Neubaubedarf, während die im internationalen Vergleich überdurchschnittlich starke Steigerung der Boden- und Immobilienpreise große Probleme für die Realisierung insbesondere leistbaren Wohnens bewirken.

Ein Großteil der Bauträger, die geförderten Wohnbau realisieren wollen, berichten über die großen Probleme, Grundstücke in zielgemäßen Lagen zu Preisen zu bekommen, die den Förderungsbedingungen entsprechen.

Insgesamt besteht die Gefahr, dass in den dynamischen Regionen mit hohen Grundstückspreisen in Österreich der geförderte Wohnbau weitgehend zurückgedrängt wird und in Folge die erforderliche Menge und die soziale Mischung im Wohnungsneubau nicht erreicht wird.

In der Studie „Anforderungskatalog Widmungskategorie förderbaren/geförderten Wohnbau“ des österrecihischen Instituts für Raumplanung und der TU Wien wurden die in den Bundesländern bisher gemachten Erfahrungen mit der Einführung und Anwendung von Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau analysiert und in Bezug zu sonstigen Instrumenten zur Flächensicherung und -mobilisierung zu setzen.

Darauf aufbauend wurden Empfehlungen formuliert, die in den vorhandenen Rechtsbestand der Bundesländer integriert werden sollten.

Instrumente - Empfehlungen

Empfehlung 1:
Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau“

Die Reservierung von bestimmten Flächen für den förderbaren Wohnbau durch Ausweisung als eigene Widmungskategorie im Flächenwidmungsplan ist eine sinnvolle Erweiterung des Planungsinstrumentariums, wodurch die Voraussetzungen für die Schaffung von förderbarem Wohnbau verbessert werden sollen.

Aufgrund der Erfahrungen der Bundesländer, die bisher Vorbehaltsflächen für förderbaren Wohnbau angewendet haben wir hier empfohlen, künftig eine eigene Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau“ in den Raumordnungsgesetzen (ROG) bzw. in der Wiener Bauordnung (BO) zu verankern.

Dies ist gegenüber der Kategorie „Vorbehaltsfläche“ bzw. „Grundflächen für öffentliche Zwecke“ vorzuziehen, da eine mögliche inhaltliche Erweiterung der vorhandenen Vorbehaltsflächen aus rechtssystematischen und kompetenzrechtlichen Gründen problematisch erscheint.

Empfehlung 2:
Widmungszusatz „Anteil förderbarer Wohnbau“

Alternativ zur Einrichtung einer eigenen Widmungskategorie besteht die Möglichkeit, eine nähere Bestimmung der Widmungskategorie vorzusehen, mit der ähnlich wie bei Dichtebestimmungen der in einem Gebiet herzustellende Anteil an förderbarem Wohnbau definiert wird.

Dieser Zusatz ließe sich inhaltlich bei den Kategorien Wohngebiet, Kerngebiet oder Mischgebiet anwenden.

Ähnlich wie bei den Dichtebestimmungen (z.B. „Bebauung mit einer Dichte von mindestens XX Einwohnern pro ha Bruttobauland“, „Bebauung mit 2-3 Wohneinheiten je Grundstück“, „Bauklasse YY“) könnte den Gemeinden ermöglicht werden, in dafür relevanten Widmungskategorien einen im Rahmen der Bebauung herzustellenden Anteil an förderbarem Wohnbau vorzusehen.

Empfehlung 3:
Begriff „förderbarer Wohnbau“ mit Bezug WBF-Richtlinien

Sowohl bei einer eigenen Widmungskategorie als auch bei einem Widmungszusatz sollte auf den Begriff „förderbarer Wohnbau“ in den ROGs bzw. in der Wiener BO abgezielt werden, da der demgegenüber weiter eingrenzende Begriff „gefördert“ in der Abwicklungspraxis problematisch scheint.

Beim Begriff „förderbar“ soll auf die in den jeweiligen Wohnbauförderungsrichtlinien gegebenen Kriterien verwiesen werden, um auf die im zeitlichen Verlauf entstehenden Entwicklungen abstellen zu können.

Um auch die angestrebte preisdämpfende Wirkung realisieren zu können, ist neben den im geförderten Wohnbau üblichen technischen und Größen-Standards auch der Bezug zu den jeweils gültigen förderbaren Kosten relevant.

Empfehlung 4:
Siedlungskonzepte und Dichtefestlegungen

Übergeordnete siedlungspolitische Konzepte sollen den Rahmen für die Ausweisung dieser Kategorie geben, v.a. in Hinblick auf Lagekriterien und Bebauungstypologie oder Dichte.

Diese sollen durch die Lage der ausgewiesenen Flächen und durch spezifizierende Zusätze zur Widmungskategorie, z.B. durch Dichte-Festlegungen, abgebildet werden, etwa durch Begriffsverwendungen wie „mehrgeschossig“ (z.B. in Oberösterreich) oder „verdichtete Bauweisen“ oder durch Dichtefestlegungen wie etwa in Niederösterreich und Steiermark.

Empfehlung 5:
Vertragsraumordnung

Zur Aktivierung der Baulandnutzung (Bodenmobilisierung) und zur näheren Bestimmung der Bebauungsmodalitäten sollen in den Bundesländern die Möglichkeiten der Vertragsraumordnung in den ROG/Bauordnungen eingerichtet und genutzt werden.

Die gesetzliche Ermächtigung zum Abschluss von Verwendungsverträgen soll dazu beitragen, dass die ausgewiesenen Flächen auch in einem angemessenen Zeitraum genutzt oder allenfalls zur vorgesehenen Nutzungsrealisierung veräußert/weitergegeben werden.

Den Gemeinden soll damit ein klarer Rahmen für ihre privatrechtlichen Vereinbarungen im Raumordnungsumfeld vorgegeben werden, um damit auch eine erforderliche Gleichbehandlung der Grundeigentümer zu wahren. Vertragsziele und mögliche Vertragsinhalte sind raumordnungsgesetzlich ebenso zu definieren wie der räumliche und sachliche Anwendungsbereich.

Spezifische Umsetzungsverpflichtungen könnten vor der Umwidmung durch zivilrechtliche Vereinbarungen mit den Grundeigentümern hergestellt werden (Vertragsraumordnung). Ähnlich den Bestimmungen für Vertragsraumordnung in Oberösterreich oder Salzburg sollten die gesetzlichen Grundlagen dahingehend modifiziert werden, dass Vereinbarungen zur Sicherung des förderbaren Wohnbaus ausdrücklich Gegenstand privatrechtlicher Vereinbarungen im Raumordnungsrecht sein können.

Die wohnspezifischen Bestimmungen für die Vertragsraumordnung können darüber hinaus Rahmenbedingungen für Vertragsabschlüsse im Zusammenhang mit förderbaren Wohnbauvorhaben

enthalten, etwa Befristungen, einen Teilungsschlüssel zwischen förderbaren und sonstigem Wohnbau, Gleichbehandlungsverpflichtungen usw.

Empfehlung 6:
Weitere Bodenmobilisierungsmaßnahmen

Die genannten zivilrechtlichen Maßnahmen sollen durch Baulandumlegung und aktive Bodenfonds in ihrer Wirkung verstärkt werden. Die Anwendung der Baulandumlegung zielt insbesondere in dynamischen Entwicklungszonen darauf ab, attraktive und gut verwertbare Grundstücke und Erschließungen zu ermöglichen.

Die dadurch realisierbare Aufwertung des einbezogenen Grundstückspools schafft auch die Möglichkeit, einen Teil des Planungsgewinnes für die Gemeinden abzuschöpfen, um Mittel z.B. für die Infrastrukturbereitstellung und die Schaffung von Grünraum im Siedlungsverband bereitzustellen. Übergeordnete Einrichtungen, wie etwa Bodenfonds, sollten die Gemeinden bei Ankauf von relevanten Flächen und der Projektrealisierung mit Bauträgern unterstützen.

Sozialer Wohnbau im Fokus

Dir. Markus Sturm
Obmann vwbf

Zuletzt wurden Stimmen aus der gewerblichen Immobilienwirtschaft laut, die aus dem wohnungspolitischen Konsens eines möglichst breiten Zugangs der Bevölkerung zum sozialen Wohnbau ausscheren.

Sie orten in diesem für den gesellschaftlichen Zusammenhalt und die Stabilität des Wohnungsmarktes so wichtigen Sektor einen Mangel an „sozialer Treffsicherheit“ und sprechen sich für eine „einkommensgerechtere Wohnungsversorgung“ aus.

Ohne das Kind beim Namen zu nennen, laufen diese Forderungen auf eine Senkung der Einkommensgrenzen im sozialen Wohnbau hinaus. Forderungen, die dem „österreichischen Weg“ eines breit angelegten sozialen Wohnungssektors für möglichst viele Haushalte zuwiderlaufen und damit der sozialen Durchmischung abträglich sind.

Das erinnert fatal an die „Anmaßung“ der EU-Kommission. Obwohl die nationale Wohnungspolitik dem Subsidiaritätsprinzip unterliegt und damit dem Kompetenzbereich der Mitgliedsstaaten unterliegt, empfiehlt sie den Mitgliedsstaaten, den sozialen Wohnbau „auf die Bereitstellung von Wohnraum für benachteiligte oder sozial schwache Bevölkerungsgruppen“ einzuschränken.

Diese Sicht hat ihren Ursprung im EU-Beihilfenrecht und ist so auch legitimatorischer Bezugspunkt von Klagen gewerblicher Immobilieneigentümer gegen Wohnbauförderungssysteme von Mitgliedsländern.

Nach einer ebensolchen Beschwerde wurde die niederländische Regierung aufgefordert, die Einkommensgrenzen drastisch zu reduzieren. Im Gegensatz zur französischen Regierung, die einer ähnlichen Beschwerde nicht Folge geleistet hat, ist die niederländische der Aufforderung der EU-Kommission nachgekommen. Die Folge: 650.000 Haushalte verloren den Anspruch auf eine geförderte Wohnung und müssen sich auf dem privaten Wohnungsmarkt mit deutlich höheren Mietpreisen wohnversorgen. Mittlerweile sind in den Niederlanden Bemühungen im Gange, diese Fehlentscheidung wieder rückgängig zu machen.

Der soziale Wohnbau in Österreich gilt auf EU-Ebene als wohnungspolitisches Vorzeigemodell. Mit seinen rd. 900.000 gemeinnützigen Wohnungen und 280.000 kommunalen Wohnungen nimmt er hierzulande ein Viertel des gesamten Wohnungsbestandes und gut zwei Drittel im Mietwohnungssektor ein. Umgerechnet lebt damit jede/r Dritte in einer Wohnung einer gemeinnützigen Bauvereinigung oder Gemeinde.

Ein hoher Anteil sozial gebundener Wohnungen mit vernünftigen Einkommensgrenzen garantiert, dass sich der soziale Wohnbau nicht nur auf einkommensschwache Haushalte beschränkt, sondern breite Bevölkerungsschichten von bis 20% unter Marktniveau liegenden Mieten und überwiegend unbefristeten Mietverträgen profitieren. Fast ein Viertel aller in Österreich lebenden Menschen wohnt im sozialen Wohnbau. Dadurch leistet er einen wichtigen Beitrag zum sozialen Zusammenhalt bzw. Durchmischung und hilft segregative Entwicklungen zu vermeiden.

Ein hohes Angebot preisregulierter Mietwohnungen, eine spekulationsfreie und generationenübergreifende Bewirtschaftung und eine stabile Neubauleistung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen gewährleistet nicht nur leistbares und sicheres Wohnen, sondern trägt auch maßgeblich zur Stabilität des gesamten Wohnungsmarktes bei und hemmt das Entstehen von Immobilienpreisblasen. EU-Länder wie Österreich mit einem großen sozialen Wohnungsbestand sind von Verwerfungen auf ihren Wohnungsmärkten verschont geblieben, während Mitgliedsländer wie Spanien oder Irland mit nur einem geringen Sozialwohnungssektor an

den gesamtwirtschaftlichen Folgen einer Immobilienkrise leiden.

Gegen die Einmischung der Kommission in die Ausgestaltung der nationalstaatlichen Wohnbauförderungssysteme richtet sich eine vom Wiener Bürgermeister Michael Häupl initiierte Resolution zur „Erhaltung und den Ausbau eines sozialen und nachhaltigen Wohnbaus in Europa“, der sich 30 Bürgermeister europäischer Städte angeschlossen haben. Bereits Mitte des letzten Jahres wandte sich das Europäische Parlament mit einem „Initiativbericht über den sozialen Wohnbau in der Europäischen Union“ ebenfalls gegen die Reduktion des sozialen Wohnbaus auf besonders benachteiligte soziale Gruppen.

Land stürzt Wohnungsnehmer ins Zinsrisiko!

Siegfried Pichler
Präsident der Arbeiterkammer Salzburg

Kaum waren alle Überlegungen der Salzburger Landesregierung zum Verkauf der Wohnbaudarlehen auf Eis gelegt, wurde mit dem Begriff „Wohnbauförderung neu“ der versteckte Versuch unternommen, das altbewährte Modell unseres Wohnbaufonds auf Raten sterben zu lassen.

Aus dem Wohnbaufonds wurden fix verzinste Darlehen gewährt. Das Zinsrisiko lag beim Land. Die Refinanzierung war sehr günstig, weil das Land beste Bonität besitzt. Nun sollen Bankkredite und verlorene Einmalzuschüsse des Landes fix verzinste Landesdarlehen ablösen.

Menschen, die dringend Wohnraum benötigen, werden auf diese Weise zu 100 Prozent den Banken ausgeliefert, das Zinsrisiko und die Zinslast auf sie abgewälzt und Wohnen damit zu einem Risikofaktor! All diese Nachteile werden einfach so in Kauf genommen, denn wohin sich etwa die Zinsen entwickeln werden, kann niemand vorhersagen.

Bei der Berechnung des neuen Modells werden weder Kalkulationsgrundlagen offengelegt, noch handelt es sich um nachvollziehbare Zahlen. Die Regierung hat als Baukosten nach den der AK vorliegenden Informationen zu gering angesetzt.

Von den kolportierten 5,25 Euro Baukosten an der Miete sind nur 4,25 bis 4,40 Euro tatsächlich Baukosten. Der Rest sind nach Regierungsinformation Grundkosten und Erhaltungs- sowie Verbesserungsaufwand. Ausgehend von den tatsächlichen Baukosten und mit der vorgesehenen Steigerung der jährlichen Tilgung von 2 Prozent wäre ein Objekt nicht nach 37 Jahren, sondern erst nach 45 Jahren ausfinanziert.

Bei dem von den Arbeitsgruppen des „Round Table“ erarbeiteten Modell wären Mieter keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt: Es würde Fixzinsen von 1,5 Prozent über die gesamte Laufzeit vorsehen. Zudem würde der Mietwohnungsbau zur Gänze aus Landesdarlehen (Eigenmitteln) finanziert. Sämtliche Rückflüsse und Zinsen stünden zur Vergabe neuer Förderdarlehen zur Verfügung. Es wäre keine Refinanzierung notwendig und für das Land fielen keine direkten Kosten an.

Was jetzt geschieht, ist nichts anderes als das Abwälzen von Zinslast und Zinsrisiko auf die Bürger. Nach AK-Berechnungen auf Basis der vorhandenen Daten zahlen sie 60 Millionen Euro mehr Zinsen als bisher für die geplante Neubauleistung an Mietwohnungen. So vermindert das Land über Wohnbaumittel seinen Aufwand und sichert sich die freie Verfügung über die Rückflüsse aus den alten Wohnbaudarlehen.

Es gibt weniger Sicherheit bei Mieten und beim Kauf einer Wohnung. Die „neue“ Zuschussförderung in Höhe von ca. 70 Millionen jährlich als Geschenk zu betrachten, wäre daher grundfalsch. Verschenkt wird das Risiko mit einem Geldzuckerl, das unter Umständen lange bevor der Kredit abbezahlt ist, von den Zinsen aufgezehrt wurde. Zudem fließen diese Mittel nie mehr in den Wohnbaufonds zurück und können daher auch nicht für Wohnbauzwecke eingesetzt werden.

Das neue Modell entlastet vor allem das Land von Risiken und Verantwortung und ermöglicht die Tilgung von Schulden. Ein Einmalzuschuss erleichtert die Spekulation im Eigentumsbereich und begünstigt die Vermögenderen. Private Darlehensnehmer – also Käufer mit Geld - können zum Beispiel kürzere Darlehenslaufzeiten eingehen. Sie haben dann wenig Zinsen gezahlt und dennoch den vollen Zuschuss bekommen. Geringverdiener bleiben jedoch auf der vollen Zinslast sitzen – eine mögliche Zinserhöhung ist für sie oft kaum leistbar.

Daher fordert die Arbeiterkammer Salzburg Landesrat Mayr auf, zu den Ergebnissen der breit

angelegten und zuletzt völlig abgemeldeten Arbeitsgruppen „Round Table Wohnbauförderung neu“ zurückzukehren – im Sinne der Menschen in Salzburg!