



Wohnbauförderung funktioniert immer noch als Konjunkturstütze

Sanierung und Renovierung werden auch 2010 im Trend sein

Leicht steigende Förderungszusicherungen im großvolumigen Wohnbau, der Abwärtstrend bei Eigenheimen setzt sich fort: Österreichweit wurden 2008 – das letzte Jahr mit gesicherten Zahlen – für 34.400 Wohneinheiten Förderungen zugesichert.

Dr. Wolfgang Amann

34.400 Wohneinheiten sind um 1200 Einheiten weniger als 2007 (minus drei Prozent). Einem moderaten Anstieg im Geschosswohnbau von 22.300 auf 23.100 (plus vier Prozent) stand demnach ein deutlicher Rückgang bei den Eigenheimen von 13.400 auf 11.400 Zusicherungen (minus 15 Prozent) gegenüber. Positive Akzente setzten vor allem das Burgenland mit 2670 Zusicherungen (38 Prozent über dem Zehn-Jahres-Durchschnitt), Tirol mit 3140 Zusicherungen (zwei Prozent über dem Zehn-Jahres-Durchschnitt) und Kärnten mit 2280 Zusicherungen (fünf Prozent über dem Zehn-Jahres-Durchschnitt).

Die Länder haben mittlerweile ihre Sanierungsförderungen attraktiver gestaltet und gleichzeitig auf thermisch anspruchsvollere Modelle umgestellt.



Dr. Wolfgang Amann ist Leiter des IIBW-Instituts für Immobilien, Bauen und Wohnen, amann@iibw.at

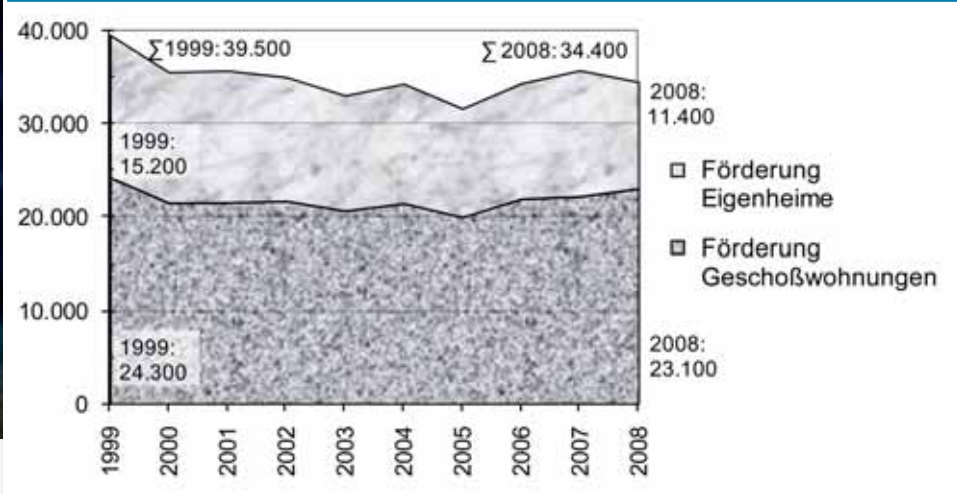
Stabil entwickelte sich Wien mit 6240 Zusicherungen (14 Prozent über dem Zehn-Jahres-Durchschnitt) und Salzburg mit 1630 Zusicherungen (ein Prozent unter dem Zehn-Jahres-Durchschnitt). Leicht rückläufige Zahlen werden für Niederösterreich mit 7320 Zusicherungen (neun Prozent unter dem Zehn-Jahres-Durchschnitt) und Oberösterreich mit 5600 Zusicherungen (ein Prozent über dem Zehn-Jahres-Durchschnitt) gemeldet. Deutlich rückläufig waren die

Förderungszusicherungen in Vorarlberg mit 1470 Zusicherungen (13 Prozent unter dem 10-Jahres-Durchschnitt) und in der Steiermark (24 Prozent unter dem Zehn-Jahres-Durchschnitt). Der Geschosswohnbau entwickelte sich vor allem im Burgenland, in Tirol und Kärnten positiv, deutlich rückläufig demgegenüber in der Steiermark, Vorarlberg und Salzburg. Im Eigenheimsektor erreichten das Burgenland, Kärnten und Salzburg eine stabile Entwicklung. Deutliche Rückgänge gab es in Wien, Vorarlberg, Tirol und in der Steiermark. In Oberösterreich führte 2007 eine Ausweitung der Eigenheimförderung zu einer Zunahme der Zusicherungen um fast zwei Drittel. 2008 fielen sie aber wieder auf den langjährigen Durchschnitt.

Die Wohnbauförderung als Konjunkturstütze

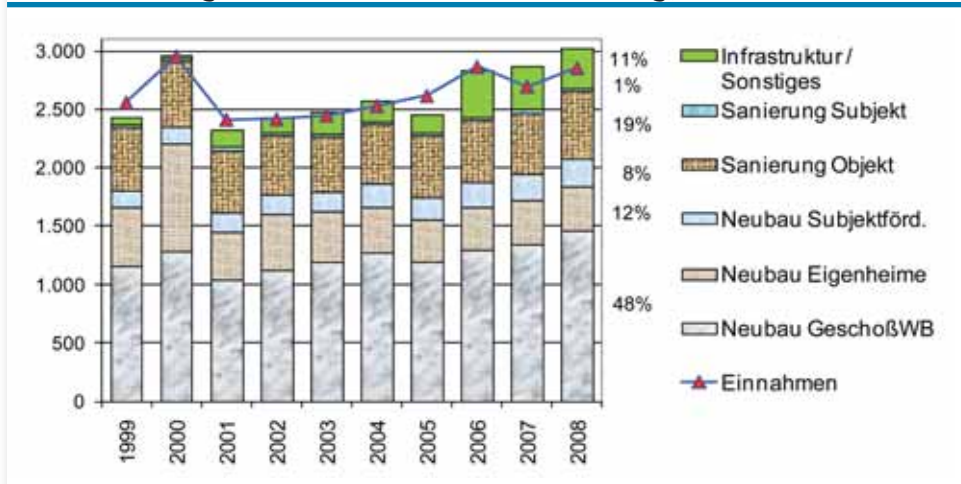
Die Förderungsaktivitäten der Länder standen 2008 im Zeichen der Krisenbewältigung. Ange-

Grafik 1: Förderungszusicherungen in Zehn-Jahres-Perspektive



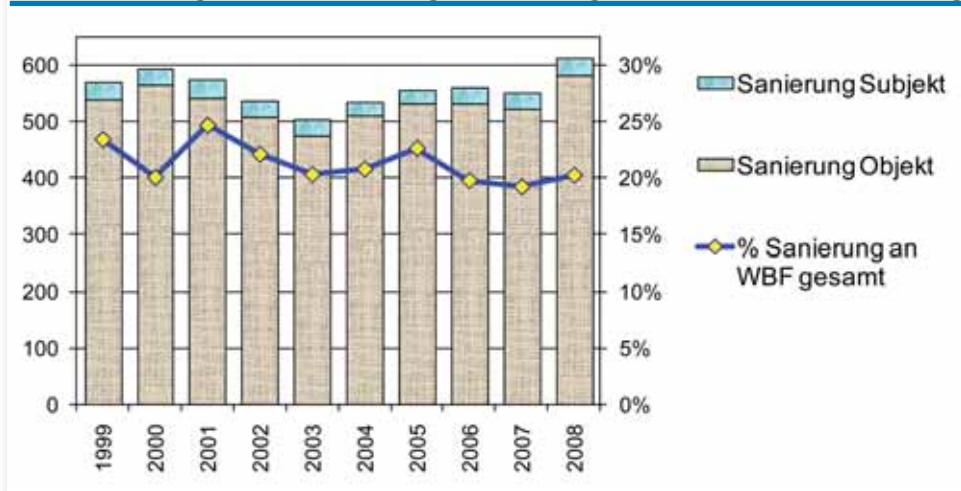
Quelle: Förderungsberichte der Länder, BMF

Grafik 2: Ausgaben der Wohnbauförderung, nominell



Quelle: Förderungsberichte der Länder, BMF, IIBW

Grafik 3: Ausgaben Sanierungsförderung, nom. und anteilmäßig



Quelle: Förderungsberichte der Länder, BMF, IIBW

Nach Jahren der Stagnation erlebte die Sanierungsförderung 2008 einen starken Impuls mit elf Prozent auf Förderungsausgaben von 612 Millionen Euro – ein Trend, der auch künftig bestimmend sein wird.

sichts schwieriger werdender Finanzierungsbedingungen am Kapitalmarkt signalisierten die Länder den Förderungsnehmern Konstanz. Bei der bankmäßigen Beurteilung einer Wohnbaufinanzierung hat die Wohnbauförderung einen ähnlichen Stellenwert wie Eigenkapital. Sie bringt dadurch den doppelten Nutzen der Liquidität und der besseren Position für die Bankfinanzierung.

Die Wohnbauförderung wurde von einigen der Länder aktiv als Instrument zur Stützung der strauchelnden Konjunktur eingesetzt. Während die Anzahl der Förderungszusicherungen österreichweit leicht sank, erreichten die nominellen Förderungsausgaben einen Höchststand. Insgesamt stiegen die Wohnbauförderungsausgaben um fünf Prozent und überschritten damit erstmals die Drei-Milliarden-Grenze (3,02 Milliarden).

Der Ausgabenanstieg kam dem Neubau zugute (plus sechs Prozent), vor allem aber der Sanierung (plus elf Prozent). Sonstige Ausgaben (nicht wohnbaurelevante Ausgaben v. a. für Infrastruktur), die in den vergangenen Jahren besonders stark zugelegt haben, gingen 2008 hin-

gegen zurück (minus sieben Prozent).

Besonders positiv entwickelten sich die Förderausgaben in Salzburg (aufgrund der Umstellung auf einen Wohnbaufonds, mit dem die Baukosten zu 100 Prozent finanziert werden), Niederösterreich (nach einem Einbruch 2007), Tirol und Kärnten (aufgrund der gesteigerten Bauleistung) sowie in der Steiermark (aufgrund der steigenden Verpflichtungen aus alten Anuitätenzuschuss-Förderungen). Förderausgaben unter dem langjährigen Durchschnitt weist einzig Oberösterreich auf.

Die Ausgaben für Neubauförderungen lagen mit 2,07 Mrd. um zehn Prozent über dem Zehn-Jahres-Durchschnitt und stiegen



Einen besonders hohen Stellenwert nimmt die Sanierungsförderung in Wien (30 Prozent der Förderausgaben), der Steiermark (28 Prozent) und in Niederösterreich (23 Prozent) ein.

Seit 2007 liegt die Verantwortung für den Mitteleinsatz für die Wohnbauförderung ausschließlich bei den Ländern. 2008 ist damit auch das letzte Jahr, für das detaillierte Daten zur Verfügung stehen.

damit auf ein bisher nur Mitte der 1990er-Jahre erreichtes Niveau. Vor allem die Objektförderung für Geschosswohnbauten legte stark zu (18 Prozent über dem Zehn-Jahres-Durchschnitt). 60 Prozent der Förderausgaben gingen in die Objektförderung des Neubaus, 19 Prozent in die Sanierung (objektseitig), neun Prozent in die Wohnbeihilfe und die verbleibenden elf Prozent in nicht wohnbaurelevante Maßnahmen (z. B. Infrastruktur, siehe Grafik 2).

Die Einnahmen der Wohnbauförderung deckten bereits im zweiten Jahr in Folge die Ausgaben nicht. Bei Einnahmen von 2,86 Milliarden Euro, die vor allem aus Zweckzuschüssen des Bundes und Rückflüssen stammten, klaffte eine Deckungslücke von rund 170 Millionen Euro.

Sanierungsausgaben ziehen an

Nach Jahren der Stagnation erlebte die Sanierungsförderung 2008 einen starken Impuls mit elf Prozent auf Förderaus-

gaben von 612 Millionen Euro. Damit ist der Anteil der Sanierung (Objekt- und Subjektförderung) an den gesamten Förderausgaben erstmals seit mehreren Jahren gestiegen und übersteigt wieder die 20-Prozent-Marke (Grafik 3). Einen besonders hohen Stellenwert nimmt die Sanierungsförderung in Wien (30 Prozent der Förderausgaben), der Steiermark (28 Prozent) und in Niederösterreich (23 Prozent) ein. Unterdurchschnittliche Werte erreichen Salzburg (acht Pro-

Im Herbst 2008 unterzeichneten die Länder und der Bund eine Vereinbarung mit dem Ziel, die Wohnbauförderung in den Dienst des Klimaschutzes zu stellen. Dies führt insbesondere bei der Sanierungsförderung zu starken Impulsen.

zent, allerdings bei einer Verdoppelung gegenüber 2007), das Burgenland und Tirol (beide mit stark rückläufiger Tendenz gegenüber 2007). Die finanzielle Gebarung der Wohnbauförderung reflektiert

damit das bereits seit einigen Jahren wiederholt formulierte politische Bekenntnis zu einer Sanierungsoffensive. Im Herbst 2008 vereinbarten die Länder und der Bund Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes von Treibhausgasen. Sie legt verbesserte thermische Standards im Neubau und die Forcierung von umfassenden thermischen Sanierungen fest. Alle Länder haben mittlerweile ihre Sanierungsförderungen attraktiver gestaltet und gleichzeitig auf thermisch anspruchsvollere Modelle umgestellt.

Wohnbeihilfe steigt moderat

Nachdem sich die Wohnbeihilfe zwischen Mitte der 1990er-Jahre und 2006 verdoppelt hat, steigt sie seit zwei Jahren nur leicht an. Der starke Anstieg bis 2006 resultierte vor allem aus der Entwicklung der sogenannten „allgemeinen Wohnbeihilfe“, das heißt der Subjektförderung auch für private Mietwohnungen. Während die „klassische“ Wohnbeihilfe für objektgeförderte

Wohnungen nur langsam weiter stieg, erreichte die allgemeine Wohnbeihilfe weiterhin hohe Wachstumsraten. Zusammen erreichen sie mittlerweile elf Prozent der gesamten Förderungsausgaben. Die Wohnbeihilfe hat einen besonders hohen Stellenwert in Oberösterreich (23 Prozent der Förderungsausgaben), der Steiermark (15 Prozent) und Wien (13 Prozent). Eine Mittelverlagerung zur Subjektförderung birgt ein Risiko für die Wohnbauförderung, da sie einerseits keine direkten baurelevanten Impulse auslöst und andererseits die finanziellen Mittel langfristig bindet.

Umbau der Wohnbauförderung mit großem Risiko

Zwei kürzlich erfolgte Maßnahmen werden die Wohnbauförderung dauerhaft verändern. Ihre langfristigen Auswirkungen sind kaum abschätzbar, sie können zu nachhaltiger Effizienzsteigerung oder aber zur langfristigen Aushöhlung dieses wichtigen wirt-

schafts- und sozialpolitischen Instruments führen. Mit dem 2007 ausverhandelten Finanzausgleich für die Periode 2008 bis 2013 entfiel die Zweckbindung der Wohnbauförderungsmittel des Bundes. Die zweckgebundenen Zuschüsse wurden in normale Steuererträge für die Länder umgewandelt.

Angesichts rückläufiger Steuererträge und umfangreicher auch neuer Aufgaben für die Länder (Grundsicherung) besteht ein hohes Risiko, dass die Länder die finanziellen Ressourcen der Wohnbauförderung entgegen ihrem Zweck verwenden.

Seit 2007 liegt die Verantwortung für den Mitteleinsatz für die Wohnbauförderung ausschließlich bei den Ländern. 2008 ist damit auch das letzte Jahr, für das detaillierte Daten zur Verfügung stehen. Angesichts rückläufiger Steuererträge und umfangreicher auch neuer Aufgaben für die Län-

der (Grundsicherung) besteht ein hohes Risiko, dass die Länder die finanziellen Ressourcen der Wohnbauförderung entgegen ihrem Zweck verwenden. Dies ist insofern problematisch, als erfolgreiche Wohnungspolitik Kontinuität verlangt. Einschnitte aufgrund kurzfristiger politischer Rationalität können sich langfristig höchst negativ auswirken mit unter Umständen irreversiblen Folgen für die soziale Ausgewogenheit, für Städte ohne Ghettos und für stabile Wohnungsmärkte ohne Spekulationsblasen. Im Herbst 2008 unterzeichneten die Länder und der Bund eine Vereinbarung mit dem Ziel, die Wohnbauförderung in den Dienst des Klimaschutzes zu stellen (gem. Art. 15a B-VG). Dies führt insbesondere bei der Sanierungsförderung zu starken Impulsen. Die seit langem propagierte Schwerpunktverlagerung vom Neubau zur Sanierung könnte damit mittelfristig Realität werden. Die Auswirkungen von rückläufigem Neubau auf die Bauwirtschaft wären gravierend.