

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,

für die Ausgabe 4/2011 unseres Newsletters konnten wir fünf Autoren gewinnen, welche das System der österreichischen Wohnbauförderung aus unterschiedlicher Sichtweise beleuchten.

Mag. Artur Streimelweger berichtet von der Exkursion des vwbf nach Madrid und zeigt in seinem Artikel deutlich die unterschiedlichen Ansätze des sozialen Wohnungsbaus in Spanien und Österreich auf. Nicht nur Spanien war von der Immobilienkrise betroffen, sondern auch die USA. Die Immobilienblase in den USA war der eigentliche Ausgangspunkt der weltweiten Wirtschaftskrise 2008. Darauf geht Dr. Markus Marterbauer in seinen Ausführungen höchst fundiert ein. Dazu passend führt Mag. Eva Bauer in ihren Ausführungen aus, dass ähnliche Ansätze wie in den USA auch innerhalb der EU nicht wegzudiskutieren sind.

Alle drei kommen zu einer ähnlichen Schlussfolgerung.

Auch wenn aufgrund des erfolgreichen österreichischen Systems es hierzulande zu keiner Immobilienblase kom-

men konnte, so sind wir dennoch auch Opfer dieser Krise geworden. Die belasteten Budgets der öffentlichen Hand führten z. B. dazu, dass die Anzahl der Förderungszusicherungen 2010 um 18 % zurückgegangen sind. Die sozialen und wirtschaftlichen Folgen dieser Entwicklung sind aus diesen drei Beiträgen deutlich absehbar.

Innerhalb Österreichs ist dieses Problem vielen Entscheidungsträgern bewusst. Zwei davon sind, Stadtrat Dr. Michael Ludwig in Wien und Mag. Roland Meisl, Landtagsabgeordneter und Klubvorsitzender der SPÖ in Salzburg. In ihren Ausführungen schildern sie, wie sie durch ihre Initiativen dafür sorgen wollen, dass weiterhin genügend günstiger und dennoch qualitativ hochwertiger Wohnraum für die Bevölkerung Österreichs zur Verfügung steht.

In der Hoffnung Ihnen mit dem vorliegenden Newsletter 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

Auf Sand gebaut

Erst kürzlich wurde die Kreditwürdigkeit Spaniens von zwei Rating-Agenturen herabgestuft. Der Ausblick der wirtschaftlichen Entwicklung der 4. größten Volkswirtschaft der Euro-Zone sei negativ, hieß es. Als Begründung führten sie neben der hohen Arbeitslosigkeit und den „ungewissen Wachstumsaussichten“ die Krise am Immobiliensektor an, auf dem sich die spanische Finanzbranche – stärker als erwartet - im wachsendem Umfang „problematischen Vermögenswerten“ und nicht verwertbaren Immobilien gegenübersteht. Durch die zunehmenden Probleme am Immobilienmarkt drohe eine Kreditklemme, die eine ernste Gefahr für die wirtschaftliche Erholung darstelle.

Mag. Artur Streimelweger
Wohnwirtschaftliches
Referat, Österreichischer
Verband gemeinnütziger
Bauvereinigungen



Fotos: vwbf

War das Platzen der Immobilienpreisblase hauptverantwortlich für die Wirtschaftskrise Spaniens, so ist es heute wieder der Wohnungsmarkt, der nicht nur die Banken und Sparkassen durch die steigende Anzahl von Kreditausfällen und von Schuldern übernommenen leer stehenden Wohnungen sowie unbebauten Grundstücken in immer größere Schieflage bringt, sondern dadurch auch eine Gesundung der Volkswirtschaft insgesamt erschwert.

Dabei hatte lange Jahre alles so gut ausgesehen. Der Wohnbau boomte. Die Wohnbauinvestitionen erhöhten sich durchschnittlich um rd. 9% pro Jahr, zwischen 1995 und 2006 stiegen sie um fast das Zweieinhalbfache. Gleichzeitig schien die Hauspreisentwicklung mit jährlichen Zuwachsraten von 10% keinen Plafond zu kennen. Am Höchststand waren es 2006 rd. 800.000 Wohnungen, die „vom Stapel liefern“. Das entsprach damals einem Drittel der gesamten Neubauleistung der EU. Dahinter stand kein realer Wohnungsbedarf, sondern von Spekulation getragene Überproduktion. Dass sich dadurch eine double bubble mit ungeahntem gesamtwirtschaftlichem Gefahrenpotential aufbaute, wollte in Zeiten von Milch und Honig keiner wahrhaben. Der Kreditapparat nicht, der von den Preisanstiegen profitierte und diese durch immer höhere Immobilienbewertungen kräftig ankurbelte, die Käufer nicht, die durch die lockere Kreditvergabe und das niedrige Zinsniveau leicht zu Wohnungseigentum kamen, die Kommunen nicht, die sich über die Mehreinnahmen aus der Bausteuer freuten und auch die Wirtschaftspolitik insgesamt nicht, die auf eine weit über dem EU-Schnitt liegende Wirtschaftsleistung verweisen konnte.

Wohnbaugestütztes Wachstumsmodell

Dieses wohnbaugestützte Wachstumsmodell war aber auf Sand gebaut und produzierte die seltsamsten Blüten. Darüber konnten sich die Teilnehmer der diesjährigen Exkursion des Vereins für Wohnbauförderung nach Madrid ein eindrucksvolles Bild machen. Der Stadtteil Vallecas ist

ein Beispiel dafür. Innerhalb kurzer Zeit wurden dort auf die grüne Wiese rd. 13.000 Wohnungen „hingestellt“. An Infrastruktureinrichtungen fehlt es – bis auf die U-Bahn-Anbindung - zur Gänze, soziales Leben findet nicht statt. Eine geisterhaft wirkende Trabantenstadt, die mit einer 20-prozentigen Leerstellungsquote des dortigen Wohnungsbestandes (in ganz Spanien stehen 10% aller Wohnungen leer) und Hektar großem, brachliegendem Bauland ein sehr augenscheinliches Beispiel für die verfehlte Wohnbaupolitik Spaniens darstellt.

Während in Österreich die Wohnungsversorgung über einen ausgewogenen Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen erfolgt, zeichnet sich der spanische Wohnungsmarkt durch seine starke Fokussierung auf das Wohnungseigentum aus. Spanien verfügt mit 85% über eine der EU-weit höchsten Eigentümerquoten, in Österreich liegt sie demgegenüber bei 56%. Ein hoher Anteil an Wohnungseigentum macht den Wohnungsmarkt insgesamt stärker anfällig für spekulative Immobilienpreisentwicklungen. Ein ausreichend großer Mietwohnungssektor (in Österreich 40% an Gesamtbestand) mit einem hohen Sozialwohnungsanteil wie in Österreich (60% aller Mietwohnungen) wirkt auf die Wohnungspreise und –investitionen stabilisierend. Er verhindert, dass sich Wohnungssuchende mit eingeschränkter finanzieller Leistungsfähigkeit mangels Angebots günstiger Mietwohnungen für den Erwerb von Wohnungseigentum verschulden. Die enorme Ausweitung der Haushaltsverschuldung in Spanien von 70% auf 130% des verfügbaren Einkommens von 2000 auf 2007 ist ein Indikator dieser Entwicklung.

Wohnbaufinanzierung

Der verschuldungsfinanzierte Wohnbauboom hatte die Deregulierung und Liberalisierung des spanischen Hypothekarmarktes zur Voraussetzung. Durch eine dadurch ermöglichte höhere Anzahl an Anbietern, größere Produktpalette, höhere Kreditbelehungsquoten und längere Kreditlaufzeiten sowie starken Realzinsrückgängen in-

folge des Zugangs zu internationalen Finanzquellen wurde der Kreditzugang wesentlich erleichtert. Das schlug sich in einer starken Ausweitung der Hypothekarkredite von 24% des BIP im Jahr 1998 auf 62% des BIP im Jahr 2008 nieder.

Als Folge dieser liberalisierten Wohnbaufinanzierungspolitik „laborieren“ die spanischen Banken und Sparkassen heute an einem immer schwerwiegenderen Anteil „fauler“ Wohnkredite. Als sich die Zinsenlandschaft zusehends verschlechterte und sich schließlich die Immobilienkrise übers Land legte, gerieten viele Wohnungseigentümer und Bauträger in Finanznöte und konnten ihre Kredite nicht mehr bedienen - mit den oben angeführten schwerwiegenden Folgen für die Kreditinstitute und Gesamtwirtschaft.



Hauptleidtragende der von einer fehlgeleiteten Wohnungspolitik ausgehenden tiefen Wirtschaftskrise in Spanien sind die Jugendlichen. 43% von ihnen sind arbeitslos. Gerade für sie fehlt es jetzt an einem leistbaren Angebot geförderter Mietwohnungen. Ein Mangel, der, wie sich bei der vwbf-Exkursion in Madrid gezeigt hat, von der Politik und den kommunalen Wohnbaugesellschaften durchaus identifiziert wurde. Allein eine spürbare Linderung der sektoralen Wohnungsknappheit ist aber aufgrund von Finanznöten nicht über einem Versuchsstadium hinausgekommen.



Österreichische Wohnbaufinanzierung

Österreich, du hast es besser – könnte ein Vergleich der beiden Länder lauten. Im Gegensatz zum spanischen zeichnet sich das österreichische Wohnbaumodell durch ökonomische Nachhaltigkeit aus. Dies nicht nur in Bezug auf das in Österreich vorhandene breite Angebot günstiger Mietwohnungen und einer starken und krisenresistenten gemeinnützigen Wohnbaubranche als wohnungspolitischen Stabilitätsfaktor, sondern auch im Hinblick auf sein Wohnbaufinanzierungssystem. In Spanien erfolgt sie vorrangig über den Markt, Österreich verfügt mit seiner objektorientierten Wohnbauförderung über ein erhebliches Lenkungspotential in der Wohnbauproduktion. In ersterem Land wurden in den letzten Jahren nur knapp 11% der Wohnungen gefördert errichtet, in zweiterem waren es rd. 73%. Dieser hohe „Förderungsdurchsatz“ und der damit verbundenen Anforderungen der Vermögensbindung und Kostengestaltung hat neben dem – auch international – großen Anteil sozial gebundener Mietwoh-

nungen maßgeblich zur Stabilität des österreichischen Wohnungsmarktes beigetragen.

So sehr die österreichische Wohnbauförderung dazu beigetragen hat, krisenhafte Entwicklungen am Wohnungsmarkt wie in Spanien zu verhindern, so sehr droht diese nun selbst zu einem Opfer der Wirtschaftskrise zu werden. Infolge des Budgetkonsolidierungskurses der Bundesländer ist es bereits 2010 zu einem Rückgang der Förderungszusicherung um 18% oder 6.000 Wohnungen auf nur mehr rd. 37.000 Wohnungen gekommen. 2011 dürfte es noch einmal bergab gehen.



Wohnungsfinanzierung und Wirtschaftskrise

In seinem neuen Buch „Zahlen bitte“ analysiert Markus Marterbauer die Ursachen der Wirtschafts- und Finanzkrise und zeigt Reformwege aus der Krise auf. Die von Banken und Finanzmärkten verursachte Wirtschaftskrise geht in ihr viertes Jahr und es sieht so aus, als würde sie sich neuerlich verschärfen. Schon bislang hat sie enormen wirtschaftlichen und sozialen Schaden angerichtet: So ist infolge der Finanzkrise der Anteil der Staatsschulden am BIP in der EU von 59% vor der Krise auf schon 83% gestiegen, die Arbeitslosenquote von 6,8% auf 9,5% der Erwerbspersonen.

Dr. Markus Marterbauer
Leiter der Abteilung
Wirtschaftswissenschaft und
Statistik der AK Wien



Foto: Specht

In der wirtschaftspolitischen Diskussion um die Bewältigung der Krise wird meist auf die Analyse der Ursachen der Krise vergessen, deshalb scheitert auch die Lösung der Probleme. Die beiden wichtigsten Ursachen der Krise bildeten die jahrzehntelange Abbau staatlicher Regulierungen auf den Finanzmärkten und die ebenso lang dauernde Zunahme der Ungleichheit der Verteilung von Vermögen und Einkommen.

Immobilienkrise USA

Der spezifische Ausgangspunkt der Krise lag allerdings auf den Immobilienmärkten der USA. Dort überlässt die Politik traditionell die Schaffung von Wohnraum den privaten Märkten. Die Finanzierung erfolgt über Hypothekarkredite, die die Hauseigentümer bei Banken aufnehmen. Der Staat greift insofern ein, als er mit Fannie Mae und Freddie Mac zwei Institutionen schuf, deren Aufgabe darin besteht, Hypothekendarlehen von den Banken zu kaufen, diese in größere Gruppen zusammenzufassen und wieder als Wertpapiere (Mortgage Backed Securities) an Finanzanleger zu verkaufen. Damit wird es den Hypothekarbanken ermöglicht, weitere Kredite an Wohnungssuchende zu vergeben.

Dieses System ist allerdings nicht in der Lage, eine soziale Wohnungspolitik zu betreiben. Denn eine betriebswirtschaftlich ausgerichtete Vergabe von Hypothekarkrediten muss genau prüfen, ob die Wohnungssuchenden über entsprechende Eigenmittel verfügen und die monatlichen Kreditraten leisten können. Das ist bei den unteren sozialen Schichten angesichts unsicherer Jobaussichten, mangelnden Vermögens und über Jahrzehnte fehlender Einkommenszuwächse nicht der Fall. In ihrem Bemühen die Verteilungsprobleme zu kalmieren setzte vor allem die Regierung unter Präsident George W. Bush auf die Schaffung einer „ownership society“ und dabei auf das Instrument der Hypothekarkredite: Mindeststandards für Kredite bei Fannie Mae und Freddie Mac wurden herabgesetzt, der Zugang zu Hypothekarkrediten liberalisiert.

Daraufhin flossen große Finanzvolumina in den Wohnungssektor, denn Banken und Finanzmärkte schufen „Subprime-Kredite“, bei denen in den ersten Jahren Zins-, teils sogar Tilgungszahlungen ausgesetzt wurden oder die ohne Überprüfung von Einkommen oder Vermögen vergeben wurden. Das Volumen der gesamten Hypothekarkredite erhöhte sich rasch, zum Höhepunkt im Jahr 2006 lag es bei 3.000 Milliarden US-Dollar, um ein Drittel mehr als fünf Jahre zuvor. Besonders stark stiegen die Subprime-Kredite, deren Volumen 2006 bei 600 Milliarden US-Dollar lag, vier Mal so viel wie 2001. Damit wurde die Verschuldung der privaten Haushalte von 80% des verfügbaren Haushaltseinkommen Anfang der 1990er Jahre auf, 130% (2007) nach oben getrieben. Der Anstieg der Verschuldung der privaten Haushalte und der damit einhergehende Boom der Konsum- und Baunachfrage war der Motor des hohen Wirtschaftswachstums der USA in den 2000er Jahren.

Anstieg der Immobilienpreise

Es war vor allem der stetige Anstieg der Hauspreise, der es den Hypothekarbanken ermöglichte, Kredite zu vergeben, deren Volumen höher als der Hauswert war und die niedrige Zinssätze und Tilgungsraten aufwiesen. Denn die Banken konnten erwarten, dass die Schuldner sobald die Zins- und Tilgungszahlungen stiegen, über wertvollere Häuser verfügen würden und günstigere Refinanzierungsmöglichkeiten hätten; damit wurde auch die Weitergabe der Kredite an die Wall Street Banken erleichtert. Diese kauften die Hypothekarkredite und bündelten sie zu großen Tranchen aus mehreren tausend Einzelkrediten. Einen Teil dieser hypothekarisch besicherten Wertpapiere behielten sie selbst, den Rest verkauften sie an Pensionsfonds, Versicherungen und Banken auf der ganzen Welt weiter. Gleichzeitig schufen sie Kreditderivate wie Credit Default Swaps (CDS) und Collateralized Debt Obligations (CDO), mit denen die mit den Hypotheken-Wertpapieren verbundenen Risiken auf den internationalen Finanz-

märkten gehandelt wurden. Der verschuldungsfinanzierte Hauspreisboom bildete die Basis für enorme Gewinne im Geschäft mit Hypothekarkrediten und Mortgage Backed Securities (MBS). Das heizte den Kapitalzufluss in den Immobiliensektor weiter an. Die Hauspreise stiegen rasant, allein von 2000 bis 2005 verdoppelten sie sich. Sie standen in keinem Verhältnis mehr zu den Errichtungskosten. Keynesianische Ökonomen wie Robert Shiller wiesen über Jahre auf die Überbewertung der Immobilienmärkte hin und sagten ein Platzen dieser Blase mit schweren gesamtwirtschaftlichen Schäden voraus; sie behielten Recht: Der Rückgang der Hauspreise ab 2007 löste die schwerste Rezession seit den 1930er Jahren aus.

Dennoch wurde die in den USA oder Großbritannien betriebene Liberalisierung der Wohnungsfinanzierung von der OECD und anderen internationalen Institutionen als Vorbild dargestellt, auch andere Länder wurden ermutigt, den staatlichen Eingriff auf dem Wohnungsmarkt abzubauen und auf die Ausweitung der Hypothekarfinanzierung zu setzen: Viele verschiedene Hypothekarkredite sollten angeboten werden, etwa durch ein höheres Kreditvolumen in Relation zum Immobilienwert, durch einen Übergang zu flexibel verzinsten Krediten, flexiblere Rückzahlungsmöglichkeiten oder mehrere Hypotheken auf das gleiche Haus, also die Ermöglichung zusätzlicher Kreditaufnahme bei gestiegenem Immobilienwert; Haushalten mit geringer Kreditwürdigkeit sollte der Zugang zum Hypothekarkreditmarkt eröffnet, die Kreditgebühren verringert und der Wertzuwachs bei Immobilien steuerlich zu entlastet werden.

Erfolgreiche österreichische Wohnungspolitik

Doch der Versuch, über den freien Wohnungsmarkt die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verbessern, ist vollständig gescheitert und hatte gesamtwirtschaftlich verheerende Folgen. Das sozialpolitische Anliegen, den kleinen Leuten Zugang zu Wohnraum zu ermöglichen, wurde dem Gewinnstreben der privaten Finanzinstitutionen ausgeliefert. Hätten die USA international nach einem Beispiel für ein gelungenes System der Wohnungspolitik gesucht, sie wäre vielleicht auf Österreich gestoßen. Hier hat staatliche Wohnungspolitik in Form von Mietzinsobergrenzen für private Mietwohnungen, die Bereitstellung von Mietwohnungen durch Gemeinden und den staatlich geförderten Wohnbau gemeinnütziger Bauvereinigungen und das System der Wohnbeihilfen an einkommensschwache

Familien eine lange Tradition. Damit wird eine soziale Wohnungspolitik betrieben, die eine Grundversorgung der Bevölkerung mit leistbarem Wohnraum schafft. Mit der Steuerung des Wohnungsangebots und der Preise hat die Politik Einfluss auf den Immobilienmarkt und kann das Entstehen spekulativer Blasen verhindern. Der Wohnungsmarkt ist zu einem wesentlichen Teil dem privaten Gewinnstreben entzogen.

Doch auch in der österreichischen Wohnungspolitik werden Fehler gemacht. Diese reichen von der Privatisierung gemeinnütziger Bundeswohnbaugesellschaften über die Lockerung der Mietzinsobergrenzen und die Ausweitung des geförderten Baus von Eigentumswohnungen bis zum nicht ausreichenden Zugang der untersten sozialen Schichten, darunter vielen Ausländerfamilien, zur Wohnbauförderung; schließlich hat die Aufhebung der Zweckbindung von Wohnbaufördermitteln zu einem markanten Rückgang des Neubaus geförderter Wohnungen geführt. Zudem wirkt sich die Finanzkrise einmal mehr negativ auf die Sozialpolitik aus: Unter dem Druck der Budgetkonsolidierung sparen die Bundesländer massiv im geförderten Wohnbau. Obwohl sich die österreichische Wohnungspolitik in dieser Krise als deutlich geglückter als jene der USA, Großbritanniens, Spaniens, Irlands und vieler anderer Länder erweist, wird sie so zum Opfer der Krise.



In seinem neuen Buch "Zahlen Bitte!" analysiert Markus Marterbauer die Ursachen der Wirtschafts- und Finanzkrise und zeigt Reformwege aus der Krise auf.

Europäische Union und Wohnen

Mag. Eva Bauer
Leiterin Wohnwirtschaftliches
Referat, Österreichischer
Verband gemeinnütziger
Bauvereinigungen



Rechtliche Rahmenbedingungen

Das Wohnungswesen zählt zunächst nicht zu den gemeinsamen Angelegenheiten der Europäischen Union und unterliegt damit entsprechend dem „Subsidiaritätsprinzip“ der nationalstaatlichen Gestaltung. Zahlreiche in den Grundsätzen des EU-Vertrages und in Europäischen Richtlinien festgelegte „Quermaterien“ berühren aber den Wohnbau bzw. die Wohnungspolitik. Dazu gehören vor allem die Wettbewerbsbestimmungen mit dem Beihilfeverbot (öffentliche Finanzhilfen für Unternehmen), aber auch die Regulierungsmechanismen für den Kapitalmarkt oder die Energieeffizienz von Gebäuden.

Das grundsätzliche Verbot von öffentlichen Subventionen an Unternehmen ist eines der wesentlichen Prinzipien des EU-Vertrages¹ und hat bis jetzt wohl auch die weitreichendsten Folgen für das Wohnungswesen in einigen EU-Mitgliedsstaaten gezeitigt. Der EU-Vertrag sieht allerdings auch Ausnahmen von diesem Verbot vor: Sofern es sich etwa um finanzielle Kompensationen für sogenannte Dienstleistungen im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse handelt, können diese als mit dem gemeinsamen Markt vereinbar angesehen werden². Das „Altmark-Urteil“ aus dem Jahr 2003³ hat auf dieser Bestimmung aufbauend auch festgehalten, dass unter gewissen Umständen solche Kompensationsleistungen überhaupt keinen Subventionscharakter aufweisen. In weiterer Ausdifferenzierung der grundlegenden Regelungen des Vertrages sind seit 2005 Förderungsmaßnahmen für die Erbringung von Dienstleistungen im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse, die einen bestimmten Schwellenwert nicht überschreiten bzw. die im Rahmen des sozialen Wohnbaus erfolgen, von einem grundsätzlich erforderlichen Genehmigungsverfahren bei Neueinführung ausgenommen⁴. (Bei Beitritt zur EU bestehende Förderungen unter-

liegen diesem Verfahren nicht, können aber durch die EU-Kommission „überprüft“ werden).

Ebenso wie das entsprechende Regelwerk komplex ist, ist der Interpretationsspielraum breit, auch was die Grenzen der nationalen Eigenständigkeit anbelangt. Grundsätzlich ist die Definition der hinsichtlich Förderungsmaßnahmen begünstigten Dienstleistungen im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse den einzelnen Mitgliedstaaten vorbehalten. Doch auch hier lässt das Europäische Regelwerk ein Hintertürchen offen – die Mitgliedstaaten dürfen dabei keinen „manifesten Irrtum“ begehen. Und just das war es, was die Europäische Kommission in einer Entscheidung über ein bestehendes System der Wohnbauförderung in den Niederlanden befunden hat⁵. Das Fehlen von Einkommensgrenzen für Bewohner subventionierter Wohnungen wurde als nicht vereinbar mit einer Dienstleistung im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse angesehen; die niederländische Regierung wurde zur Systemkorrektur aufgerufen. Diese hat dem auch Folge geleistet, betroffene gemeinnützige Wohnungsunternehmen sind allerdings mit einer Klage vor den Europäischen Gerichtshof gezogen – das Urteil wird erst in ein bis zwei Jahren erwartet; bis dahin bleiben neuvergebene geförderte Wohnungen dem untersten Einkommensdrittel vorbehalten, was zunächst zu einem starken Rückgang der Mobilität geführt hat.

Der Geist der Europäischen Regelungen

Was sich in den oben kurz angedeuteten Regelungswerk niederschlägt, ist von drei wesentlichen Komponenten geprägt: zunächst ist die beschränkte Sichtweise einer reinen Markt-Staat-Dichotomie für die Interpretation der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Realität zu konstatieren; für die komplexe Funktionalität der Systeme des sozialen Wohnbaus fehlt es an Verständnis ebenso wie

1. Artikel TFEU 107 und 108

2. Artikel TFEU 106

3. EuGH C280/00, Urteil v. 24. Juli 2003

4. Entscheidung der Kommission Amtsblatt L 312/2005; dzt. ist eine Adaptierung dieser Entscheidung Gegenstand eines Konsultationsverfahrens; Materialien: http://ec.europa.eu/competition/consultations/2011_sgeil/index_en.html

5. Referenz E 2/2005; publiziert: http://ec.europa.eu/competition/state_aid/register/ii/doc/N-642-2009-E2-2005-WLWL-en-14.01.2010.pdf

für die Zusammenhänge auf den Wohnungsmärkten und deren Bedeutung für die gesamte Wirtschaft bzw. den gesellschaftlichen Zusammenhalt.

Nur beispielhaft für diese Defizite bei der Beurteilung der Realität sei der Begriff der oben angesprochenen Dienstleistungen im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse angeführt. Damit werden solche wirtschaftliche Aktivitäten angesprochen, mit der der Staat eine Gemeinwohlverpflichtung verbindet. Ausgeblendet bleibt dabei in der jüngeren Diskussion – im Gegensatz zu älteren Ausführungen – der Hinweis auf ein vorhandenes Marktversagen sowie die Tatsache, dass es neben den Marktmechanismen und staatlicher Versorgung noch weitere Modelle der Leistungserbringung gibt, nämlich jene der Selbstversorgung sowie der gemeinnützigen Wirtschaft, die sich nicht zuletzt in jüngster Vergangenheit als deutlich krisenresistenter und stabiler erwiesen haben als die anderen Modelle. Die auf Eigeninitiative beruhenden Aktivitäten dieses dritten Sektors sucht man in den Regelwerken bzw. einschlägigen Diskussionen der Europäischen Diskussion leider vergeblich.

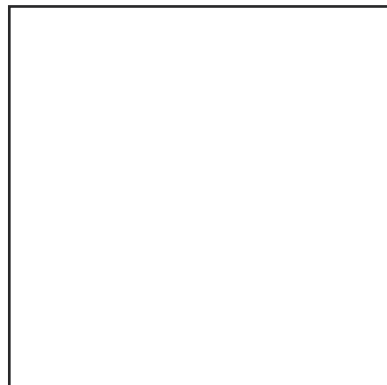
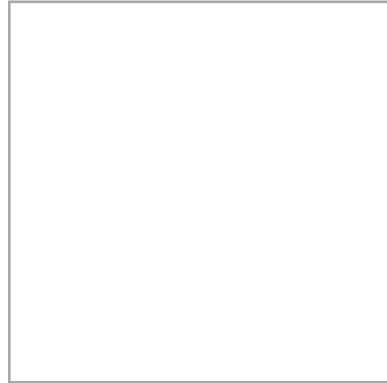
Ebenso wenig findet sich eine korrekte Sichtweise des sozialen Wohnbaus mit seiner zentralen Funktion der Erstellung eines qualitativ ausreichenden Angebots an leistbaren Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten, eingebettet in ein Konzept der sozialen und räumlichen Integration und begleitet von zusätzlichen Maßnahmen zur sozialen Absicherung im engeren Sinn. Die Entscheidung bezüglich der Niederlande mit der Absicht, den sozialen Wohnbau auf die sozial Schwächsten zu beschränken, recurriert im Gegenteil auf ein Modell, das sich in vielen Ländern als sozial und wirtschaftlich obsolet erwiesen hat und von dem man deshalb dort auch abzurücken versucht.

Das österreichische Modell im Spektrum europäischer Lösungen und Regelungen der Europäischen Union

Das österreichische Wohnungssystem zeichnet sich im Vergleich zu anderen Ländern durch ein stärkeres Gewicht auf der Objektförderung, einen hohen Anteil kommunaler und gemeinnütziger Mietwohnungen, einem relativ geringen Anteil an Eigentumswohnungen sowie relativ niedrigen Wohnungskosten aus. Ebenso fehlen spekulative Momente in der Wohnbaufinanzierung. Einzelne der

angesprochenen Momente finden sich auch in anderen Ländern, in ihrem Zusammenspiel sind sie aber kaum direkt vergleichbar. Was die EU-Regelungen betrifft, lässt sich für die Wohnbauförderung sowie für die Wohnungsgemeinnützigkeit wohl die Altmark-Konformität annehmen – was nicht bedeutet, dass irgendjemand dabei ein Haar in der Suppe finden könnte.

Für die Zukunft des gemeinnützigen Wohnbaus in Europa besteht derzeit einerseits die Chance, im Gefolge der Krisen auf vielen Immobilienmärkten, für die auch eine zunehmende Aufmerksamkeit zu konstatieren ist, Verständnis und Anerkennung für diese Form des Wirtschaftens zu erlangen. Auf der anderen Seite werden die allgemeinen wirtschaftlichen Schwierigkeiten und sozialen Probleme v.a. die Finanzierung von Neubau und Sanierung schwieriger machen. Das sollte aber zumindest dazu führen, kontraproduktive Regulierungen auf europäischer Ebene in diesem Bereich zu unterlassen – im Idealfall aber könnte die aktuelle Situation zum Anlass einer grundsätzlichen Reformulierung der grundlegenden Konzepte genommen werden.



Widmungsabgabe: Steuergerechtigkeit und Baulandmobilisierung

Den Salzburgerinnen und Salzbergern lebenswertes und leistbares Wohnen ermöglichen – ein schwieriges Unterfangen, angesichts der knappen Baulandreserven und hohen Baulandpreise. Die Topographie, der Tourismus und die wachsende Bevölkerung in Salzburg bewirken eine Verschärfung des Problems. Dem entgegengewirkt werden soll mit der Einführung einer Widmungsabgabe.

Ing. Mag. Roland Meisl
Landtagsabgeordneter und
Vorsitzender des SPÖ-
Landtagsklubs in Salzburg



In erster Linie geht es dabei um Steuergerechtigkeit. Während bei jedem Sparbuch 25 Prozent KEST abzuführen sind, gehen Gewinne auf Grundstücksumwidmungen steuerfrei durch. Der durchschnittliche Gewinn pro Quadratmeter beläuft sich aktuell in Österreich auf 48 Euro. Im Durchschnitt erlösen Grundstücksbesitzer, deren Grünland in Bauland umgewidmet wurde, jährlich 2,7 Milliarden Euro. Diese Daten lieferte kürzlich das Marktforschungsinstitut Kreutzer, Fischer & Partner.

Neben der Steuergerechtigkeit geht es aber auch darum, Bauland zu mobilisieren und Spekulationen mit Bauland einzudämmen, denn gerade diese sind ein wesentlicher Faktor dafür, dass Baulandpreise in die Höhe schnellen.

Die Salzburger SPÖ hat daher in den letzten Monaten ein Modell für eine Widmungsabgabe erarbeitet. Dieses sieht folgende Schritte vor:

Die Gemeindevertretung bestimmt einmal jährlich den örtlich üblichen und angemessenen Baulandpreis in einer Verordnung. Es bleibt der Gemeindevertretung überlassen, ob sie einen Preis für das gesamte Gemeindegebiet festlegt oder unterschiedlich wertvolle Lagen mit unterschiedlichen Preisen ausweist.

Dieser Baulandpreis dient als Bemessungsgrundlage für die Umwidmungsabgabe, die bis zu 25 Prozent betragen kann und vom Land dem Grundeigentümer vorgeschrieben wird.

15 Prozent der Abgabe sollen sofort bei Umwidmung in Bauland fällig werden. Der Grundeigentümer hat nach der Umwidmung fünf Jahre Zeit, zumindest einen Rohbau hochzuziehen. Damit soll ein „Mobilisierungseffekt“ erzielt werden. Die Liegenschaft soll damit schneller bebaut bzw. verwertet werden.

Erfolgt innerhalb dieser fünf Jahre keine Bebauung, wird für jedes weitere Jahr eine Pönale von zwei Prozent der

Bemessungsgrundlage fällig. Macht nach zehn Jahren zusammen mit der ersten Zahlung nach Umwidmung: 25 Prozent.

Wird auch innerhalb von zehn Jahren nicht gebaut, wird das Grundstück in Grünland zurückgewidmet.

Ausnahme Eigenbedarf: Flächen bis 800 Quadratmeter sollen als Eigenbedarf (für direkte Nachkommen) bei einer Bebauung innerhalb von fünf Jahren von der Umwidmungsabgabe verschont bleiben.

Die Wohnbedarfsprognose des Landes geht davon aus, dass im Zeitraum von 2009 bis 2013 14.800 geförderte und frei finanzierte Wohnungen im ganzen Bundesland benötigt werden. Das bedeutet einen durchschnittlichen Wohnungsbedarf von 2.950 Wohnungen pro Jahr. Heruntergebrochen auf die Bezirke bedeutet das einen Wohnungsbedarf für den Bezirk Salzburg-Umgebung von 4.500, für die Landeshauptstadt 4.000, für den Pinzgau 2.400, für den Pongau 1.900, für den Tennengau 1.550 sowie im Lungau 450 neue Wohnungen.

Zusätzliches kostengünstiges Wohnungsangebot durch erfolgreiche Wiener Wohnbauinitiative

Rund 60 Prozent der Wiener Bevölkerung lebt in einer geförderten Wohnung oder Gemeindeförderung. Dieses, außerordentlich starke Segment des sozialen Wohnbaus in Wien ist einzigartig und gilt – auch aufgrund der hohen Qualität des Wohnungsangebots – international als vorbildlich. Im geförderten Wiener Wohnbau ist es gelungen, aktuellen Herausforderungen frühzeitig und erfolgreich Rechnung zu tragen.

Dr. Michael Ludwig
Wiener Stadtrat für
Wohnen, Wohnbau und
Stadterneuerung



Foto: Walzer

So wurde, aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums, in den Jahren 2007 bis 2010 vorausschauend eine erhöhte Wohnungsanzahl – rund 26.000 Wohnungen insgesamt – errichtet. Zurzeit sind mehr als 16.000 Wohnungen in Bau oder Planung. Die Stadt Wien nützt jedoch auch Chancen, wie sie etwa im Frühjahr des Jahres 2010 durch ein historisch niedriges Zinsniveau auf den internationalen Finanzmärkten gegeben war, um ergänzend zum geförderten Wohnbau ein zusätzliches Wohnungsangebot zu kostengünstigen Konditionen zu schaffen. So wurde die Wohnbauinitiative – eine spezielle Schiene des frei finanzierten Wohnbaus in Ergänzung zum geförderten Wohnbau – ins Leben gerufen. Die Stadt Wien hat dafür ihrerseits – zur Zeit des extrem niedrigen Zinsniveaus im Frühjahr 2010 – zu den ihr zur Verfügung stehenden günstigen Konditionen ein Darlehen aufgenommen, um es an Partner-Konsortien praktisch 1:1 für den Bau von Wohnungen weiterzugeben. Daran hat die Stadt jedoch Bedingungen geknüpft: Einerseits müssen definierte Mietzinsobergrenzen, die knapp über jenen des geförderten Wohnbaus und deutlich unter den Mietkonditionen am freien Wohnungsmarkt liegen, eingehalten werden. Andererseits wurde, angelehnt an die ausgezeichneten Standards im geförderten Wohnbau, ein hohes Qualitätsniveau der Neubauten und Wohnungen festgelegt.

Trotz der relativ kurzen Ausschreibung der Wohnbauinitiative, die eine kurz- bis mittelfristige Realisierung der Neubauten zum Ziel hat, gelang es der Stadt Wien – Wiener Wohnbauressort, sechs große und namhafte Partner-Konsortien, bestehend aus Bauträgern und Finanzdienstleistern, ins Boot zu holen und damit einen kräftigen Impuls für den Wohnungsneubau zu setzen. In den kommenden Jahren werden im Rahmen der Wohnbauinitiative mehr als 6.200 qualitätsvolle und kostengünstige Wohnungen entstehen.

Das dadurch ausgelöste Gesamtinvestitionsvolumen von rund 1,04 Mrd. Euro kurbelt somit auch maßgeblich die Konjunktur an und sichert jährlich rund 6.000 Arbeitsplätze. Die Wohnungen werden in großen Stadtentwicklungsgebieten, aber auch auf kleineren Grundstücken im Wesentlichen in

den Bezirken 2, 10, 11, 21 und 22 realisiert. Schwerpunkte bilden Aspern im 22. Bezirk, wo im Rahmen der Neubauoffensive mehr als 1.500 Wohnungen entstehen werden, die Entwicklungszone Hausfeld – Quadenstraße im 22. Bezirk mit rund 1.400 Wohnungen, das Gebiet um den neuen Hauptbahnhof im 10. Bezirk mit rund 370 Wohnungen sowie das Areal des aufgelassenen Personalhauses des Preyer'schen Kinderspitals, ebenfalls in Favoriten, mit rund 200 Wohnungen.

Wohnmodelle der Zukunft

Offensiven, wie die Wohnbauinitiative, bieten ein zusätzliches Potential für die Errichtung von kostengünstigen Wohnungen, sind jedoch keine Alternative zu einer starken Wohnbauförderung, auf die Wien weiterhin setzen wird. Wir arbeiten daher bereits jetzt in Kooperation mit Expertinnen und Experten unterschiedlicher Fachrichtungen an geförderten Wohnmodellen der Zukunft. Vorrangige Ziele sind die Sicherstellung leistbaren Wohnens, die Schaffung eines bedarfsgerechten und sozial nachhaltigen Wohnungsangebots, das einer zunehmend diversifizierten Gesellschaft gerecht wird, sowie die Stärkung der heimischen Wirtschaft. Der geförderte Wiener Wohnbau wird in Zukunft noch zielgerichteter Wohnungen für unterschiedliche Bedürfnisse, aber auch – bei gleichbleibend hoher Qualität – besonders kostengünstige Wohnformen anbieten. Eine Reihe innovativer geförderter Projekte, wie beispielsweise „Eurogate“ oder die Seestadt Aspern, ist bereits auf Schiene gesetzt und unterstreicht Wiens vorausschauende, zukunftsweisende Wohnbaupolitik. Die Wiener Wohnbauförderung, die in Wien ausschließlich dem Bereich des Wohnens gewidmet wird, ist und bleibt die wesentliche Voraussetzung für einen modernen und ökologisch und sozial nachhaltigen Wohnbau, zu dem alle Bevölkerungsschichten Zugang haben. Zusätzliche Initiativen, an die entsprechende Anforderungen der Stadt Wien geknüpft sind, können auch in den kommenden Jahren eine sinnvolle Ergänzung des geförderten Wohnbaus bieten.