

HEUTE FÜR MORGEN

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen haben 2011 rund 17.300 Wohnungen errichtet. Das ist ein Plus von 31 Prozent. Der tatsächliche Bedarf kann damit aber nicht gedeckt werden. Bund und Länder sind gefragt, die politischen Rahmenbedingungen entsprechend zu ändern. Neben der Zweckbindung der Wohnbauförderung sind vor allem neue Finanzierungsquellen gefragt.

Von Bernd Affenzeller

Die österreichische Bevölkerung wird bis 2020 jährlich um rund 4% wachsen. Das bedeutet rund 250.000 zusätzliche Haushalte. Um diesen Bedarf zu decken, müssten pro Jahr zwischen 50.000 und 55.000 neue Wohnungen errichtet werden. Aber seit der Aufhebung der Zweckbindung der Wohnbauförderung ist die Bauleistung kontinuierlich zurückgegangen. Heute werden nur noch rund 37.000 Wohneinheiten pro Jahr bewilligt. Und laut Wifo muss mit einem weiteren Rückgang gerechnet werden. Die Wiedereinführung der Zweckbindung wird von den Bausozialpartnern deshalb seit Jahren als Gebot der Stunde angesehen. Dass sich jetzt neben WKÖ-Präsident Christoph Leitl und Finanzstaatssekretär Andreas Schieder auch Wirtschaftsminister Reinhold Mitterlehner für diese Wiedereinführung ausspricht, ist Wasser auf den Mühlen der Bauwirtschaft. »Insbesondere vor dem Hintergrund der Kürzung der Bausparprämie oder den Rückstellungen bei der Infrastruktur muss bei der Wohnbauförderung mehr denn je darauf geachtet werden, dass das Geld auch tatsächlich beim Wohnen ankommt«, begrüßt Robert Schmid, Obmann-Stellvertreter des Fachverbands Steine-Keramik, den ministeriellen Vorstoß. Auch Bundesinnungsmeister Hans-Werner Frömmel freut sich über den Appell an die Länder, die Wohnbauförderungsmittel ausschließlich für Neubau- und Sanierungsmaßnahmen einzusetzen und die Zweckbindung wieder einzuführen. »Die Wohnbauförderung sichert das Grundbedürfnis

nach leistbarem Wohnen, stabilisiert den Wohnungsmarkt und ist ein Impulsgeber mit hohem Beschäftigungseffekt. Zudem ist sie ein wichtiges Steuerungselement, um antizyklisch auf Konjunkturschwankungen zu reagieren«, so Frömmel.

Zuwachs bei den Gemeinnützigen

Kürzungen bei der Wohnbauförderung setzen vor allem die gemeinnützigen Bauvereinigungen unter Druck. Während teure Vorsorgewohnungen boomen, wird leistbarer Wohnraum langsam aber sicher zur Mangelware. Darüber kann auch das kurze Zwischenhoch im Jahr 2011 nicht hinwegtäuschen, wie der Obmann des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen GBV Karl Wurm erklärt.

Rund 17.300 Wohnungen wurden von den Gemeinnützigen im abgelaufenen Jahr in Österreich errichtet. Das ist gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg um stolze 31% oder 4.130 Wohnungen. 2012 könnte es aber schon wieder ganz anders aussehen. »So es bei der Projektabwicklung zu keinen Verzögerungen kommt, verringert sich die Wohnungsproduktion 2012 aus heutiger Sicht um rund 16% oder 2.700 Wohnungen auf 14.600 Neubauwohnungen«, erklärt



»Die Wohnbauförderung sichert das Grundbedürfnis nach leistbarem Wohnen, stabilisiert den Wohnungsmarkt und ist ein Impulsgeber mit hohem Beschäftigungseffekt«, begrüßt Bundesinnungsmeister Hans-Werner Frömmel die Forderung von Wirtschaftsminister Reinhold Mitterlehner, die Zweckbindung wieder einzuführen.

Wurm. Die Konsolidierung der Bundesländerhaushalte schlägt sich auch in einer Reduktion der Wohnbaufördermittel nieder. Diese Einsparungen gehen dabei fast ausschließlich zulasten des Neubaus, während geförderte Sanierungen weiterhin regelrecht boomen.

Eine Auswertung der Budgetvoranschläge der Bundesländer lässt auf einen weiteren Rückgang der Förderungsausgaben schließen. »2012 weisen die Haushaltsvoranschläge um 16% geringere Ausgaben für Wohnbauförderungsmaßnahmen aus als noch in den Rechnungsabschlüssen der Jahre 2010. Und wieder gehen die Einsparungen einzig zulasten des Neubausektors«, kritisiert Wurm, der im Rahmen des zwischen Bund und Ländern besiegelten Konsolidierungspakts weitere Einschnitte im Wohnbauförderungsbudget befürchtet. Bekannt ist das von den Ländern zu tragende Einsparungsvolumen von 2,6 Milliarden Euro. Dabei ist auch von 15% weniger Förderungsmitteln die Rede. Würde die Wohnbauförderung um diese Größenordnung zurückgefahren, ergäbe das laut Wurm eine Kürzung produktiver Förderungsmittel um 420 Millionen Euro. Das

entspricht umgerechnet rund 4.200 neuen Wohnungen.

Verschärfte Kreditvergabebedingungen

Neben der Ausdünnung der Wohnbauförderungsmittel sind die Gemeinnützigen in den letzten Monaten mit restriktiveren Kreditkonditionen konfrontiert. Die strengeren Eigenkapitalanforderungen durch Basel III und erschwerte Refinanzierungsbedingungen auf den Finanzmärkten infolge der »Staatsschuldenkrise« haben sich in einer Verschärfung der Kreditvergabepolitik der Banken niedergeschlagen. Die Gemeinnützigen haben das in der Finanzierung ihrer Wohnbauprojekte in einer merkbaren Erhöhung der Zinsaufschläge zu spüren bekommen. Damit werden die Kredite teurer, was schlussendlich zu höheren Mieten führen wird. Karl Wurm rechnet derzeit mit rund 20 Euro monatlichen Mehrkosten pro Wohnung. Seine Forderung: »Für eine bedarfsgerechte und stabile Wohnbauent-

wicklung braucht es daher umso dringender ausreichend dotierte und abgesicherte Wohnbauförderungsbudgets in den Ländern.«

Neben der Wohnbauförderung sind die zinsgünstigen Darlehen der Wohnbaubanken eine wichtige Finanzierungsquelle für gemeinnützige Wohnbauprojekte. »In der Finanz- und Wirtschaftskrise hat der Verkauf der Wohnbauleihen allerdings stark gelitten«, erklärt Wurm. 2011 erreichten die Emissionserlöse mit einem Rückgang um 40% gegenüber dem Vorjahr auf rund 650 Millionen Euro einen neuerlichen Tiefstand. Im Vergleich zum Boomjahr 2007 ist der Anleiheverkauf 2011 gar auf ein Viertel eingebrochen. Zur Unterstützung der Wohnbaubanken und damit der Auf-



2011 haben die gemeinnützigen Bauvereinigungen um 31% mehr Wohnungen errichtet als 2010. Für 2012 befürchtet GBV-Obmann Karl Wurm aber einen deutlichen Rückgang.

die Pensionskassen verbreitern ihr Portfolio auf ein stabiles und ertragssicheres Marktsegment und dem geförderten Wohnbau stünde wieder ein größeres Finanzierungsangebot zur Verfügung. □

rechterhaltung eines ausreichenden Volumens billigen Wohnbaugeldes sprechen sich die Gemeinnützigen für eine Regelung aus, die den Pensionskassen eine Veranlagung eines Teils ihres Vermögens in diesem sicheren und langfristorientierten Segment erlaubt. Von diesem Investment könnten beide Seiten profitieren, waren die Veranlagungsergebnisse der Pensionskassen zuletzt doch von Verlusten gekennzeichnet. Wurm spricht sogar von einer Triple-Win-Situation: »Die Wohnbaubanken erhalten einen Großinvestor,

Mehr Freiraum in der Sanierung.
Der neue Schöck Isokorb® R.

Mitmachen
und auf
www.isokorb-r.at
ein iPad zu gewinnen

Sie träumen von mehr Gestaltungsfreiheit? Nutzen Sie sie. Mit der innovativen Technologie des neuen Schöck Isokorb® R. Das Wärmedämmelement für die energetische Sanierung von Balkonen. www.isokorb-r.at

Schöck Bauteile Ges.m.b.H | Thaliastraße 85/2/4 | 1160 Wien | Tel.: 01 7865760

CHANCE HOCHBAU 2012 powered by

