vwbf news 2/2015

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,

Ende April fand unser traditionelles Wohnsymposium in Krems statt. Angesichts der Austeritätspolitik und ihren negativen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Auswirkungen beleuchtete die Veranstaltung mit hochkarätigen Experten aus Wissenschaft, Wohnungswirtschaft und Politik erfolgversprechendere Wege für eine nachhaltige wirtschaftliche Erholung. Man muss nicht unbedingt Anhänger der keynesianischen Wirtschaftslehre sein, sondern nur etwas Hausverstand in die Waagschale legen, um zu erkennen, dass mit strikter Sparpolitik kein Wirtschaftsaufschwung entstehen kann. Dazu braucht es vernünftige Investitionen – etwa in den Wohnbau. Er ist einer jener Wirtschaftssektoren, in dem sich Investitionen durch hohe volkswirtschaftliche Multiplikatoreffekte ganz besonders auszahlen. Und: es entsteht ein zusätzliches, in den wachsenden Städten dringend notwendiges Wohnungsangebot.

Es ist daher sehr erfreulich, dass sich die Bundesregierung – auch in Krems – auf ein „Konjunkturpaket für leistbares Wohnen“ geeinigt hat. Ich bin optimistisch, dass bis Herbst dieses Jahres die letzten Details geklärt werden und dann rasch an die Umsetzung geschritten werden kann. Ein Akt besonderer Wertschätzung war es, dass Sozialminister Hundstorfer trotz sehr dichtem Terminkalender Zeit gefunden hat, im Rahmen unseres Symposiums das Wohnbaupaket der Bundesregierung vorzustellen.

Zur näheren Information über die vwbf-Fachveranstaltung darf ich auf den Artikel von Artur Streimelweger verweisen. Ihre Aufmerksamkeit möchte ich darüber hinaus auch noch auf die Zusammenfassung des gewohnt prononcierten Referates von Stephan Schulmeister zur „EU-Krisenpolitik – auf falschen Wegen“ lenken, das der prominente Wirtschaftsforscher im Rahmen des vwbf-Symposiums gehalten hat. Weiters finden Sie in unserer Vereins-Publikation einen sehr aufschlussreichen Aufriss von Martin Orner, Obmann-Stellvertreter der Baugenossenschaften EBG, zum Thema „Junges Wohnen“ und die Rolle der Gemeinnützigen. Last but not least präsentiert AK-Wohnexperte Lukas Tockner eine Studie zu den Verteilungseffekten des geförderten Wohnbaus und Robert Oberleitner, Obmann des vwbf OÖ, berichtet über das Wohnbau-Sommergespräch in Linz zum Thema „Wohnen zwischen Traum und Wirklichkeit“.

Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen beim Lesen und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Dir. Markus Sturm
Obmann vwbf

Investieren statt blindes Sparen

Mag. Artur Streimelweger
Wohnwirtschaftliches Referat,
Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

Leistbarer Wohnraum wird durch das Bevölkerungswachstum in den Städten immer knapper. Der geförderte Wohnbau kann den erhöhten Bedarf nicht decken. Gleichzeitig stockt der Wirtschaftsmotor und steigt die Arbeitslosigkeit. Als Folge der lahmen Konjunktur schwächelt auch die private Investitionstätigkeit. In dieser Situation spricht alles für ein konjunkturankurbelndes Investitionsprogramm in den Wohnbau: es wirkt stark beschäftigungsfördernd und erhöht das Angebot kostengünstiger Wohnungen. Genau hier setzt die von der Bundesregierung im Frühjahr dieses Jahres präsentierte Wohnbauoffensive an: mit ihr sollen in sechs Jahren rd. 30.000 Wohnungen in den österreichischen Ballungsräumen entstehen. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 5,75 Mrd. Euro, davon sollen 700 Mio. Euro in Form niedrig verzinster Darlehen von der Europäischen Investitionsbank (EIB) kommen, wovon wiederum für 500 Mio. Euro der Bund eine Haftung übernehmen soll.

Wohnbauoffensive zur Konjunkturankurbelung

Das Bundeswohnbaupaket und seine Umsetzung standen im Mittelpunkt des diesjährigen Symposiums des Vereins für Wohnbauförderung in Krems. „Sparen oder Investieren“ hieß die Frage, die die Veranstaltung mit einer hochkarätigen Expertenrunde zu beantworten versuchte. Mit Bernd Riessland, Vorstandsmitglied der Sozialbau AG und einer der Masterminds der Wohnbauinitiative, war die Antwort schnell gefunden. Er skizzierte in seinem Referat die Grundkonzeption und den volkwirtschaftlichen Mehrwert des Investitionsprogramms. Es berührt nicht nur nicht den strengen fiskalpolitischen Fahrplan, sondern zeitigt durch zusätzliche Steuer- und Sozialversicherungseinnahmen positive budgetäre Effekte.

Sozialminister Hundstorfer ging in seinem Referat auf die „Abwicklung“ der Wohnbauinitiative ein. Dafür ist eine Wohnbauinvestitionsbank vorgesehen, für die es eine gesetzliche Grundlage braucht. Mit Wirtschaftsminister Mitterlehner gibt es darüber ein Agreement, über nähere Details wird noch mit dem Finanzministerium verhandelt.

EIB-Gelder

Ein Vergabekriterium von EIB-Geldern ist es, erklärte Barbara Mulder-Bahovec, Vize-Abteilungsleiterin für EIB-Finanzierungen in Zentraleuropa, dass die Bauträger über die gesamte Refinanzierungslaufzeit auch Eigentümer ihrer Immobilien bleiben. Im Rahmen der Förderschienen zur nachhaltigen Stadtentwicklung und Stadtplanung ist nur die Schaffung von sozialen Mietwohnungen vorgesehen. Wie sich diese Anforderung mit der im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz verankerten Kaufoption verträgt, so Mulder-Bahovec auf Zwischenfrage des zahlreich erschienen Publikums, gilt es in den Verhandlungen noch zu klären.

Knackpunkte

Knackpunkt für die Umsetzung des Wohnbauinvestitionsprogramms wird sicherlich die Einbindung der Bundesländer sein. GBV-Obmann Karl Wurm betonte, dass die Wohnbaubauoffensive nicht die Wohnbauförderung in den Bundesländern ersetzen, sondern mit ihr ein zusätzliches Wohnungsangebot in den Städten geschaffen werden soll. Entscheidend für das Gelingen der Wohnbauinitiative werden vor allem zwei noch zu klärende Punkte sein: zum einen die konkrete Ausgestaltung der beabsichtigten Co-Finanzierung von 50% der Projekte mit zweckgewidmeten Landeswohnbauförderungsmitteln und zum zweiten die Grundstücke.

Fehlende Grundstücke

Bauland zu vertretbaren Konditionen fehlt gerade in den städtischen Regionen an allen Ecken und

Enden. Ehemalige Kasernenareale würden sich für die Wohnbauinitiative gut eignen, betonte Wurm. Wie sich zuletzt aber bei zwei zum Verkauf angestandenen Heeresgrundstücken in Wien gezeigt hat, hat hier die budgetpolitische Prioritätensetzung eines möglichst hohen Verkaufserlöses Vorrang vor der wohnungspolitischen Zielsetzung für leistbares Wohnen.

Die Gemeinnützigen stehen jedenfalls zur Umsetzung des Wohnpakets bereit: mit 17.000 neuen Wohnungen in den Jahren 2014/15 „fahren“ die Gemeinnützigen bereits jetzt eine „kleine“ Wohnbauoffensive. Etwa 50% des gesamten Bauvolumens der Initiative (15.000 Wohnungen) können sie beisteuern. In sechs Jahren wären das rd. 100.000 neue GBV-Wohnungen.

EU-Politik auf falschen Wegen

Dr. Stephan Schulmeister
Wirtschaftsforscher und Universitätslektor in Wien

Seit Anfang der 1970er Jahren sinkt das Wirtschaftswachstum in Europa, gleichzeitig nehmen Arbeitslosigkeit, Staatsverschuldung, Armut und Ausgrenzung immer mehr zu. Mit Übernahme des „Spardogmas“ (Maastricht-Kriterien) vor 25 Jahren und der nachfolgenden Schwächung des Wohlfahrtsstaats vertieft sich die soziale Krise: Während die Realwirtschaft weiter an Dynamik verliert, breitet sich die „Finanzalchemie“ immer mehr aus. Die Entwicklung kulminiert in der Finanzkrise 2008: Nach einem mehrjährigen Boom von Immobilienpreisen, Aktienkursen und Rohstoffpreisen brechen sie gleichzeitig ein.

Die Entwertung der drei wichtigsten Vermögensarten führt in die große Krise. Nach einer „Schockphase“, in der Banken gerettet und Konjunkturpakete geschnürt werden, kehrt die EU-Politik zu den alten Rezepten zurück. Allerdings wird die Dosis erhöht: Neben einem allgemeinen Sozialabbau werden Löhne und Arbeitslosengeld gekürzt und die Arbeitsmärkte dereguliert - der Arbeitnehmerschutz wird so immer weiter gelockert.

Wenn ihre Therapie zur Krankheit wird, können die Ärzte dies nur schwer erkennen. Doch nach 6 Jahren fortschreitenden Siechtums wären Zweifel angebracht: Seit 2008 stagniert die Wirtschaft Europas, wo man am härtesten sparte (von Griechenland bis Großbritannien) stieg die Staatsverschuldung am stärksten, wo Löhne und Arbeitslosengeld am meisten sanken (in Südeuropa), explodierte die Arbeitslosigkeit. Die USA hingegen weiteten die Staatsverschuldung gezielt aus und erhöhten das Arbeitslosengeld – die Wirtschaft wächst, die Arbeitslosigkeit sinkt.

Dennoch denken die europäischen Eliten nicht daran, ihren Kurs grundlegend zu ändern. Können so viele bedeutende Menschen in Wissenschaft, Medien und Politik kollektiv irren? Irren ist der falsche Ausdruck: Die Eliten haben ein ökonomisches Weltbild – den Neoliberalismus - übernommen, innerhalb dessen all diese Empfehlungen richtig sind.

Allerdings hat das Bild mit der Realität nix zu tun: Im Bild konkurrieren rein rationale, allwissende Individuen auf perfekten Märkten, maximieren ihren Nutzen und führen die Wirtschaft immer in ein allgemeines Gleichgewicht. In der Realität herrscht Unsicherheit, ökonomisches Handels wird auch von Emotionen und (damit) Herdenverhalten geprägt.

Im Bild sind alle Arbeitslosen freiwillig arbeitslos (sie verlangen zu hohe Löhne), im Bild ist der Sozialstaat ein Störfaktor (er hemmt den Leistungsanreiz), im Bild ist der Staat schuld an seiner Verschuldung (er lebt über seine Verhältnisse), im Bild stabilisieren die Finanzmärkte das Gesamtsystem (sie spüren die richtigen Preise auf), etc. In der Realität werden Menschen durch Wirtschaftskrisen arbeitslos, in der Realität erleiden Staaten dadurch Defizite, in der Realität produzieren Finanzmärkte manisch-depressive Preisschwankungen (auf „Bullen“ folgen „Bären“).

Das neoliberale Weltbild ist wertvoller als sämtliche Gemälde der Welt. Denn die daraus abgeleitete Navigationskarte verteilt Einkommen, Vermögen und Macht von unten nach oben. Im Gegensatz zu den Naturwissenschaften verändern ökonomische Theorien ihr Objekt, die wirtschaftliche Realität. Dies zeigt die Nachkriegsgeschichte.

Der Finanzcrash 1929, die nachfolgende Sparpolitik, Lohnkürzungen und Abwertungswettläufe hatten in die Weltwirtschaftskrise geführt. Aus der Aufarbeitung der Krise durch den englischen Ökonomen Keynes entstand eine neue Theorie der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, sie wurde zur Grundlage der Navigationskarte der Politik bis Anfang der 1970er Jahre: Bei festen Wechselkursen, stabilen Rohstoffpreisen, Zinssätzen unter der

Wachstumsrate und - in Europa – schlafenden Aktienbörsen konnte sich das Gewinnstreben nur in der Realwirtschaft entfalten.

Bereits Ende der 1950er Jahre herrscht Vollbeschäftigung, dies stärkt die Gewerkschaften, sie fordern Mitbestimmung und Umverteilung, die Zahl der Streiks steigt, der Zeitgeist dreht nach links, die Sozialdemokratie bekommt Aufwind. In ihrer Bedrängnis wenden sich Unternehmervertreter und konservative Parteien der neoliberalen Weltanschauung zu. Deren Theorien sind so konstruiert, dass sich daraus klare Ziele für die Politik ergeben: Entfesselung der Finanzmärkte, Abbau des Sozialstaats, Schwächung der Gewerkschaften, insbesondere durch Abschaffung der kollektivvertraglichen Lohnbildung.

Mit der Deregulierung der Finanzmärkte in den 1970er Jahren beginnt die finanzkapitalistische Krisenphase. Nach der Finanzkrise 2008 führen Sparpolitik, Lohnkürzungen, sinkende Realinvestitionen bei gleichzeitig boomenden Aktienbörsen Europa in die Depression.

Trotz des Debakels der neoliberalen Politik ist der Lernwiderstand der Eliten (noch) nicht gebrochen. Dafür gibt es viele Gründe:

• Jede dominant gewordene wissenschaftliche Weltanschauung (Paradigma) widersetzt sich ihrer Veränderung („mainstream- konformes“ Denken fördert die akademische Karriere, die Publikationskriterien wissenschaftlicher Journale und die Lehrbücher „homogenisieren“ das Denken der „scientific community“).

• Die Beharrungstendenz ist im Fall des Neoliberalismus besonders stark, denn er ist eine Theorie für die Vermögenden (diese investieren daher viel in Think Tanks und Uni-Institute).

• Zwar legitimiert der Neoliberalismus die spezifischen Interessen des Finanzkapitals, doch haben die Unternehmer(vertreter) ja selbst nach dieser Ideologie gerufen als sie in den 1960er Jahren von Gewerkschaften und Sozialdemokratie immer stärker in die Defensive gedrängt wurden („Zauberlehrlingssyndrom“).

• Die über 4 Jahrzehnte „gestreckte“ Vertiefung der Krise gibt ihr den Anschein eines Sachzwangs (Margret Thatcher’s „there is no alternative“) - wäre der Anstieg von Arbeitslosigkeit und Staatsverschuldung seit 1971 in nur 4 Jahren erfolgt (wie nach 1929), gäbe es ein anderes Krisenbewusstsein.

• Auch moralische Gründe verstärken den Lernwiderstand: Würden PolitikerInnen ihre Therapien als Teil der Krankheit begreifen, wären sie mitschuldig am Unglück von Millionen Menschen. Ebenso groß ist die „kognitive Dissonanz“ der Professoren: Man möchte doch nicht Unsinn gelehrt haben.....

Obwohl die Krise das Ergebnis neoliberaler Theorie und Politik ist, können die Keynesianer sie nicht für einen Gegenoffensive nützen. Dazu hätten sie die Ursachen und Folgen von „Finanzalchemie“ erklären, also an jene Thesen von Keynes anknüpfen müssen, die dieser nur skizzierte und die danach vernachlässigt wurden: Die Bedeutung der Unsicherheit, der Emotionen auf individueller und sozialer Ebene, der „Liebe zum Geld“ und der Finanzspekulation. Die – interdisziplinären - Analysen hätten gezeigt, warum eine neoliberal-finanzkapitalistische Spielanordnung in eine Systemkrise führen muss und sie so vielleicht verhindert.

Hoffen wir auf Lernen durch Wiederholen: In der kommenden Vertiefung der Krise – wieder ausgelöst durch einen Verfall der Aktienkurse – begreifen immer mehr Politiker, dass Unternehmertum auf allen Ebenen besser gestellt werden muss als

„Finanzalchemie“ und beginnen, durch einen „New Deal für Europa“ die Richtung des Kurses zu ändern.

Was könnte/sollte die Politik nach dem kommenden Krisenschub tun? Der Ausweg bestünde in radikalen Änderungen der Anreizbedingungen und einer expansiven Politik zur Verbesserung der Umwelt und zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts:

- Verlagerung des Profitstrebens zur Realwirtschaft durch Ausmerzung der Finanzalchemie (Rückkehr zu festen Wechselkursen, Regulierung des Preispfads fossiler Brennstoffe, Übergang vom Fließhandel zu elektronischen Auktionen auf allen Finanzmärkten, Finanzierung der Staaten durch einen Europäischen Währungsfonds, etc.).

- Verbesserung der Umweltbedingungen durch thermische Sanierung des gesamten Gebäudebestands, Schaffung transeuropäischer Hochgeschwindigkeits-Eisenbahnnetze, Umstellung im Individualverkehr auf Fahrzeuge mit minimalem Verbrauch fossiler Energie, etc.

- Ausbau und Verbesserungen des Sozialstaats nicht nur in seinen traditionellen Bereichen (Gesundheit, Bildung, Pensionen, Arbeitslosigkeit), sondern auch im Hinblick auf eine sozialstaatliche Betreuung der Alten (statt Frauen aus Osteuropa als Scheinselbständige einzusetzen) sowie von Flüchtlingen und sonstigen Personen mit Migrationshintergrund.

Durch einen solchen „New Deal“ (ich habe ihn in einem Buch vor 5 Jahren näher beschrieben) könnte ein sozial und ökologisch nachhaltiges Wachstum von etwa 3% pro Jahr realisiert werden. Ist dann nach etwa 10 bis 25 Jahren in jedem EU-Land Vollbeschäftigung erreicht, so könnte die Wirtschaft auf einen niedrigen Wachstumspfad von etwa 1 bis 1,5% pro Jahr einschwenken. Der Anteil des öffentlichen Sektors wäre deutlich höher als heute, insbesondere in den Bereichen Umwelt und Soziales. Dies würde die Wirtschaft stabilisieren und gemeinsam mit der Vollbeschäftigung die Zuversicht der Menschen stärken. Unter dieser Bedingung sollte es möglich sein, das Volumen an Arbeitsstunden in jenem Maß Jahr für Jahr zu senken, das nötig ist, um Vollbeschäftigung zu bewahren. Das sollte nicht durch gesetzliche Verordnung geschehen, sondern durch Kombination einer Vielzahl von Arbeitszeitmodellen auf freiwilliger Basis.

Junges Wohnen

Mag. Martin Orner
Obmann-Stellvertreter,
EBG Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft reg. Gen.m.b.H.

Junge Menschen in Österreich treffen zwei parallele Entwicklungen besonders hart - einerseits die Einkommensentwicklung, andererseits die Wohnkostenentwicklung. Die Schere zwischen Einkommen und Wohnkosten geht immer mehr auf.

Zur Verdeutlichung einige statistische Daten:
Das Bruttojahreseinkommen unselbständiger Beschäftige in der Gruppe der 20 - 29jährigen beträgt bei Angestellten 20.156 Euro (Männer 24.422 Euro, Frauen 18.085 Euro), bei ArbeiterInnen 15.121 Euro (Männer 20.442 Euro, Frauen 7.176 Euro).

Sehr aussagekräftig ist auch die Entwicklung der Nettojahreseinkommen, obwohl hier keine Daten nach Altersgruppen gegliedert vorliegen (es ist jedoch anzunehmen, dass die Entwicklung bei jungen ArbeitnehmerInnen schlechter als im Durchschnitt ist). Von 1998 bis 2013 gingen die mittleren (Median) Jahresnettoeinkommen der unselbständig Beschäftigten real um 4 % zurück. Das unterste Einkommensdezil musste im selben Zeitraum einen Einkommensverlust von 33 % (!) verzeichnen.

Steigende Mieten

Gleichzeitig stiegen die Mieten stark an, vor allem am privaten Markt, weniger bei Gemeindewohnungen und bei Wohnungen von Gemeinnützigen Bauvereinigungen. Von 2000 bis 2010 stiegen die Mieten gesamt um 34,5 %, im Altbau sogar um 44,5 %. Noch stärkere Steigerungen sind in den Ballungsgebieten - die gerade für junge Menschen in Ausbildung oder beim Einstieg in das Berufsleben relevant sind - zu verzeichnen. Auch treffen diese Steigerungen naturgemäß die Wohnungssuchenden stärker als die, die schon seit längerer Zeit über Mietverträge verfügen.

Es ist also festzuhalten, dass Einsteiger in Arbeits- und Wohnungsmarkt in hohem Ausmaß von diesen Entwicklungen betroffen sind - umso stärker, je niedriger die Einkommen sind.

Barrieren

Schwierig gestaltet sich auch der Eintritt in den Wohnungsmarkt, am privaten Wohnungsmarkt sind idR hohe Maklerprovisionen und Kautionen zu bezahlen, für geförderte Mietwohnungen sind z.B. in Wien Eigenmittel bis zu EUR 500,-/m² Wohnfläche zu finanzieren. Die praktische Erfahrung zeigt, dass junge Menschen diese Beträge nur dann aufbringen können, wenn Eltern und Großeltern über entsprechende Mittel verfügen und auch für die erste eigene Wohnung zur Verfügung stellen.

Verschärft wird diese Situation noch dadurch, dass sowohl am Arbeits- als auch am Wohnungsmarkt prekäre Vertragsverhältnisse verstärkt zu verzeichnen sind. 17 % der berufstätigen WienerInnen bis 30 haben einen befristeten Dienstvertrag, 36 % arbeiten Teilzeit. Gleichzeitig haben mehr als 37 % der jungen WienerInnen im eigenen Haushalt in privater Hauptmiete einen befristeten Mietvertrag (mit stark steigender Tendenz). Zu schwierigen materiellen Situation kommt noch eine starke Unsicherheit bezüglich der existenziellen Fragen Arbeit und Wohnen.

Grundstücke als Kostentreiber

Die besonders in den letzten Jahren stark gestiegenen Grundstückskosten führen zu Wohnkosten, die Neubauwohnungen für junge, einkommensschwächere Wohnungssuchende unleistbar machen. Bei geförderten Wohnungen verfügen Gemeinden bzw. Länder häufig über Zuweisungsrechte - leider spielen dabei soziale Kriterien eine sehr geringe Rolle, was für diese Zielgruppe ebenfalls nachteilig ist.

Gemeinnützige als Gegengewicht

Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit

mit ihren knapp 600.000 Mietwohnungen und rund 36.000 Neuvermietungen pro Jahr stellt nicht nur ein starkes Gegenwicht zu den Entwicklungen am privaten Markt dar, sie bringt für ihre Mieter vor allem eine deutliche Entlastung der Wohnkosten. Im Vergleich zu privaten Mietwohnungen ersparen sich die Mieter von gemeinnützigen Wohnungen 1,1 Milliarden Euro jährlich.

Allerdings nimmt absurderweise gerade in der derzeitigen Situation, die durch hohe Zuwanderung in Ballungsgebiete und dem damit verbundenen Wohnungsbedarf gekennzeichnet ist, die Bedeutung der „siamesischen Zwillinge" Wohnungsgemeinnützigkeit und Wohnbauförderung ab. Von den 46.038 im Jahr 2013 errichteten Wohnungen waren nur 23.839 gefördert. Freifinanzierte Wohnungen sind idR teurer als geförderte, darüber hinaus bindet die Errichtung von freifinanzierten Wohnungen mehr Eigenmittel und beschränkt somit die Neubaukapazität von gemeinnützigen Wohnbauunternehmen.

Ein Nebeneffekt dieser Entwicklung ist auch das immer stärkere Auftreten von Vorsorgewohnungen am Wohnungsmarkt, was die Mieten aufgrund der Renditeerwartungen (und -versprechungen) noch weiter ansteigen lässt.

Generationenvertrag

Die Mieten im gemeinnützigen Sektor liegen aufgrund der gesetzlichen Bindungen gegenüber dem privaten Markt im Schnitt um ein Drittel niedriger. Das gemeinnützige Modell ist jedoch durch mehrere Entwicklungen gefährdet. Diesem Modell liegt ein Kreislaufsystem zugrunde, das wiederum auf einem Generationenvertrag basiert - die Mieter von älteren, ausfinanzierten Anlagen zahlen Mieten, die etwas über der Kostendeckung liegen, aufgrund der gesetzlichen Reinvestitionspflicht werden diese Gewinne von den Unternehmen wieder zur Finanzierung von neuen Projekten verwendet und schaffen damit leistbaren Wohnraum für die nächste Generation. Dieses Modell ist durch die gesetzlich verankerte Vermögensbindung (starke Beschränkung von Gewinnausschüttungen, Baupflicht) abgesichert.

Angriffe und Herausforderungen

Dieses Modell wird von mehreren Seiten angegriffen: Sowohl neoliberale als auch neofaschistische Gruppen attackieren die Gemeinnützigkeit, beide haben offensichtlich ein Problem mit einem Modell, das nicht auf Gier und Profitmaximierung beruht. Verbraucher- und Mieterschützer kritisieren die (scheinbare) Gewinnerzielungsmöglichkeit, wollen damit den bestehenden Mieter entlasten, verlieren aber dabei die Kreislauffunktion und den Nutzen für die nachfolgenden Generationen aus den Augen.

Die gesetzlich geregelten Einnahmen („Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag") reichen mit einem Höchstsatz von derzeit EUR 1,71/m² Wohnfläche nicht für die langfristige Erhaltung der Wohnanlagen aus. Das führt dazu, dass Gemeinnützige Bauvereinigungen in immer höherem Ausmaß (700 Mio. Euro) Eigenmittel nicht in den Neubau, sondern in die Sanierung des Bestandes stecken, was wiederum die Kapazität für den Neubau reduziert.

Die Philosophie, Mieten trotz offenkundiger Notwendigkeit nicht moderat anzupassen, führt dazu, dass Einnahmen für Substanzerhaltung nicht ausreichen. Dies führt oft zu überproportionalen Erhöhungen (in Wiedervermietungen und Erhöhungsverfahren) und zu negativen, generationenbezogenen Verteilungseffekten. Diese Entwicklung lässt sich am Wiener Gemeindebau nachvollziehen - dieser ist in der Wiedervermietung inzwischen (um fast EUR 2,-/m² netto) teurer als ausfinanzierte gemeinnützige Wohnungen.

Einnahmen - Ausgaben

Eine auch von sozialdemokratischen Jugendorganisationen aufgestellte Forderung lautet, die Eigenmittel für geförderte Wohnungen zu senken. Diese Forderung ist verständlich und berechtigt, sie kann jedoch nur im Zusammenhang mit der Finanzierung betrachtet werden.

Dazu eine einfache Rechnung: Wird bei allen Wohnungen, bei denen Auslaufannuitäten oder Wiedervermietungsentgelte (also 70 % des burgenländischen Richtwerts, derzeit EUR 3,44/m²) die Miete um 1,-/m² angehoben (womit sie immer noch unter dem Wiener Richtwert und damit unter der Miete für Gemeindewohnungen läge), könnten damit jedes Jahr die Eigenmittel für mindestens 2.500 Wohnungen von EUR 500,-/m² auf EUR 65,-/m² abgesenkt werden - was keine politische Forderung sein soll, aber den Zusammenhang zwischen Einnahmen im Bestand und Entlastung im Neubau aufzeigt.

Folgende Maßnahmen können zu einer Verbesserung der Situation beitragen:

- regulatorische Maßnahmen für den privaten Markt, also Mietzinsobergrenzen und Eindämmung von Befristungen, Einbeziehen von Wohnungen, die derzeit nicht in den Anwendungsbereich des Mietrechts fallen (wie auch im „Universalmietrecht“ vorgesehen)
- starke Ausweitung des geförderten Neubaus, Erhöhung der Wohnbauförderung bzw. Schaffung von langfristigen Finanzierungsinstrumenten
- Einschränkung der Eigentumsförderung, Abschaffung der Eigentumsoption
- Maßnahmen zur Grundstückspolitik, um Grundstückskosten zu senken, insbesondere bei Grundstücken im Eigentum der öffentlichen Hand (ÖBB, Kasernen, ...)

Dieser Beitrag ist eine erweiterte Fassung eines Statements bei der Enquete „Junges Wohnen“ des Sozialdemokratischen Parlamentsklubs am 11.5.2015

Höheres Realeinkommen durch geförderte Mietwohnungen

Mag. Lukas Tockner
Arbeiterkammer Wien
Abteilung Konsumentenschutz/
Wohnen

Wer in einer geförderten Wohnung lebt, zahlt in der Regel deutlich weniger Miete als im privaten Markt. Diese Ersparnis kann als zusätzliches Einkommen aufgefasst werden, welches den Lebensstandard erhöht. Eine neue Studie (vgl. Fessler et al. 2014) beleuchtet erstmals die Effekte dieser Einkommensart auf die gesamte Verteilung der Haushaltseinkommen in Österreich.

Beim Vergleich zwischen geförderten und privaten Mietwohnungen ergibt sich das Zusatzeinkommen bei vergleichbaren Wohnungen schlicht und ergreifend aus der Preisdifferenz. Aufgrund der detaillierten Angaben zum Zustand von Haus, Umgebung und Wohnung im HFCS-Datensatz wird in einem Modell für jede Gemeindewohnung und jede Wohnung einer gemeinnützigen Bauvereinigung – vulgo Genossenschaft – ein hypothetischer Markthauptmietzins geschätzt. Von diesem wird dann der tatsächlich bezahlte Hauptmietzins abgezogen und die positive Differenz, also gewissermaßen die Ersparnis, die übrig bleibt, wird als zusätzliches non-cash Einkommen des entsprechenden Haushalts verbucht. Bei Wohnungen Gemeinnütziger Bauvereinigungen wird zusätzlich die jährliche Verwohnung etwaiger Finanzierungsbeiträge in Abzug gebracht.

Die Verteilungswirkungen der non-cash Einkommen

In der folgenden Tabelle sind Ergebnisse zu den non-cash Einkommen zusammengefasst.

Bei den MieterInnen von Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen ergibt sich im Mittel ein non-cash Einkommen von 800€ im Jahr. Bei den GemeindewohnungsmieterInnen sind es 900€ jährlich.

Über die gesamte Einkommensverteilung betrachtet ergeben sich folgende Effekte: Die non-cash Einkommen aus geförderten Mietwohnungen wirken über breite Teile der Einkommensverteilung, d.h. dass selbst einkommensstärkere Haushalte absolut gesehen in ähnlichem Ausmaß profitieren wie einkommensschwächere. Relativ zum Einkommen gesehen sinkt aber die Bedeutung der Förderung stark.

Schlussfolgerungen aus den Ergebnissen

Vom geförderten Mietwohnangebot profitieren offensichtlich breite Bevölkerungsschichten und nicht nur die einkommensärmeren. Eine soziale Durchmischung unterschiedlicher Einkommensgruppen, die ja ein wesentliches Ziel der österreichischen Wohnungspolitik ist, ist also gegeben.

Räumliche Segregationstendenzen zu verhindern oder ihnen zumindest bestmöglich entgegen zu wirken, ist gesellschaftspolitisch ein zentrales Ziel. Österreich ist hier im internationalen Vergleich ein Vorzeigeland und das wurde ermöglicht, weil hierzulande entgegen dem internationalen Trend an zwei bewährten wohnpolitischen Instrumenten festgehalten wurde.

Bruttohaushaltseinkommen, geschätztes non-cash Einkommen und Gesamteinkommen in 1.000€

	Haushaltseinkommen	Non-cash Einkommen	Gesamteinkommen
	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert
Miete bei Gemeinnützigen Bauvereinigungen	36	0,8	36,8
Miete einer Gemeindewohnung	32,6	0,9	33,5
Miete Privat	34,6	0	34,6

Quelle: HFCS Austria 2010

Erstens blieb der Fokus in der Wohnbaupolitik immer auf der Objektförderung. Damit hat die Politik den steuernden Einfluss auf das Wohnungsangebot nie ganz aus der Hand gegeben, auch wenn der Handlungsspielraum in der Wohnbauförderung durch die abgeschaffte Zweckbindung verringert wurde. Zweitens kam es – mit Ausnahme der BUWOG-Affäre, die deutlich genug gezeigt hat, worum es bei solchen Verkäufen wirklich geht – bisher zu keinen Privatisierungen von sozial gebundenem Wohnraum.

Kontinuität in der Wohnpolitik wirkt

Die Gemeinde Wien ist nach wie vor die größte Wohnungseigentümerin im Land und die Zahl der ausfinanzierten Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen (wo die Darlehen für die Errichtungskosten gänzlich getilgt werden und der Hauptmietzins gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz daher abgesenkt werden muss) nimmt jährlich um mehrere Tausend zu. Die Zahl der qualitativ hochwertigen Wohnungen die auch für die schwächsten Mitglieder der Gesellschaft im Falle einer Wiedervermietung erschwinglich sind, steigt also laufend an.

Die Ergebnisse der Studie zeigen, dass vor allem auch im untersten Quartil der Einkommensverteilung non-cash Einkommen im geförderten Mietwohnungssegment lukriert werden. Erwartungsgemäß fallen sie dort relativ zum Einkommen am höchsten aus. Das kann als Beleg dafür gewertet werden, dass eine Wohnpolitik, welche gleichsam auf Objektförderung im Neubau und auf Bestandssicherung beziehungsweise Bestandsausweitung im preisgeregelten Mietwohnungssegment setzt, langfristig zu wünschenswerten Ergebnissen führt.

Unterschiedliche Effekte der Wohnbauförderung

In der großen Verteilungsstudie des WIFO von Guger et al. war man auf Basis der Konsumerhebung zum Schluss gekommen, dass durch die Wohnbauförderung „von einer Umverteilung eher zugunsten der oberen Einkommensschichten auszugehen“ sei (Guger et al. 2009: 299). Hier wurden allerdings nur Haushalte, welche direkt ein Wohnbauförderungsdarlehen bezogen hatten, analysiert. Das können per Definition nur HäuslbauerInnen und WohnungseigentümerInnen sein. Dass in diesen beiden Eigentümersegmenten die Einkommen überdurchschnittlich sind, ist eine bekannte Tatsache.

Allerdings kann die Wohnbauförderung auch indirekt bei den Menschen ankommen, nämlich dann, wenn eine geförderte Mietwohnung bezogen wird. Beziehungsweise profitieren auch solche Haushalte indirekt von der Wohnbauförderung, die in bereits ausfinanzierte Wohnungen ziehen, welche ehedem unter Inanspruchnahme von Förderungsmittel erreichtet wurden und die heute preisgeregelt zur Verfügung stehen.

Die Resultate unserer Studie zeigen jedenfalls, dass es im untersten Einkommensviertel eine erhebliche Zahl von Haushalten gibt, die für Wohnungen vergleichbarer Qualität im privaten Segment deutlich höhere Mieten zahlen müssten und denen die österreichische Wohnpolitik demnach zu einem spürbar höheren Lebensstandard verhilft.

5. WOHNBAU-SOMMERGESPRÄCH

„Wohnen zwischen Traum und Wirklichkeit?“

Mag. Robert Oberleitner
Obmann vwbf OÖ

Rund 50 Personen folgten der Einladung zur Diskussionsveranstaltung in Kooperation mit dem Bund sozialdemokratischer AkademikerInnen – Forum Wirtschaft & Technik, um gemeinsam der Frage „Wohnen zwischen Traum und Wirklichkeit?“ nachzugehen.

Demographie-Experte Dr. Werner Beutelmeyer definierte in seinem Eingangsreferat drei wichtige Parameter, die heute Einfluss auf das Wohnen nehmen: 1. der demografische Wandel, 2. der Wertewandel und 3. die Stimmungsgesellschaft. Aufgrund seiner Erfahrungen als Markt- und Meinungsforschunger stellte er fest, dass Wohnen verstärkt zur Bühne für das Selbst wird und der Selbstverwirklichung dient. Wer gut wohnt, hat eine „Tankstelle der Lebensenergie“ – dies gewinnt zunehmend an Bedeutung.

Hinsichtlich der Wohnchancen der Jugend betonte Beutelmeyer, dass junge, urbane Eliten zukünftige Benchmarks in der Demografie bilden werden. SPÖ-Klubvorsitzender Christian Makor und Beutelmeyer waren sich einig, dass der jungen Generation oftmals das Einkommen fehlt um überhaupt eine Familie gründen zu können. Konsens bestand darin, dass zunächst beim Faktor Arbeit angesetzt werden müsste, damit junge Menschen in die Lage versetzt werden können, Verantwortung übernehmen zu können.

Warum immer mehr Menschen in den Städten leben wollen, wurde von Beutelmeyer mit höheren Lebens- und Zukunftschancen in Ballungsräumen erklärt. Makor weist in diesem Zusammenhang auf die politischen Probleme der Urbanität hin: in städtischen Gebieten sind freie Flächen rar, Grund und Boden ist nicht unendlich vermehrbar und daher keine klassische Ware im Sinne des Eigentumsrechtes.

Intensiv wurde auch der „Dutch Case“ (in den Niederlanden ordnete die Regierung – aufgrund einer Empfehlung der EU-Kommission - eine drastische Senkung der Einkommensgrenzen im sozialen Wohnbau an, sodass nunmehr viele Haushalte keinen Zugang zum geförderten Wohnungssektor haben) diskutiert. Gefragt wurde: Wie hoch dürfen Einkommensgrenzen im sozialen Wohnbau sein? Beutelmeyer wies auf ein Definitionsproblem von „wann ist jemand arm?“ hin und Makor warnte vor Ghettobildung bei zu niedrigen Einkommensgrenzen im sozialen Wohnbau. Letztlich sei Österreich dank eines funktionierenden gemeinnützigen Wohnbausektors relativ gut durch die Immobilienkrise gekommen, so der allgemeine Tenor zum Abschluss.