

# DIREKTE WOHNBAUFÖRDERUNG IST UNVERZICHTBAR: WIE KANN SIE EFFIZIENTER WERDEN

Mag. Franz Köppl  
Arbeiterkammer Wien

Seit den neoliberalen Tendenzen in der österreichischen Wirtschafts- und Budgetpolitik gerät auch die Wohnbauförderung unter Druck. Zumindest ein Teil der rund 1,78 Milliarden Euro Bundeswohnbauförderung könnte deshalb bei den künftigen Finanzausgleichsverhandlungen der Budgetsanierung zum Opfer fallen. Neoliberale Marktideologien unterstützen derartige Absichten. Mehr Markt, weniger Staat, heißt die neue Parole, von deren Realisierung man sich jedenfalls eine Entlastung staatlicher Haushalte erwartet.

Marktmechanismen sind jedoch wegen der Besonderheit des Produktes Wohnung ungeeignete Instrumente. Kein anderer Bereich der Wirtschaft reagiert so empfindlich wie der Wohnungsmarkt. Steigt die Nachfrage auch nur geringfügig, so wirkt sich das mit Hebelkraft auf die Preise aus. Ohne direkte Wohnbauförderung können keine leistbaren Wohnungen in ausreichender Zahl gebaut werden, die Bauleistungen gehen drastisch zurück. Damit steigen aber auch die Preise und Mieten bereits gebauter Wohnungen überproportional. Das ist bekannt und wird auch in vielen Studien nachgewiesen. Unmittelbar Leidtragende sind junge, wohnungssuchende Familien – denn auf eine Wohnung kann man nicht verzichten. Mittelfristig wird sich das hohe Ungleichgewicht am Wohnungsmarkt immer mehr Familien verunsichern. Negativ beeinflusst werden Inflationsrate, Konsumausgaben und Standortqualitäten.

## **Wohnbauförderung muss mehr als Sozialhilfe sein**

Ein häufiges Argument der Gegner der direkten Wohnbauförderung ist deren angeblich negative Umverteilungswirkung. Studien des Wirtschaftsforschungsinstitutes behaupten, dass die Wohnbauförderung vor allem mittleren und oberen Einkommensgruppen zugute kommt. Dabei wurden aber wesentliche Faktoren nicht berücksichtigt.

In diesen Studien wird nur die Vergabe der jeweils neuerrichteten geförderten Wohnungen bewertet, nicht aber die Verteilung der älteren, billigeren, geförderten Mietwohnungen einbezogen. Berücksichtigt man auch diesen Wohnungsbestand, so zeigt sich ein völlig anderes Bild. Vor allem ältere gemeinnützige Mietwohnungen tragen sehr viel zur Versorgung einkommensschwächerer Familien bei.

Neuerrichtete geförderte Wohnungen vor allem an die einkommensschwächsten Familien zu vergeben, würde unmittelbar zu einer enormen Erhöhung der Förderungssätze führen müssen und damit zu einer Verringerung der Gesamtbauleistung. Denn neue Wohnungen sind trotz Förderungen wegen ständig steigender Boden- und Baupreise und der noch hohen Darlehenslasten die jeweils teuersten. Es ist deshalb sinnvoll, sie an mittlere Einkommensgruppen zu vergeben, solange weniger gut verdienende Familien im billigeren Wohnungssegment leistbare Wohnungen finden.

Abgesehen davon zeigen Studien aus Deutschland, dass die wohnpolitische Effizienz einer allgemeinen Wohnbeihilfe sehr gering ist. Wohnbeihilfen, die nicht im Zusammenhang mit Objektförderungen für Neubau, Sanierung oder Belegungsrechten vergeben werden, werden nur zu einem geringen Teil zur Verbesserung des Wohnkonsums eingesetzt. Eine allgemeine Wohnbeihilfe ist damit im wesentlichen nur eine spezielle Form der Sozialhilfe und führt sicher nicht zu entsprechender Wohnbauleistung oder zu einem ausreichenden Wohnungsangebot.

Wohnungspolitik, welche die Wohnversorgung der Bevölkerung nicht den untauglichen Marktmechanismen überlassen will, ist deshalb auf die direkte Wohnbauförderung als Steuerungsinstrument angewiesen. Aber man soll dieses Instrument so effizient wie möglich gestalten und einsetzen.

### **Hohe Förderungsrentabilität durch gemeinnützigen Wohnbau**

Eine rationale und pragmatische Wohnungspolitik soll deshalb die Eigenarten des Produktes Wohnung und des Wohnungsmarktes berücksichtigen. Statt die direkte Wohnbauförderung zu kürzen oder gar zu streichen, sollte sich die Politik mit der Frage auseinandersetzen, wie die Wohnbauförderung gestaltet werden kann, um einen möglichst hohen volkswirtschaftlichen und sozialpolitischen Nutzen zu bringen.

Eines der Instrumente, mit denen die Rentabilität der Wohnbauförderung optimiert werden kann, ist die Wohnungsgemeinnützigkeit. Wird die Wohnbauförderung in die Errichtung gemeinnütziger Mietwohnungen investiert, wird der sozial- und volkswirtschaftlicher Nutzen zusätzlich verstärkt. Die Gründe dafür sind folgende:

1. Durch die strengen Preis- und Organisationsregelungen des Gemeinnützigkeitsgesetzes und durch die staatliche Aufsicht hat der Förderungsgeber und der Wohnungsnutzer zusätzlich eine Garantie und einen Rechtsanspruch, dass der Förderungsvorteil auch weitergegeben wird.
2. Gemeinnützige Mietwohnungen unterliegen einer zusätzlichen Mietpreisbegrenzung. Durch die Wohnrechtsnovelle 1999 (WRN 1999) wurde gesichert, dass der ältere gemeinnützige Mietwohnungsbestand, solange er im Eigentum von gemeinnützigen Bauvereinigungen steht, bei Wiedervermietung preiswert angeboten werden muss. Die Förderungsvorteile bleiben damit langfristig und für zukünftige Generationen erhalten. Der Bestand an solchen Genossenschaftswohnungen beträgt derzeit rund 300.000 Wohnungen. Jährlich kommen rund 10.000 Wohnungen dazu. Diese Wohnungen spielen auch am Wohnungsmarkt eine wichtige Rolle für die Versorgung junger wohnungssuchender Familien und wirken tendenziell preissenkend auch auf den privaten Wohnungsmarkt.

Eine Erhöhung der Mieten bei diesen Wohnungen, wie das von Regierungsseite mittelfristig geplant ist, wird deshalb auch kontraproduktiv auf die Rentabilität der Wohnbauförderung wirken. Es wird dadurch nicht nur in diesem Wohnungssegment, sondern generell zu einem Anstieg des Preis- und Mietenniveaus am Wohnungsmarkt kommen. Damit werden wiederum die Wohnbeihilfenausgaben steigen, zu Lasten der direkten Bauförderung. Damit sinkt die Neubauleistung und die Mietensteigerungsspirale wird erst recht in Gang gesetzt. Zum Nachteil der Bevölkerung.

3. Im Gegensatz zu privaten Bauträgern müssen gemeinnützige Bauvereinigungen Eigenkapital und Gewinne wieder in den Wohnbau reinvestieren. Damit wird der ökonomische Nutzen der Förderung

wesentlich verstärkt, die öffentlichen Budgets werden entlastet. Das zweckgebundene Eigenkapital der gemeinnützigen Bauvereinigungen ist Ergänzung der öffentlichen Förderung und kann kurzfristig Schwankungen bei Subventionen und Zinssatzentwicklungen ausgleichen.

4. Durch die starke Beschränkung der Gewinnausschüttung und durch die Vermögensbindung bei gemeinnützigen Bauvereinigungen wird auch der volks- und sozialpolitisch schädliche spekulative Wohnungsbau ausgeschaltet.

5. In keinem anderen Wohnungssegment wurde in den letzten Jahren so stark in die Erhaltung und Verbesserung – insbesondere auch in die thermische Sanierung – investiert wie im gemeinnützigen Wohnungsbestand. Gewinnausschüttungsbeschränkungen und Reinvestitionspflicht zwingen gemeinnützige Bauvereinigungen, bei rückläufigen Neubauleistungen vermehrt in die Sanierung ehemals geförderter Wohnbauten zu investieren. Damit wird aber auch ein wesentlicher Beitrag zur Bekämpfung der Arbeitslosigkeit geleistet.

6. Der Bestand an leistbaren Wohnungen verbessert die Infrastrukturausstattung eines Landes entscheidend und steigert dadurch die Wettbewerbsfähigkeit bei Betriebsansiedlungen. Gute und leistbare Wohnverhältnisse sind auch für die Produktivität der Beschäftigten ein entscheidender Faktor.

### **Privatisierung der Bundeswohnbaugenossenschaften ist kurzfristige Wohnpolitik**

Im Hinblick auf die oben genannten Aspekte war auch die Aufhebung der Gemeinnützigkeit bei den fünf Bundeswohnbaugenossenschaften mit insgesamt rund 60.000 Wohnungen volkswirtschaftlich und sozialpolitisch kontraproduktiv. Der von Finanzminister Grassler festgelegte Verkauf an private in- oder ausländische Immobilienfirmen wird zur spekulativen Bewirtschaftung dieses Wohnungsbestandes führen und bald auch zu einer Erhöhung des Mietenniveaus. Bisherige, von diesen Gesellschaften für den Wohnbau reservierte Gewinne, müssen nicht mehr in den Wohnbau reinvestiert werden, sondern können von den zukünftigen Eigentümern entnommen und statt in Bauinvestitionen in mehr oder weniger spekulative Finanzinvestitionen gesteckt werden. Die bisherige laufende Erhaltung und Verbesserung der Wohnungen – z.B. durch thermische Sanierung – wird von kurzfristigen Renditeüberlegungen der privaten Eigentümer abhängig werden. Zum Schaden der Mieter und Wohnungssuchenden.