

Primus mit Pflichtaufgaben

Österreich gilt bei der Wohnbauförderung als eines der Vorbildländer in Europa. Doch es gibt noch viel zu tun.

MAIK NOVOTNY

Es war eine große Auszeichnung für den österreichischen Wohnbau, auch wenn sie fast unbemerkt erfolgte. Auf eine Anfrage eines baltischen Staates bei der OECD, welches System der Wohnbauförderung sie empfehle, kam die Antwort: Dänemark und Österreich. In der Tat ist nicht nur die gebaute Qualität hierzulande oft Ziel von Exkursionen, auch das dahinterliegende System genießt Vorbildfunktion. Denn in Zeiten, da Leistbarkeit in die Krise gerät, haben sich jene europäischen Staaten als resilient erwiesen, die einen hohen Mietan-

„Gelder, welche die EZB anbietet, in das System der Wohnbauförderung zu integrieren, wäre wünschenswert.“

Christian Krainer, ÖWG Graz

teil mit einem Schwerpunkt auf der Objektförderung kombinieren. Die OECD dürfte mit ihrer Empfehlung richtig liegen. In Dänemark wurde 1967 der Landsbyggefonden eingerichtet, eine von den Wohnbauträgern selbst gebildete Stiftung. Unabhängig vom Regierungsbudget wird dieser Fonds ausschließlich aus den Mieteinnahmen finanziert und fungiert als Ausgleichsmechanismus innerhalb des Wohnbausektors und gegenüber Preisschwankungen auf dem freien Markt.



Vorbild Dänemark: Mehrfach preisgekrönte Wohnanlage in Kopenhagen (BIG + Jan Gehl Architects), ausschließlich aus Mieteinnahmen finanziert.

Rund ein Drittel seiner Gelder werden in den Neubau von Sozialwohnungen investiert, in denen fast eine Million Dänen lebt, etwa ein Sechstel der Gesamtbevölkerung. „Der skandinavische Raum hat zwar rechtlich eine etwas andere Struktur als wir, aber agiert mit derselben Philosophie. Dort umfasst der ‚Wohnbau für alle‘ etwa ein Viertel des Mietwohnungsmarkts“, berichtet Bernd Rießland, kaufmännischer Direktor der Sozialbau und als Verbandsobmann der GBV viel in Europa unterwegs. Anders als etwa im Vereinigten Königreich, wo die Subjektförderung dominiert, ist der soziale Wohnbau in Österreich und Skandinavien nicht zum Billigstwohnbau für die Ärmsten verkommen.

Volkswirtschaftliches Plus

Das größte Plus der Objektförderung und der Gemeinnützigkeit, so Rießland, ist ihr gesamtgesellschaftlicher Effekt: „Viele Bewohner benötigen dadurch gar keine Subjektförderung. Jene, deren Einkommen so niedrig ist, dass eine Miete von 30 Prozent des marktüblichen Preises noch zu hoch ist, können sie in An-

spruch nehmen, was in Österreich aber in verträglichem Maße passiert.

Das hat einen volkswirtschaftlichen Vorteil. Wenn ein gewinnorientierter Investor Förderungen in Anspruch nimmt, ist er nach der Laufzeit frei. Bei den Gemeinnützigen kommt sie über die gesamte Lebenszeit des Hauses zum Tragen. Darin ist Österreich gegenüber den meisten anderen europäischen Ländern einzigartig, weil wir einen erheblichen Anteil von Wohnungen haben, die auch über die Förderperiode hinaus leistungsfähig sind.“

Laut einer aktuellen WIFO-Studie liegt der Mietvorteil, der sich aus dem Gemeinnützigkeitsgesetz ergibt, bei über einer Milliarde jährlich. Dadurch, dass sich der Bedarf an Wohnbeihilfe reduziert, ist die öffentliche Hand der Gewinner dieses Systems und erspart sich – trotz Wohnbauförderung – 500 Millionen Euro im Jahr. „Noch dazu haben die privaten Haushalte durch das niedrige Mietniveau einen finanziellen Spielraum, was wiederum einen belebenden Effekt auf die Wirtschaft hat, der das Bruttoinlandsprodukt um 600 bis 700 Millionen Euro steigert“, betont Rießland. „Und all

dies entsteht durch das Kostendeckungsprinzip, das heißt, man muss gar nicht mehr Geld dafür ausgeben.“

Tango im Gleichschritt

„Österreich kann gar nicht genug schätzen, was mit dem System unserer Wohnbauförderung in diesem Land möglich ist“, bestätigt auch Christian Krainer, Vorstand der ÖWG Wohnbau und Landesgruppenobmann des GBV Steiermark. „Der feine Tango zwischen Objektförderung und Subjektförderung ist das Herzstück des österreichischen Weges. Und diesen Gleichschritt, gilt es in Zeiten, in denen Menschen den Unterschied zwischen leistbaren und sozial adäquat angepassten Mietpreisen spüren, aufrecht zu erhalten.“ Die Unterschiedlichkeit der Förderungen in den einzelnen Bundesländern, so Krainer, erschienen dabei oft als Hemmnis, letztendlich zähle aber, dass das Wohnen unter dem Strich billiger angeboten werden könne als am freien Markt – in der Steiermark um rund 20 Prozent.

Also ein System, das sich bestens bewährt hat und das man, ohne an großen Stellschrauben zu drehen, weiterführen kann? Nicht ganz. „Das Fördersystem in der Kombination von Eigenmitteln, Bankdarlehen und Fördergeldern funktioniert nur dann, wenn die Förderung tatsächlich ‚geschenktes Geld‘ darstellt oder die Verzinsung der Darlehen langfristig günstig ist und bleibt“, so Krainer. „Hier kommt die europäische Dimension ins Spiel. Gelder, die derzeit am Markt sind, werden als fixe Konditionen zu kurz am Markt angeboten. Gelder, welche die EZB anbietet, in das System der Wohnbauförderung zu integrieren, wären daher wünschenswert.“



Der geförderte Wohnbau in der Steiermark ist im Schnitt um 20 Prozent günstiger als am freien Markt – Wohnanlage Lembachweg in Eggersdorf mit zwölf geförderten Mietwohnungen (Bauträger ÖWG).

Drohende Belastung

Eine Stellschraube ist daher die Zufuhr von Geldern, die andere ist die drohende Belastung des Fördersystems durch die enormen Baupreissteigerungen der letzten Zeit, wie Bernd Rießland betont. „Die neuen, höheren Baukosten sind bei einem Projekt erst in zwei Jahren schlagend, die Förderungen aber sofort. Dadurch schießen die Laufzeiten auf bis zu 50 Jahre hinauf und überschneiden sich mit den großen Instandsetzungen, die spätestens nach 40 Jahren anfallen. Diese finanzielle Doppelbelastung geht sich ökonomisch nicht aus. Wir müssen also nachdenken, wie wir mit der Förderung darauf reagieren, denn die Mieten können und wollen wir nur im sozialverträglichen Maße erhöhen.“ Bleibt die Frage, welche Wünsche die Bauträger an die Politik haben, was die Förderungen betrifft? „Das grundsätzliche System

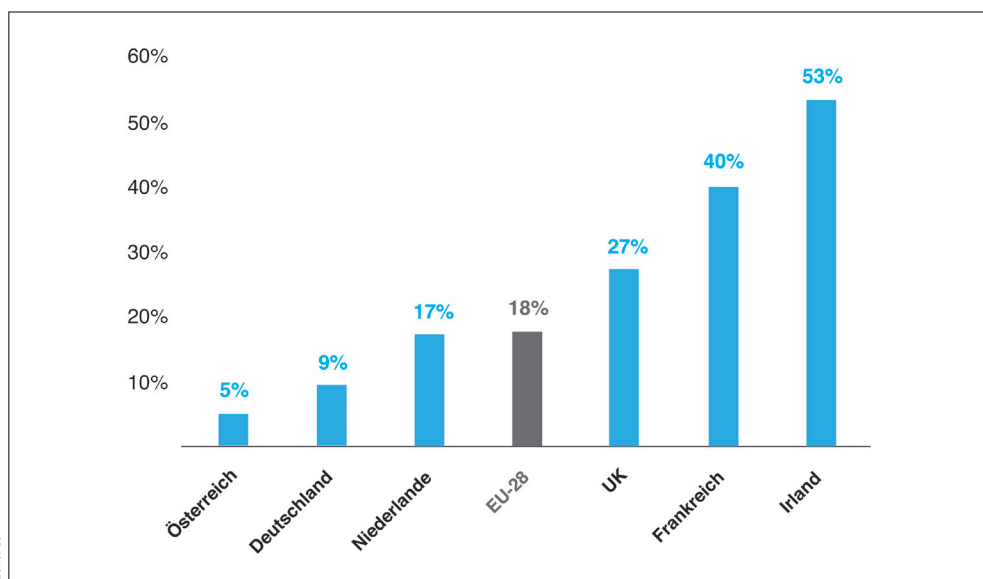
der Verländerung ist traditionell etabliert und funktioniert auch“, sagt Bernd Rießland. „Wichtig ist, dass das Gemeinnützigkeitsgesetz bundesweit gilt. Es ist auch pragmatisch sinnvoll, die Förderung so abzustufen, dass sie auf die regional unterschiedlichen Einkommensstufen reagiert. Das Problem, das uns gegenwärtig beschäftigt, ist, wie wir

„Österreich ist gegenüber den meisten europäischen Ländern einzigartig, weil wir einen erheblichen Anteil von Wohnungen haben, die auch über die Förderperiode hinaus leistbar sind.“

Bernd Rießland, GBV-Obmann

den Wohnungsbestand ökologisch auf die Reihe bekommen. Das Problem ist, dass hier die Förderung auf Call-Basis funktioniert. Es gibt zu einem gewissen Zeitpunkt einen gewissen Betrag, der dann verteilt wird. Das ist praxisfremd, denn es bringt einen punktuellen Hype in die Investitionen, was die Preise verteuert. Der Bedarf und die Förderhöhe korrelieren nicht. Wir bräuchten ein Fördersystem, das vielleicht geringere Summen ausschüttet, das aber zu dem Zeitpunkt abrufbar ist, wenn man es technisch gesehen braucht.“

Österreichs europäischer Co-Primus Dänemark dürfte auch hier ein Beispiel sein: 2020 bewilligte dort das Parlament umgerechnet rund vier Milliarden Euro für ein umfassendes ökologisches Sanierungsprogramm, das bis 2026 läuft.



Europa im Vergleich: Anteil der Subjektförderung an den Mietwohnungen