

Berichtsstandard Wohnbauförderung 2011

Wolfgang Amann
Alexis Mundt

Endbericht, Dezember 2011

Im Auftrag des Landes Wien,
Magistratsabteilung 50

BERICHTSSTANDARD WOHNBAUFÖRDERUNG 2011

Im Auftrag des Landes Wien, Magistratsabteilung 50

Team:

FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann

MMag. Alexis Mundt

Dezember 2011

IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

PF 2, A 1020 Wien

Tel. + 43 1 968 60 08

Mail: office@iibw.at

Internet: www.iibw.at

Zitiervorschlag:

Amann, W., Mundt, A., (2011): Berichtsstandard Wohnbauförderung 2011
(Wien, IIBW, im Auftrag des Landes Wien).

ISBN 978-3-902818-03-4

INHALT

HAUPTERGEBNISSE	5
EINLEITUNG	9
1 GRUNDLAGEN	11
1.1 Bevölkerungsentwicklung	11
1.2 Wohnungsbedarf	12
1.3 Wohnungsbestand und Wohnversorgung	13
1.4 Wohnkosten im Bestand	14
1.5 Wohnkostenbelastung	16
1.6 Wohnungsmarktpreise – private Mietwohnungen	18
1.7 Wohnungsmarktpreise – Eigentumswohnungen	20
1.8 Aktuelle Wohnungsmarkttrends	21
2 WOHNUNGSPRODUKTION	22
2.1 Internationaler Vergleich	22
2.2 Wohnungsbewilligungen	22
2.3 Wohnungsfertigstellungen	25
3 FÖRDERUNGSZUSICHERUNGEN	27
3.1 Förderungszusicherungen Neubau	27
3.2 Fertiggestellte geförderte Wohnungen	29
3.3 Förderungszusicherungen Sanierungen	30
3.4 Kennzahlen / Benchmarks	31
4 FÖRDERUNGSGEBARUNG	33
4.1 Einnahmen der Wohnbauförderung	33
4.2 Ausgaben der Wohnbauförderung	34
4.3 Wohnbeihilfen	36
4.4 Baukosten geförderter Wohnungen	38
4.5 Sanierungsausgaben	40
4.6 Sanierungskosten	40
4.7 Sonstige Ausgaben	41
4.8 Begünstigte Rückzahlungen, Verkauf von Darlehensforderungen	41
4.9 Aushaftende Darlehen	42
4.10 Vorausschau Wohnbauförderung der Länder 2011 und 2012	43
4.11 Kennzahlen / Benchmarks	45
5 FÖRDERUNGSMODELLE	47
5.1 Besonderheiten der Fördersysteme	47
5.2 Neubau Eigenheime	49
5.3 Neubau Mietwohnungen	51
5.4 Finanzierung der Grundkosten	51
5.5 Großvolumiger Neubau: Zuschläge und Förderschienen für verdichtete Bauweisen	53
5.6 Ankaufsförderungen und Sonstige Förderungsschienen	54
5.7 Haushaltsbezogene Zugangsregelungen	55
5.8 Energie/Ökologie im Neubau	56
5.9 Umfassende Sanierung	56
5.10 Wohnbeihilfen	56

6	UMWELTPOLITISCHE LENKUNGSEFFEKTE DER WOHNBAUFÖRDERUNG	58
6.1	Energie/Ökologie in der Neubauförderung	58
6.2	Passivhaus-Standard im geförderten Neubau	59
6.3	Beitrag der Wohnbauförderung zur Erreichung der Kyoto-Ziele	60
6.4	Umfassende thermische Sanierungen	62
6.5	Förderungsmaßnahmen für umfassende Sanierungen	63
7	SCHWERPUNKT: SOZIALER WOHNBAU UND WOHNUNGSPOLITIK IN DEN NACHBARLÄNDERN CZ / SK / HU	65
7.1	Tschechische Republik	67
7.2	Slowakische Republik	76
7.3	Ungarn	85
7.4	Vergleich und Schlussfolgerungen	94
8	ANHANG	99
8.1	Abbildungsverzeichnis	99
8.2	Literatur	100
8.3	Expertengespräche	104

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AWA	Anrechenbarer Wohnungsaufwand
aWBH	allgemeine Wohnbeihilfe (im Grunde im nicht-objektgeförderten Bereich)
BGF	Bruttogeschoßfläche
BK	Betriebskosten
BIP	Brutto-Inlandsprodukt
BMS	Bedarfsorientierte Mindestsicherung
CEE	Central-Eastern-Europe / Mittel-Ost-Europa
EMED	Eigenmittlersatzdarlehen
GBV	Gemeinnützige Bauvereinigung
gWBH	Wohnbeihilfe im objektgeförderten Bereich.
HH	Haushalte
HWB	Heizwärmebedarf
LTV	Loan to Value Ratio
MOE	Mittel-Ost-Europa
MZ	Mikrozensus
USt.	Umsatzsteuer
VGR	Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung
VPI	Verbraucherpreisindex
WBFG/WFG	Wohnbauförderungsgesetz
WBF	Wohnbauförderung
WBH	Wohnbeihilfe
WFRL	Wohnungsförderungsrichtlinien
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
ZMR	Zentrales Melderegister
ZWA	Zumutbarer Wohnungsaufwand

Abkürzungen für die Bundesländer: B, K, NÖ, OÖ, S, St, T, V, W.

HAUPTERGEBNISSE

→ Anhaltendes Bevölkerungswachstum:

Die österreichische Bevölkerung legte im vergangenen Jahrzehnt (2001-2011) um 4,8% zu. 2011 lebten um 387.000 Menschen bzw. 303.000 Haushalte mehr in Österreich als 2001. Die Zunahme liegt über dem EU27-Durchschnitt, aber unter dem EU15-Durchschnitt. Bei den mittleren Altersgruppen (15 - 60 Jahre) zeichnet sich Stagnation ab. Stark dynamisch entwickeln sich nur die älteren Bevölkerungsgruppen. 2013 werden erstmals mehr als 2 Millionen Über-60-Jährige in Österreich leben. Die Bevölkerungsprognose der Statistik Austria geht von einem stabilen weiteren Bevölkerungswachstum von 4% bis 2021 aus. Das sind zusätzlich etwa 340.000 Einwohner bzw. 220.000 Haushalte.

→ Wohnungsbedarf bleibt auf hohem Niveau:

Der Berichtstandard bietet eine bundesländerweise Abschätzung des Wohnungsbedarfs für die kommenden Jahre. Wohnungsbedarf ergibt sich nicht nur aus dem Zuwachs der Haushaltszahlen, sondern auch aus dem Verlust an Wohnraum und Änderungen der Nachfragestruktur. Für das gesamte Bundesgebiet wird im Durchschnitt der kommenden fünf Jahre ein Bedarf von jährlich 49.000 Wohnungen prognostiziert. Aus den vorliegenden Bewilligungszahlen zeigt sich eine bundesländerweise stark unterschiedliche Bedarfsdeckung. Während der Wohnungsneubau in den meisten Bundesländern nahe am Bedarf liegt, zeigen Niederösterreich und vor allem Wien erhebliche Deckungslücken. Unzureichender Wohnungsneubau hat unmittelbaren Einfluss auf die Entwicklung der Wohnungsmarktpreise.

→ Wohnkosten im Bestand steigen moderat:

Die Wohnkosten von Hauptmietwohnungen stiegen 2008 und 2009 deutlich über der Inflationsrate, haben sich 2010 und 2011 aber mit 2,5% bzw. 2,8% der Gesamtteuerung angenähert. Eine starke Abweichung ist auch schwer möglich, da die meisten Mietverträge indexiert sind und die Marktpreise selbst bei starker Dynamik die Kosten des gesamten Bestands nur nach und nach beeinflussen können. Die privaten Hauptmieten sind im österreichischen Durchschnitt 2009 um 4,8% und 2010 um 3,3% gestiegen. Die Teuerung im gemeinnützigen Sektor lag mit 2,5% bzw. 2,6% zwar ebenfalls über der Inflationsrate, aber doch deutlich unter dem privaten Sektor. Die Unterschiede der beiden Mietensektoren sind in Bundesländern mit kleineren gemeinnützigen Beständen (Tirol, Salzburg, Vorarlberg) deutlich höher als in den anderen. Ein geringer Marktanteil geförderter Wohnungen trägt zu steigenden Wohnkosten auch am privaten Markt bei.

→ Stabile Betriebskosten:

Die Betriebskosten sind im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre um nicht mehr als jährlich 0,3% angestiegen. Damit sank ihr Anteil an den Wohnkosten von 35% vor 10 Jahren auf heute 30%. Etwas über dem Durchschnitt sind die Betriebskosten in Wien und Salzburg.

→ Niedrige Wohnkostenbelastung im europäischen Vergleich:

Der Anteil am Haushaltseinkommen, den Frau und Herr Österreicher für Wohnen aufzuwenden haben, liegt deutlich unter dem EU-Durchschnitt. Gemäß der Haushaltsbefragung EU-SILC waren es 17,6%

gegenüber 22,5% im EU-Durchschnitt (2010). Gemäß einer anderen Quelle, den Wohnausgaben im Rahmen des privaten Konsums gemäß Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung, liegt Österreich mit 21,6% gleichfalls deutlich unter dem EU-Durchschnitt von 23,6%. Der Wohnkostenanteil steigt zwar kontinuierlich an, im Wesentlichen aber im Gleichschritt mit der Erhöhung der Wohnfläche pro Person.

→ Marktpreisentwicklung läuft auseinander:

Es sind nur eingeschränkt zuverlässige Statistiken zur Entwicklung der Wohnungsmarktpreise und -mieten verfügbar. Der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich weist für private Mietwohnungen im gewichteten Mittelwert moderate Steigerungen nur knapp über der Inflation aus (2,3% im Fünfjahresdurchschnitt). Allerdings bestehen massive regionale Unterschiede mit deutlich überdurchschnittlichen Mietsteigerungen insbesondere in Salzburg, aber auch in Wien (3,1% im Fünfjahresdurchschnitt). Stärker ist die Dynamik bei Eigentumswohnungen mit 3,2% Preissteigerung (gewichteter Fünfjahresdurchschnitt für Österreich). Hier weisen alle Landeshauptstädte überdurchschnittliche Entwicklungen auf, allen voran wiederum Salzburg, gefolgt von Innsbruck, Linz und Wien (+4,3%). Die Preisdynamik bei Eigentumswohnungen z.B. in Wien ist teilweise auf eine laufende Angebotsverengung durch zu geringen Wohnungsneubau zurückzuführen. Die größere Rentabilität von Eigentumswohnungen gegenüber Mietwohnungen führt zu einer sukzessiven Verdrängung von Mietwohnungen aus zentral gelegenen Stadtteilen.

→ Wohnungsproduktion insgesamt auf konstant hohem Niveau:

Die Statistik der Wohnungsbewilligungen und -fertigstellungen auf Basis des neuen Gebäude- und Wohnungsregisters ist noch von großen Unsicherheiten behaftet. Es zeichnet sich seit Anfang der 2000er Jahre eine sukzessive Steigerung der Wohnungsproduktion an. Für 2010 wurden über 46.000 Bewilligungen und knapp 45.000 Fertigstellungen dokumentiert. 2011 dürfte es zu einer weiteren Steigerung kommen. Im Europäischen Vergleich fällt nicht nur ein relativ hohes Niveau auf, sondern insbesondere seine Kontinuität.

→ Einbruch bei den Förderungszusicherungen im Neubau:

Die Förderungszusicherungen im Neubau sind von fast 34.000 (2009) auf unter 28.000 (2010) zurückgegangen. Das ist ein Rückgang um 17% auf das niedrigste Niveau seit mehr als 20 Jahren! Betroffen sind vor allem Geschoßwohnungen (-19%, 4.400 weniger Zusicherungen), aber auch Eigenheime (-13%, 1.400 weniger Zusicherungen). Besonders stark sind die Rückgänge in Niederösterreich, Oberösterreich und Wien.

→ Dennoch leicht steigende Förderungs Ausgaben:

Die Bundesländer hatten 2010 Förderungs Ausgaben von € 2,940 Mio. Das ist gegenüber 2009 eine Zunahme um 4,3%. Ungeachtet der stark sinkenden Förderungszusicherungen im Neubau waren die Ausgaben in diesem Bereich nur leicht rückläufig (-1%) und erreichten € 1,950 Mio.

→ Starke Zunahme der Sanierungsförderung:

Demgegenüber zeigen die Sanierungsausgaben eine starke Steigerung um 19% auf € 850 Mio. Diese Entwicklung ist umso bemerkenswerter, als die Sanierungsausgaben zwischen Ende der 1990er Jahre und 2007 bei ca. € 550 Mio. stagnierten. Die lange angekündigte Schwerpunktverlagerung der Wohnbauförderung auf die Sanierung wurde damit umgesetzt. Die Sanierung macht mittlerweile fast 30% der Förderungsausgaben aus.

→ Kostenexplosion bei der Wohnbeihilfe konnte gestoppt werden:

Der bisherige massive Ausgabenanstieg bei der Wohnbeihilfe konnte 2010 gestoppt werden. Leichten Rückgängen im objektgeförderten Bereich standen Zuwächse bei der allgemeinen Wohnbeihilfe gegenüber. Insgesamt gehen mittlerweile rund 14% der Ausgaben in die Subjektförderung.

→ Nach wie vor große Bandbreite an Förderungsmodellen:

Der vorliegende Berichtstandard beschreibt in übersichtlicher synoptischer Form alle Förderungsmodelle der Länder in Neubau, Sanierung und Subjektförderung.

→ EU-Vorreiterrolle bei Energieeffizienz:

Die Wohnbauförderung ist ausschlaggebend dafür, dass die energetischen Standards im Wohnungsneubau innerhalb weniger Jahre massiv verbessert werden konnten. Österreich übertrifft den Zielpfad bei der Erreichung von „Fast-Null-Energie-Standard“ bis 2020 gemäß EU-Gebäuderichtlinie. Demgegenüber bestehen erhebliche Defizite bei nicht-finanziellen Anreizen für die Verbesserung der thermischen Qualität im Wohnungsbestand (wohnrechtliche Maßnahmen). Die Verschärfung der Anforderungen an Energie- und Flächeneffizienz im geförderten Neubau hat allerdings auch dazu geführt, dass Bauwerber in wachsender Zahl auf Förderungen verzichten. Dadurch verliert die Wohnbauförderung an Effektivität.

→ Große Verbreitung von Passivhaus-Standard:

Mittlerweile werden 14% der Förderungszusicherungen im Neubau in Passivhausstandard ausgeführt, wie eine IIBW-Erhebung aufzeigt. Besonders hoch ist ihr Anteil in Vorarlberg und Wien mit jeweils bereits rund 30%.

→ Erstmals mehr umfassende Sanierungen als geförderter Neubau:

In einer eigenen Erhebung bei den Förderungsstellen der Länder erhob das IIBW die Förderungszusicherungen für umfassende thermische Sanierungen. Die gewählte Definition empfiehlt sich als Bezugsgröße für die Beurteilung der Sanierungsquote. 2010 wurden österreichweit (keine Angaben zu Burgenland und Salzburg) über 31.000 umfassende Sanierungen gefördert, im Vergleich zu „nur“ 28.000 Neubau-Förderungszusicherungen. Dennoch liegt die Sanierungsrate nach wie vor bei unter 1% des Bestands an Hauptwohnsitzen. Eine nachhaltige Zielgröße wäre demgegenüber eine Sanierungsquote von jährlich 3%. Es bestehen erhebliche Unterschiede zwischen den Bundesländern mit

unter 0,5% bis 2%. Die IIBW-Daten werden durch den Bericht des Lebensministeriums über „Wohnbauförderung und Kyoto-Finanzierung“ bestätigt.

→ Beitrag zu den Kyoto-Zielen:

Die Treibhausgasemissionen im Sektor Raumwärme konnten seit 1990 um 22% gesenkt werden, obwohl gleichzeitig die Wohnnutzfläche um über 40% zulegen! Dies ist wesentlich auf die Effektivität der Wohnbauförderung zurückzuführen. Damit liegt der Sektor Raumwärme auf dem Kyoto-Zielpfad gemäß Klimastrategie 2007. Ziel sollte es allerdings sein, innerhalb eines überschaubaren Zeitraums gänzlich auf fossile Energieträger für Raumwärme und Kühlung zu verzichten. Der effektive weitere Einsatz der Wohnbauförderung ist dafür unverzichtbar.

→ Negative Folgen sinkender Wohnbauförderung:

Die Länder sind mit ernstem Konsolidierungsbedarf ihrer Budgets konfrontiert. Nach dem massiven Rückgang der Förderungszusicherungen im Neubau weisen die Budgetvoranschläge mehrerer Bundesländer darauf hin, dass deutliche Kürzungen der Wohnbauförderungsbudgets bevorstehen. Es ist eindringlich vor den Folgen eines Rückgangs des geförderten Wohnbaus zu warnen. Der freifinanzierte Wohnbau substituiert zurzeit zwar einen Teil des Rückgangs im geförderten Bereich. Freifinanzierter Wohnbau ist aber weit volatil als geförderter und steht nur eingeschränkt mittleren und unteren Einkommensschichten zur Verfügung. Steigender Druck an den Wohnungsmärkten wäre die Folge. Die klimapolitischen Ziele im Sektor Raumwärme erfordern die entschlossene Weiterentwicklung der Wohnbauförderung, aber auch wohnrechtliche Reformen.

→ Wohnungspolitik in Tschechien, der Slowakei und Ungarn:

Der vorliegende Berichtstandard bietet als Schwerpunktthema eine umfassende Analyse des sozialen Wohnbaus und der Wohnungspolitik in den drei MOE-Nachbarländern Österreichs. Der Wohnbau in allen ehemals kommunistischen Ländern hat seit dem politischen Umbruch vor fast einem Viertel Jahrhundert einen grundlegenden Wandel vollzogen. Nach einem fast völligen Zusammenbruch der Wohnungsproduktion in den frühen 1990er Jahren haben sich die Bewilligungs- und Fertigstellungszahlen sukzessive erholt, aber nur in Ausnahmefällen das westeuropäische Niveau erreicht. Einzelne MOE-Länder wurden von der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 massiv getroffen, nicht zuletzt im Wohnbau, bei der Wohnbaufinanzierung und den Wohnungsmarktpreisen. Wenngleich soziale Wohnungssektoren ähnlich der österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeit in zahlreichen westeuropäischen Ländern erfolgreich im Einsatz sind, wurde von diesen Erfahrungen in den MOE-Ländern kaum Gebrauch gemacht. Beim Wohnungsneubau stützten sich diese Länder fast ausschließlich auf die Märkte. Diese produzierten fast ausschließliche Eigentumswohnungen, weit überwiegend im gehobenen Preissegment. Für den sozialen Bedarf wurde in kleinen Quantitäten auf kommunalen Wohnungsbau zurückgegriffen. Mittlere Einkommensschichten profitierten von Unterstützungen bei der Finanzierung und in einigen Ländern durch den Aufbau von Bausparsystemen.

EINLEITUNG

Die Wohnbauförderung ist eines der sozial-, wirtschafts- und umweltpolitisch wichtigsten Politikinstrumente auf Ebene der Bundesländer. Es zeigt sich, dass besonders fruchtbare Impulse für die Weiterentwicklung des Instruments von der Kenntnis seiner Anwendung in anderen Bundesländern und in anderen Staaten ausgehen können. Das „Lernen von den Besten“ stößt allerdings insofern an Grenzen, als sich die Förderungsmodelle tendenziell immer weiter differenzieren und nur wenig vergleichende Information verfügbar ist.

Die Stadt Wien hat es sich zur Aufgabe gesetzt, unter Heranziehung des IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, die Gebarung der Wohnbauförderung in Österreich zu dokumentieren. Mit dem vorliegenden „Berichtsstandard Wohnbauförderung 2011“ soll ein Vehikel geschaffen werden, das es Politik und Administration erleichtert, die eigene Performance im Vergleich zu positionieren und Verbesserungsmöglichkeiten zu identifizieren. Der „Berichtsstandard Wohnbauförderung“ soll einen knappen und präziser Überblick über die Förderungsaktivitäten aller Bundesländer geben und gleichzeitig das Bundesland Wien im Ländervergleich positionieren. Der Bundesländervergleich ermöglicht somit Referenzen bei einer allfälligen Weiterentwicklung einzelner Förderungsschienen.

Der „Berichtsstandard“ nähert sich den Wohnbauförderungssystemen der Bundesländer vorerst durch eine Analyse des Kontexts, der aus der Bevölkerungsentwicklung, der Wohnversorgung, dem Wohnungsbedarf, der Wohnkosten und den aktuellen Wohnungsmarktbewegungen (Kapitel 1) gebildet wird. Die Wohnungsproduktion und der Anteil der geförderten Wohnungen im Neubau sind Thema von Kapitel 2.

Kapitel 3 widmet sich dem quantitativen Output der Wohnbauförderung der Länder, also der Analyse der Förderungszusicherungen. Kapitel 4 geht auf die Gebarung der Wohnbauförderung innerhalb der Bundesländerbudgets ein und analysiert die unterschiedlichen Ausgabenarten: Wohnungsneubau, Wohnbeihilfen, Sanierungen etc. Es wird des Weiteren auf die Budgetpläne der Länder hinsichtlich der Wohnbauförderung eingegangen. In Kapitel 5 wird schließlich eine knappe und übersichtliche Darstellung der Fördermodelle in den Bundesländern gegeben, wobei der Schwerpunkt nicht auf lückenlose Vollständigkeit gelegt werden kann, sondern auf eine übersichtliche und sinnvolle Vergleichbarkeit von wichtigen Förderschienen und Parametern.

Kapitel 6 behandelt als neuen Schwerpunkt die umweltpolitischen Lenkungseffekte der Wohnbauförderung. Es werden einerseits die Bundesländer-Daten im Rahmen der Berichtspflicht gemäß der Art. 15a-Vereinbarung von 2009 zur Kyoto-Relevanz der Wohnbauförderung analysiert. Andererseits liegen Daten einer eigens durchgeführten IIBW-Erhebung zum Durchsatz von Passivhausstandard im geförderten Neubau sowie zum Ausmaß umfassender thermischer Sanierungen vor. Letztere Kennzahl wird als ausschlaggebend für die Beurteilung der Sanierungsrate in Österreich aufgefasst.

Nicht nur der Vergleich zwischen den Bundesländern eignet sich für eine Verortung der Wiener Wohnbauförderung in einem größeren Kontext. Auch die Gegenüberstellung mit geeigneten europäischen Ländern kann für Erkenntnisgewinne und mögliche Anpassungspotenziale genutzt werden. Daher wird in Kapitel 6 auf die Wohnungspolitik der drei Nachbarländer Tschechische Republik, Slowakische Republik und Ungarn eingegangen. Dies mag zum besseren Verständnis wohnungspolitischer Entwicklungen in unseren Nachbarländern beitragen. Es wird aber auch großes Potenzial erkannt, voneinander zu lernen.

Damit bietet der IIBW-Berichtstandard Wohnbauförderung eine Dichte von Informationen zu diesem Politikbereich, wie er sonst nirgends verfügbar ist. Durch die langjährige intensive Befassung mit dem System und der Statistik der Wohnbauförderung verfügt das IIBW über die österreichweit beste Datenbasis in diesem Bereich. Zahlreiche Studien zu Detailfragen der Wohnbauförderung haben zu einem umfangreichen Verständnis seiner Wirkungsweisen geführt.

Viele der in diesem Bericht versammelten Daten sind einzig hier dokumentiert, etwa die eigens erhobenen Informationen über die Umsetzung von Passivhausstandard im Neubau, die Quote umfassender thermischer Sanierungen oder der für alle Länder ermittelte Wohnungsbedarf.

2009 ist die Berichtspflicht der Länder im Rahmen des Wohnbauförderungszweckzuschussgesetzes entfallen. Auf Initiative des IIBW wird die Berichtlegung an das BMF auf freiwilliger Basis weitergeführt. Diese Berichte sind die wichtigste Quelle für die Analysen in diesem Band. Mit der Art. 15a B-VG-Vereinbarung „über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen“ von 2008 wurde eine Berichtspflicht zum Beitrag der Länder zur Erreichung der Kyoto-Ziele eingeführt, deren Ergebnisse seither vom Lebensministerium in knapper Form publiziert werden. Diese Berichtspflicht ist aber in keiner Form geeignet, die umfassenden Wirkungszusammenhänge der Wohnbauförderung in der gebotenen Tiefe darzustellen. Diese Funktion wird von der vorliegenden IIBW-Dokumentation wahrgenommen. Der Berichtstandard wird als wichtiges Instrument zur fortlaufenden Evaluierung und Weiterentwicklung der Wohnbauförderung der Länder aufgefasst.

1 GRUNDLAGEN

1.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Einwohnerzahl Österreichs ist im abgelaufenen Jahrzehnt (2001-2011) von 8,03 auf 8,42 Millionen gestiegen. Im Abstand eines Jahrzehnts leben rund 387.000 Menschen mehr in Österreich. Diese Zunahme von 4,8% liegt über dem Durchschnitt der EU27-Staaten (3,6%), aber unter dem Durchschnitt der EU15-Staaten (5,0%). Unter den Nachbarländern sind vor allem die Schweiz und Italien stärker als Österreich gewachsen, während Ungarn und sogar Deutschland rückläufige Bevölkerungszahlen aufweisen.

Die Zahl der Haushalte stieg im selben Zeitraum von 3,34 um 9,1% auf 3,65 Millionen. Das ist eine Zunahme um 303.000 Haushalte.

Wie in der gesamten westlichen Welt spielt sich auch in Österreich ein dramatischer demografischer Wandel mit stagnierenden oder sinkenden Werten jüngerer Bevölkerungsgruppen bei einem gleichzeitigen massiven Anstieg der Lebenserwartung ab. Seit nunmehr 40 Jahren ist die Zahl der Unter-15-Jährigen stetig rückläufig. Die mittleren Altersgruppen legen zwar – vor allem dank Zuwanderung – noch zu, es zeichnet sich aber auch bei diesem Bevölkerungsteil Stagnation ab. Demgegenüber wächst die Zahl der Über-60-Jährigen rasant an. Mitte der 1980er Jahre umfasste die Gruppe 1,5 Millionen Menschen, 2013 wird die 2-Millionen-Marke erreicht, Ende 2030er Jahre die 3-Millionen-Marke. Noch dynamischer entwickelt sich nur die Zahl der Hochbetagten.

Die Bundesländer weisen deutlich unterschiedliche Wachstumsraten auf. Im Zehnjahresabstand besonders stark zugelegt hat Wien (+10,9%). Über dem Durchschnitt liegen Vorarlberg und Tirol (+5,7% bzw. 5,6%). Die geringste Bevölkerungsdynamik weist Kärnten auf (-0,2%).

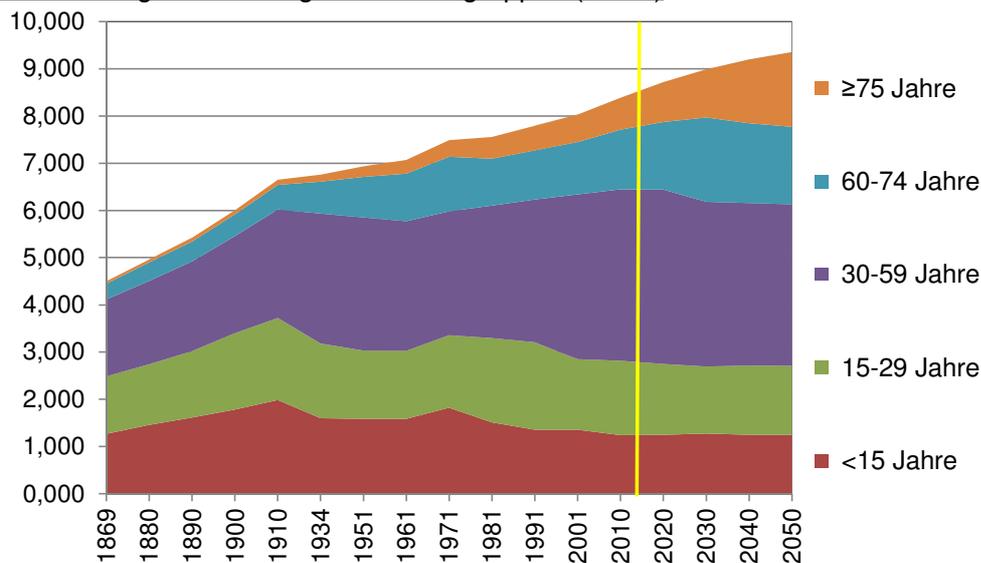
Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in den Bundesländern

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
% '01-'11	4,8%	2,8%	-0,2%	4,6%	2,8%	3,3%	2,4%	5,6%	5,7%	10,9%
% '11-'21	4,0%	3,4%	0,0%	5,7%	3,3%	3,2%	1,7%	4,0%	5,0%	5,8%
Absolut 2001-2011	387.000	7.800	-1.200	70.600	38.200	17.200	28.100	37.900	19.800	168.400
Absolut 2011-2021	336.000	9.700	-500	90.000	45.900	17.700	21.000	30.200	18.500	103.600

Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 10/2011.

Für das kommende Jahrzehnt bis 2021 wird eine Bevölkerungszunahme um 4,0% prognostiziert. Das sind zusätzliche ca. 340.000 Bewohner bzw. 220.000 Haushalte. Österreich liegt damit wiederum leicht über dem EU27-Durchschnitt, aber unter den erwarteten Wachstumsraten z.B. der Schweiz. In Deutschland und Ungarn wird mit langfristig rückläufigen Bevölkerungszahlen gerechnet. Die Wachstumspotenziale der Bundesländer werden unterschiedlich eingeschätzt und reichen von +5,8% in Wien bis zu Stagnation in Kärnten (Statistik Austria, Eurostat).

Grafik 2: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen (1.000)



Quelle: Statistik Austria, IIBW.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose (10/2011) unterscheidet sich im Gesamttaggregat (Österreich) kaum von der Prognose des Vorjahres. Größere Abweichungen treten erst ab den 2030er Jahre zu Tage. Dies trifft auch auf die meisten Bundesländerergebnisse zu. Eine etwas stärkere Adaption der Prognose gab es nur für Salzburg und das Burgenland. Eine deutliche Revision erlebte hingegen die Haushaltsprognose, wo der Zuwachs bis 2021 von 250.000 auf 220.000 zurückgenommen wurde.

1.2 WOHNUNGSBEDARF

Bedarf an zusätzlichen Wohnungen entsteht vor allem durch Bevölkerungszuwachs, in zweiter Linie durch die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, Abriss oder Zusammenlegung von Wohnungen sowie steigende Leerstandsdaten. Letztere ergeben sich durch demographischen Wandel (Abwanderung), eine Zunahme an Zweitwohnsitzen, in jüngster Zeit verstärkt auch durch investiven Wohnungsneubau. In mehreren Studien bzw. Szenarien wurde der Wohnungsbedarf in Österreich für die kommenden Jahre auf jährlich 45.000 bis 55.000 Wohnungen geschätzt (ÖROK, 2005; Amann & Mundt, 2009; Czerny & Weingärtler, 2007). Angesichts der Schwierigkeit präziser Wohnungsbedarfsprognosen ist sich die Forschung einig, dass Kontinuität in der Wohnungsproduktion eines der vorrangigen Ziele sein sollte.

Wohnungsbedarf entsteht aus folgenden Komponenten:

- Zusätzliche Haushalte:

Gemäß der aktuellen Haushaltsprognose der Statistik Austria ist im Durchschnitt der kommenden fünf Jahre mit einer jährlichen Zunahme der Haushaltszahl um 24.000 zu rechnen. Der Zehnjahresdurchschnitt liegt aufgrund der erwarteten abflachenden Bevölkerungsdynamik bei knapp unter 22.000.

- Ersatzbedarf:

Die anderen Komponenten zusätzlichen Wohnungsbedarfs sind schwerer prognostizierbar. Ersatzbedarf entsteht durch den Verlust von Wohnraum durch Abbruch oder Umnutzung. Aus Mangel an geeigneten statistischen Quellen muss von Annahmen ausgegangen werden. Ein Wert von 0,4% des

Bestandes für den jährlichen Wohnungsabgang wird als konservative Schätzung aufgefasst. Er bedeutet eine durchschnittliche Bestandsdauer der Bauten von 250 Jahren. Daraus ergibt sich ein Ersatzbedarf von jährlich 16.700 Wohneinheiten.

▪ Fehlallokation und investiver Wohnbau:

Ein Teil des Wohnungsbestands verliert seine Nutzung. Dies ist häufig bei Eigenheimen in Abwanderungsregionen der Fall. Aber auch bei großvolumigen Beständen kommt es allenthalben zu fehlender Deckung von Angebot und Nachfrage. Wachsender Leerstand in nicht marktgängigen Bauten und/oder in strukturschwachen Regionen leistet keinen Beitrag zur Wohnversorgung in Zuzugsregionen und muss durch zusätzlichen nachfrageorientierten Wohnungsneubau ersetzt werden. Ähnliches gilt für Wohnungsneubau, der weder für Eigennutzung, noch für Vermietung vorgesehen ist. In jüngerer Zeit erleben Investitionen in den Wohnbau als Alternative zu Geldanlagen einen Boom. Häufig werden Wohnungen einzig mit dem Motiv der Wertsteigerung (oder des Inflationsschutzes) erworben, ohne Erträge aus Vermietung generieren zu wollen. Derartiger Wohnungsneubau kommt der Wohnversorgung von Haushalten nicht zugute und kann infolgedessen nicht der Bedarfsdeckung hinzugerechnet werden. Auch für diese Komponenten fehlen statistische Quellen. Es wird die Annahme von jährlich 0,2% des Bestands zugrunde gelegt. Das sind jährlich 8.300 Wohneinheiten.

▪ 5-Jahres-Prognose Wohnungsbedarf:

Zusammen ergeben diese Komponenten einen jährlichen Wohnungsbedarf für ganz Österreich von 49.000 Einheiten. Der 10-Jahres-Bedarf liegt bei etwas unter 47.000 Einheiten pro Jahr. Die tatsächlichen Wohnungsbewilligungen lagen im Durchschnitt der Jahre 2009 bis 2011 bei ca. 46.000 Einheiten (inkl. neue Wohnungen im Rahmen von Sanierungen und in Nicht-Wohnbauten). Die Prognosen für 2011 bis 2013 gehen von einem bestenfalls stabilen Niveau aus. Daraus ergibt sich eine moderate Unterdeckung von rund 3.000 Wohneinheiten pro Jahr.

▪ Differenzierte Ergebnisse für die Bundesländer:

Für die Bundesländer ergibt sich ein differenziertes Bild. Während die meisten Bundesländer den ermittelten Bedarf weitgehend abdecken, fallen Wien und Niederösterreich durch eine erhebliche Unterdeckung auf. Für Niederösterreich wird ein Wohnungsbedarf (5-Jahres-Prognose) von knapp 10.000 Wohneinheiten pro Jahr ermittelt. Die tatsächlichen Baubewilligungen 2009-2011 lagen bei durchschnittlich ca. 8.000 Einheiten (jeweils inkl. neue Wohnungen im Rahmen von Sanierungen und in Nicht-Wohnbauten). Die Deckungslücke im Wohnungsneubau ist in Niederösterreich stark unregelmäßig verteilt und konzentriert sich vor allem auf das Wiener Umland und die Ballungsräume.

In Wien bedingt die starke Bevölkerungsdynamik einen jährlichen Wohnungsbedarf von 11.000 bis 12.000 Wohneinheiten. Die tatsächliche Bauleistung (Baubewilligungen) lag im Durchschnitt der Jahre 2009 bis 2011 (bei noch erheblicher Datenunsicherheit) bei unter 7.000 Einheiten pro Jahr. Die Deckungslücke beträgt somit annähernd 5.000 Wohneinheiten pro Jahr.

Der Wohnbauförderung kommt eine überragende Bedeutung bei der Aufrechterhaltung bzw. Erreichung eines bedarfsgerechten Volumens im Wohnungsneubau zu.

1.3 WOHNUNGSBESTAND UND WOHNVERSORGUNG

Etwa 50% der österreichischen Haushalte leben im Eigentum (Hauptwohnsitze), davon 11% in Eigentumswohnungen und 39% in Eigenheimen. Der Anteil an Eigenheimen reicht von 72% im Burgenland

bis nur 4% in Wien. Rund 40% der Haushalte leben in Miete, die sich in drei Sub-Sektoren aufgliedert. Private Mietwohnungen waren mit rund 630.000 Wohnungen (17%) die stärkste Gruppe, die aber vor einigen Jahren vom sozial gebundenen Mietwohnungssektor überholt wurde. Es gibt etwa 310.000 Gemeindewohnungen (8%), der größte Teil davon in Wien (ca. 210.000). Gemeinnützige Bauvereinigungen verwalten mittlerweile rund 560.000 Mietwohnungen (sowie ca. 40.000 fremde Mietwohnungen und 245.000 Eigentumswohnungen, 2011). In Summe umfasst der sozial gebundene Mietwohnungssektor rund 24% des Wohnungsbestands. Dieser Anteil liegt etwa 10 Prozentpunkte über dem EU15-Durchschnitt.

Alle 10 Jahre wurden in Österreich Gebäude- und Wohnungszählungen durchgeführt, 2011 jedoch nur eine Registerzählung. Beim Gebäude-Wohnungsregister wurde ein Stichtag für Datenauszüge mit 31.10.2011 definiert. Für diesen Stichtag werden umfangreiche Datenaufbereitungen und Publikationen vorbereitet. Allerdings ist mit einer Veröffentlichung erst in der zweiten Jahreshälfte 2013 zu rechnen.

Die Wohnversorgung in Österreich zeigt eine im internationalen Vergleich sehr gute Performance. Die verfügbare Wohnfläche pro Person liegt mit 43m² deutlich über dem EU-Durchschnitt (38m²). Der mit Abstand überwiegende Teil des Bestands ist technisch vollwertig ausgestattet (Kategorie A). Von hohem Stellenwert ist die soziale Qualität der Wohnversorgung. Die Ausgaben privater Haushalte für das Wohnen liegen unter dem Europäischen Durchschnitt, wenngleich zuletzt ein massiver Anstieg zu verzeichnen war (Amann et al., 2010). Die Leistbarkeit des Wohnens ist auch für untere Einkommensschichten weitgehend sichergestellt, einerseits durch das große Angebot objektgeförderter Wohnungen, andererseits durch das gut ausgebaute System von Subjektförderungen. Die soziale Qualität der Wohnsiedlungen ist hoch. Es gibt keine Ghettos und kaum Segregation (Czasny, 2004; Mundt & Amann, 2010).

1.4 WOHNKOSTEN IM BESTAND

2011 (1.-3. Quartal) wendeten die österreichischen Haushalte durchschnittlich 5,70 €/m² für ihre Wohnungen auf. Darin enthalten sind neben der eigentlichen Miete und Kredittilgungen für Eigentumswohnungen auch Betriebskosten und Steuern, aber keine Kosten für Heizung und Warmwasser („Brutto kalt“). Über dem Durchschnitt liegen Salzburg, Vorarlberg und Wien (5,90 - 6,30 €/m²), darunter insbesondere das Burgenland, Kärnten und Niederösterreich (4,40 - 5,20 €/m²).

Aussagekräftig ist die Statistik der Wohnkosten von Mietwohnungen, während die Entwicklung der Wohnkosten von Eigentumswohnungen in irreführender Weise dokumentiert wird. Kapitalkosten werden nämlich nur insofern berücksichtigt, als sie über die Hausverwaltung verrechnet werden. Dies und die Verdrängung von Eigentumswohnungen durch Kaufoptionswohnungen führen dazu, dass für dieses Segment sinkende Wohnkosten ausgewiesen werden.

Die Wohnkosten von Hauptmietwohnungen sind 2009 gegenüber dem Vorjahr um 3,8%, 2010 um 2,5% und bis zum 3. Quartal 2011 um 2,8% gestiegen. Der VPI lag 2009 bei 0,5%, 2010 bei 1,9%, 2011 bei 3,3%. Der Anstieg der Wohnkosten im Mietwohnungssegment lag also 2009 deutlich über der Inflationsrate, hat sich 2010 und 2011 aber der Inflationsrate angenähert. Eine starke Abweichung ist auch schwer möglich, da die meisten Mietverträge indexiert sind und die Marktpreise selbst bei starker Dynamik die Kosten des gesamten Bestands nur nach und nach beeinflussen können (siehe Amann, Mundt, Lugger, 2010).

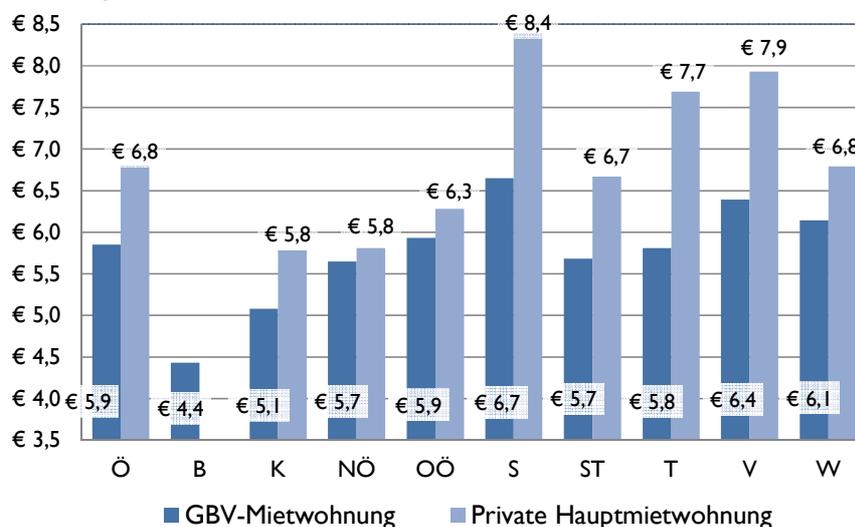
Aufschlussreich ist die Differenzierung zwischen gemeinnützigen und privaten Hauptmietwohnungen (Grafik 3). Im österreichischen Durchschnitt liegen die Wohnkosten in GBV-Mietwohnungen um 14% unter jenen privater Mietwohnungen (2010). Sehr gering sind die Unterschiede in den östlichen Bundesländern Burgenland, Niederösterreich (3%), Oberösterreich (6%) und auch in Wien (10%), deutlich überdurchschnittlich in den westlichen Bundesländern Tirol (24%), Salzburg (21%) und Vorarlberg (19%).

Die hohen durchschnittlichen Werte privater Hauptmietwohnungen in den westlichen Bundesländern sind Ausdruck des Marktgeschehens. Zum Vergleich: Die aktuellen durchschnittlichen Marktmieten liegen gemäß Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich (gewichtete Durchschnitte 2010, unter Hinzurechnung von 10% USt. und durchschnittlichen Betriebskosten) in Salzburg bei annähernd 11 €/m², in Tirol und Vorarlberg bei rund 10 €/m², in den östlichen Bundesländern demgegenüber bei unter 8 €/m². In Wien sind die Marktmieten mit rund 10,60 €/m² fast so hoch wie in Salzburg. Die deutlich niedrigeren durchschnittlichen Bestandsmieten im privaten Sektor sind auf die große Zahl an Wohnungen mit alten Preisbindungen (Kategoriemiete, § 45 MRG) in der Bundeshauptstadt zurückzuführen. Die vergleichsweise hohen Bestandsmieten im privaten Sektor in den westlichen Bundesländern belegen die These, dass geförderter Wohnungsneubau auch den privaten Markt beeinflusst. Die größten Unterschiede zwischen den beiden Bestandssegmenten sind in jenen Bundesländern zu finden, in denen der geförderte Wohnbau den geringsten Anteil am großvolumigen Wohnungsneubau aufweist. Dieser Wirkungszusammenhang ist angesichts allgemein sinkender Förderungsquoten aufmerksam zu verfolgen.

Die privaten Hauptmieten sind im österreichischen Durchschnitt 2009 um 4,8% und 2010 um 3,3% gestiegen. Die Teuerung im gemeinnützigen Sektor lag mit 2,5% bzw. 2,6% zwar ebenfalls über der Inflationsrate, aber doch deutlich unter dem privaten Sektor.

Die Wohnkosten im gemeinnützigen Mietwohnungssektor haben eine geringere Streuung als im privaten Sektor. Überdurchschnittliche Bestandsmieten sind für Salzburg und Vorarlberg (6,70 bzw. 6,40 €/m²) dokumentiert, unterdurchschnittliche für das Burgenland und Kärnten (4,40 bzw. 5,10 €/m²). Alle anderen Bundesländer liegen nahe am Durchschnitt von 5,90 €/m².

Grafik 3: Wohnungsaufwand GBV/Private 2010

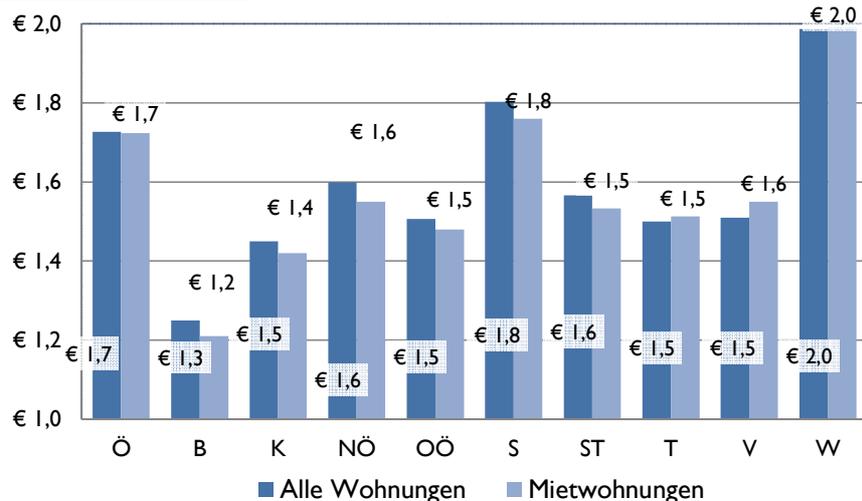


Anm.: Brutto kalt = inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer, aber ohne Energie.
 Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus Sonderauswertung, IIBW.

Die angeführten Daten geben allerdings kein vollständiges Bild ab. Es ist darauf hinzuweisen, dass bei den GBV-Mieten die üblichen Einmalzahlungen bei Mietantritt nicht berücksichtigt sind. Andererseits weisen private Hauptmietwohnungen eine gänzlich andere Altersstruktur auf. Bei Wohnungen ähnlichen Alters ist der Unterschied der Wohnkosten zwischen den beiden Segmenten noch deutlich größer.

Die Betriebskosten entwickeln sich seit Jahren stabil deutlich unter der Inflationsrate mit einem Anstieg im Fünfjahresdurchschnitt (2007-2011) von nicht mehr als 0,3%. Mit der geringeren Kostendynamik gegenüber den Wohnkosten sinkt auch der Anteil der BK am gesamten Wohnungsaufwand. Dieser lag bis Anfang der 2000er Jahre bei rund 35% und nähert sich mittlerweile den 30% an. Dafür sind insbesondere die sinkenden BK im Eigentumssektor verantwortlich. Lagen sie bei Eigentumswohnungen bis Anfang der 2000er Jahre noch gut ein Viertel über den Hauptmietwohnungen, sind sie mittlerweile praktisch identisch mit knapp über 1,70 €/m². Im Bundesländervergleich weisen Wien mit knapp 2,00 €/m² und Salzburg mit 1,80 €/m² überdurchschnittliche BK auf. Besonders günstig sind sie im Burgenland mit 1,25 €/m² und in Kärnten mit 1,45 €/m² (Grafik 4). In keinem Bundesland sind die BK im Fünfjahresdurchschnitt über der Inflationsrate angestiegen. In OÖ, S, T und V waren sie sogar rückläufig. Über dem Durchschnitt waren die Anstiege in Wien (Ø 1,2%), Niederösterreich (Ø 1,0%) und Kärnten (Ø 0,9%).

Grafik 4: Betriebskosten 2011

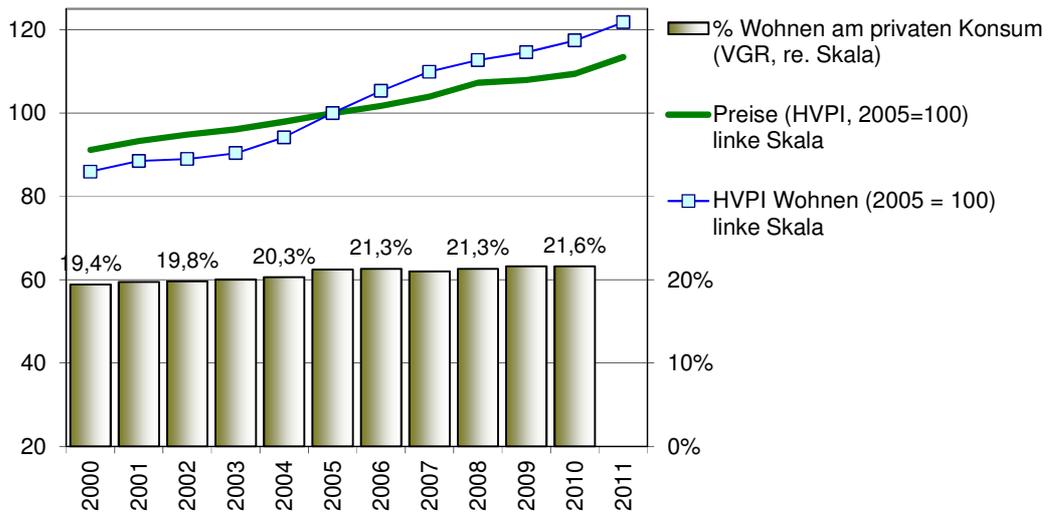


Anm.: MZ 1.-3. Quartal 2011.
Quelle: Statistik Austria, IIBW.

1.5 WOHNKOSTENBELASTUNG

Zur Wohnkostenbelastung der Haushalte stehen zwei wesentliche Datenquellen zur Verfügung, die leider keine konsistenten Ergebnisse liefern, die aber beide häufig für internationale Vergleiche herangezogen werden. Der Anteil der Wohnkosten am privaten Konsum (Grafik 5) ist Teil der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (VGR). Die Daten basieren nicht auf Haushaltsbefragungen, sondern werden quasi „top down“ berechnet. Sie beinhalten neben den eigentlichen Wohnkosten, die aus dem Mikrozensus abgeleitet werden, auch sog. „imputierte Mieten“ für selbstgenutztes Eigentum. Dabei wird unterstellt, dass der Wohnungseigentümer eine Miete sozusagen an sich selbst bezahlt (Amann, Mundt & Lugger, 2010).

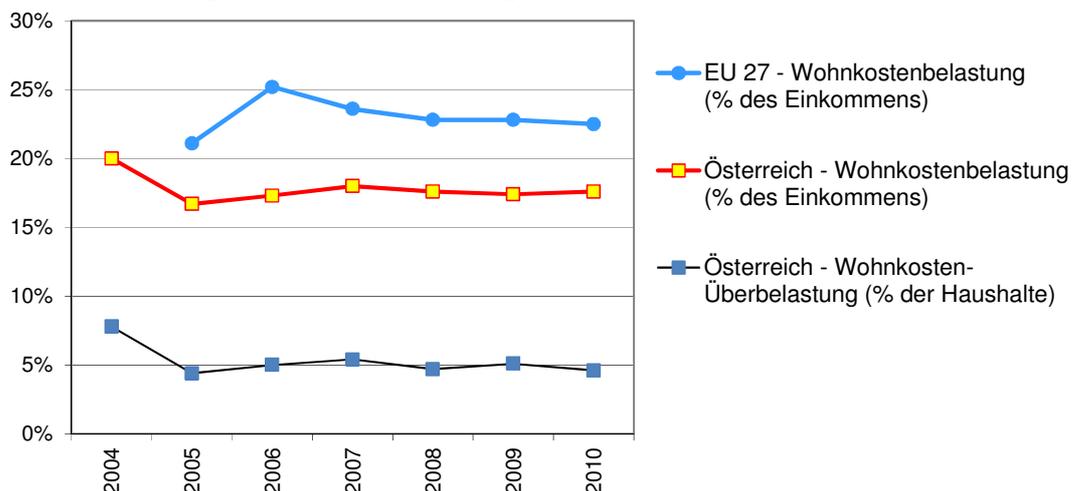
Grafik 5: Anteil der Wohnkosten am privaten Konsum



Quelle: Eurostat

Der Anteil der Wohnkosten am privaten Konsum ist über die Jahre kontinuierlich angestiegen. Lag er in den 1970er Jahren noch unter 15%, erreichte er bis Anfang der 2000er Jahre 20% und liegt mittlerweile (2010) bei 21,6% (mit der letzten Aktualisierung der Daten wurden die Werte nach unten revidiert). Der Anstieg korreliert weitgehend mit der Zunahme des Wohnflächenkonsums. Das heißt, die Zunahme erklärt sich weitgehend aus der gestiegenen Wohnfläche pro Person, während die Kostensteigerungen auf Quadratmeterbasis weitgehend im Gleichschritt mit der Zunahme der Gesamtkonsumausgaben erfolgten.

Grafik 6: Wohnkostenbelastung im internationalen Vergleich



Anm.: Wohnkostenbelastung = wohnungsbezogener Aufwand am verfügbaren Haushaltseinkommen; Quote Überbelastung Wohnkosten = Anteil der Haushalte, die mehr als 40% des verfügbaren Einkommens für Wohnen aufzuwenden haben.

Quelle: EU-SILC

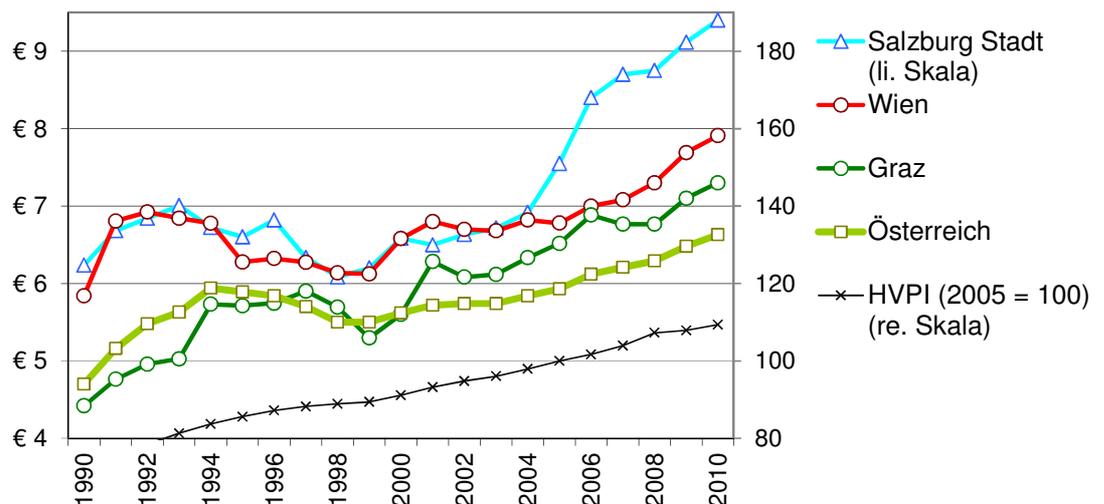
Seit 2004 führt Eurostat die EU-weite Erhebung EU-SILC (The European Union Statistics on Income and Living Conditions) durch. Sie basiert auf Haushaltsbefragungen mit Schwerpunkten auf Einkommen, Beschäftigung und Wohnen sowie der subjektiven Einschätzung zu Gesundheit und finanzieller Lage. Gemäß dieser Datenbasis liegt die Wohnkostenbelastung der österreichischen Haushalte bei

konstant 17% bis 18% (Grafik 6). Nicht nur das Niveau der Wohnkostenbelastung unterscheidet sich deutlich von der VGR, sondern auch die langfristige Entwicklung und die relative Position im Europäischen Vergleich. Zwar liegt Österreich auch beim Anteil der Wohnkosten am privaten Konsum (VGR) unter dem EU-Durchschnitt, aber mit 21,6% zu 23,6% (2010) ist der Unterschied doch deutlich geringer als gemäß EU-SILC mit 17,6% zu 22,5%. Bei der Quote der Überbelastung durch Wohnkosten (definiert mit 40% des Haushaltseinkommens) liegt der österreichische Wert mit 4,6% noch stärker unter dem EU-Durchschnitt von 10,1%.

1.6 WOHNUNGSMARKTPREISE – PRIVATE MIETWOHNUNGEN

Es ist in Österreich (im Gegensatz zu zahlreichen EU-Staaten) keine amtliche Statistik zu Wohnungsmarktpreisen verfügbar. Als Datenquellen stehen der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich und verschiedene Indizes von Immobilien-Internetplattformen oder Printmedien zur Verfügung. Jede dieser Quellen hat Vor- und Nachteile. Als vergleichsweise zuverlässig für den Mietmarkt wird der Immobilienpreisspiegel aufgefasst. Die Daten werden durch Befragung der in der Kammer vertretenen Immobilientreuhandunternehmen gewonnen und nur einmal jährlich aktualisiert. Vorteile der Datenbasis sind ihre relativ zuverlässige Quelle und regionale Differenzierbarkeit. Als erheblicher Nachteil erweist sich das Fehlen von Gewichtungen für die unterschiedlichen Lage- und Ausstattungskriterien. Das dürfte bei der Ermittlung von Mittelwerten (z.B. für Wien) zu einer systematischen Unterbewertung der Preisdynamik v.a. bei Eigentumswohnungen führen, nachdem es in der Vergangenheit zu einer Verschiebung von schlechter zu besser ausgestatteten Wohnungen gekommen ist. Die Marktinformationen des Immobilienpreisspiegels beziehen sich auf nicht-preisgebundene private Mietwohnungen ohne Umsatzsteuer, Betriebskosten und Energie. Der aktuelle Immobilienpreisspiegel 2011 bezieht sich auf Daten von 2010. Aktuellere Daten sind z.Z. nicht verfügbar.

Grafik 7: Marktpreise privater Mietwohnungen in ausgewählten Landeshauptstädten, lange Zeitreihen, laufende Preise

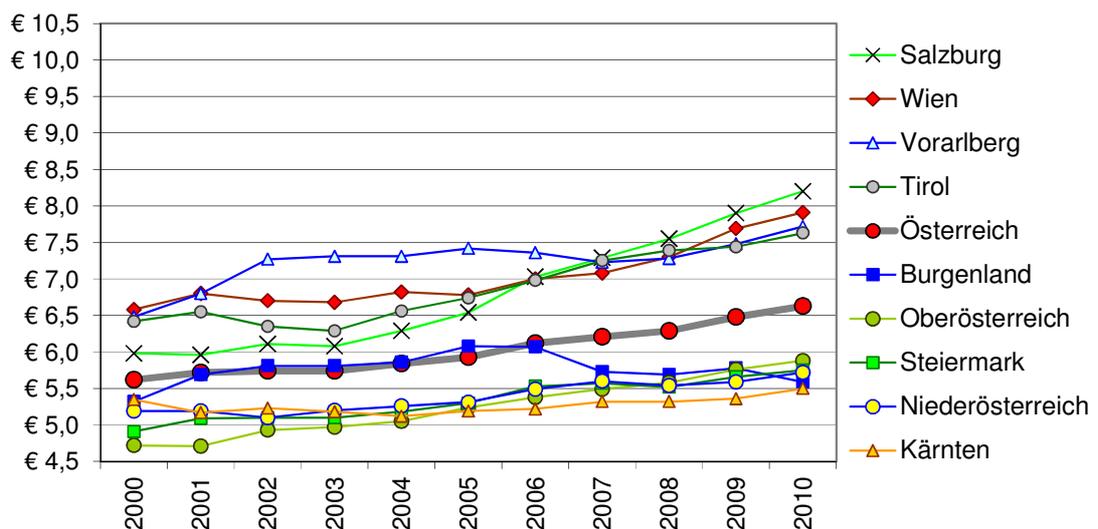


Anm.: Netto-Kaltniete (ohne BK und USt.).
Mittelwerte pro Quadratmeter aus allen Wohnungsgrößen und Wohnwerten (ungewichtet), sowie Bezirken (Wien und Österreich; Gewichtung mit Bevölkerungszahl).
HVPI: Harmonisierter Verbraucherpreisindex, Index 2005 = 100.
Quelle: WKO Immobilienpreisspiegel, Eurostat, IIBW.

Die Wohnungsmarktpreise in Österreich haben sich über zwei Jahrzehnte hinweg bis Mitte der 2000er Jahre moderat entwickelt, mit Steigerungsraten um die oder unter der Inflationsrate. Seit wenigen Jahren differenzieren sich die Marktpreise jedoch deutlich. Einige Städte und Lagen entwickeln eine stark überdurchschnittliche Dynamik, andere fallen hinsichtlich der Marktentwicklung zurück (Grafik 7). Unter den Landeshauptstädten zeigen Salzburg, Innsbruck und zuletzt Wien eine deutlich überdurchschnittliche Preisentwicklung. In strukturstarken Regionen steigen die Preise, während sie in strukturschwachen stagnieren oder sinken. Gut ausgestattete Wohnungen in guter Lage werden teurer, schlecht ausgestattete stagnieren. Mietwohnungen haben eine tendenziell geringere Marktdynamik als Eigentumswohnungen. Insgesamt ist eine Differenzierung der Wohnungsmarktangebote feststellbar.

Im Mittelwert stiegen die Marktmieten österreichweit 2010 um 2,3%, also nur knapp über dem Verbraucherpreisindex, auf 6,60 €/m². Inklusiv Betriebskosten und USt. (Brutto-Kaltniete) sind das ca. 9,00 €/m², im Vergleich zu 6,80 €/m² aller privaten Mietwohnungen im Bestand (siehe Grafik 3). Der Preisunterschied zwischen Bestandswohnungen und neu vermieteten Wohnungen hat sich zwischen Anfang der 1990er und Mitte der 2000er Jahre verringert, steigt aktuell aber wieder.

Grafik 8: Marktpreise privater Mietwohnungen nach Bundesländern



Anm.: Netto-Kaltniete (ohne BK und USt).
Nach Bevölkerung gewichtete Mittelwerte der Bezirksdaten.
Quelle: WKO Immobilienpreisspiegel, Statistik Austria, IIBW

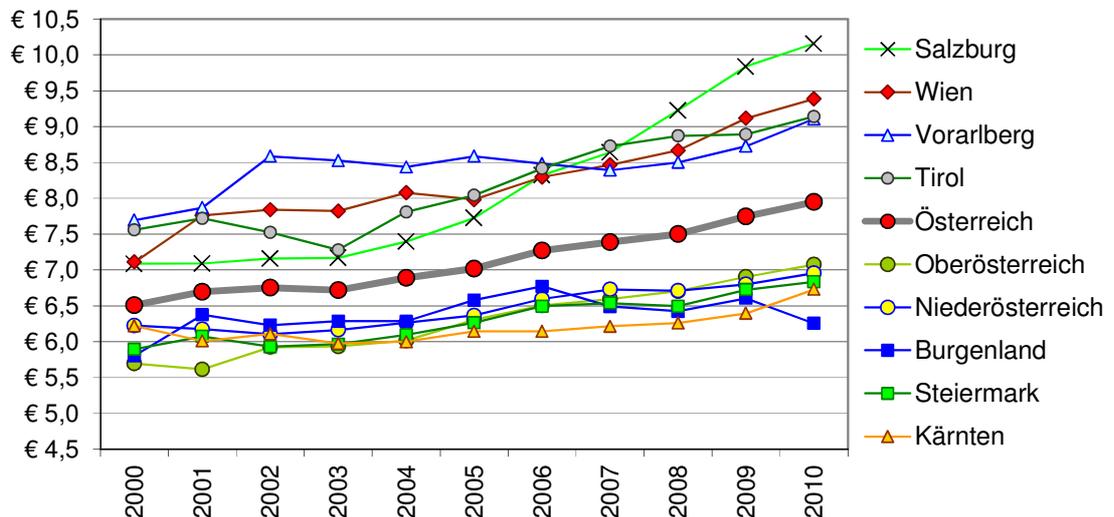
Im Fünfjahresdurchschnitt liegt der Anstieg der Marktmieten ebenfalls bei 2,3%. Mit dieser Entwicklung unterscheidet sich der Wohnungsmarkt in Österreich von jenen der meisten anderen EU-Länder. Er wies vor der aktuellen Wirtschafts- und Finanzkrise deutlich unterdurchschnittliche Wachstumsraten aus, demgegenüber blieb in Österreich nach der Krise der andernorts vielfach beobachtbare Preisverfall aus.

Die Streuung der Marktmieten nach Bundesländern hat im vergangenen Jahrzehnt zugenommen (Grafik 8), wobei die westlichen Bundesländer (Salzburg, Vorarlberg, Tirol) und Wien eine Gruppe mit durchschnittlichen Netto-Mieten von 7,60 bis 8,20 €/m², die anderen Bundesländer eine zweite Gruppe mit durchschnittlichen Netto-Mieten von 5,40 bis 5,90 €/m² bilden. Besonders starke Mietzuwächse verzeichnet Salzburg mit 4,6% im Fünfjahresdurchschnitt, gefolgt von Wien mit 3,1%. Im Durchschnitt liegen Oberösterreich und Tirol. Unterdurchschnittliche Zuwächse zeigen Kärnten, die Steiermark und v.a. das Burgenland, das im Fünfjahresdurchschnitt deutlich sinkende Mieten aufweist.

Wien zeigt vor allem seit 2008 überdurchschnittliche Mietensteigerungen von zuletzt 2,9% (2009/10). Im Allgemeinen zeigen die hochpreisigen Wiener Gemeindebezirke stärkere Zuwachsraten als die weniger teuren Lagen. Ausnahmen bilden der 2. Bezirk, dessen Preisniveau zu den anderen zentrumsnahen Bezirken aufgeschlossen hat (Aufwertung durch U-Bahn-Bau, Wirtschaftsuniversität, Gewerbe- und Wohnbauentwicklungen), und der 15. Bezirk.

Das Marktsegment mit „sehr gutem Wohnwert“ ist mit 8,00 €/m² Nettomiete (das sind inkl. Ust. und Betriebskosten ca. 10,50 €/m²) im Durchschnitt um 20% teurer als eine durchschnittliche private Mietwohnung (Grafik 9). Besonders groß ist der Unterschied in Salzburg mit einem Durchschnitt von netto 10,20 €/m², besonders niedrig im Burgenland. Die Preise im Spitzensegment haben mit 2,5% im Fünfjahresdurchschnitt etwas rascher zugelegt als der Gesamtdurchschnitt. Besonders stark waren die Zuwächse wiederum in Salzburg mit durchschnittlich 5,6% pro Jahr, gefolgt von Wien mit 3,3%. Im Burgenland waren die Mieten auch im bestausgestatteten Segment rückläufig (-0,9%).

Grafik 9: Marktpreise bestausgestatteter privater Mietwohnungen nach Bundesländern



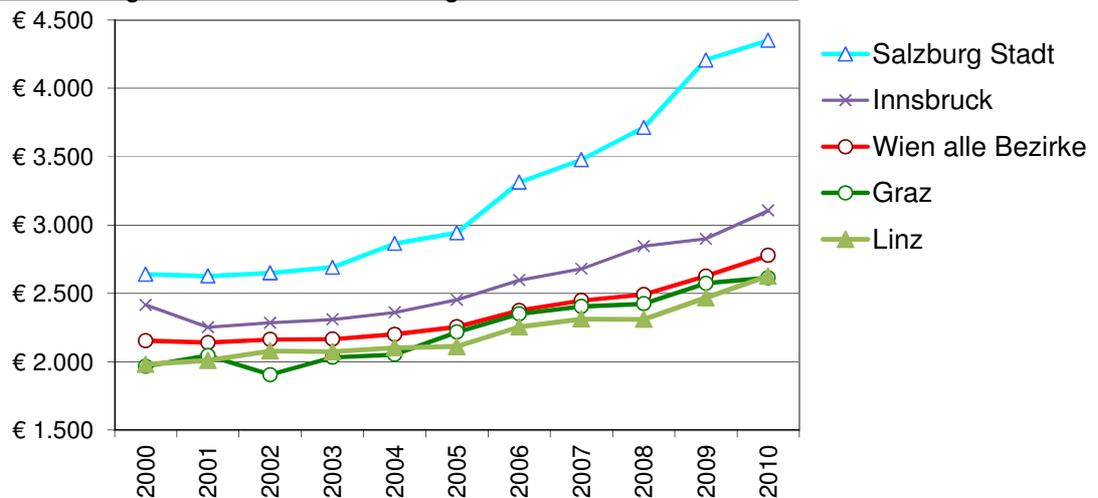
Anm.: Netto-Kaltmiete (ohne BK und USt).
Nach Bevölkerung gewichtete Mittelwerte der Bezirksdaten.
Quelle: WKO Immobilienpreisspiegel, Statistik Austria, IIBW

1.7 WOHNUNGSMARKTPREISE – EIGENTUMSWOHNUNGEN

Die Preisdynamik bei privaten Eigentumswohnungen (Erstbezug) zeigt eine erheblich größere Dynamik als die der privaten Mietwohnungen, v.a. in den Ballungsgebieten. Im Fünfjahresdurchschnitt verteuerten sich die Wohnungen in Salzburg Stadt um nicht weniger als 8,2% p.a., in Innsbruck um 4,8%, in Linz um 4,5%, in Wien um 4,3% und in Graz um 3,4%, und (Grafik 10).

Das Marktsegment mit „sehr gutem Wohnwert“ legte in Salzburg sogar um durchschnittlich über 10% zu, aber auch in Innsbruck und Wien um über 5% und in Linz und Graz um über 4%. Private Neubau-Eigentumswohnungen kosten in Salzburg mittlerweile 4.350 €/m² bzw. 5.700 €/m² im Spitzensegment. In Wien liegt der Durchschnitt bei 2.780 €/m², im Spitzensegment in den hochpreisigen Bezirken allerdings auch schon bei rund 5.000 €/m² (19. Bezirk) und sogar 8.600 €/m² in der Inneren Stadt.

Grafik 10: Entwicklung der Marktmieten in den größten Städten Österreichs



Quelle: WKO Immobilienpreisspiegel, IIBW

1.8 AKTUELLE WOHNUNGSMARKTTRENDS

Am privaten Wohnungsmarkt sind folgende Trends erkennbar:

- Im mehrjährigen Durchschnitt entwickelt sich der private Mietwohnungsmarkt nach wie vor nahe der Inflationsrate, allerdings erlebten viele Teilmärkte 2010/11 weit überdurchschnittliche Zuwächse.
- Demgegenüber zieht der Markt für private Neubau-Eigentumswohnungen massiv an, vor allem in den Ballungsgebieten.
- In Altbaubeständen in Ballungsgebieten ist eine Verdrängung von Mietwohnungen durch Eigentumswohnungen erkennbar, nachdem zweitäre im Abverkauf deutlich höhere Renditen als die Neuvermietung erlauben.
- Salzburg erlebt seit mittlerweile sechs Jahren einen Preisboom mit Anzeichen einer Spekulationsblase. In Wien kam es 2008/09 zu einem Nachfrageschub und in der Folge deutlich steigenden Preisen. Überdurchschnittliche Preisentwicklungen zeigen hochpreisige Lagen und bestausgestattete Wohnungen.
- Die Preisdynamik wird auf der Nachfrageseite durch eine Änderung der Investitionspräferenzen („Grundbuch statt Sparbuch“), niedrige Kapitalmarktzinsen, die Etablierung von Investitionsprodukten („Vorsorgewohnung“, „Bauherrenmodell“), die gestiegene Attraktivität österreichischer Metropolen aufgrund deren guten Performance während der Krise und anhaltend hohe Zuwanderung gespeist.
- In einigen Regionen mit überdurchschnittlicher Bevölkerungsdynamik ist eine anhaltende Deckungslücke im Wohnungsneubau zu beobachten. Das verengte Angebot trägt zu steigenden Marktpreisen bei.

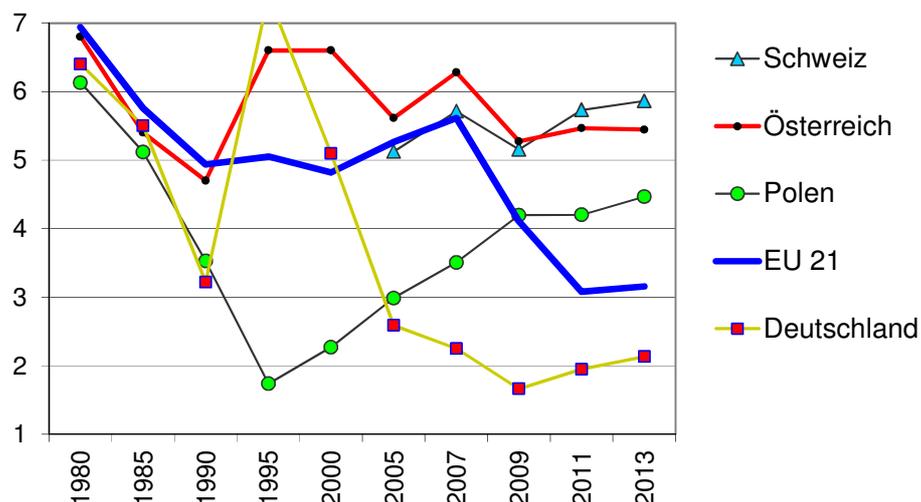
2 WOHNUNGSPRODUKTION

2.1 INTERNATIONALER VERGLEICH

In der Mehrzahl der europäischen Länder hatte die vergangene Finanz- und Wirtschaftskrise einen massiven Einbruch der Wohnungsproduktion zur Folge. Im Durchschnitt der „Euroconstruct“-Länder¹ sanken die Wohnungsfertigstellungen von 5,6 Einheiten pro 1.000 Einwohner im Jahr 2007 auf 3,1 (2011) um nicht weniger als 45% (Grafik 11), die Baubewilligungen sogar noch stärker. Nur wenige Länder konnten sich diesem Abwärtstrend widersetzen, u.a. Österreich und die Schweiz, bei den neuen EU-Mitgliedsländern v.a. Polen.

Österreich lag mit 5 bis 6 Fertigstellungen während der 2000er Jahre stets knapp über dem europäischen Durchschnitt und konnte auch nach 2007 dieses Niveau halten. 2011 liegen die Fertigstellungen in Österreich mit 5,5 pro 1.000 Einwohner annähernd beim Doppelten des europäischen Durchschnitts und bei fast dem dreifachen Niveau Deutschlands, aber unter jenem der Schweiz. (Grafik 11).

Grafik 11: Wohnungsfertigstellungen pro 1.000 Einwohner im internationalen Vergleich



Anm.: Europa = Euroconstruct-Länder: EU15-Länder, Tschechien, Ungarn, Polen, Slowakei, Norwegen, Schweiz.
Quelle: Euroconstruct, Statistik Austria, IIBW

2.2 WOHNUNGSBEWILLIGUNGEN

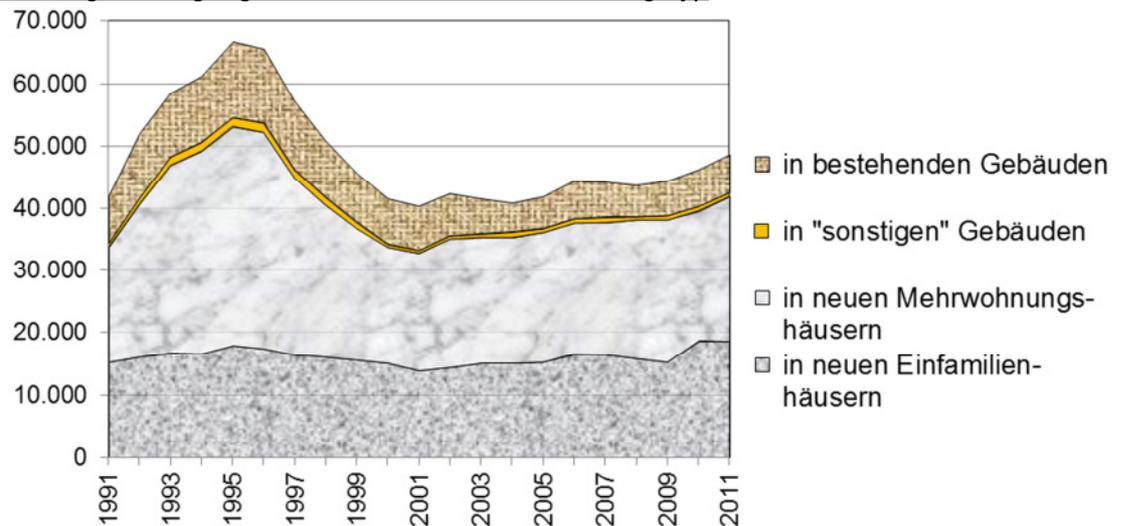
Die Statistik der Baubewilligungen und Fertigstellungen von Wohnungen weist erhebliche Probleme auf. Bis 2002 standen baupolizeiliche Meldungen zur Verfügung. Die Umstellung auf ein zentrales Gebäude- und Wohnungsregister gestaltete sich schwierig. Die seit 2009 veröffentlichten Daten mussten aufgrund gravierender Untererfassungen mehrmals stark revidiert werden. Außerdem wurde die Statistik europäischen Vorgaben folgend umgestellt. Unter anderem werden bei den Bewilligungen nur mehr neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden erfasst. Neue Wohnungen in gemischt genutzten Gebäuden sowie in bestehenden Gebäuden (z.B. Dachgeschoßausbauten), bleiben unberücksichtigt. Diese machen aber im langjährigen Durchschnitt 6.000 bis 7.000 Einheiten pro Jahr aus. Auch die derzeit

¹ Definition siehe Grafik 11.

vorliegenden Daten sind noch von erheblicher Unsicherheit geprägt, insbesondere für Wien. Hinsichtlich Baufertigstellungen stehen für die Bundeshauptstadt noch immer keine Daten zur Verfügung.

Grafik 12 zeigt die Entwicklung der Baubewilligungszahlen in einer langen Zeitreihe. Die Jahre 2003 und 2004 sind von der Statistik Austria nicht rückwirkend dokumentiert und müssen geschätzt werden. Neue Wohnungen in „sonstigen“ und bestehenden Gebäuden wurden aufgrund der Fertigstellungszahlen, die auch für diese Klasse bis 2009 zur Verfügung stehen, abgeschätzt. Die Zahlen für 2011 wurden aufgrund der Quartalszahlen bis September 2011 hochgerechnet.

Grafik 12: Wohnungsbewilligungen in Österreich nach Bebauungstyp

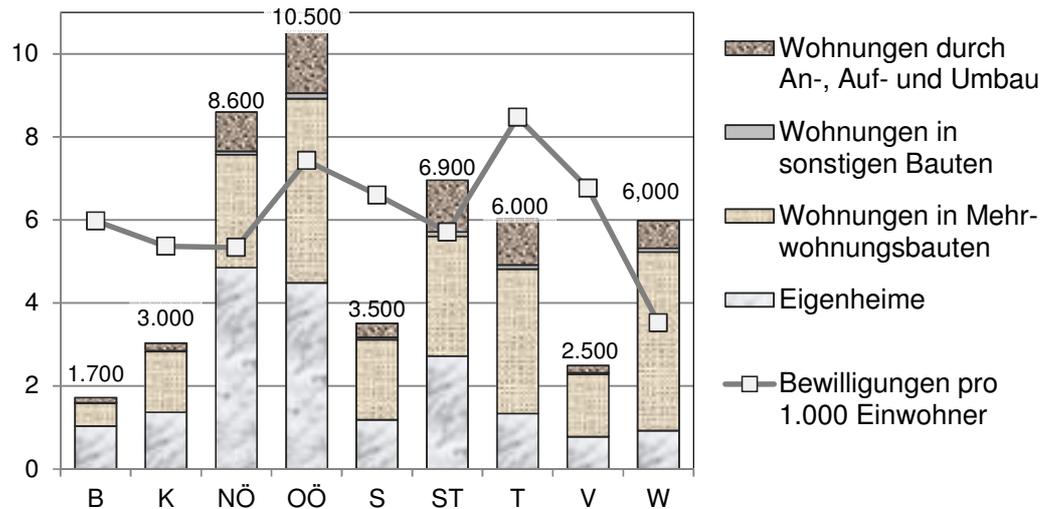


Quelle: Statistik Austria, IIBW

Es zeigt sich seit Anfang der 2000er Jahre ein deutlicher Anstieg der Bewilligungszahlen von knapp über 40.000 Einheiten auf zuletzt rund 49.000. Beeindruckend ist insbesondere die Zunahme in den Jahren 2010 und 2011, angesichts rückläufiger Förderungszusicherungen (siehe Kapitel 3.1). Die Bewilligungen von neuen Einfamilienhäusern stiegen von rund 14.000 Anfang der 2000er Jahre auf etwa 16.000 im Jahr 2008, erlebten 2010/11 aber einen richtiggehenden Boom mit fast 19.000 Bewilligungen. Wohnungsbewilligungen in Mehrwohnungsbauten hatten 2000/01 einen Tiefpunkt mit unter 19.000 Einheiten erreicht. Auch ihre Zahl stieg kontinuierlich an und erreichte 2011 über 23.000 Einheiten.

Die bundesländerweise differenzierten Bewilligungszahlen (Grafik 13) müssen angesichts der noch immer häufigen Datenrevisionen mit Vorbehalt interpretiert werden. Im Vergleich besonders aussagekräftig sind die Bewilligungszahlen pro 1.000 Einwohner. Demnach erreichen die Bundesländer Tirol, Oberösterreich, Vorarlberg und Salzburg deutlich überdurchschnittliche Bewilligungszahlen von 8,5 bis 6,6 Bewilligungen pro 1.000 Einwohner gegenüber einem österreichischen Durchschnitt von 5,8. Der Wert für Wien liegt demgegenüber bei nur 3,5. Im Vergleich dazu liegt der aktuelle Durchschnitt der „Euroconstruct“-Länder (d.s. 17 EU-Länder + Norwegen und die Schweiz) krisenbedingt bei nur 3,4.

Grafik 13: Wohnungsbewilligungen in den Bundesländern 2011 (in 1.000)



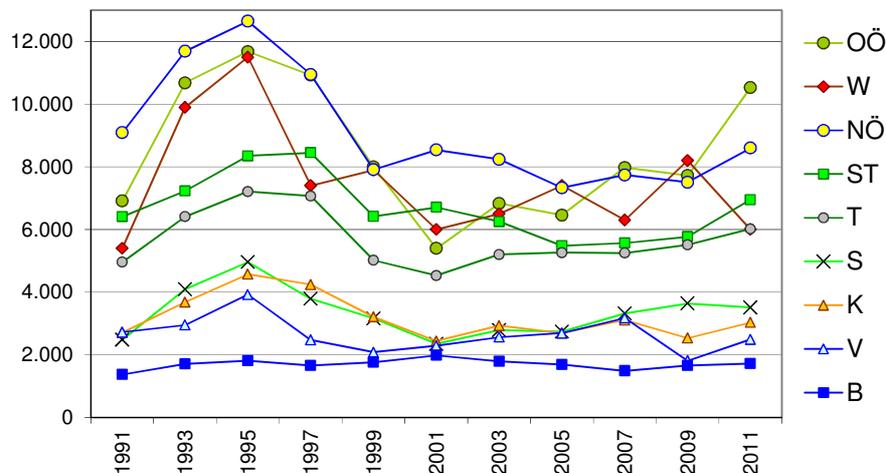
Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus Sonderauswertung, IIBW.

Mit den jüngsten Bewilligungszahlen liegt Oberösterreich besonders weit über dem 10-jährigen Durchschnitt (+36%). Die Steiermark, Salzburg und Tirol liegen 13% bis 15% über dem 10-jährigen Durchschnitt, Wien demgegenüber um 12% darunter (Grafik 14).

Geschoßwohnungen machten 2011 im Bundesdurchschnitt 48% der Bewilligungen aus. Ihr Anteil ist am niedrigsten im Burgenland und in Niederösterreich mit jeweils nur 32%, am höchsten in Wien (72%) und Vorarlberg (60%). Damit setzt sich in allen Bundesländern der Trend vom Eigenheim zum Geschoßwohnbau fort, besonders deutlich in Tirol, Vorarlberg, im Burgenland und in der Steiermark.

Für 2012 erwartet das WIFO einen moderaten Rückgang der Bewilligungszahlen (Presseaussendung 21.11.2011).

Grafik 14: Wohnungsbewilligungen nach Bundesländern



Quelle: Statistik Austria, WIFO, IIBW

2.3 WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN

Daten zu den Wohnungsfertigstellungen werden von der Statistik Austria bis 2009 zur Verfügung gestellt, allerdings ohne Wien. Dafür beinhalten sie, im Gegensatz zur Bewilligungsstatistik, auch die Zahl der neuen Wohnungen in „sonstigen“ und bestehenden Bauten (Auf-, Um- und Zubauten). Die noch nicht vorliegenden Daten wurden vom IIBW auf Basis der Baubewilligungszahlen und Förderungszusicherungen bis 2011 abgeschätzt. Es bestehen erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich der Datenlage (siehe Darstellung S. 22)

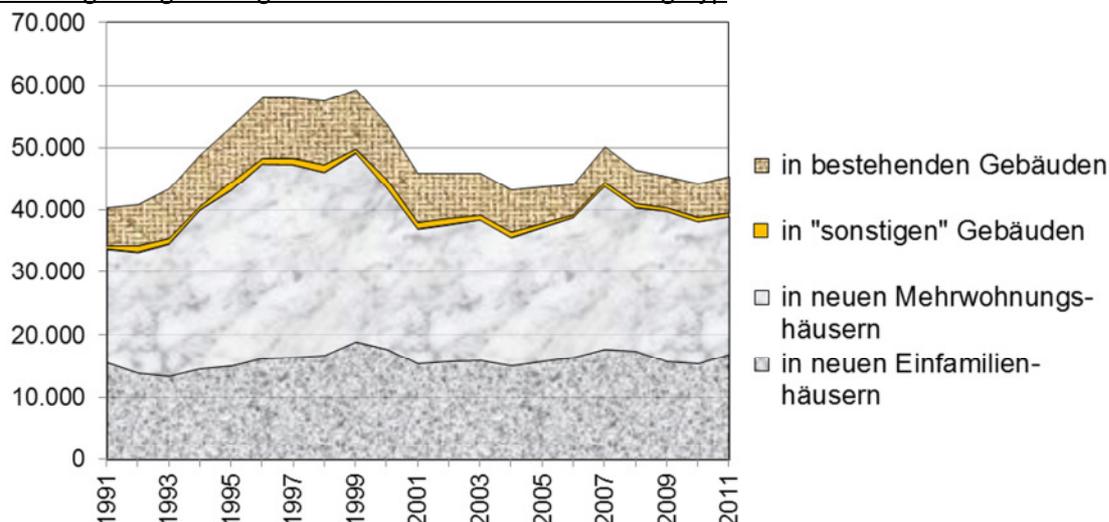
Die vorliegenden Fertigstellungszahlen zeigen eine etwas gleichmäßigere Entwicklung als die Bewilligungen. Nach einem starken Überhang der Bewilligungen gegenüber den Fertigstellungen Mitte der 1990er Jahre fielen die Bewilligungen deutlich stärker ab und lagen bis vor kurzem unter den Fertigstellungen. Erst seit 2010 übersteigen sie wieder die Fertigstellungen.

Die Fertigstellungen von Eigenheimen entwickelten sich in den vergangenen Jahren mit moderaten Schwankungen zwischen 15.000 und 18.000 pro Jahr; 2011 waren es ca. 17.000. Der Geschoßwohnungsbau zeigt ähnlich geringe Schwankungen bei 21.000 bis 24.000 Fertigstellungen (mit Ausnahme eines Ausreißers 2007), mit zuletzt etwa 21.900 Einheiten. Im Rahmen von Sanierungen (Auf-, Zu- und Umbauten in bestehenden Bauten) und in „sonstigen“ Neubauten entstanden weitere recht konstante 5.500 bis 6.500 neue Wohnungen jährlich mit zuletzt ca. 6.600 Einheiten (Grafik 15).

Um die Datenunsicherheit zu relativieren sind bei den bundesländerweisen Daten in Grafik 16 Durchschnitte der Jahre 2009 bis 2011 dargestellt. Deutliche Unterschiede zu den Bewilligungen bestehen vor allem in Oberösterreich und Wien, bei ersterem liegen die Fertigstellungen um 2.000 Einheiten unter den Bewilligungen, in Wien bei 1.700 Einheiten darüber.

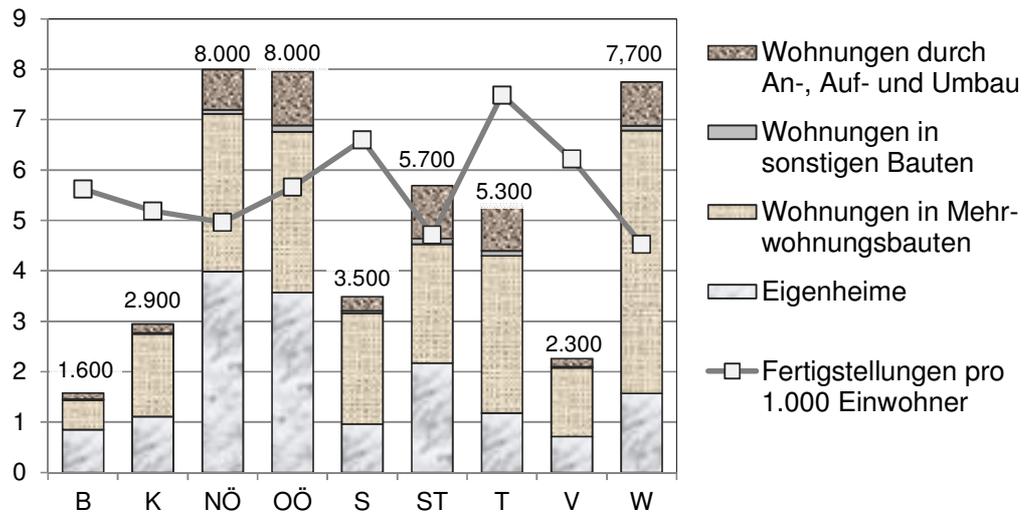
Die Wohnbaurate (Fertigstellung pro 1.000 Einwohner) ist zwischen den Bundesländern deutlich gleichmäßiger als bei den Bewilligungen. Liegt sie dort zwischen 3,5 (Wien) und 8,5 (Tirol), schwankt sie bei den Fertigstellungen „nur“ zwischen 4,5 und 7,5 (in Bezug auf dieselben beiden Bundesländer). Geschoßwohnungen machen im Bundesdurchschnitt 51% der Fertigstellungen aus. Ihr Anteil ist am niedrigsten im Burgenland und in Niederösterreich mit unter 40%, am höchsten in Wien (67%) und Salzburg (63%).

Grafik 15: Wohnungsfertigstellungen in Österreich nach Bebauungstyp



Quelle: Statistik Austria, IIBW

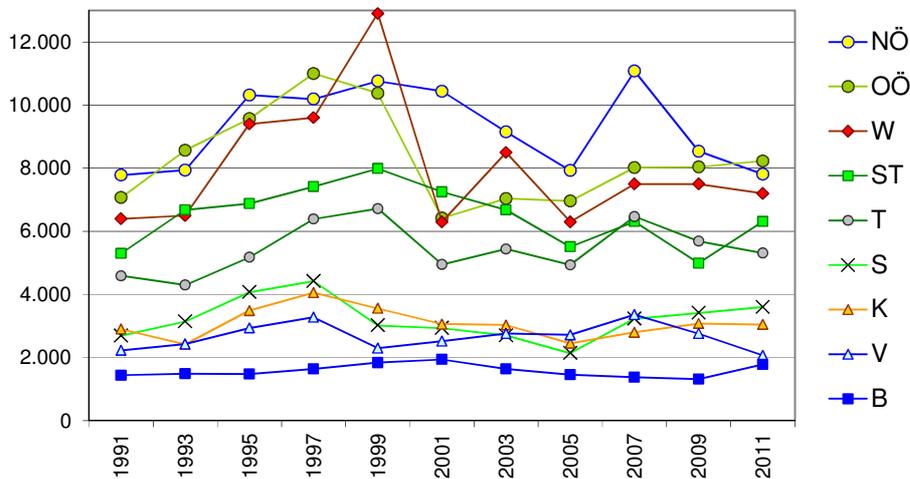
Grafik 16: Wohnungsfertigstellungen in den Bundesländern, Ø 2009-2011 (in 1.000)



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus Sonderauswertung, IIBW.

In der Summe aller Bundesländer liegen die Fertigstellungen nur geringfügig (-1%) unter dem 10-Jahres-Durchschnitt, allerdings sind die bundesländerweisen Unterschiede erheblich. Deutlich über dem 10-jährigen Durchschnitt lagen die Fertigstellungen zuletzt in Salzburg, im Burgenland und in Oberösterreich, deutlich darunter in Vorarlberg und Niederösterreich.

Grafik 17: Wohnungsfertigstellungen nach Bundesländern



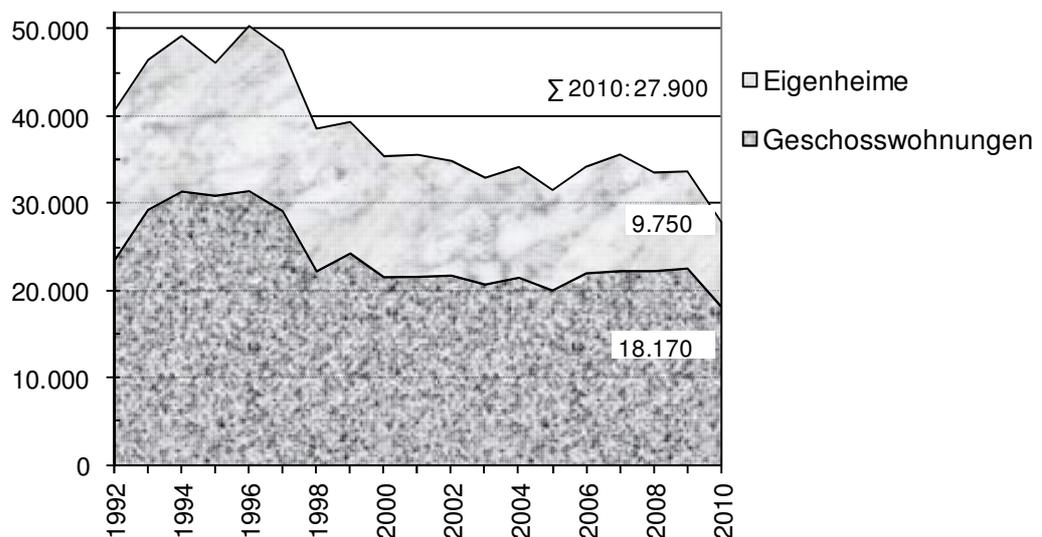
Quelle: Statistik Austria, WIFO, IIBW

3 FÖRDERUNGSZUSICHERUNGEN

3.1 FÖRDERUNGSZUSICHERUNGEN NEUBAU

Der Höhepunkt der Förderungszusicherungen in Österreich wurde Mitte der 1990er Jahre erreicht, als mehrere Bundesländer eine Wohnbauoffensive im Geschößbau initiierten und dadurch auf die starke Zunahme der Nachfrage reagierten, die durch vermehrte Zuwanderung und Veränderungen in der Haushaltsstruktur ausgelöst worden war. Damals wurden jährlich bis zu 50.000 Wohneinheiten durch die Wohnbauförderung unterstützt. Während der 2000er Jahre wurden weitgehend konstant durchschnittlich knapp 22.000 Geschößwohnungen und knapp 13.000 Eigenheime gefördert. Die Zahlen stiegen ab 2006 leicht an und erreichten noch 2009, dem ersten Förderungsjahr nach Auslaufen der Zweckbindung der Wohnbauförderung, mit insgesamt fast 34.000 Förderungseinheiten einen vergleichsweise hohen Wert. Umso beachtlicher ist der Rückgang 2010 um nicht weniger als 17% auf nur mehr 27.900 geförderte Wohneinheiten, das sind um fast 6.000 weniger als im Vorjahr und damit das niedrigste Niveau seit mehr als 20 Jahren!

Grafik 18: Förderungszusicherungen Neubau in Österreich



Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

Der scharfe Einschnitt bei den Förderungszusicherungen verweist auf folgende beiden Aspekte. Schon mit dem Auslaufen der Zweckbindung der Wohnbauförderung 2008 wurden Befürchtungen laut, dass die Wohnbauförderung teilweise der Budgetkonsolidierung der Länder zum Opfer fallen könnte (z.B. Amann & Mundt, 2009). Diese Befürchtung bewahrheitete sich 2009 nicht. Alle Länder nutzten auch die Wohnbauförderung dazu, Impulse für die krisenbedingt kränkelnde Konjunktur zu setzen. Außerdem bewirkte die Einführung des Sanierungsschecks des Bundes einen lebhaften Wettbewerb zwischen den Ländern um eine Attraktivierung ihrer jeweiligen Sanierungsförderung. Das Jahr 2010 stand unter geänderten Vorzeichen. Die Konjunktur war wieder in Schwung, der Konsolidierungsbedarf der Länderbudgets größer denn je. Konjunkturimpulse im Wohnbau waren von geringerer Dringlichkeit. Als zweiter Aspekt entwickelte sich der freifinanzierte Wohnbau nach der Krise sehr positiv. Im Gegensatz zu den meisten Ländern Europas führte die Wirtschaftskrise in Österreich ja nicht zu sinkenden, sondern zu steigenden Preisen am Wohnungsmarkt (s. Kapitel 1.7), insbesondere im gehobenen Eigentumssegment. Privates Investitionskapital verlagerte sich von Finanzmarktprodukten

zur Immobilie. Die stabilen Baubewilligungszahlen auf relativ hohem Niveau (s. Kapitel 2.2) zeigen, dass offenbar ein erheblicher Teil des Rückgangs im geförderten Sektor durch vermehrte Aktivitäten im freifinanzierten Bereich kompensiert wurde.

Diese Kompensation erscheint einerseits als begrüßenswerte Entwicklung, indem der Markt Angebote ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel schafft. Allerdings birgt die Entwicklung eine Reihe von Risiken. Der „Förderungsdurchsatz“, d.h. der Anteil an baubewilligten Wohneinheiten, die aus Fördermitteln kofinanziert werden, lag bis Anfang der 2000er Jahre bei über 80%. Seither schwankt er zwischen 70% und 80%, 2010 ist die Rate allerdings auf 60% eingebrochen (s. Tabelle 23, S. 32). Das hat zur Folge, dass die hohen Qualitätsansprüche und Lenkungseffekte des geförderten Neubaus bei einem wachsenden Teil des Wohnbaus nicht mehr greifen. Bei den Eigenheimen ist beispielsweise klar nachweisbar, dass immer mehr „Häuslbauer“ auf die Förderung verzichten, einerseits um sich den in vielen Bundesländern sehr anspruchsvollen Voraussetzungen hinsichtlich thermischer Standards, Heizungsart oder Grundverbrauch zu entziehen, andererseits weil angesichts niedriger Kapitalmarktzinsen der Finanzierungsvorteil immer weniger ins Gewicht fällt. Noch vor 10 Jahren lag der „Förderungsdurchsatz“ bei Eigenheimen im Bereich von 90%, heute nur mehr bei gut 50%. In einzelnen Bundesländern (Wien, Salzburg) wird kaum noch jedes 5. Eigenheim mittels Wohnbauförderung kofinanziert.

Der starke Rückgang bei den Förderungszusicherungen zwischen 2009 und 2010 lässt sich im Detail folgendermaßen analysieren: Er betrifft gleichermaßen den Bereich der Eigenheime (-13%) und den Bereich der Geschoßwohnungen (-19%). Es gibt jedoch wesentliche Unterschiede zwischen den Bundesländern: Rückläufig sind vor allem Oberösterreich (wegen des Auslaufens des Sonderprogramms „Konjunkturpakt“ mit 1.000 zusätzlichen Einheiten 2009), Niederösterreich und Wien (alle drei vor allem im Geschoßwohnungsbereich). Auch Kärnten und die Steiermark sicherten weniger Förderungen zu als im Vorjahr. Salzburg vergab wesentlich weniger Förderungszusicherungen im Eigenheimbereich, aber auch bei Miet- und Mietkaufwohnungen.

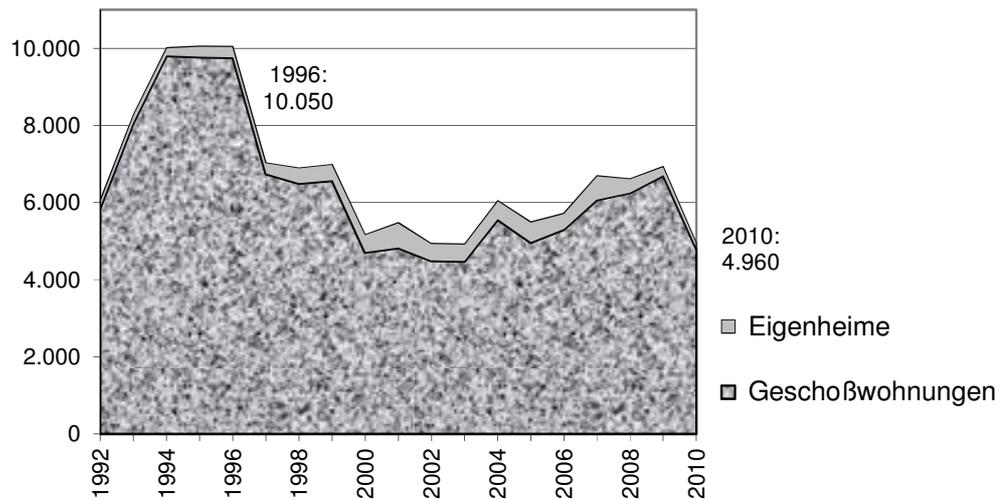
Tabelle 19: Förderungszusicherungen in den Bundesländern 2010

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Eigenheime	9.700	550	900	2.930	3.050	160	1.020	520	450	170
Geschoßwohnungen	18.200	1.180	1.030	2.150	2.080	1.270	2.390	2.310	980	4.790
Gesamt	27.900	1.730	1.930	5.080	5.120	1.430	3.410	2.830	1.430	4.960
% '09-'10	-17%	27%	-14%	-21%	-28%	-14%	-16%	5%	14%	-29%
% Ø 10 Jahre	-17%	-10%	-6%	-32%	-8%	-5%	-26%	-5%	-11%	-14%

Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

Die Bundesländer Burgenland, Tirol und Vorarlberg konnten hingegen ihre Förderungszusicherungen im Bereich Neubau im Vergleich zum Vorjahr erhöhen, und zwar sowohl im Eigenheimbereich wie auch im Geschoßwohnungsbau. In Summe konnten diese Steigerungen die Rückgänge bei den anderen, größeren, Bundesländern aber nicht ausgleichen. Der Vergleich zum 10-Jahres-Durchschnitt zeigt sehr deutlich, dass alle Bundesländer 2010 weniger Förderungszusicherungen vergaben als in der mittelfristigen Vergangenheit. Vor allem in den großen Bundesländern Niederösterreich (-32% im Vergleich zum 10-Jahres-Durchschnitt), Steiermark (-26%) und Wien (-14%) gingen die Förderungszusicherungen stark zurück.

Grafik 20: Förderungszusicherungen Neubau in Wien



Quelle: BMF, IIBW

Mit nur 4.960 Förderungszusicherungen 2010 liegt Wien um -28% unter dem Niveau des Vorjahres. Dies gilt sowohl für die Eigenheime (-31%) wie auch für die Wohnungen in Geschossbauten (inklusive Heimwohnungen, -28%). Damit erreicht das Volumen an Förderungszusicherungen das niedrigste Niveau seit 2003. Für 2011 ist mit einem weiteren deutlichen Rückgang zu rechnen. Erst 2012 dürften die Förderungszusicherungen wieder etwas höher ausfallen (Wohnbauinitiative, Stadt Wien, 25.10.2011).

Obwohl die Anzahl der Förderungszusicherungen 2010 stark gefallen ist, sind die Gesamtausgaben für Wohnbauförderungen annähernd konstant geblieben (s. Kapitel 4.2). Dies ist vor allem auf die zeitliche Differenz zwischen Förderungszusicherung und tatsächlichem Geldfluss zurückzuführen. Förderungsausgaben des Jahres 2010 betrafen zu großen Teilen Zusicherungen der Vorjahre. Zum zweiten sind vor allem die Sanierungsausgaben stark gestiegen und machten somit einen leichten Rückgang bei den Neubausausgaben wett. Zum dritten beinhalten die aktuellen Ausgaben in erheblichem Ausmaß dauerhafte Zahlungsverpflichtungen, wie Annuitätenzuschüsse oder Subjektförderungen. Um das aktuelle Engagement der Wohnbauförderung abzuschätzen, ist somit die Anzahl der Förderungszusicherungen aussagekräftiger als die Entwicklung der Ausgaben.

Ein wesentliches Thema ist die Entwicklung der Förderungszusicherungen in Passivhausstandard. Darauf wird in Kapitel 6.2. näher eingegangen.

3.2 FERTIGGESTELLTE GEFÖRDERTE WOHNUNGEN

Die Förderungszusicherungen weisen einige strukturelle Schwächen auf. Zum einen gelangen nicht alle Bauten mit Förderungszusicherung zur Ausführung. Präziser wären die Förderungszuzählungen, d.h. die Fälle bzw. der Zeitpunkt, wenn die Förderung tatsächlich fließt. Dafür fehlt aber die statistische Basis. Zum anderen reflektieren die Förderungszusicherungen aufgrund der Zeitdauer der Bauvorbereitung und Baudurchführung nur zeitversetzt die Wirksamkeit der Förderung auf die Wohnversorgung. Hier wäre von der grundsätzlich verfügbaren Statistik der Fertigstellungen geförderter Wohnungen Aufschluss zu erwarten. Bedauerlicherweise zeigt diese Datenbasis große Schwächen. Die Anzahl der fertiggestellten geförderten Wohnungen wird bereits von drei Bundesländern nicht

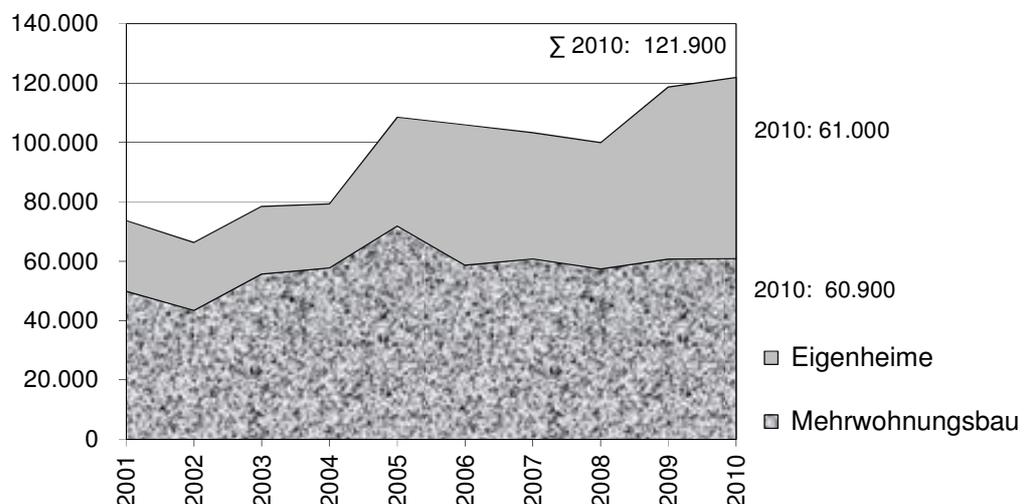
dokumentiert (B, K, OÖ). Aufgrund von Nachmeldungen, unterschiedlicher Dokumentation und der teilweisen Einrechnung von Ankaufsförderungen reicht die Datenqualität auch bei den anderen Bundesländern nicht für eine zuverlässige Interpretation aus.

3.3 FÖRDERUNGSZUSICHERUNGEN SANIERUNGEN

Die Zahl der Förderungszusicherungen im Sanierungsbereich ist nur bedingt aussagekräftig, denn die „Fälle“ können sehr unterschiedliche Maßnahmen betreffen und sehr unterschiedlich hohe Sanierungskosten auslösen. Bessere Anhaltspunkte zur Einschätzung der geförderten Sanierung in Österreich sind die Ausgaben innerhalb der Wohnbauförderung (s. Kapitel 4.5) und die Förderungszusicherungen für umfassende thermische Sanierungen (s. Kapitel 6.4).

Die Förderungszusicherungen in der Sanierung zeigen eine längerfristig deutlich steigende Tendenz (Grafik 21 und Tabelle 22), ausgehend von rund 70.000 Förderungsfällen pro Jahr Anfang der 2000er Jahre auf ein weitgehend gleichbleibendes Niveau von rund 100.000 Sanierungsfällen zwischen 2005 und 2008. 2009 kam es zu einer Steigerung auf rund 120.000 Fälle. Nachdem dies vor allem Eigenheime betraf, dürfte der Impuls zu einem Gutteil vom Sanierungsscheck des Bundes ausgelöst worden sein. Aber immerhin wurde 2010 das hohe Niveau des Vorjahres gehalten, obwohl der Sanierungsscheck in diesem Jahr nicht zur Anwendung kam.

Grafik 21: Förderungszusicherungen Sanierung von Eigenheimen und Geschöfwohnungen



Quelle: BMF, IIBW; eigene Schätzung für Vorarlberg 2010.

Insgesamt ging die Dynamik der Sanierungsförderung vor allem vom Eigenheim aus. Wurden Anfang des Jahrzehnts nur etwas über 20.000 Eigenheime gefördert saniert, kletterte die Zahl bis 2010 auf fast 60.000. Demgegenüber stiegen die Sanierungen im Geschöfwohnbau von rund 50.000 Anfang des Jahrzehnts auf nicht mehr als zuletzt rund 60.000.

Es werden somit heute um ein Vielfaches mehr Eigenheime gefördert saniert als neu errichtet. Das große Potenzial der thermischen Sanierung von Eigenheimen zur Erreichung der Klimaziele Österreichs scheint somit langsam zu greifen.

Tabelle 22: Förderungszusicherungen Sanierung im Bundesländervergleich

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
2001	73.700	400	9.600	12.800	14.200	2.400	10.400	10.700	2.000	11.100
2005	108.500	400	12.000	21.000	20.500	1.800	6.900	12.500	2.400	31.000
2006	105.900	600	9.600	30.200	12.200	2.600	7.300	18.300	2.400	22.700
2007	103.300	600	7.600	26.600	11.900	2.700	10.900	21.200	1.400	20.400
2008	99.900	400	7.200	29.200	13.100	2.600	11.300	12.700	1.100	22.400
2009	118.700	800	9.400	40.000	10.800	3.800	12.700	19.000	3.000	19.100
2010	121.900	600	6.900	43.100	15.300	4.600	9.000	19.300	5.500	17.700
% 08/09	3%	-25%	-27%	8%	41%	20%	-29%	2%	82%	-7%
% 5 Jahre	11%	2%	-15%	27%	21%	40%	-12%	7%	104%	-14%

Quelle: BMF, IIBW

3.4 KENNZAHLEN / BENCHMARKS

In Bezug auf die Bevölkerungszahl wurden 2010 österreichweit für 3,3 Wohnungen pro 1.000 Einwohner Förderungen zugesichert. 2009 waren es demgegenüber noch 4,1 Zusicherungen pro 1.000 Einwohner. Über dem Durchschnitt liegen das Burgenland (6,1), Tirol (4,0) und Vorarlberg (3,9), unter dem Durchschnitt liegen Salzburg (2,7), Steiermark (2,8) und Wien (2,9).

Als „Förderungsdurchsatz“ kann der Anteil der geförderten (Zusicherungen) an den insgesamt baubewilligten Wohnungen beschrieben werden. Dieser ist in Österreich im internationalen Vergleich traditionellerweise hoch und lag in den vergangenen Jahren durchwegs bei über zwei Drittel bei einem 10-Jahres-Durchschnitt von 75%. Mitte des vergangenen Jahrzehnts wurde ein Tiefpunkt von nur 66% erreicht, zuletzt ist der Förderungsdurchsatz wieder auf 81% gestiegen. Im Jahr 2010 erreichte der Förderungsdurchsatz mit nur 60% somit einen historischen Tiefpunkt. Dies liegt daran, dass der freifinanzierte Wohnbau 2010 stark zulegte (s. Kapitel 2.2).

Eine beachtliche Entwicklung nimmt der Wohnungsneubau in Passivhausstandard. Er liegt österreichweit bei ca. 14%, was auf die drei Bundesländer Vorarlberg (32%), Tirol (21%) und Wien (28%) zurückgeht. In Vorarlberg ist der Neubau in Passivhaus-Bauweise im geförderten großvolumigen Bereich verpflichtend (s. Kapitel 6.2).

Auf die Anzahl und Quote umfassender thermisch-energetischer Sanierungen wird im Detail in Kapitel 6.4 eingegangen. Auch 2010 wurde das Ziel von 3% im Österreichschnitt deutlich verfehlt.

Tabelle 23: Benchmarks Wohnungsproduktion / geförderter Wohnbau

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Haushalte 2010 (1.000)	3.624	113	239	669	586	225	504	291	152	846
Bevölkerung 2010 (1.000)	8.388	284	559	1.610	1.412	531	1.209	707	369	1.706
Bevölkerung 2020 (1.000)	8.724	294	558	1.700	1.458	548	1.230	738	388	1.809
Bevölkerungsprognose Ø 10 Jahre p.a.	0,39%	0,34%	-0,01%	0,55%	0,32%	0,33%	0,17%	0,42%	0,49%	0,59%
Wohnungsproduktion (Bewilligungen) pro 1.000 Einwohner 2010	5,5	6,7	6,4	5,0	6,2	6,7	5,6	7,2	6,3	3,6
Förderungszusicherungen pro 1.000 Einwohner '10	3,3	6,1	3,5	3,2	3,6	2,7	2,8	4,0	3,9	2,9
davon Eigenheime	1,2	1,9	1,6	1,8	2,2	0,3	0,8	0,7	1,2	0,1
davon Geschosswoh- nungen	2,2	4,2	1,8	1,3	1,5	2,4	2,0	3,3	2,7	2,8
Förderungsdurchsatz (An- teil geförderter an bewillig- ten Wohnungen) 2010	60%	90%	54%	69%	59%	47%	54%	63%	64%	57%
Förderungsdurchsatz Ø 10J	75%	k.A.	69%	98%	74%	50%	79%	59%	64%	68%
Förderungszusicherungen in Passivhausstandard	14%	n.v.	1%	9%	3%	n.v.	10%	21%	32%	28%
Quote umfassende thermisch-energetische Sanierung 2010 gesamt	0,9%	k.A.	0,6%	1,3%	2,0%	k.A.	0,5%	1,0%	0,6%	0,3%
davon Eigenheime	1,0%	k.A.	0,7%	1,2%	1,7%	k.A.	0,3%	1,5%	0,7%	0,1%
davon Geschosswoh- nungen	0,9%	k.A.	0,4%	1,5%	2,2%	k.A.	0,7%	0,6%	0,5%	0,4%

Anm.: Bevölkerungsprognose: Statistik Austria, Jahresdurchschnitt, Hauptszenario (mittlere Fertilität, Lebenserwartungsentwicklung und Zuwanderung).

Förderungsdurchsatz: 10-Jahres-Durchschnitt und 2010 ohne geförderte Heimwohnungen.

Thermisch-energetische Sanierungsquote: Definition gem. Art. 15a B-VG Vereinbarung 2008, Art. 2 (1) Z.4 und Art. 6), in Bezug auf die Gesamt-Hauptwohnsitze 2010.

Quellen: BMF, Statistik Austria, WIFO, GBV, IIBW

4 FÖRDERUNGSGEBARUNG

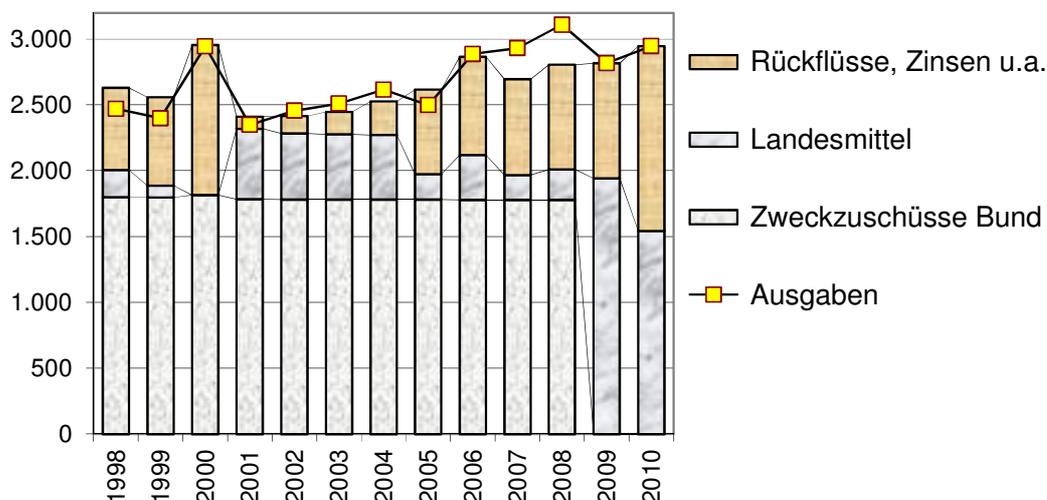
4.1 EINNAHMEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG

Das Gesamtbudget der Wohnbauförderung entspricht den Ausgaben. Diese betragen 2010 € 2.946 Mio. (Kapitel 4.2). Eine gesonderte Statistik der Einnahmen wurde mit dem Auslaufen des Wohnbauförderungszweckzuschussgesetzes 2008 beendet. Bis dahin machten die Zweckzuschüsse des Bundes mit € 1,78 Mrd. den größten Teil der Einnahmen der Wohnbauförderung aus. Sie wurden in der Folge in Ertragsanteile umgewandelt. Die Mittel stehen den Ländern somit unverändert zur Verfügung, allerdings ohne Zweckbindung.

Die zweitgrößte Einnahmenquelle der Wohnbauförderung waren und sind Erträge aus Rückflüssen und Forderungsverkäufen. Sie machten in der Vergangenheit meist 20% bis 30% der Einnahmen der Wohnbauförderung aus. 2010 ist diese Einnahmenquelle mit € 1.320 Mio. auf nicht weniger als 45% des gesamten Förderungsbudgets angewachsen (Tabelle 25). Die Selbstfinanzierungskraft der Wohnbauförderung aus Rückflüssen nimmt in den letzten Jahren deutlich zu, was u.a. auf die zunehmende Umstellung der Bundesländer auf Maastricht-neutrale Darlehensförderungen zurückzuführen ist.

Besonders hohe Rückflüsse gab es in Wien und Salzburg, in Oberösterreich, dem Burgenland und der Steiermark waren die hohen Rückflüsse zu einem guten Teil durch Forderungsverkäufe determiniert (s. Kapitel 4.8). Forderungsverkäufe spielten vor allem Anfang der 2000er Jahre eine maßgebliche Rolle als Einnahmequelle. Damals haben mehrere Bundesländer innerhalb kurzer Zeit große Bestände ihrer ausstehenden Darlehen am Kapitalmarkt veräußert, vor allem Niederösterreich und Oberösterreich. Der Anteil der Forderungsverkäufe an den Erträgen aus Rückflüssen schwankt seither erheblich zwischen nur 10% (z.B. 2008) und über 50% (z.B. 2007). 2010 wurden mit Forderungsverkäufen ca. € 440 Mio. Erlöst, was beinahe einem Drittel der Erträge aus Rückflüssen entspricht. Eine große Tranche wurde 2010 von Oberösterreich veräußert, ebenso vom Burgenland, eine etwas kleinere Tranche von der Steiermark.

Grafik 24: Einnahmen der Wohnbauförderung



Quelle: BMF, IIBW.

Tabelle 25: Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung 2010 (Mio. €)

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Rückflüsse	1.405	176	43	25	201	122	210	156	105	369
Mittel aus Länderbudgets	1.541	-59	102	589	59	230	233	108	33	246
Ausgaben gesamt	2.946	117	145	613	260	351	443	264	138	615
Änderung zu 2009	4,6%	9,5%	10,4%	15,4%	-9,9%	27,9%	-2,9%	0,4%	-6,8%	-0,5%

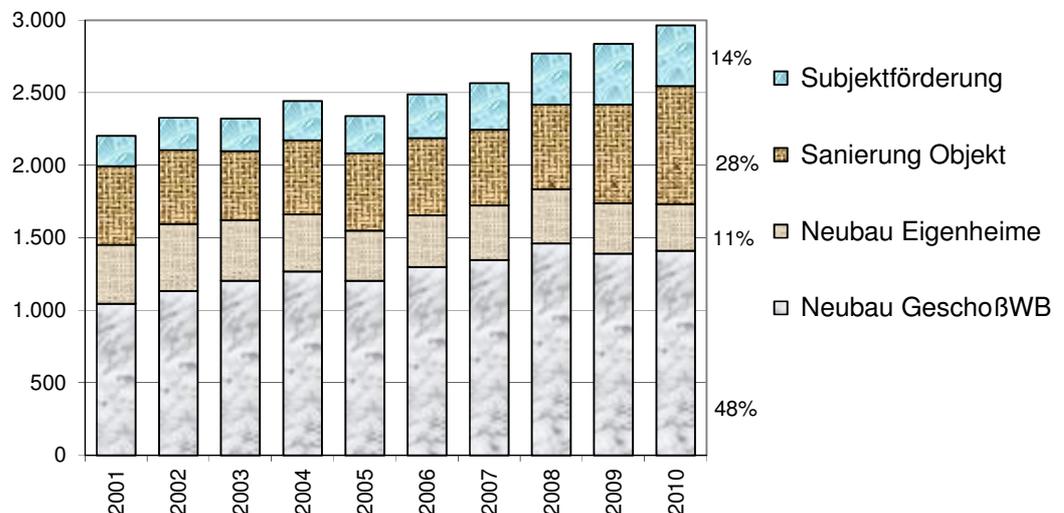
Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

Nach Tabelle 25 waren die Rückflüsse im Burgenland 2011 höher als die Ausgaben von € 117 Mio. Dies liegt daran, dass in den Rückflüsse Forderungsverkäufe von insgesamt € 159 Mio. enthalten sind (s. Kapitel 4.8).

4.2 AUSGABEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG

Die Bundesländer gaben 2010 insgesamt ca. € 2.950 Mio. an Wohnbauförderungsmitteln aus und damit um rund € 130 Mio. mehr als im vorangegangenen Jahr (+4,6%). Diese Ausgaben beinhalten Objektförderungen im Neubau (Geschoßwohnbau und Eigenheime mit zusammen € 1.730 Mio. = 59%) und in der Sanierung (€ 820 Mio. = 28%), sowie Subjektförderungen in der Form von Wohnbeihilfen, Eigenmittellersatzdarlehen und allgemeiner Wohnbeihilfe (€ 420 Mio. = 14%, s. Grafik 26).

Grafik 26: Ausgaben der Wohnbauförderung Österreich, Mio. €



Anm.: Die bis 2008 dokumentierten Ausgaben für Infrastruktur/Sonstiges sind nicht berücksichtigt.

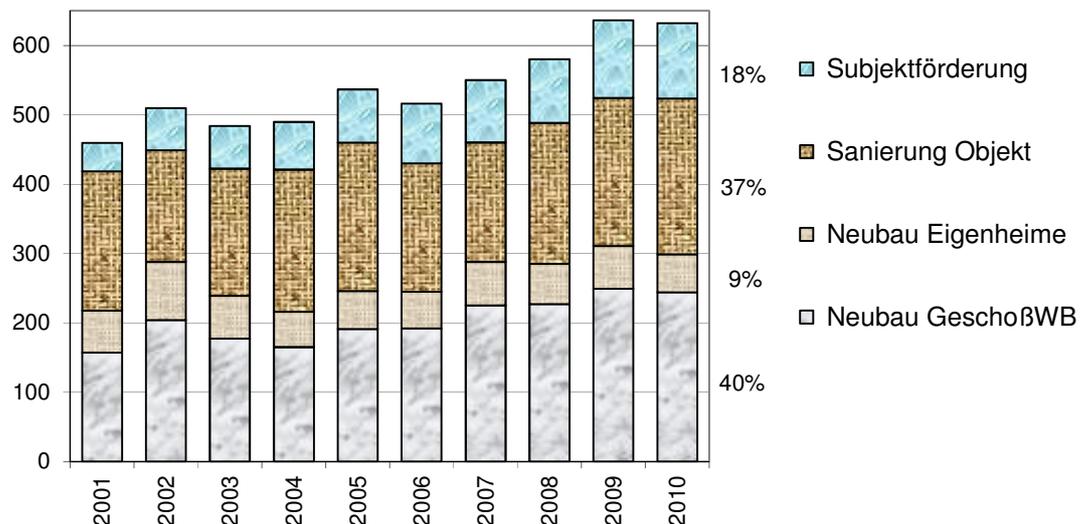
Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

Durch den Wegfall der Zweckbindung der Wohnbauförderung 2009 wurde eine Umstellung der Berechnung der Wohnbauförderungsausgaben der Bundesländer notwendig, da früher allgemeine Wohnbeihilfen in den offiziellen BMF-Daten nur teilweise eingerechnet, wohnbaurelevante Infrastrukturausgaben und sonstige Ausgaben jedoch stets in der Wohnbauförderung inkludiert waren. Grafik 26 nimmt eine Korrektur dieser Änderungen für frühere Jahre vor, um eine bessere Vergleichbarkeit sicherzustellen.

Der deutlich positive Trend der Ausgaben im Vergleich zum Vorjahr (+4,6%) verteilt sich unterschiedlich über die Bundesländer. Stark zugenommen haben die Gesamtausgaben in Salzburg (+28%), wobei die Speisung des Landeswohnbaufonds stark ins Gewicht fällt. Ein deutliches Plus gab es in Niederösterreich (+15%), Kärnten (+10%) und im Burgenland (+10%). Deutliche Rückgänge gab es demgegenüber in Oberösterreich (-10%) und Vorarlberg (-7%) (s. Tabelle 28).

Die Zunahme der Gesamtausgaben im Vergleich zu 2009 geht auf die Sanierungsförderung zurück (s. Kapitel 4.5). Die Ausgaben der Objektförderung im Neubau waren 2010 österreichweit, trotz des starken Einbruchs bei den Förderzusicherungen (s. Kapitel 3.1), annähernd konstant (-1%). Darin zeigt sich, dass die aktuellen Ausgaben vor allem durch vergangene Zusicherungen bestimmt sind. Auch in der Neubauförderung zeigen sich große Unterschiede im Bundesländervergleich: Mehr oder weniger stark rückläufig waren Oberösterreich (-22%, wegen dem Wegfall der Neubauoffensive 2009), Vorarlberg (-7%) und Wien (-4%). Zugenommen haben die Ausgaben vor allem in Salzburg (+18%), Kärnten (+11%) und im Burgenland (+6%). Die Subjektförderung blieb 2010 mit rund € 400 Mio. relativ konstant, wodurch der stark positive Trend der Vorjahre gebremst wurde (s. Kapitel 4.3).

Grafik 27: Ausgaben der Wohnbauförderung Wien, Mio. €



Anm.: Die bis 2008 dokumentierten Ausgaben für Infrastruktur/Sonstiges sind nicht berücksichtigt.

Quelle: Magistrat der Stadt Wien, MA 50, BMF, IIBW.

Die Ausgaben der Wiener Wohnbauförderung betragen 2010 € 615 Mio. (Grafik 27). Damit konnte das hohe Ausgabenniveau des Vorjahres konstant gehalten werden. Die Ausgaben für den Neubau teilten sich in den Geschoßwohnbau (€ 244 Mio., 40% der Ausgaben) und die Förderung von Eigenheimen und Kleingartenhäusern (€ 55 Mio., 9%). Im Vergleich zum Vorjahr haben die objektseitigen Sanierungsausgaben weiter zugenommen. Sie machen bereits mehr als ein Drittel der WBF-Ausgaben aus (€ 225 Mio., 37%). In der Subjektförderung wurden insgesamt € 108 Mio. (18%) ausgegeben. In diesen Ausgaben sind Wohnbeihilfen (allgemeine, im geförderten Bereich, im Bereich der Sanierung) ebenso enthalten wie Eigenmittlersatzdarlehen. Nicht unmittelbar wohnbaubezogene Ausgaben für Infrastrukturmaßnahmen sind seit dem Auslaufen der Zweckzuschüsse nicht mehr für die Darstellung der Wohnbauförderungsausgaben relevant.

Tabelle 28: Ausgaben der Wohnbauförderung im Bundesländervergleich

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
1991	1.774	53	117	330	284	115	292	144	88	352
1995	2.466	71	157	380	371	186	283	195	144	678
2000	2.946	93	131	695	420	173	380	204	113	736
2005	2.460	100	128	440	296	121	356	231	131	657
2006	2.831	98	110	521	296	363	443	239	121	639
2007	2.866	109	140	415	296	373	449	232	132	720
2008	2.987	109	144	484	264	441	469	248	131	697
2009	2.817	107	132	531	288	275	456	263	149	618
2010	2.946	117	145	613	260	351	443	264	138	615
% 09/10	4,6%	9,5%	10,4%	15,4%	-9,9%	27,9%	-2,9%	0,4%	-6,8%	-0,5%
Ø 5 Jahre	2.890	108	134	513	281	361	452	249	134	658

Quelle: BMF, IIBW

Anmerkung: In den Gesamtausgaben vor 2009 sind allgemeine Wohnbeihilfen nicht inkludiert, sonstige Ausgaben sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen bis 2008 inkludiert.

Trotz hoher österreichweiter Förderausgaben im Jahre 2010 muss vor einem starken Einbruch der Ausgaben im Jahr 2011 gewarnt werden. Die Budgetvoranschläge der Bundesländer lassen vermuten, dass aufgrund der Konsolidierungsbemühungen öffentlicher Haushalte in Österreich auch die Wohnbauförderungsausgaben zurückgefahren werden (vgl. Kunnert, 2011). Für die nähere Zukunft geplante Wohnbauförderungsausgaben lassen sich aufgrund der Budgetvoranschläge der Bundesländern abschätzen, sowie aus Stellungnahmen der Förderstellen (s. Kapitel 4.10).

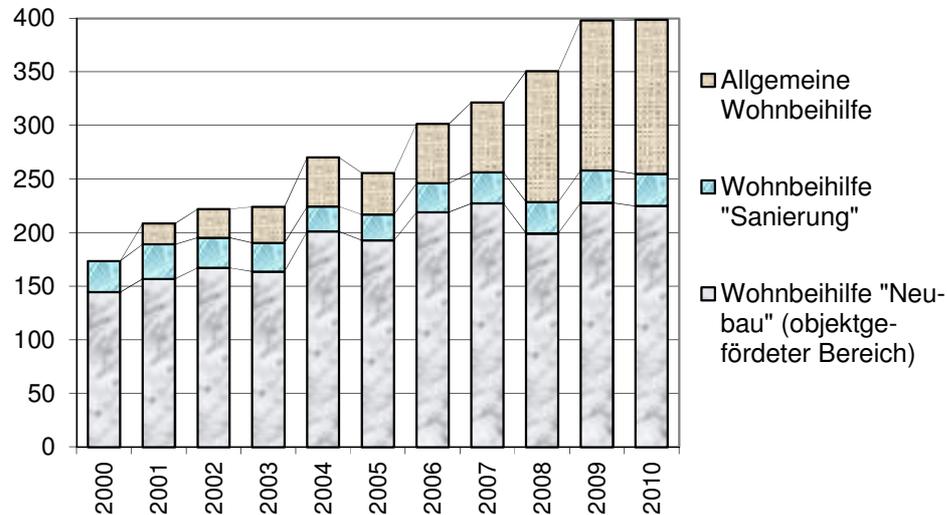
4.3 WOHNBEIHILFEN

Österreichweit wurden im Jahr 2010 rund € 400 Mio. für Wohnbeihilfen aufgewendet. Damit haben sich die Wohnbeihilfen innerhalb von 10 Jahren mehr als verdoppelt und machen mittlerweile 14% der Förderungsausgaben aus, in Wien inkl. den Eigenmitteldarlehen sogar 18%. Besonders rasant wuchs die „allgemeine Wohnbeihilfe“. Das ist die Subjektförderung für private Mietwohnungen, die im Laufe des vergangenen Jahrzehnts in unterschiedlicher Form von fast allen Bundesländern eingeführt wurde. Noch machen die Wohnbeihilfen im geförderten Bereich (einschließlich Sanierung) mehr aus als jene im nicht-geförderten Bereich, jedoch stagnieren oder sinken die Ausgaben im geförderten Bereich, v.a. in Tirol, der Steiermark und Wien, während sie im Segment der privaten Mietwohnungen anhaltend steigen, v.a. in Vorarlberg, Salzburg, Kärnten und Wien.

Allerdings ist in Summe im Jahresvergleich 2009/2010 erstmals eine Stagnation der Wohnbeihilfeausgaben zu beobachten. Der starke Anstieg der Wohnbeihilfen-Ausgaben zwischen 2008 und 2009 ging zu einem guten Teil auf die Mietzins- und Annuitätenbeihilfen in Tirol (im nicht-geförderten Bereich) zurück, die in den früheren Ausgaben nicht eingerechnet waren (2008: ca. € 15 Mio.). Besonders stark war der Anstieg 2009 auch in Vorarlberg, Kärnten, Oberösterreich und in der Steiermark, was auf Umstellungen in der Berechnungsmethode zugunsten der Bezieher zurückzuführen war. Zwischen 2009 und 2010 stiegen die Wohnbeihilfeausgaben vor allem in Vorarlberg, Salzburg und Kärnten, während sie in Tirol, der Steiermark und Wien sogar sanken. In diesen drei Bundesländern sind es die Ausga-

ben für Wohnbeihilfen im geförderten Bereich, die rückläufig sind, während die Wohnbeihilfen im nicht-geförderten Bereich leicht steigen oder stagnieren.

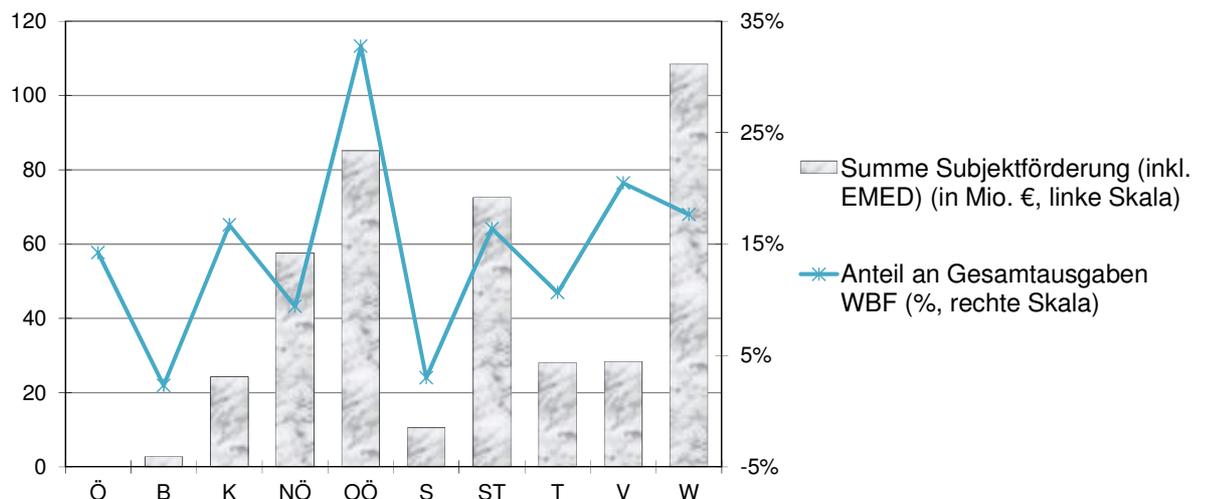
Grafik 29: Entwicklung der Wohnbeihilfeausgaben



Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

Die Eindämmung der Ausgabendynamik für die Wohnbeihilfe ist weniger auf die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Einkommen, Wohnkosten), als auf aktive Maßnahmen im Bereich der Förderungsgestaltung zurückzuführen. In zwei 2009 veröffentlichten Studien hat das IIBW auf die problematische Entwicklung der Subjektförderungsausgaben mit einem prognostizierten Zuwachs auf ca. € 500 Mio. bis 2015 hingewiesen (Amann/Mundt 2009a und 2009b) Eine solche Entwicklung würde die Spielräume der anderen Schienen der Wohnbauförderung zusätzlich massiv einschränken. Offensichtlich hat die Wohnungspolitik der Länder dem entgegengesteuert.

Grafik 30: Subjektförderungen nach Bundesländern, Anteil an Gesamtausgaben



Anm.: Neben Wohnbeihilfen sind auch Eigenmittlersatzdarlehen in den Ausgaben für Subjektförderungen enthalten (Wien, Burgenland).

Quelle: BMF, IIBW, eigene Berechnung.

Gemessen an den Gesamtausgaben zeigt sich, dass in den Bundesländern Burgenland und Salzburg die Subjektförderungs Ausgaben nur geringe Bedeutung haben (jeweils unter 3%). Sehr bedeutend ist die Wohnbeihilfe hingegen in Oberösterreich (33%). Leicht über dem Durchschnitt liegen Vorarlberg, Kärnten und die Steiermark (20-16%) sowie Wien (17%). In Wien sind in den insgesamt € 108 Mio. Subjektförderungs Ausgaben, nebst Wohnbeihilfen im geförderten Bereich und Sanierung (€ 55 Mio.) auch die allgemeinen Wohnbeihilfen (€ 36 Mio.) und Eigenmittellersatzdarlehen (€ 17 Mio.) enthalten.

Ähnlich wie die Gesamtausgaben für Wohnbeihilfen, stagnierte auch die Anzahl der Wohnbeihilfe beziehenden Haushalte im Jahresvergleich 2009/2010 mit nur einer geringfügigen Zunahme um ca. 2.000 Bezieher auf in Summe ca. 208.000, wobei jedoch auch hier eine Verschiebung weg vom geförderten Bereich und hin zum Bereich der allgemeinen Wohnbeihilfe zu beobachten ist.

Tabelle 31: Anzahl Wohnbeihilfebezieher, Anteil an Haushalten, Ausgaben

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Anzahl Wohnbeihilfebezieher 2010	208.000	800	13.700	29.600	37.000	7.400	35.200	15.800	10.600	57.600
Anteil WBH-beziehende Haushalte	6%	1%	6%	4%	6%	3%	7%	5%	7%	7%
Ausgaben für WBH 2010, Mio.€	399	1,2	24,2	57,6	85,1	10,5	72,5	28,0	28,3	91,3
Änderung 09/10 %	0%	0%	4%	1%	2%	6%	-3%	-7%	14%	-2%
Ø WBH pro Haushalt und Monat	€ 160	€ 127	€ 147	€ 162	€ 192	€ 118	€ 172	€ 148	€ 222	€ 132

Anm.: Bei der Anzahl der Bezieher handelt es sich um Jahresdurchschnittszahlen oder um Stichtag 31.12.
Quelle: BMF, IIBW

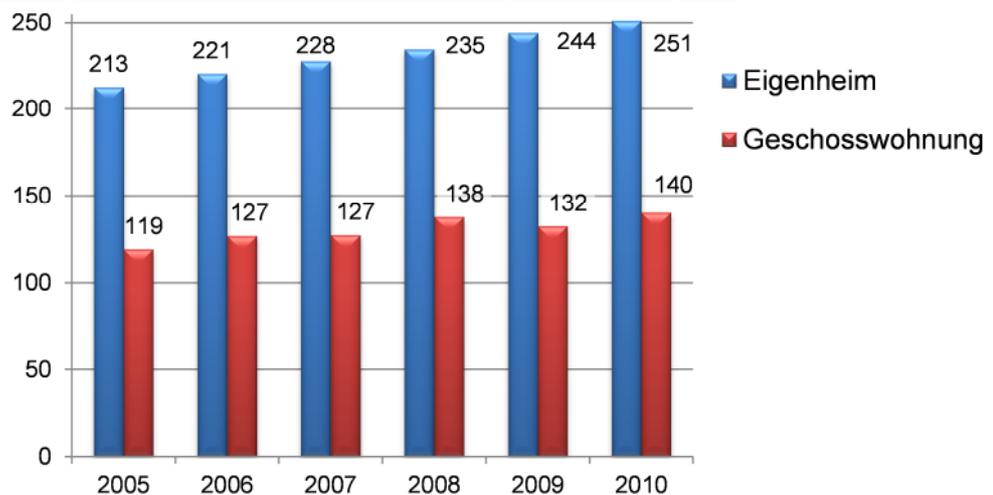
Österreichweit liegt der Anteil der Wohnbeihilfebezieher an allen Haushalten bei rund 6% und damit im internationalen Vergleich nach wie vor niedrig. Dieser österreichweite Anteil variiert nicht stark über die Bundesländer, lediglich im Burgenland und in Salzburg ist er wesentlich geringer (s. Tabelle 31).

Die unterschiedlichen Berechnungsmethoden und Begrenzungen der Wohnbeihilfen (s. Kapitel 5.10) führen zu Unterschieden bei durchschnittlichen Wohnbeihilfe-Auszahlungen pro Haushalt und Monat. Sie reichen von € 118 in Salzburg bis zu € 222 in Vorarlberg.

4.4 BAUKOSTEN GEFÖRDERTER WOHNUNGEN

Die Angaben der Förderungsstellen der Länder zu den Baukosten geförderter Wohnungen sind nicht uneingeschränkt konsistent, mit Einschränkungen aber doch aussagekräftig. Die Daten der Wohnbauförderung sind deswegen von großem Interesse, da die Statistik Austria seit 2001 keine Baukostenstatistik mehr zur Verfügung stellt. Für 2001 zeigen die beiden Datenquellen weitgehende Übereinstimmung.

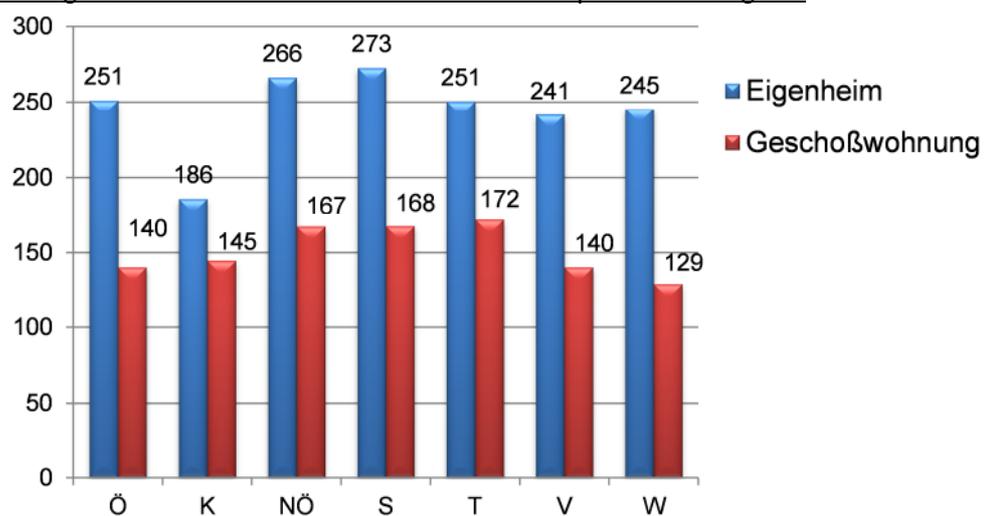
Grafik 32: Baukosten geförderter Wohnbauten in € 1.000 pro Förderungsfall



Anm.: Ohne OÖ.
Quelle: BMF, IIBW

2010 kostete das durchschnittliche geförderte Eigenheim in Österreich € 251.000, eine geförderte Geschosswohnung € 140.000. Die Eigenheime haben sich im Laufe der vergangenen Jahre kontinuierlich um 3% bis 4% pro Jahr verteuert, d.h. deutlich über der Inflationsrate. Die Geschosswohnungen hatten insgesamt ähnliche Preissteigerungen, allerdings mit geringerer Kontinuität. Bundesländerweise unterscheiden sich die Kosten erheblich (Grafik 33). Besonders günstige Eigenheime werden in Kärnten mit durchschnittlich € 186.000 gebaut, vergleichsweise teure in Salzburg und Niederösterreich mit € 273.000 bzw. € 266.000. Die Baukosten für Geschosswohnungen liegen zwischen € 129.000 in Wien und über €170.000 in Tirol.

Grafik 33: Baukosten geförderter Wohnbauten 2010 in € 1.000 pro Förderungsfall

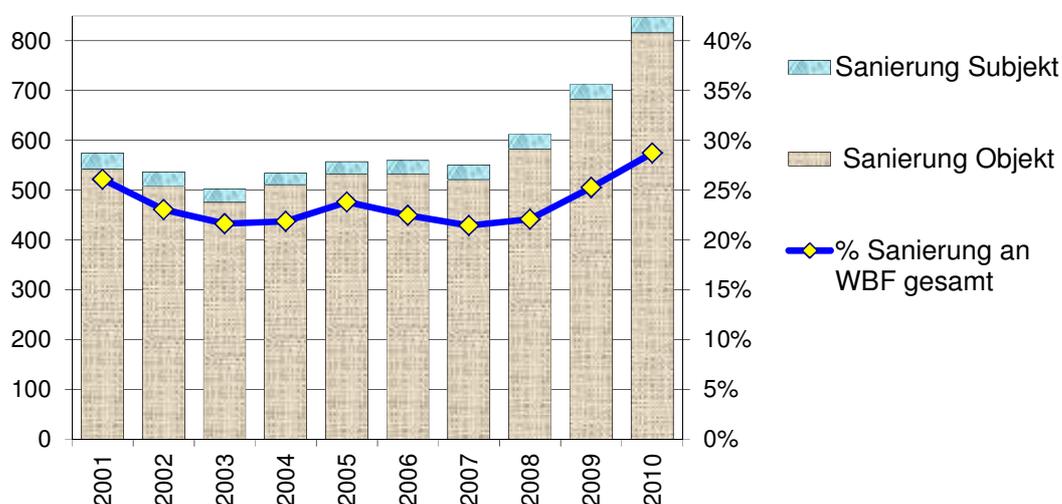


Anm.: Österreich-Wert ohne B und OÖ.
Quelle: BMF, IIBW

4.5 SANIERUNGS-AUSGABEN

Der deutlich positive Trend der Gesamtausgaben für Wohnbauförderungen 2010 geht auf die Sanierungsförderung zurück. In diesem Bereich stiegen die Ausgaben österreichweit um rund € 130 Mio. oder beinahe 19%. Besonders hohe Steigerungen gab es in Salzburg (+83%), Niederösterreich (+55%) und Oberösterreich (+30%). Im Burgenland (-25%), in der Steiermark (-14%) und Vorarlberg (-5%) waren die Sanierungsausgaben jedoch rückläufig. In Summe wiederholte sich 2010 somit die starke Zunahme der Sanierungsausgaben des Vorjahres (+16%). Mitte der 2000er Jahre lagen die Sanierungsausgaben noch bei ca. 550 Mio. pro Jahr und ihr Anteil an den Wohnbauförderungsausgaben bei ca. 20%. Mittlerweile erreichen die Sanierungsausgaben mit ca. 820 Mio. (ohne Wohnbeihilfen im Sanierungsbereich) einen Anteil von 28% (s. Grafik 34).

Grafik 34: Ausgaben für Sanierungsförderung, nominell und anteilmäßig



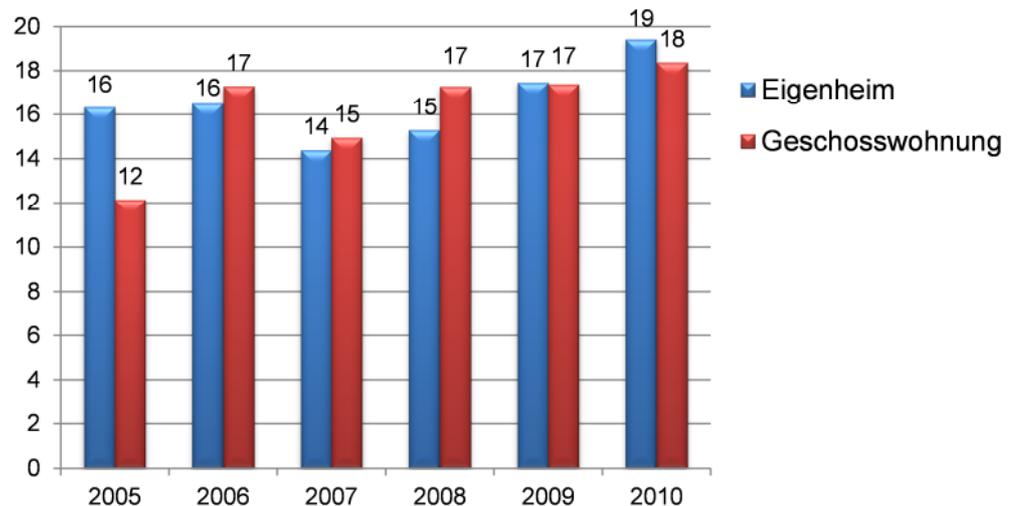
Quelle: Förderungsberichte der Länder, BMF, IIBW

Einen besonders hohen Stellenwert nimmt die Sanierungsförderung 2010 in Niederösterreich (41% der Förderausgaben) und in Wien (40%) ein. Niederösterreich gab um beinahe € 88 Mio. und damit um rund 55% mehr aus als im Vorjahr. Deutlich unterdurchschnittlich sind die Sanierungsausgaben jedoch im Burgenland (10%) und Tirol (19%).

4.6 SANIERUNGSKOSTEN

Die Statistik der Sanierungskosten ist dadurch beeinträchtigt, dass die Sanierungsmaßnahmen nicht konsistent gemeldet werden. Insbesondere verzerrt die Einbeziehung von kleinvolumigen Maßnahmen (z.B. Kesseltäusche) die Statistik. Daraus erklären sich die großen bundesländerweisen Unterschiede in den Sanierungskosten. Im zeitlichen Verlauf zeigen die Sanierungskosten bei Eigenheimen eine leicht steigende, bei Geschosswohnungen eine etwas stärker steigende Tendenz (Grafik 35). Derzeit machen durchschnittliche Sanierungen von Eigenheimen rund € 19.400, von Geschosswohnungen rund € 18.400 aus. Mit solchen Beträgen sind freilich umfassende thermische Sanierungen nicht zu bewerkstelligen.

Grafik 35: Baukosten geförderter Sanierungen in € 1.000 pro Förderungsfall



Anm.: Ohne OÖ und V.
Quelle: BMF, IIBW

4.7 SONSTIGE AUSGABEN

Sonstige Ausgaben spielten in der Vergangenheit eine mitunter große Rolle innerhalb der Wohnbauförderungsausgaben. So machten Ausgaben für nicht direkt wohnbaurelevante Maßnahmen des Klimaschutzes und der Infrastruktur 2008 rund € 340 Mio. aus. Darunter fielen vor allem Infrastrukturausgaben in der Steiermark und Wien. Ebenfalls enthalten waren die Überweisungen Salzburgs an den Wohnbaufonds, über den dieses Bundesland die Wohnbauförderung hauptsächlich abwickelt. Unter „Sonstiges“ fielen auch die Ausgaben zur Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen, die vor allem in Wien unter dieser Kategorie verbucht wurden und Förderungen des Wohnumfelds, vor allem in Oberösterreich und der Steiermark. Ebenso waren die Ausgaben der Wohnbauforschung unter dieser Gruppe dargestellt. Seit dem Auslaufen der Zweckbindung haben diese Ausgaben keine Relevanz mehr.

4.8 BEGÜNSTIGTE RÜCKZAHLUNGEN, VERKAUF VON DARLEHENSFORDERUNGEN

Einige Bundesländer geben Haushalten die Möglichkeit, Förderungsdarlehen vorzeitig zurückzuzahlen und im Gegenzug einen gewissen Betrag der Nominale erlassen zu bekommen (s. Kapitel 5.6). Der Abschlag reflektiert den Förderbarwert der niedrigverzinslichen Landesdarlehen. Ähnlich den Forderungsverkäufen am Kapitalmarkt (s. unten) liegen die Abschläge üblicherweise bei 40% bis 60%. In der Vergangenheit haben vor allem die Steiermark, das Burgenland und Wien diese Begünstigung angewandt.

Das schrittweise Abgehen vom strengen Zweckbindungsgebot in der Wohnbauförderung ermöglichte es den Bundesländern seit 2000, ausstehende Forderungen an Banken oder Versicherungen zu verkaufen. Dadurch konnte eine Fristentransformation vorgenommen werden: Finanzielle Mittel wurden mobilisiert und auf langfristige Rückflüsse verzichtet. Der Forderungsverkauf erfolgt in der Regel zu Barwerten knapp über 50% der Nominale, um die nicht marktkonformen Zinsen der Förderungsdarlehen auszugleichen.

Die Einnahmen der Forderungsverkäufe wurden meist zur Tilgung ausstehender Schulden innerhalb der Länderbudgets genutzt, mitunter aber auch zur Bildung von Rücklagen. Aus dem Blickwinkel der Selbstfinanzierungskraft von Wohnbauförderungs-Systemen ist der Verkauf von Forderungen kritisch zu beurteilen. Zur langfristigen Sicherung von Rückflüssen hat das Bundesland Salzburg den Landeswohnbaufonds eingerichtet, der alle Rückflüsse erhält und Forderungen nicht veräußern darf.

In der Vergangenheit haben alle Bundesländer bis auf Vorarlberg und Salzburg von der Möglichkeit des Forderungsverkaufs Gebrauch gemacht. Mit je rund € 2,5 Mrd. an verkauften Barwerten ab 2000 wurde in Oberösterreich und Niederösterreich der jeweils überwiegende Teil ausstehender Darlehen verkauft. Auch in der Steiermark (in Summe ca. € 747 Mio. verkaufter Barwerte), in Kärnten (ca. € 690 Mio.) und Wien (€ 270 Mio.) spielte der Forderungsverkauf eine Rolle. In Tirol wurden erstmals 2009 rund € 140 Mio. ausstehender Darlehen verkauft. Durch den großen Forderungsverkauf von € 159 Mio. 2010 hat auch das Burgenland seit Anfang der 2000er Jahre insgesamt rund € 409 Mio. Forderungsbarwerte verkauft.

4.9 AUSAFTENDE DARLEHEN

Obwohl Darlehen gegenüber verlorenen Zuschüssen und Annuitätzuschüssen zunehmend in den Vordergrund treten, steigt das Volumen der aushaftenden Darlehen nicht an. Der Grund liegt vorwiegend in den Forderungsverkäufen der Länder (s. oben). Vor allem in Oberösterreich und Niederösterreich ist der Stand aushaftender Darlehen aufgrund der Forderungsverkäufe gering. Der Stand der aushaftenden Darlehen sank 2010 im Burgenland aufgrund des Verkaufes einer großen Tranche um rund ein Drittel. Oberösterreich veräußerte mehr als die Hälfte der ausstehenden Darlehensforderungen. In Summe blieben die ausstehenden Darlehen österreichweit mit ca. € 16 Mrd. im Jahresvergleich annähernd konstant (s. Tabelle 36).

Tabelle 36: Bundesländervergleich aushaftende Darlehen

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
1991	18.000	620	1.310	3.570	2.150	750	2.650	70	3.410	3.450
1995	20.000	850	1.530	4.220	3.020	580	3.110	1.880	1.140	3.410
2000	22.000	1.040	2.110	5.040	3.370	910	3.180	2.390	1.520	2.740
2005	16.000	1.180	1.160	1.900	960	1.030	2.080	2.840	1.740	2.750
2006	16.000	1.000	1.250	2.140	1.090	1.120	2.180	2.930	1.750	2.760
2007	14.000	1.050	1.330	480	310	1.290	2.320	3.010	1.770	2.850
2008	15.000	900	1.400	710	420	1.510	2.480	3.100	1.780	2.860
2009	16.000	970	1.470	910	490	1.420	2.610	3.150	1.800	3.170
2010	16.000	660	1.540	1.120	200	1.640	2.730	3.190	1.800	3.230
% 09/10	0,7%	-32,1%	5,0%	22,1%	-59,0%	15,1%	4,7%	1,1%	0,3%	1,9%
% 5 Jahre	3,4%	-28,3%	10,4%	4,2%	-60,2%	17,5%	10,8%	3,6%	1,4%	8,6%

Quelle: BMF, IIBW

4.10 VORAUSSCHAU WOHNBAUFÖRDERUNG DER LÄNDER 2011 UND 2012

Trotz hoher Förderausgaben im Jahre 2010 muss vor einem starken Einbruch der Ausgaben in den kommenden Jahren gewarnt werden. Die Budgetvoranschläge der Bundesländer lassen vermuten, dass aufgrund der Konsolidierungsbemühungen öffentlicher Haushalte in Österreich auch die Wohnbauförderungsausgaben zurückgefahren werden (vgl. Kunnert, 2011). Jedenfalls ist 2011 und 2012 mit in Summe niedrigeren Zahlen an neuen Förderungszusicherungen zu rechnen. Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf die Budgetvoranschläge der Bundesländer für die Jahre 2011 und 2012 sowie auf persönliche Stellungnahmen aus den Wohnbauförderungsabteilungen.

Im Burgenland wurde bereits 2010 das Doppelbudget 2011/2012 beschlossen, das im Zeichen der Finanzkrise steht und 2011 Einsparungen von rund € 59 Mio. vorsieht. 2012 soll dann das niedrigere Ausgabenniveau in etwa gehalten werden. Auch die Wohnbauförderung ist von den Einsparungen betroffen, wobei die Schwerpunkte der Einsparungen anhand der Voranschläge nicht eingeschätzt werden können, da Voranschläge und Rechnungsabschlüsse häufig, teilweise aufgrund unterschiedlicher Zuordnungen, nicht übereinstimmen. Angezielt werden jedenfalls Gesamtausgaben von rund € 80 Mio. (2011 und 2012) im Vergleich zu den rund € 112 Mio. 2010. Vor allem die Darlehensvergabe an gemeinnützige Bauvereinigungen soll deutlich eingeschränkt werden, die Sanierungsförderung wird konstant gehalten.

In Kärnten wird für 2011 und 2012 mit etwa gleichbleibenden Ausgaben gerechnet. Während leicht sinkende Ausgaben für die allgemeine Wohnbeihilfe und für die Förderschiene Ersterwerb angenommen werden, soll die Anzahl der Förderungsfälle im Neubau, vor allem im Mehrgeschossbau, wieder steigen. Ein großer Anteil zukünftiger Ausgaben ist jedoch bereits jetzt durch langfristige Zusicherungen gebunden. Zusätzlich wird es zu einer Verschiebung hin zu Sanierungsausgaben kommen, denn es wird mit einer Zunahme der jährlichen Sanierungsausgaben von rund € 26 Mio (2010) auf über € 29 (2011) Mio. gerechnet.

In Niederösterreich werden die Wohnbauförderungen 2011 und 2012 massiv zurückgefahren. Während 2010 noch rund 630 Mio. Gesamtausgaben verbucht wurden, gehen die Voranschläge für 2011 und 2012 nur noch von Gesamtausgaben von rund € 410 bzw. € 420 Mio. aus. Die Einsparungen finden sich vor allem bei Wohnbaudarlehen und -zuschüssen, also im Neubau. Subjektförderungen (Wohnbeihilfen, Wohnzuschüsse) und die Sanierungsförderungen sollen hingegen zunehmen.

In Oberösterreich wird im Neubau für 2011 in Summe mit etwa gleichbleibenden Zahlen gerechnet, wobei die Anzahl der geförderten Eigenheime leicht rückläufig sein wird, jedoch die Wohnungen in Mehrgeschossbauten wieder zunehmen dürften. Vor allem ab 2012 soll die Wohnbeihilfe abgeändert werden und zu Einsparungen von rund € 3 Mio. im Vergleich zu den aktuellen Ausgaben beitragen (Rückgang von € 88 Mio. auf € 85 Mio. im VA 2012). Nach dem sehr starken Jahr 2009 wird in der Sanierung hinsichtlich der Förderzahlen mit einem leichten Rückgang 2011 gerechnet. Ausgabenmäßig sollen die Annuitätenzuschüsse im Sanierungsbereich vor allem 2012 wieder stark auf rund € 65 Mio. zunehmen.

Salzburg verzeichnete im Jahr 2010 massive Ausgabenzunahmen, vor allem in der Sanierung, aber auch im Neubau. Hinsichtlich der zugesicherten Förderungsfälle im Neubau lag das Niveau jedoch um rund 13% unter dem 5-Jahresschnitt (s. Kapitel 3.1). Gerade die Eigenheime werden stark gefördert, wodurch für relativ wenige Förderfälle hohe Ausgaben entstehen. 2011 und 2012 wird mit konstanten Ausgaben gerechnet, wobei die zunehmende Umstellung auf den Landeswohnbaufonds Stabilität

bringen soll. In ca. 17 Jahren soll der Fonds selbsttragend sein. Budgetär ist ein Rückgang der Wohnbauförderungsausgaben von € 177 Mio. (RE 2010) auf rund € 142 Mio. (VA 2011 und 2012) vorgesehen, jedoch betrifft das nur das Landesbudget, während sich der Wohnbaufonds zusehends zu einem eigenständigen Finanzgeber entwickelt. Aufgrund dieser Konstellation ist eine Ausgabenabschätzung auf Basis von Budgetvoranschlägen nicht möglich.

Die Steiermark steht budgetär unter besonders starkem Druck. Im Bereich der Wohnbauförderung sollen die Gesamtausgaben von ca. € 470 Mio. auf 2011 ca. € 450 Mio. und 2012 ca. € 430 Mio. zurückgehen. Diese Einsparungen betreffen den Bereich des Neubaus, der Sanierung und aufgrund der geplanten Anpassung der Wohnbeihilfebestimmungen auch den Bereich der Subjektförderungen. Da das steirische Wohnbauförderungsbudget in sehr hohem Ausmaß durch Zahlungsverpflichtungen aus früheren AZ-Zusicherungen gebunden ist, schränken die an sich moderaten Budgetkürzungen die Spielräume für neue Förderungszusicherungen stark ein, v.a. im Neubau.

In Tirol lassen die Budgetvoranschläge der Jahre 2011 und 2012 vermuten, dass es im Vergleich zu 2010 sowohl im Neubau wie auch in der Sanierung zu Einsparungen kommen wird. Die Neubausausgaben werden von rund € 199 Mio. (2010) auf € 188 Mio. (2011) zurückgefahren, vor allem aufgrund von geringeren Darlehensvergaben an gemeinnützige Bauvereinigungen. 2012 soll das Ausgaben-niveau von 2011 in etwa gehalten werden. Noch stärkere Einsparungen sind im Bereich der Sanierung geplant: Dort werden die Ausgaben von € 47 Mio. (2010) auf rund € 34 Mio. (2011) fallen, vor allem aufgrund des Auslaufens besonderer Einmalzuschüsse bei Sanierungen.

Vorarlberg rechnet 2011 mit ähnlich hohen Ausgaben wie 2010. Damit wird ein hohes Ausgaben-niveau beibehalten. In den kommenden zwei Jahren sollen hinsichtlich der Anzahl der Zusicherungen im Neubau die geförderten Eigenheime in etwa gleich bleiben, die geförderten Wohnungen in Mehr-geschossbauten geringfügig sinken. Ein Schwerpunkt wird, so wie in der Vergangenheit, im Bereich der Sanierung liegen, denn Vorarlberg hat das Erreichen der Energieautonomie als erklärtes Ziel definiert. Daher wird eine jährliche Sanierungsrate von 3% angestrebt. Die Sanierungsoffensive, die mit der Wohnbauförderungsrichtlinie 2009/10 eingeleitet wurde, soll auch 2011 und 2012 beibehalten werden. Durch eine massive Ausweitung der Kredite in der Sanierungsförderung 2011 sollen umfassende Sanierungen besonders angeregt werden.

In Wien liegen die in den Voranschlägen 2011 und 2012 eingeplanten Gesamtausgaben der Wohnbauförderung im Bereich des Neubaus mit € 326 Mio. bzw. € 284 Mio. deutlich unter dem Niveau von 2010 mit € 427 Mio. Jedoch sind die Wiener Voranschläge schwer zu deuten. Mit einem Rückgang der Wohnbauförderungsausgaben wird für 2011 jedenfalls gerechnet. Ab 2012 kommt jedoch eine zusätzliche Wohnbauinitiative zum Tragen, durch die zusätzliche ca. 6.250 Mietwohnungen finanziert werden (Stadt Wien, 25.10.2011). Es ist dabei noch nicht geklärt, ob die im Rahmen dieser Initiative finanzierten Wohnungen als „gefördert“ aufzufassen sind. Einerseits werden von der Gemeinde am Kapitalmarkt aufgenommene Gelder (€ 280 Mio.) ohne Zinssubvention an die Bauträger weitergegeben. Der finanzielle Vorteil liegt allen in den sehr guten Kreditkonditionen der Gemeinde. Andererseits sind mit der Initiative Zuteilungen von kostengünstigen Baugrundstücken der Stadt verbunden. Auch ist die Teilnahme am „Call“ mit umfangreichen Kriterien ähnlich jenen bei Vergabe von Förderungsmitteln gekoppelt. Zusätzlich wird 2012 ein Schwerpunkt auf die thermische Sanierung gelegt, ähnlich früheren Jahren mit einem Fokus im Bereich der Gemeindewohnungen. Hinsichtlich der Ausgaben der Wohnbeihilfe wird mit einer sinkenden Tendenz gerechnet, da Teile der für den Wohnkonsum ausgegebenen Mittel in Zukunft durch die bedarfsorientierte Mindestsicherung abgedeckt werden.

4.11 KENNZAHLEN / BENCHMARKS

In Tabelle 37 werden einige vergleichende Kennzahlen zu den Wohnbauförderungsausgaben der Bundesländer angeführt. Die Benchmarks bedürfen allerdings der Interpretation. Unter die Wohnbauförderungsausgaben fallen nur jene Ausgaben, die von den Bundesländern an das Finanzministerium gemeldet wurden. Die Abgrenzung zwischen Wohnbeihilfen im Rahmen der Wohnbauförderung und Beihilfen im Rahmen der Sozialausgaben ist im Bundesländervergleich jedoch sehr unterschiedlich. In Salzburg werden z.B. über die Sozialbudgets Leistungen abgedeckt, die in anderen Bundesländern durch die Wohnbeihilfen getätigt werden. Die Wohnbauförderungsausgaben sind darüber hinaus auch danach zu unterscheiden, ob sie zukünftige Rückflüsse generieren (Darlehen, rückzahlbare AZ) oder nicht (nicht rückzahlbare AZ, verlorene Zuschüsse). Damit ist die Vergleichbarkeit der jährlichen Ausgaben eingeschränkt.

Die in Tabelle 37 angeführten Benchmarks können daher nur ungefähre Tendenzen wiedergeben. Oberösterreich und Kärnten wenden vergleichsweise geringere Anteile ihrer Länderbudgets für die Wohnbauförderung auf. Dies wird auch deutlich, wenn man die Pro-Kopf-Ausgaben betrachtet, die mit € 184 bzw. € 260 im Österreichvergleich sehr gering ausfallen. Sowohl im Neubau wie auch in der Sanierung haben beide Bundesländer stark unterdurchschnittliche Pro-Kopf-Ausgaben. In Oberösterreich sind u.a. deshalb niedrige Pro-Kopf-Ausgaben in Neubau und Sanierung zu verzeichnen, weil ein hoher Teil der Ausgaben in die allgemeine Wohnbeihilfen fließt (s. Kapitel 5.10).

Tabelle 37: Benchmarks Förderungsgebarung

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Ausgaben WBF 2010 Mio €	2.946	117	145	613	260	352	443	264	138	615
% WBF am Landesbudget	k.A.	8,4%	5,9%	8,2%	5,3%	15,8%	7,1%	9,2%	10,4%	5,4%
WBF-Ausgaben pro Einwohner, €	351	410	260	381	184	662	366	373	375	360
WBF-Ausgaben Neubau pro Einwohner, €	233	370	193	227	110	521	242	281	293	203
WBF-Ausgaben Sanierung pro Einwohner, €	101	41	47	154	46	139	94	66	82	136
Anteil Eigenheimförderung	18%	25%	44%	27%	43%	10%	27%	6%	26%	2%

Quelle: BMF, Statistik Austria, IIBW, eigene Berechnung

Stark überdurchschnittliche Pro-Kopf-Ausgaben verzeichneten 2010 Niederösterreich (wegen den Sanierungsausgaben) und das Burgenland (wegen den Neubausausgaben). Auch Vorarlberg hatte so wie im Vorjahr stark überdurchschnittliche Neubau-Pro-Kopf-Ausgaben. Wien hatte leicht überdurchschnittliche Förderungsausgaben pro Kopf, bei der Sanierung sogar stark überdurchschnittliche, der Anteil der Förderung am Landesbudget war demgegenüber einer der im Bundesländervergleich niedrigsten. Salzburg hatte aufgrund der Umstellung auf den Wohnbaufonds sehr hohe Ausgaben und ist daher nicht mit den anderen Bundesländern zu vergleichen. Der Anteil wird in den kommenden Jahren sinken und soll gemäß Voranschlag 2012 nur mehr rund 7% des Landesbudgets ausmachen.

Im Vergleich zum Vorjahr (s. Amann, Mundt & Springler, 2010) sind im Österreichschnitt die Pro-Kopf-Ausgaben im Neubau ungefähr gleich geblieben, während sie im Sanierungsbereich deutlich von rund € 85 auf € 101 zugelegt haben.

Die Benchmarks verdeutlichen, wie die Länder ihre Förderung zwischen Eigenheimen und Wohnungen im mehrgeschossigen Wohnbau verteilen. Rund 80% der Neubauförderungen fließen im Österreichschnitt in den mehrgeschossigen Wohnbau und nur 20% in den Bereich der Eigenheime. Unter dem Aspekt einer flächenschonenden und energieeffizienten Ausrichtung ist diese Schwerpunktsetzung zu begrüßen. Überdurchschnittliches Gewicht auf die Eigenheimförderung legen Kärnten und Oberösterreich, vor allem im Vergleich zum Vorjahr. In dieser Entwicklung wird der Rückgang der Förderungszusicherungen im Mehrgeschossbau deutlich. Dies gilt auch für Niederösterreich, wo überdurchschnittliche 27% der Förderungen auf den Bereich der Eigenheime entfallen. Eine Verschiebung weg von Eigenheimen und hin zum mehrgeschossigen Wohnbau gab es im Burgenland (von 40% 2009 auf nur mehr 25% 2010). Die flächenschonende Förderungsausrichtung in Tirol führt zu einem sehr geringen Eigenheim-Förderungsanteil von nur mehr 6%. In Wien gehen naturgemäß 98% der Förderungen in den Mehrgeschossbau.

5 FÖRDERUNGSMODELLE

Während sich die bisherigen Darstellungen zur Wohnbauförderung der Bundesländer in der quantitativen Analyse auf die letztverfügbaren Daten von 2010 beziehen, gibt die Darstellung der Förderungsmodelle den aktuellen rechtlichen Stand von 2011 wieder. Die Fördersysteme der Bundesländer ändern sich nur inkrementell, daher haben sich seit dem „Berichtsstandard Wohnbauförderung 2010“ (Amann, Mundt & Springler, 2010) nur wenige Änderungen ergeben.

5.1 BESONDERHEITEN DER FÖRDERSYSTEME

Die föderale Wohnungspolitik generiert je eigene Schwerpunkte in den Bundesländern. Dies ist Ausdruck regionaler Eigenheiten, wie auch individueller politischer Ziele. Bei der Wohnbauförderung zeigen sich die Vorteile eines föderalen Systems. Wiederholt war und ist zu beobachten, dass einzelne Bundesländer eine Themenstellung mit Nachdruck verfolgen und besonders effektive Förderungsmodelle entwickeln, die dann zum Vorbild für andere Länder werden. Es kann durchaus von einem produktiven Systemwettbewerb zwischen den Bundesländern gesprochen werden. In der nachfolgenden Auflistung werden einige Besonderheiten der länderweisen Systeme (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) hervorgehoben:

Burgenland: Der Struktur des Wohnungsbestandes entsprechend geht ein hoher Teil der Förderungen in den Eigenheimbereich. Im Burgenland kommen vor allem Darlehen zur Anwendung. Wohnbeihilfen sind kaum bedeutend.

Niederösterreich: Es ist mittlerweile das einzige Bundesland, das keine Subjektförderungen im ungeforderten Mietbereich vergibt. Andererseits gibt es hohe Subjektförderungen im geförderten Bereich, auch im Bereich von Eigentumswohnungen und Eigenheimen; Hohe Förderbarwerte für thermisch anspruchsvolle Sanierungen.

Oberösterreich: Die Subjektförderung in Form der Wohnbeihilfe nimmt bereits ein Drittel der Förderausgaben ein. Darlehensforderungen wurden in der Vergangenheit größtenteils verkauft. Hohe Sanierungsrate. 2010 Auslaufen der Neubauoffensive, die 2009 hohe Förderzahlen ausgelöst hatte.

Salzburg: Im Vergleich zu anderen Bundesländern spielt die Förderung des Ankaufs von Eigentumswohnungen eine große Rolle. Die Wohnbeihilfe ist gering, mit vor allem im nicht-geforderten Mietbereich hohen Anforderungen an die Antragsberechtigung. Mittels des Landeswohnbaufonds soll ein revolvinges System geschaffen werden, das alle Förderungen bündelt. Die Umstellung ist eine doppelte finanzielle Belastung.

Steiermark: Die Steiermark ist mittlerweile das einzige Bundesland, das auch den Hauptteil der Eigenheimförderung über rückzahlbare Annuitätzuschüsse abwickelt. Dies ermöglicht eine marktnahe Partizipation von Banken in der Darlehensvergabe, generiert in längerer Frist jedoch Förderausgaben, denen erst mit großer zeitlicher Verzögerung Rückflüsse gegenüberstehen. Auch die großvolumige Förderung wird über rückzahlbare Annuitätzuschüsse abgewickelt.

- Tirol: Die Förderschiene „Vorhaben in verdichteter Bauweise“ gewinnt gegenüber der regulären Eigenheim-Förderung zusehends an Bedeutung (die Darlehen sind höher und vom Grundverbrauch abhängig). Der Tiroler Bodenfonds soll im geplanten neuen Raumordnungsgesetz eine zentrale Rolle spielen.
- Vorarlberg: Die Förderhöhe ist immer auch vom Grundflächenverbrauch abhängig. In anderen Bundesländern gibt es meist nur einen Zuschlag für flächenschonende Bebauung. Passivhausstandard ist im geförderten Mehrgeschossbau (GBV) verpflichtend, Eigentumswohnungen sind im Neubau bedeutender als Mietwohnungen, Wohnbeihilfen werden für alle Bestandssegmente angeboten, hohe Förderbarwerte für thermisch anspruchsvolle Sanierungen.
- Wien: Unterschiedliche Methoden der sanften Stadterneuerung (Blocksanierungen, Sockelsanierungen, mieterseitige Sanierungen, Huckepacksanierungen etc.), große Bedeutung von thermisch-energetischen Sanierungen im Gemeindebereich und gemeinnützigen Bereich, hohe Förderbarwerte für thermisch anspruchsvolle Sanierungen, Bauträgerwettbewerbe und Grundstücksbeirat zur Beurteilung von Förderansuchen, Einbeziehung von gewerblichen Bauträgern in Mietwohnungsförderung, neue Schiene des marktnahen leistbaren Mietwohnbaus (Wohnbauinitiative).

5.2 NEUBAU EIGENHEIME

Tabelle 38: Synopse Eigenheimförderung

	Art der Förderung	Beispiel Darlehenshöhe	Anmerkung zu Beispiel	Laufzeit Jahre	Zinssatz	Tilgung	Dauer/Höhe AZ / ZZ	Max. Nutzfläche m ²	Anerkann-te Nutzfläche m ²
B	DL	54.000	Grundförderung, Kind, Ökozuschlag	32,5	0,5% (1-10 J.) 1,5% (11-22,5) 3% (23-32,5 J.)	1% (1-10 J.) 3,5% (11-22,5 J.) 7,74% (23-32,5)		Bis zu 5 Pers. 150m ² , für jede weitere +10m ² . Ab 2012: Max 200 bis 250m ²	Ab 2012: max. 250m ²
K	DL/AZ	50.900	Grundförderung, Jungfamilie, OI3-Index	34	2% (1-5 J.) 2,5% (6-20 J.) 4% (ab 21 J.)	0% (1-5 J.) 0,5% (6-20 J.) 3% (21-25 J.) 6% (26-34 J.)	Max. 16 J., 1.-4.J. 6%, alle 4 J. Reduzierung um jeweils 1%	130m ² (150m ² am 5P), Anteilige Kürzung, keine Förderung bei +50%	Nach Haushaltsgröße 70/70/80/95/105/ 115/ 125m ²
NÖ	DL	36.500	Grundförderung, 80 Punkte	27,5	1%	2% (1-5 J.) 3% (6-10 J.) 4% (11-15 J.) 5% (16-20 J.) etc.		Grundsätzlich 150m ²	Keine Obergrenzen
OÖ	DL (OÖ Landesbank) ZZ	69.000	Niedrigstenergiehaus, Kinder, Dämmstoffe	30	Variabel	1,5 % (1-5J) 3% (6-10J) 5% (11-15J) 7% (16-20J) 9,5% (ab 21J)	Grundsätzlich 30 J., Höhe ZZ variabel	Keine Obergrenze	Keine Obergrenzen
S	DL/AZ	114.000	Jungfamilien, 15 Ökopunkte	30	2% dekursiv	4,43%	Variabel je nach zumutbarem Wohnungsaufwand	150m ²	Nach Haushaltsgröße 55/65/80/+je 10m ²
ST	rAZ/DL	58.100	Jungfamilien, Niedrigenergiehaus	20 DL und 9 Rückzahlung AZ	2%	1,6% (1-5 J.) 2,1% (6-10 J.) 2,6% (11-15 J.) 3,1% (16-20 J.) 3,6% (21-26).	20 J., sinkende rAZ, Rückzahlung 21-29 J.	Keine Obergrenze	Keine Obergrenzen
T	DL/ Scheck	30.040	Grundbetrag und HWB-Zuschlag. Niedrig weil freistehend!	35	1% (1-10 J.) 1,5% (11-15 J.) 3,5% (16-20 J.) 5,5% (ab 21 J.) 6% (nach KapitalmarktDL, oder ab 26 J.)	1% (1-10 J.) 2% (11-15 J.) 4%(16-20 J.) 6% (ab 21 J.) 12% (nach KapitalmarktDL oder ab 26 J.)	Scheck ist ein nicht-rückzahlbarer Zuschuss (35% des fiktiven DL, alternativ zu DL)	150m ²	Mindestgrößen nach Haushaltsgröße 30/ 60/85/95/ 110m ²
V	DL	72.600	Förderstufe 3, NFZ = 33 (Annahme)	27 bis 35 abh. v. Förderstufe)	1% (1-5 J.) 1,5% (6-10 J.) 2% (11-15 J.) 3% (16-20 J.) 4% (ab 21 J.)	1,5% (1-5 J.) 2,5% (6-10 J.) 4,5% (11-15 J.) 7% (16-20 J.) 9% (ab 21 J.)		150m ² , ab 6 Pers. 170m ²	Nach Haushaltsgröße 80/100/120/ 130/130/ 150m ²
W	DL	36.500 + verlorener Zuschuss Energie	Grundbetrag + verlorener Zuschuss Niedrigenergie	30	0,5%	1% (1-5 J.) 1,5% (6-10 J.) 2% (11-15 J.) 2,5% (16-20 J.) etc.		150m ²	Nach Haushaltsgröße 50/70/+je 15m ² +15m ² Jungfam.

Anm.: DL = Darlehen; AZ = Annuitätenzuschuss (verloren); rAZ = rückzahlbarer Annuitätenzuschuss; VZ = verlorener Zuschuss.

Annahmen für Beispiel Darlehenshöhe: Jungfamilie mit 2 Erwachsenen (beide unter 35) und 1 Kind bei 130m² Wohnfläche. A/V-Volumen 0,8; HWB = 30 KWH/m²a; € 30.000 jährliches verfügbares Haushaltseinkommen (= ca. Grenzwert 1.Quartil für diesen Haushaltstyp nach EU-SILC); durchschnittlicher Öko-Standard.

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand 2011.

Tabelle 39: Zuschläge und Zuschüsse Eigenheimförderung

B	Grundbetrag, Kindersteigerungsbetrag, einkommensabhängiger Sozialzuschlag, Ortskernzuschlag, Ökozuschlag, Behindertenzuschlag, Zuschuss für Alarmanlagen.
K	Grundbetrag, Zuschlag Jungfamilien, strukturschwache Gemeinden, ökologische Bauweise, Niedrigtemperaturheizung, solarunterstützte Heizung, bauliche Maßnahmen für Haushaltsmitglieder mit Behinderung, Gruppenwohnbau ab 3 Einheiten, historische Siedlungszentren, Passivhausbauweise, u.a.
NÖ	Familienförderung (Haushaltsmerkmale), Arbeitnehmerzuschlag, Punktesystem (Kompaktheit, HWB), Zuschlag Nachhaltigkeit (inkl. Barrierefreiheit, Sicherheitspaket u.a.), Zuschlag Lagequalität (Bebauungsweise, Ortszentren, u.a.), Passivhausbauweise. Zeitlich befristete Einzelzusatzförderungen wurden 2011 eingeschränkt oder abgeschafft (Photovoltaikanlagen, Direktzuschüsse thermische Solaranlagen, Wärmepumpenanlagen, Heizkesseltausch, u.a.).
OÖ	Sockelbetrag (Niedrigenergie, Niedrigstenergie, Minimalenergiehaus), Kinderzuschlag, Barrierefreiheit, Verwendung ökologischer Dämmstoffe.
S	Grundfördersätze (generell, Jungfamilien, kinderreiche Familien), Zuschlag ökologische Maßnahmen (Punktesystem).
ST	Grundförderung (Haushaltszusammensetzung), Kinderzuschlag, Zuschlag Jungfamilie, ab drei Kinder, Zuschlag erneuerbare Energieträger, Niedrigenergiehaus (ab 2012), Super-Niedrigenergiehaus (ab 2012), Passivhaus, barrierefreies Bauen, Sicherheitsvorkehrungen, Fernwärme, Berggemeinden, Schutz-zonenbauvorhaben, Eigenheime in Gruppen, u.a.
T	Grundbetrag (Haushaltsmitglieder), Zuschuss energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen, Solaranlagen, Kinder, Sicheres Wohnen, behindertengerechte Einrichtungen. Förderschiene verdichtete Bauweise auch für Eigenheime zunehmend relevant (DL abhängig vom Grundverbrauch, wesentlich höher).
V	Grundbetrag (Grad der Ökologisierung und Nutzflächenzahl: Nettogrundfläche zu Gesamtnutzfläche), Zusatzpunkte Barrierefreiheit, Zuschläge erneuerbare Energien
W	Grundbetrag (Haushaltsgröße und anrechenbare Nutzfläche, +15m ² für Jungfamilien), Baukostenzuschüsse für innovative Heizungssysteme, Solaranlagen, u.a.; Nur bis 2012: Niedrigenergiehaus, Niedrigenergiehaus „light“, Niedrigstenergiehaus, Passivhaus.

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW

5.3 NEUBAU MIETWOHNUNGEN

Tabelle 40: Synopse Mietwohnungsförderung

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Verpflichtender Eigenmitteleinsatz des Bauträgers für Grundkosten J/N	N	N	N	N	J	N	N	>30%	N
Deckelung der Grundkosten J/N	N	N	N	indirekt	J	J	N	N	de facto
Verpflichtender Eigenmitteleinsatz des Bauträgers für Baukosten	10%	5% sonst Kauf-option)	N	7%	Sofern über Fixsatz	N	N	N	N
Überwälzung der Grundkosten auf Mieter (de facto) J/N	J	J	J	N	J	J	J	bis 35 €/m ²	J
Eigenmitteleinsatz Mieter für Baukosten	J (ggf. Kauf-option)	N (nur b. Altwohnungen)	J (ggf. Kauf-option)	2%	N (nur bei Kauf-option)	J (ggf. Kauf-option)	J (ggf. Kauf-option)	J (ggf. Kauf-option)	bis 12,5%
Baukostenbegrenzung J/N	N	J	N	J	J	N	J	J	J
Förderungsart	ZZ	DL/rAZ	DL/AZ/ rAZ	DL/AZ	DL	rAZ	DL/AZ	DL/rAZ	DL
Eigenmitteldarlehensdarlehen	J	N (nur b. Altwohnungen)	N	J	N	N	N	N	J
Belastungsobergrenze Mieter €/m ² pro Monat	nach WGG	nach Gesamtbaukosten	N	3,65	N	N	N	N	4,2 (+0,62 EVB)
Zinssatz Landesdarlehen	DL nur bei Heimen	DL nur bei EW	1% dekursiv	1%	1,5% dekursiv		wie EH	0%	1%
Rückzahlungsschema	„linear steigende AZ“			Belastungsobergrenze indexiert		rAZ zu 1% verzinst			Belastungsobergrenze indexiert

Anm.: Bei Vorhandensein mehrerer Mietsförderungsschienen ist die quantitativ stärkste dargestellt.
 ggf Kaufoption: Werden Eigenmittel von mehr als 61,93 €/m² eingehoben, entsteht eine gesetzliche Kaufoption nach WGG.
 DL = Darlehen; AZ = Annuitätenzuschuss (verloren); rAZ = rückzahlbarer Annuitätenzuschuss; VZ = verlorener Zuschuss

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand 2011

5.4 FINANZIERUNG DER GRUNDKOSTEN

Die Regelungen zur Finanzierung der Grundkosten sind im WGG weitgehend normiert und erlauben den Ländern nur beschränkte Gestaltungsmöglichkeiten. Das Kostendeckungsprinzip gemäß § 13 (1), wonach das von der GBV eingehobene Entgelt weder über noch unter den eigenen Kosten liegen darf, umfasst auch die Finanzierung der Grund- und Aufschließungskosten ((2) Z 2). Die Grundkosten können für die Berechnung des Entgelts bis zur Höhe des Verkehrswerts valorisiert werden. § 13 (2b) WGG regelt die Dauer des Eigenmitteleinsatzes gemeinnütziger Bauvereinigungen. Demnach können

Eigenmittel zur Finanzierung von Baukosten auch befristet, solche zur Finanzierung von Grundkosten nur unbefristet eingesetzt werden. Diese Beschränkung gilt ab Bezug der Baulichkeiten. Eine Zwischenfinanzierung der Grundkosten aus Eigenmitteln bis zu deren Überwälzung auf die Mieter (Nutzer) ist somit möglich. § 14 (1) Z 3 WGG regelt die angemessene Verzinsung der Eigenmittel mit max. 3,5% p.a. (bei entsprechend hohem Kapitalmarktzinssatz bis zu 5%).

§ 15 c WGG regelt die nachträgliche Übertragung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum mit der betraglich festgelegten Grenze von Einmalzahlungen, ab der verpflichtend nach zehn Jahren eine Eigentumsoption entsteht (€ 61,93 seit 1.4.2011, VPI-indexiert). Der Grenzwert bezieht sich bei Erstvermietungen (ab 6/2000) auf Grund- und Baukostenbeiträge, bei Wiedervermietungen nur auf die Grundkosten. § 17a. WGG regelt die Umfinanzierung von Finanzierungsbeiträgen der Mieter (Nutzer) in Eigenmittel.

Nur in wenigen Bundesländern sind die GBV zu einem dauerhaften Eigenmitteleinsatz für die Grundkosten verpflichtet, in Salzburg für Mietwohnungen ohne Kaufoption, in Vorarlberg im Ausmaß von 30% der Grundkosten. Typischerweise werden die Grundkosten entweder durch Finanzierungsbeiträge auf die Mieter (Nutzer) überwält oder in die Miete eingerechnet (OÖ verpflichtend). Einzelne Bundesländer sehen einen verpflichtenden Eigenmitteleinsatz der GBV ohne ausdrücklichen Bezug zur Grundkostenfinanzierung vor oder erfordern einen Eigenmitteleinsatz indirekt aufgrund der Obergrenzen der Nutzungsentgelte (Kärnten, Oberösterreich, Vorarlberg, Salzburg, Wien) (s. Tabelle 40).

5.5 GROßVOLUMIGER NEUBAU: ZUSCHLÄGE UND FÖRDERSCHIENEN FÜR VERDICHTETE BAUWEISEN

Tabelle 41: Synopse verdichtete Bauweise und Zuschläge im großvolumigen Neubau

	VERDICHTETE BAUWEISE	SONDERREGELUNGEN BETREUBARES WOHNEN	SICHERHEIT	SONSTIGE
B	Reihenhäuser und Gruppenwohnbauten	Behindertenzuschlag	Zuschlag Alarmanlagen, Sicherheitstüren	Ortskernzuschlag, Ökozuschlag, Lift
K	Zuschlag Gruppenwohnbau ab 3 Einheiten, sonst wie EH-Förderung	Barrierefreie Bauweise, bauliche Maßnahmen für ein Haushaltsmitglied mit Behinderung	Sicherheitstüren Voraussetzung	Anrechenbare Gesamtbaukosten können sich erhöhen bei: Ökologische Bauweise, solarunterstützte Heizung, Frischluftanlage, Passivhausbauweise, u.a.
NÖ	Zuschlag Doppelwohnhäuser, Reihenhaus, geschlossene, gekuppelte Bauweise innerhalb der EH-Förderung	Zuschlag betreutes Wohnen	Zuschlag Sicherheitspaket	Zahlreiche Zuschläge ähnlich EH-Förderung
OÖ	Förderschiene Reihenhaus und Doppelhäuser, Förderschiene Reihenhaus und Doppelhäuser in Mietkauf	Zuschlag betreubares Wohnen	Förderung Einbau Alarmanlagen	Garage, Energiesparen, Personenaufzug, Wohnhausanlagen bis 12 WE, Ökologische Dämmstoffe
S	Förderschiene Errichtung von Reihenhäusern, Häusern in Gruppen, Doppelhäuser wie Eigenheime	Förderbare Baukosten erhöhen sich für barrierefreie Ausstattung, betreubares Wohnen, Modell „Mehr-Generationen-Wohnen“		Förderbare Baukosten erhöhen sich für ökologische Maßnahmen, Wettbewerbe, Garagen, Maßnahmen Ortsbildschutz
ST	Errichtung von Eigenheimen in Gruppen, größere Anlagen (10 EH+) in Gruppen	Zuschlag barrierefreies Bauen	Zuschlag Schutzraum, Zuschlag Sicherheitsvorkehrungen	Ökologische Maßnahmen (Punktesystem), Bauvorhaben mit geringer Geschoßanzahl, Spielplätze, Stellplätze
T	Vorhaben in verdichteter Bauweise, Darlehen im Neubau MGW immer auch von Grundverbrauch abhängig	Zuschuss „Sicheres Wohnen“ (umfassende Anforderungen), Zuschuss behindertengerechte Maßnahmen	Zuschuss „Sicheres Wohnen“ (umfassende Anforderungen)	Zuschüsse für energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen, Solaranlagen, Zuschuss Wohnstarthilfe
V	Förderung in allen Neubaubereichen von Grundflächenverbrauch abhängig	Bei Wohnhausanlagen mit mehr als 10 WE ist Barrierefreiheit vorgeschrieben		Solaranlagen werden durch eigene Zuschussförderung gefördert
W	Förderung Dachgeschossausbauten für den Eigenbedarf	Innerhalb der Heimförderung, Behindertenmaßnahmen, Aufzugsförderung	Individualförderung Sicherheitstüren in älteren Mehrwohnungsbauten	Ergänzende Baukostenzuschüsse für Kleinbaustellen, Passivhaus, Niedrigenergiehaus, Wärmerückgewinnung oder erneuerbare Energieträger

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand 2011.

5.6 ANKAUFSPÖRDERUNGEN UND SONSTIGE FÖRDERUNGSSCHIENEN

Tabelle 42: F6rderung des Ankaufs und sonstige F6rderungsschienen

	EIGENTUMSWOHNUNGS-FÖRDERUNG	KAUF VON WOHNUNGEN UND EIGENHEIMEN	SONSTIGE FÖRDERUNGSSCHIENEN
B	Neue Eigentumswohnungen wie Mietwohnungen	„Althauskauf“: Ankauf eines nicht gef6rderten Eigenheims oder Eigentumswohnung, älter als 20 Jahre.	Vorzeitige Darlehenstilgung, Wohnheime ähnlich Reihenhäuser und Gruppenwohnbauten
K	Eigentumswohnungsf6rderung in Form von Darlehen	Ersterwerb von Wohnraum: von Eigenheimen (DL/AZ wie Eigenheimf6rderung), von Mehrgeschoßwohnungen: (DL/AZ mit Höchstgrenzen), barrierefreie Bauweise ist Voraussetzung	„Fertigstellungsdarlehen“ (wenn DL nicht möglich sind: Erweiterung von Wohnungen, Bau bereits begonnen, zu hohe Einkommen), Errichtung von Wohnungen in nicht mehr bewohnbarem Altbestand, begünstigte Rückzahlung des Darlehens, Wohnheime wie großvolumige F6rderung
NÖ	Eigentumswohnungsf6rderung ähnliche Eigenheimen	Wohnstarthilfe für Jungbürger unterstützt Kauf, Anmietung, Bezug, Einrichtung von nicht-gef6rderten Wohnungen	Wohnheime (ähnlich großvolumige F6rderung), Baurechtsaktion Eigenheim
OÖ	Eigentumswohnung ähnlich Mietwohnungen (Variante Zinszuschuss)	Kauf von Eigentumswohnungen oder Eigenheimen, Beschaffung von Wohneinheiten und Eigentumswohnungen (Grundkostenanteil für bestimmte Haushalte)	Wohnheime ähnlich großvolumige F6rderung, Errichtung einer zweiten Wohneinheit, Fertigstellung von Wohnungen, Bauberatungsscheck, Wohnumfeldf6rderung
S	F6rderung der Errichtung von Eigentumswohnungen, Baurechtseigentum und Häusern in Gruppen	Kauf neu errichteter Eigentumswohnungen und Reihenhäuser, Ankauf bestehender Wohnungen	Wohnheime, Errichtung von Bauernhäusern, Errichtung von Austragswohnungen, begünstigte Darlehensrückzahlung
ST	Eigentumswohnungsf6rderung wie Mietwohnungen	Wohnbauscheck für den Ersterwerb von Eigentumswohnungen (DL)	Wohnheime wie Mietwohnungen, Hausstandsgründung von Jungfamilien (ZZ), Schutzräume
T	Eigentumswohnungsf6rderung wie Mietwohnungen mit Fixbetrag nach Grundverbrauch	Ersterwerb von Eigenheimen, Wohnstarthilfe für Errichtung und Ersterwerb von großvolumigen Wohnungen, Erwerb eines bestehenden Wohnobjektes (mind. 10 Jahre alt, ohne offener F6rderung)	Begünstigte Rückzahlung von F6rderungsdarlehen, Zusatzf6rderungen (für EH, verdichtete Bauweise, objektgef6rderte Wohnung): energiesparende Maßnahmen, Solaranlagen, Kinder, sicheres Wohnen, behindertengerechte Einrichtungen, Dienstnehmerwohnungen, Fertigstellung eines Wohnobjektes, Heime ähnlich Eigentumswohnungen (Alten- und Pflgewohnheime höherer DL-Betrag)
V	Eigentumswohnungsf6rderung gleich Eigenheim, bedeutender als Mietf6rderung	F6rderung des Ersterwerbs von Eigenheimen und Wohnungen gleich Neubauf6rderung	Mietwohnungen von natürlichen oder jur. Personen („Investorenmodell“), Dienstnehmer- und Werkwohnungen, Zubauten und Wohnungserweiterungen, Alternative Energieanlagen, Wohnheime ähnlich Mietwohnungen und Eigentumswohnungen
W	Eigentumswohnungsf6rderung ähnlich Mietf6rderung		Reihenhäuser auf Eigengrund, Dachgeschossausbauten für den Eigenbedarf, Eigenheime auf Pachtgrund, Errichtung Kleingartenwohnhäuser auf Pachtgrund, Superf6rderung für reine Mietwohnungen, Heimf6rderung ähnlich Mietf6rderung

Quelle: F6rderungsvorschriften der Länder, IIBW

5.7 HAUSHALTSBEZOGENE ZUGANGSREGELUNGEN

Die Einkommensgrenzen wurden in Wien im September 2010 deutlich erhöht und sind nun die höchsten im Bundesländervergleich. Sie sollen ab 1.1.2012 nochmals um ca. 5% angehoben werden. Einkommensgrenzen sind in der Regel in den Bundesländern für Eigenheime und geförderte Mietwohnungen sowie andere Förderschienen gleich (Ausnahmen: Wien und Kärnten). In Wien wird mittlerweile nur noch zwischen gefördertem Eigentum und geförderten Mietwohnungen unterschieden. Früher waren unterschiedliche Einkommensgrenzen innerhalb der Mietwohnungen vorgesehen, die geringsten innerhalb des Gemeindewohnungssektors.

Das Burgenland sieht eine Mindesteinkommensgrenze vor, um zu gewährleisten, dass Rückzahlungen finanzierbar sind. Diese Grenzen liegen für einen Einpersonenhaushalt bei € 747, bei € 1.000 für zwei Personen. Ähnliches gilt für Salzburg. Wien sieht bei den Wohnbeihilfen Mindesteinkommen vor (s. Kapitel 5.10).

Tabelle 43: Einkommensgrenzen Eigenheime und Eigentumswohnungen, netto pro Jahr

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
1 Person	35.000	37.000	28.000	37.000	27.600	34.000	28.800	31.200	44.850
2 Personen	52.500	53.000	48.000	55.000	43.200	51.000	48.000	51.600	66.830
3 Personen	55.000	58.000			46.800		51.600	51.600	75.630
4 Personen	60.000	63.000			52.800		55.200	Ab 4 P. 55.200	84.420
5 Personen	65.000				55.200				
6 Personen					57.600				
Ab 7 Pers.					60.000				
Jede weitere	+ 5.000	+ 5.000	+ 7.000	+ 5.000		+ 4.500	+ 3.600		+ 4.930

Anm.: Wien ebenfalls für Eigentumswohnungen, Kleingartenwohnhäuser und Dachgeschossausbauten.
Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand 2011

Tabelle 44: Einkommensgrenzen Mietwohnungen, netto pro Jahr

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
1 Person	35.000	34.000	28.000	37.000	27.600	34.000	28.800	31.200	39.240
2 Personen	52.500	50.000	48.000	55.000	43.200	51.000	48.000	51.600	58.480
3 Personen	55.000	55.000			46.800		51.600	51.600	66.180
4 Personen	60.000	60.000			52.800		55.200	Ab 4 P. 55.200	73.860
5 Personen	65.000				55.200				
6 Personen					57.600				
Ab 7 Pers.					60.000				
Jede weitere	+ 5.000	+ 5.000	+ 7.000	+ 5.000		+ 4.500	+ 3.600		+ 4.310

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW

5.8 ENERGIE/ÖKOLOGIE IM NEUBAU

Siehe Kapitel 6.2.

5.9 UMFASSENDE SANIERUNG

Siehe Kapitel 6.4

5.10 WOHNBEIHILFEN

Mittlerweile sehen alle Bundesländer bis auf Niederösterreich eine Wohnbeihilfe im nicht-geförderten Mietbereich vor, jedoch meist zu anderen Bestimmungen als im geförderten Bereich. In der Regel wird diese Wohnbeihilfe als allgemeine Wohnbeihilfe bezeichnet, in Salzburg als „erweiterte“ Wohnbeihilfe, in Tirol als „Mietzins- und Annuitätenbeihilfen“. Im geförderten Eigentumsbereich wird die Wohnbeihilfe teilweise gewährt (s. Tabelle 45), eine große Rolle spielt sie vor allem in Niederösterreich. Tirol und Vorarlberg gewähren Wohnbeihilfe unter bestimmten Voraussetzungen auch im nicht-geförderten Eigentumsbereich. In allen Bundesländern ist der anrechenbare Wohnungsaufwand bei der allgemeinen Wohnbeihilfe gedeckelt, meist mit einem fixen Maximalbetrag pro Quadratmeter (B, K, OÖ, St, T), teilweise mit dem Richtwert oder einem Anteil des Richtwerts (S, V, W). Manche Bundesländer stützen auch die Betriebskosten bis zu einem Maximalbetrag (K, OÖ, St, V). Dies geht jedoch meistens mit einer Deckelung der Mietkostenförderung einher. Die Betriebskostenpauschale wurde in der Steiermark im Vergleich zu 2010 halbiert. In manchen Bundesländern ist die Maximalauszahlung der allgemeinen Wohnbeihilfe ebenfalls gedeckelt (OÖ, S), in Wien ist stets ein Selbstbehalt durch den Haushalt selbst zu tragen. Zur Gebarung der Wohnbeihilfe siehe Kapitel 4.3 (S. 36).

Zur Berechnung der tatsächlichen Wohnbeihilfe ist der zumutbare Wohnungsaufwand maßgeblich: Er wird auf Basis der Haushaltsmitglieder, der Haushaltszusammensetzung (besondere Vergünstigungen für Jungfamilien, kinderreiche Familien, Alleinerziehende, behinderte oder arbeitsunfähige Haushaltsmitglieder etc.) und des anrechenbaren Haushaltseinkommens berechnet.

In Summe führen die sehr unterschiedlichen Berechnungssysteme und gesetzlichen Vorgaben der Bundesländer zu sehr unterschiedlichen Wohnbeihilfeauszahlungen je nach Einkommen und Haushaltstyp (s. Mundt & Amann, 2009).

Tabelle 45: Verfügbare Wohnbeihilfen

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
WBH geförderter Mietbereich	Ja	Ja	Ja ⁽¹⁾	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
WBH geförderter Eigentumsbereich	Nein	Nein	Ja	Ja	Nein	Nein ⁽¹¹⁾	Ja	Ja	Ja
WBH ungeförderter Mietbereich	Ja	Ja	Nein	Ja	Ja ⁽³⁾	Ja	Ja ⁽⁶⁾	Ja	Ja
WBH ungeförder-tes Eigentum	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja ⁽⁶⁾	Ja	Nein
Voraussetzungen für WBH im ungeförder-ten Mietbereich ⁽⁵⁾	Nur Miet- wohnun- gen Kat. A unter RW von 4,74 €/m ²	Keine zusätzli- chen	Keine WBH im ungeför- derten Mietbe- reich	Nur für Mietwoh- nungen mit max. 7 €/m ² (inkl. USt.)	Unbefr. Haupt- miete, Kat. A, unter RW von 6,78 €/m ²	Unter dem RW von 6,76 €/m ² , bei unter 35m ² bis 8,79 €/m ²	Je nach Gemein- de, tw. mehrjäh- rige An- sässigkeit	Vollzeit- beschäftig- ung idR Voraus- setzung ⁽⁹⁾ . Keine Stu- denten ⁽¹⁰⁾	Mindest- einkom- men
Max. Nutzfläche	70/70/ +10	50/65/80 /+15/90 ⁽⁴⁾	WBH: 70/ 70/+10 W.Zusch: keine. W. Zusch NEU: 50/ 70/+10	50/+10	55/65/ 80 ⁽²⁾ /90/ max. 150	50/70/ +10	50/70/ +20 /max. 110 (kein Max. bei gWBH)	50/70/ +10	50/70/ +15
Max. AWA allge- meine WBH, be- zogen auf 1 Person	3,00	3,20 (inkl. BK- Anteil)	nicht anwend- bar	3,50	6,78	2,86 (inkl. BK- Anteil)	3,5 bis 5,00	6,70	4,91
Max. WBH	3 €/m ²	Wie max. AWA	Wie max. AWA ⁽⁷⁾	max. 3,5 €/m ² , nicht-geförd. max. € 200.	Bei erwei- terter WBH: € 182	Wie max. AWA	Wie max. AWA, € 225 bei Studenten-WGs.	Wie max. AWA	Wie max. AWA. Bei aWBH Selbstbe- halt von 1,62 €/m ²
Förderung Betriebskosten	Nein	Ja, gede- ckelt, nur für HH mit niedrigem ZWA	Ja, bei Wohnzu- schuss NEU, 1 €/m ² Pauschale	Nein ⁽⁸⁾	Nein	Ja, Pau- schale von 0,78 €/m ² ist enthalten	Nein	Ja, Pau- schale von 1,2 €/m ² ist enthalten	Nein

Anm.:

gWBH: Wohnbeihilfe im objektgeförderten Bereich

aWBH: Wohnbeihilfe im nicht objektgeförderten Bereich (obwohl sie nicht immer „allgemeine“ Wohnbeihilfe heißt).

(1) Es ist zwischen Wohnbeihilfe, Wohnzuschuss und Wohnzuschuss „Neu“ 2009 zu unterscheiden.

(2) Drei Personen oder Alleinerziehende/Alleinerziehender mit Kind.

(3) Bezeichnet wird diese als „erweiterte“ Wohnbeihilfe.

(4) Bei einer Jungfamilie gelten mindestens 90 m² als angemessen.

(5) In allen Bundesländern ist Voraussetzung, dass die Wohnung der Befriedigung des Wohnbedürfnisses dienen muss (Hauptwohnsitz) und dass sie nicht von einer nahestehenden Person gemietet wird.

(6) Das Land Tirol gewährt zur Milderung von besonderen Härtefällen je nach Art des Wohnobjektes zweckgebundene Mietzinsbeihilfen (Mietbereich) oder Annuitätenbeihilfen (Eigentumsbereich) für nicht wohnbauegeförderte Wohnungen. Es muss sich um verdichtete Bauweise handeln.

(7) Wohnbeihilfe: Bei Mehrfamilienwohnhäusern und Gruppenwohnbauten ist idR der anrechenbare Aufwand pro Quadratmeter mit € 3,27 begrenzt. Wenn die Umsatzsteuer nicht als Vorsteuer wirksam abgezogen werden kann liegt die Obergrenze bei 3,92 €/m². Aufgrund einer Änderung des Tilgungsplanes ist eine höhere Wohnbeihilfe möglich. Wohnzuschuss NEU: maximaler AWA 4 €/m² bzw. 4,5 €/m² bei Wohnbauten mit Benutzungsgenehmigung ab 1.1.2009.

(8) Betriebskosten werden nicht gefördert, im anrechenbaren Wohnungsaufwand ist jedoch auch die USt. enthalten.

(9) Teilzeitbeschäftigung wird nur in bestimmten Fällen anerkannt (gesundheitliche Gründe, Altersgründe, beruflicher Wiedereinstieg). AlleinerzieherInnen mit Kindern unter 6 Jahren müssen keine Beschäftigung nachweisen.

(10) Beim Wohnzuschuss (für Drittstaatsangehörige unter bestimmten Voraussetzungen) gilt ein max. AWA von € 200 für 1 Person, € 270 für 2 Personen, € 330 für 3 Personen, + € 50 für weitere Personen.

(11) Nur noch für geförderte Eigentumswohnungen, deren Errichtung im Geschossbau und bei umfassender Sanierung vor dem 1.6.2004 gefördert wurde.

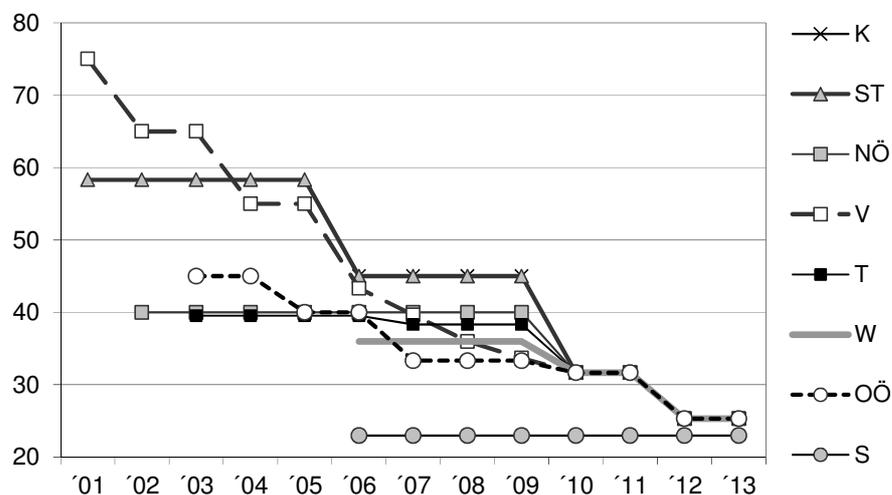
Quelle: WBF-Gesetze und -Richtlinien der Bundesländer, Stand 2011

6 UMWELTPOLITISCHE LENKUNGSEFFEKTE DER WOHNBAUFÖRDERUNG

6.1 ENERGIE/ÖKOLOGIE IN DER NEUBAUFÖRDERUNG

Durch die schrittweise Anhebung der thermischen Mindeststandards in den Förderbestimmungen der Bundesländer ist es vor allem seit 2006 gelungen, den geförderten Wohnungsneubau innerhalb von wenigen Jahren auf Niedrigenergiestandard zu bringen (s. Amann & Lugger, 2007). Die Art. 15a B-VG-Vereinbarung „über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen“ (2008) gibt einen klaren Fahrplan hinsichtlich der Verschärfung der thermischen Standards im Neubau insbesondere ab 2012 vor. Grafik 46 zeigt, wie massiv die Bundesländer ihre Anforderungen an die Energieeffizienz im Geschosßbau über die letzten Jahre hinweg verschärft haben.

Grafik 46: Entwicklung der thermischen Mindeststandards im geförderten Wohnbau



Anm.: Mindeststandards bei mittlerem Oberflächen-Volums-Verhältnis (A/V) $\leq 0,4$, HWB in kWh/m².a
 Quelle: FGW-Loseblattsammlung zu den Förderungsvorschriften der Länder, IIBW

In leichter Verzögerung zu den Förderbestimmungen der Länder folgten die entsprechenden Bauordnungen, die ebenfalls, im Abstand von wenigen Jahren, die energietechnischen Vorgaben verschärften (s. Hüttler, 2007).

Die 15a-Vereinbarung zwischen Bund und Ländern gibt verpflichtende Grenzwerte für Wärmeschutzstandards als Voraussetzung für die Gewährung von Förderungen vor. Die Grenzwerte beziehen sich auf den Heizwärmebedarf in kWh/(m².a) und hängen vom Oberflächen-Volumsverhältnis ab. Ab 1.1.2012 soll verpflichtend eine Maximalgrenze des HWB von 36 (A/V-Verhältnis > 0,8) bis 20 (A/V-Verhältnis < 0,2). Zwischen den Werten ist linear zu interpolieren (s. Tabelle 47).

Die Bestimmungen zu einer höheren Energieeffizienz von geförderten Neubauten sowie die Anpassung der Bauordnungen zeigen große Wirkung. Seit 2006 hat der durchschnittliche Heizwärmebedarf im Neubau im gewichteten Durchschnitt über die Bundesländer von 42 kWh/m².a auf 33 kWh/m².a (2009) abgenommen (Lebensministerium, 2011, 10).

Tabelle 47: Synopse Energie/Ökologie im Neubau

	B	K	NÖ	OÖ	S (2)	ST	T	V	W
Thermischer Mindeststandard A/V 0,8 (1)	40 (ab 2012: 36)	45 (ab 2012: 36)	45 (ab 2012: 36)	45 (ab 2012: 36)	22 LEK (ab 2012: 20 LEK)	45 (ab 2012: 36)	45 (ab 2012: 36)	45 (ab 2012: 36)	45 (ab 2012: 36)
Thermischer Mindeststandard A/V 0,2	25 (ab 2012: 20)	25 (ab 2012: 20)	25 (ab 2012: 20)	25 (ab 2012: 20)	22 LEK (ab 2012: 18 LEK)	25 (ab 2012: 20)	25 (ab 2012: 20)	25 (ab 2012: 22,7)	25 (ab 2012: 20)
Gesamtförderhöhe Passivhaus	bis +10.000 Ökozuschlag	+ 50 € pro anrechenbarer Nutzfläche in Grundförderung	50.000 € plus Familienförderung, ev. Photovoltaikanlage	59.000 DL, plus Kinderzuschlag, Dämmstoffzuschlag		+ 25.000 PH Zuschlag, 90 € pro anrechenbarer Nutzfläche	+112 € pro anrechenbarer Nutzfläche	+ 80 € pro anrechenbarer Nutzfläche	+ 16.000 verlorener Zuschuss

Anm: (1) der Mindeststandard gilt für alle Gebäudearten in Abhängigkeit vom A/V-Verhältnis.
(2) In Salzburg beziehen sich die Grenzwerte auf die LEK-Wert. Ab 1.1.2012 gilt bei Doppel- und Einzelhäusern, Bauernhäusern, Austraghäusern und Häusern in der Gruppe der Maximalwert 10, bei sonstigen Wohnbauten 18.

Quelle: Förderungsvorschriften der Länder, IIBW, Stand 2011

Die erwähnte Art. 15a B-VG-Vereinbarung ist eng an den derzeit geltenden Finanzausgleich (2008-2013) gebunden. Nach Auslaufen des Finanzausgleichs ist mit einer Anpassung der Modalitäten entsprechend der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD recast) zu rechnen. Diese sieht die verpflichtende Einführung von „Fast-Nullenergie-Standard“ bis 2020 vor, wobei die detaillierte Ausgestaltung des Standards der nationalen Gesetzgebung obliegt. Der in der Art. 15a B-VG-Vereinbarung festgeschriebene Mindeststandard (bei dem in Grafik 46 dargestellten A/V-Verhältnis ca. 25 kWh/m².a HWB) dürfte diese EU-Vorgabe bereits ab 2012 unterschreiten. Es ist daher denkbar, dass mit dem kommenden Finanzausgleich ab 2014 die thermischen Mindeststandards der Wohnbauförderung etwas gelockert werden. Denn die sehr strikten thermischen Standards sind mit dafür verantwortlich, dass bei einem wachsenden Anteil des Wohnungsneubaus (v.a. Eigenheime) auf Förderungen verzichtet wird, wodurch sich dieses Bauvolumen gänzlich den Lenkungseffekten der Wohnbauförderung entzieht.

Jedenfalls ist damit zu rechnen, dass neben dem bisher dominierenden Kennwert des Heizwärmebedarfs (HWB) auch andere Kennwerte zum Einsatz kommen, insbesondere der Endenergiebedarf (EEB), wie dies bereits mit der OIB Richtlinie 6 (2011) „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ für die Bauordnungen der Länder vorgegeben ist. Das dürfte dazu führen, dass die thermischen Zielwerte nicht nur über das Konzept des Passivhauses erreichbar sind, sondern auch über Konzepte, die stärker auf solaren Energieeintrag und dezentrale Gewinnung regenerativer Energie setzen.

6.2 PASSIVHAUS-STANDARD IM GEFÖRDERTEN NEUBAU

Beim letztjährigen Berichtsstandard 2010 wurde erstmals eine Erhebung bei den Förderungsstellen der Länder zum Neubauvolumen in Passivhausstandard sowie zum Volumen von umfassenden thermischen Sanierungen durchgeführt, bei der sich knapp über die Hälfte der Länderförderungsstellen beteiligten (Amann, Mundt & Springler, 2010). Nachdem das BMF bei der Datenerhebung 2010 keine Erweiterung des Datenformulars vornahm, wurde die eigene Erhebung durch das IIBW wiederholt, dieses Mal mit einem Rücklauf von sieben Bundesländern.

Alle Bundesländer sehen besondere Förderungsanreize für Bauten in Passivhausstandard vor (Tabelle 47). Bei dessen Definition richten sich einige Bundesländer an der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ (Grenzwert 10 kWh/m².a), andere am Passivhausprojektierungspaket (PHPP, Grenzwert 15 kWh/m².a). Trotz des starken Fokus der Art. 15a B-VG-Vereinbarung „über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen“ (2008) auf die Umsetzung von Passivhausstandard im Wohnbau, fehlt es an flächendeckenden validen Daten. Im Zuge der projektbezogen durchgeführten Erhebung bei den Förderungsstellen der Bundesländer konnte diese Lücke für alle Bundesländer außer Salzburg und Burgenland geschlossen werden (siehe Tabelle 23, S. 32).

Insgesamt wurden 2010 österreichweit (ohne Burgenland und Salzburg) überraschende 14% aller Förderungszusicherungen im Neubau in Passivhausstandard vergeben. Insgesamt waren dies immerhin knapp 3.500 Wohneinheiten, fast 1.400 allein in Wien. Im Jahr 2009 waren es lediglich 4% aller Förderungszusicherungen. Der hohe Anteil geht vor allem auf die Bundesländer Vorarlberg (32% aller Förderungszusicherungen in Passivhausstandard), Wien (28%) und Tirol (21%) zurück. In Vorarlberg ist gemäß Förderungsvorschriften im geförderten Geschoßwohnbau von gemeinnützigen Bauvereinigungen Passivhausstandard verpflichtend, das waren 2010 über 400 Wohneinheiten. Passivhausstandard wird vor allem im Geschosswohnbau umgesetzt, lediglich Niederösterreich erreichte mit 335 geförderten Eigenheimen in Passivhausbauweise auch in diesem Bereich eine hohe Quote von 11% aller Förderungszusicherungen. Österreichweit wurden nur 2% aller Eigenheime in Passivhausstandard realisiert.

Passivhausstandard ist ein wichtiger Impulsgeber zur Reduktion von Treibhausgasemissionen im Sektor Raumwärme. Die starke Orientierung der Wohnbauförderung in diese Richtung ist jedoch nicht unumstritten. Einerseits bindet die Förderung des Passivhauses erhöhte Förderungsmittel (besonders deutlich in der Sanierung) und schränkt damit die Spielräume in quantitativer Hinsicht ein. Andererseits wird mit Systemwettbewerb argumentiert. Das Passivhaus setzt auf die weitgehende Minimierung des Heizwärmebedarfs. Andere Konzepte, etwa das „Sonnenhaus“, erreichen einen ähnlich guten Endenergiebedarf durch maximierte Nutzung des Sonnenenergieeintrags und die dezentrale Erzeugung regenerativer Energie.

6.3 BEITRAG DER WOHNBAUFÖRDERUNG ZUR ERREICHUNG DER KYOTO-ZIELE

Im Jahr 2002 wurde durch die österreichische Bundesregierung sowie die Landeshauptleutekonferenz die österreichische Klimastrategie zur Erreichung der Kyoto-Ziele angenommen. 2007 wurde die Strategie durch Beschluss der Bundesregierung angepasst (von den Bundesländern nicht ratifiziert). Sie sieht entsprechende Maßnahmenpakete zur Emissionsreduktion in unterschiedlichen Sektoren vor: Raumwärme, Energieerzeugung, Industrie, Verkehr Abfallwirtschaft, Landwirtschaft.

Maßnahmen zur Reduktion der Emissionen im Sektor Raumwärme wurden zu einem wesentlichen Teil über Vereinbarungen gemäß Artikel 15a B-VG zwischen Bund und Ländern über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen (BGBl. II Nr. 251/2009) geregelt. Eine Dokumentation der erreichten Erfolge in Bezug auf diese Vereinbarung wurde vom Lebensministerium mit einiger Verzögerung durchgeführt und veröffentlicht (Lebensministerium, 2008; 2009; 2011). Die letzte Veröffentlichung bezieht sich auf das Jahr 2009, doch wurde dem IIBW für die

vorliegende Studie durch Ermächtigung der meisten Bundesländer ermöglicht, die noch unveröffentlichten Daten für 2010 für die folgende Darstellung zu nutzen. Die Art. 15a B-VG-Vereinbarung hat folgende Schwerpunkte:

Forcierung umfassender energetischer Sanierungen:

Mit der aktuellen Art. 15a B-VG-Vereinbarung kommt es zu einer klaren Bevorzugung umfassender energetischer Sanierungen gegenüber nicht-energetischen Sanierungen und Einzelbauteilsanierungen. Der Schritt von schon bisher häufig umgesetzten Einzelsanierungsmaßnahmen zu Gesamtsanierungen ist von großer Bedeutung für die Umsetzung der Sanierungsziele.

Angleichung der Modelle, trotzdem große Bandbreite:

Die Art. 15a B-VG-Vereinbarung hat zwar zu einer gewissen Vereinheitlichung der Förderungsmodelle der Länder geführt. In der Detailausgestaltung unterscheiden sich die Förderungen aber nach wie vor erheblich, z.B. in der Gestaltung der geforderten Punktesysteme für umfassende energetische Sanierungen, aber auch im resultierenden Förderbarwert.

Einkommengrenzen:

Gerade bei der thermischen Sanierung von Eigenheimen wurden Einkommengrenzen als wesentliches Hindernis für die Entscheidung zu umfassenden Sanierungen erkannt und folglich in mehreren Bundesländern ausgeweitet bzw. (teilweise zeitlich begrenzt) aufgehoben. Dies wird u.a. damit begründet, dass es sich bei der thermischen Sanierungsförderung im Gegensatz zu den klassischen Instrumenten der Wohnbauförderung um eine primär energiepolitische Maßnahme handelt.

Die Treibhausgasemissionen im Sektor „Raumwärme und sonstiger Kleinverbrauch“ lagen zwischen 1990 und 2004 bei Bereinigung um Heizgradtage (klimatische Schwankungen) weitgehend stabil bei 14 bis 15 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalent. Seit 2006 ist hingegen ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen. Im letztverfügbaren Berichtsjahr 2009 (Klimaschutzbericht 2011) lagen die Emissionen (u.a. temperaturbedingt) bei nur noch 11,3 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalent. Dieser Wert liegt deutlich unter der Zielvorgabe der Klimastrategie 2007 von 11,9 Mio. t CO_{2eq} im Durchschnitt des Kyoto-Verpflichtungszeitraums 2008-2012. Damit konnten die Treibhausgasemissionen im Sektor Raumwärme seit 1990 um 22% gesenkt werden, und das angesichts einer Ausweitung der Wohnfläche um nicht weniger als 40%. Durch verbesserte Wärmedämmung in Neubau und Sanierung, die Erneuerung von Heizkesseln und den Einsatz von Brennstoffen mit geringerem Kohlenstoffgehalt (biogene Energieträger, Fernwärme, Erdgas) konnten die emissionstreibenden Trends (deutliche Zunahme an Bevölkerung, Haushalten, Pro-Kopf-Nutzfläche) überkompensiert werden.

Tabelle 48: CO₂ Reduktion durch die Wohnbauförderung, in t CO_{2eq}/a.

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
2008	495.000									
2009	465.000									
2010	356.000 (1)	5.100	34.900	k.A.	132.900	24.100	72.600	40.700	21.100	24.900

Anm.: (1) ohne Niederösterreich

Quellen: Lebensministerium, 2011; für 2010: unveröffentlichte Daten der Bundesländer.

Durch Wohnbauförderungsmaßnahmen der Länder wurden 2008 Emissionseinsparungen im Ausmaß von rund 495.000 t CO_{2eq}, 2009 von 465.000 t CO_{2eq} ausgelöst. Die Emissionseinsparungen ergeben sich durch Maßnahmen im Bereich thermisch-energetischer Sanierungen (88%) sowie durch vermiedene Emissionen im Neubau und Emissionsreduktionen durch thermische Solaranlagen (zusammen 12%) (Lebensministerium, 2011).

6.4 UMFASSENDE THERMISCHE SANIERUNGEN

Für umfassende thermisch-energetische Sanierungen stehen erst seit wenigen Jahren konsistente Definitionen zur Verfügung. Dies erschwerte bisher die Darstellung von Sanierungsraten erheblich.

Die OIB Richtlinien – Begriffsbestimmungen 2011 definieren eine „größere Renovierung“ in Anlehnung an die EU-Gebäuderichtlinie als Maßnahme, von der mehr als 25% der Oberfläche der Gebäudehülle betroffen sind, sofern gleichzeitig der Gebäudewert (ohne Grundstück) um mehr als 25% erhöht wird. Im Gegensatz zur aktuellen Begriffsbestimmung definierten die OIB Richtlinien 2007 „umfassende Sanierungen“ zusätzlich u.a. dadurch, dass dabei mindestens drei der folgenden Teile der Gebäudehülle und haustechnischen Gewerke gemeinsam erneuert oder zum überwiegenden Teil in Stand gesetzt werden: Fensterflächen, Dach oder oberste Geschoßdecke, Fassadenfläche, Kellerdecke, energetisch relevantes Haustechniksystem. Die Art. 15a B-VG-Vereinbarung von 2008 bietet eine den OIB-Richtlinien 2007 ähnliche Definition, dass eine umfassende thermisch-energetische Sanierung mindestens 3 thermisch relevante Einzelmaßnahmen umfassen muss. Diese ist z.Z. Gegenstand einschlägiger Förderungsmodelle der Länder.

Tabelle 49: Sanierungsraten in unterschiedlicher Berechnung 2009 und 2010

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Sanierungsquote 2009 bezogen auf BGF (Lebensministerium)	ca. 1,0%	0,3	0,7%	1,2%	1,2%	0,6%	(1,9%)	0,7%	0,4%	1,2%
Σ umfassende thermisch-energetische Sanierungen 2009 in 1.000 (IIBW-Erh.)	30,5	k.A.	k.A.	9,1	6,8	2,2	1,2	2,0	0,6	8,6
Sanierungsquote 2009 bezogen auf Hauptwohnsitze (IIBW-Erhebung)	0,9%	k.A.	k.A.	1,3%	1,1%	1,0%	0,2%	0,7%	0,4%	1,0%
Σ umfassende thermisch-energetische Sanierungen 2010 in 1.000 (IIBW-Erh.)	31,1	k.A.	1,4	8,8	11,7	k.A.	2,7	2,8	0,9	2,9
Sanierungsquote 2010 bezogen auf Hauptwohnsitze (IIBW-Erhebung)	0,9%	k.A.	0,6%	1,3%	2,0%	k.A.	0,5%	1,0%	0,6%	0,3%

Anm.: Thermisch-energetische Sanierungsquote: Definition gem. Art. 15a B-VG Vereinbarung 2008, Art. 2 (1) Z.4 und Art. 6), in Bezug auf den Gesamtbestand an Hauptwohnsitzen bzw. auf die Bruttogeschossfläche.

Quellen: Lebensministerium, 2011; IIBW Vollerhebung bei den Förderungsstellen der Länder

Zur Berechnung der Sanierungsraten, kommen unterschiedliche Methoden zur Anwendung. Bei der vom IIBW durchgeführten Vollerhebung bei den Förderungsstellen der Länder wird die Zahl der Förderungszusicherungen dem Gesamtbestand an Hauptwohnsitzen gegenüber gestellt, das Lebensministerium stellt auf Bruttogeschoßflächen pro Person ab. Tabelle 49 zeigt, dass beide Methoden für 2009 ähnliche Ergebnisse liefern. Einzig für die Steiermark weichen die Ergebnisse stark ab. Die vom Lebensministerium ermittelte Sanierungsrate von 1,9% für die Steiermark dürfte auf eine deutliche Überschätzung der Sanierungsfälle zurückzuführen sein (Lebensministerium, 2011, 14).

Deutlich wird jedenfalls, dass mit einer Sanierungsrate (Anteil umfassender thermisch-energetischer Sanierungen am gesamten Wohnungsbestand) von 1,0% bzw. 0,9% des Bestandes (bzw. der gesamten Bruttogeschoßfläche) im Österreichschnitt das energiepolitische Ziel von 3% 2009 weit verfehlt wurde.

Die Ergebnisse der IIBW-Erhebung bei den Förderungsstellen der Länder werden durch den Bericht des Lebensministeriums (2011) grundsätzlich bestätigt. Die Datenbasis konnte für das Berichtsjahr 2010 weiter verbessert werden.

2009 wurden Förderungen für insgesamt 30.500 umfassende thermische Sanierungen zuerkannt (ohne B und K). Die Zahl stieg 2010 leicht auf 31,100 (ohne B und S). Damit überstieg sie erstmals die Zahl der Förderungszusicherungen im Neubau (27.900 Wohneinheiten)! Die Sanierungsraten sind bundesländerweise sehr unterschiedlich. Sie liegen bei unter 1% in Wien, der Steiermark, Kärnten und Vorarlberg, bzw. darüber in Tirol, Niederösterreich und v.a. Oberösterreich. Besonders stark zugenommen hat die Zahl von umfassenden Sanierungen in der Steiermark und Oberösterreich, aber auch in Tirol und Vorarlberg. Niederösterreich stagniert auf hohem Niveau, während Wien nach hohen Sanierungsraten in den Vorjahren (z.T. aufgrund hoher Werte bei Heimen) 2010 deutlich zurück fiel (Tabelle 49).

6.5 FÖRDERUNGSMABNAHMEN FÜR UMFASSENDE SANIERUNGEN

Alle Länder haben in den vergangenen Jahren ihre Sanierungsförderung attraktiver gestaltet und gleichzeitig auf thermisch anspruchsvollere Modelle umgestellt (s. auch Amann, 2009; Köppl et al., 2008). Treibende Kraft war die Art. 15a B-VG „über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen“ von 2008.

Im Segment älterer Eigenheime verfügen die Förderungsadressaten häufig über Eigenkapital. Dieses für umfassende Sanierungen einzusetzen ist nicht nur deren häufiger Wunsch, sondern auch volkswirtschaftlich zweckmäßig. Aus diesem Grund verlieren rückzahlbare Förderungen (zinsgünstige Darlehen, rückzahlbare Annuitätenzuschüsse) gegenüber nicht-rückzahlbaren (verlorene Zuschüsse, Annuitätenzuschüsse) an Bedeutung.

Tabelle 50: Förderungsinstrumente Sanierung

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Verlorene Zuschüsse			X	X		X	X	X	X
Annuitätenzuschüsse		X	X	X		X	X		X
Darlehen	X				X	X		X	X

Quelle: Länderförderungsstellen, IIBW, Stand 2011

Anm.: Zusätzliche verlorene Zuschüsse für Einzelmaßnahmen (z.B. Heizkesseltausch) sind nicht einbezogen.

Vier Bundesländer (Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark und Tirol) setzen mittlerweile auf ähnliche Instrumente des Annuitätenzuschusses und alternativ dazu einem (im Barwert wesentlich niedrigeren) verlorenen Zuschuss, wobei sich die Detailgestaltung und die Förderbarwerte stark unterscheiden. Die alternative Zuschussförderung zielt insbesondere auf Eigentümergemeinschaften ab. Die Steiermark bietet auch Annuitätenzuschüsse zu Kapitalmarktdarlehen an. Kärnten bietet hingegen nur Annuitätenzuschüsse an. Das Burgenland und Salzburg fördern ausschließlich über zinsgünstige Landesdarlehen mit einer Verzinsung zwischen 0% und 2%. In Vorarlberg sind langfristige Darlehen oder entsprechend niedrigere Einmalzuschüsse vorgesehen. Wien koppelt die Instrumente Förderdarlehen mit Zuschüssen zu Kapitalmarktdarlehen sowie zusätzlichen Förderungen in Form von Einmalbeträgen (s. Tabelle 50).

Fast alle Bundesländer haben die Möglichkeit implementiert, die stark erhöhten Anforderungen von Sanierungen mit Passivhauselementen förderbar umzusetzen. Dies zeigt sich sowohl in Förderhöhen in Abhängigkeit vom erreichten Heizwärmebedarf, als auch bei den insgesamt anerkegnbaren Sanierungskosten, die bis zu 1.000 €/m² reichen. In der Praxis kommt dieser Standard allerdings erst in Pilotprojekten zur Umsetzung.

Die Sanierungsförderungen unterscheiden sich in den Details sehr stark zwischen den Bundesländern. Auf diese Feinheiten kann hier nicht weiter eingegangen werden. Einen Überblick geben u.a. Amann, 2009b sowie Amann, Mundt & Springler, 2010.

Ein wichtiger Treiber für die Steigerung der Sanierungsraten ist die Kombinierbarkeit der Sanierungsförderung der Länder im Rahmen der Wohnbauförderung mit dem Sanierungsscheck des Bundes, der 2009 eingeführt wurde und seit 2011 budgetär fest verankert ist. Er bietet deutlich niedrigere Förderbarwerte als die Förderungsmodelle der Länder, hat aber großes Potenzial zur Mobilisierung von Förderungswerbern, da er vergleichsweise niedrigschwellig angelegt ist (relativ einfache Erfüllung der Förderungsvoraussetzungen, kein Einkommensnachweis) und aufgrund seines bundesweiten Einsatzes wesentlich breitenwirksamer kommuniziert wird.

7 SCHWERPUNKT: SOZIALER WOHNBAU UND WOHNUNGSPOLITIK IN DEN NACHBARLÄNDERN CZ / SK / HU

Zusammen mit seinen drei östlichen Nachbarstaaten – Tschechische Republik, Slowakei und Ungarn – kann Österreich auf gemeinsame Wurzeln der Wohnungspolitik zurückblicken. Noch in der Habsburger-Monarchie ermöglichten gemeinsame Gesetzgebung und Finanzierungsmöglichkeiten durch entsprechende Fonds im späten 19. und frühen 20. Jahrhundert die Gründung von Wohnungsgenossenschaften. Diese etablierten eine Form der selbstverantwortlichen Wohnversorgung von speziellen Bevölkerungsgruppen, die zwischen staatlicher Bereitstellung und freiem Wohnungsmarkt angesiedelt war. Spätestens nach der kommunistischen Machtergreifung in den drei östlichen Nachbarstaaten nahm die Wohnungspolitik jedoch eine sehr unterschiedliche Entwicklung von jener in Österreich. Während dort die staatliche Produktion und Zuteilung von Wohnungen dominierte, entwickelte sich in Österreich der gemeinnützige Sektor, auf Basis des WGG, zu einer dritten Säule – neben Staat und Markt – in der Bereitstellung von leistbaren Wohnungen.

Seit der Transformation hat sich der Staat in den östlichen Nachbarländern aus der Wohnungsbereitstellung weitgehend zurückgezogen. Die staatlichen Wohnungen wurden weitgehend an die ansässigen Bewohner übertragen und der Neubau der privaten Initiative überantwortet. Die Wohnungspolitik entwickelte sich in den drei Ländern jedoch weitgehend unterschiedlich. Auch der soziale Wohnungssektor – also die verbliebenen oder neu erbauten Genossenschafts- und Gemeindewohnungen – nehmen bis heute eine unterschiedliche Rolle im Wohnungsbestand ein.

Das vorliegende Kapitel setzt sich mit diesen Unterschieden, aber auch mit den Gemeinsamkeiten der drei östlichen Nachbarstaaten Österreichs auseinander und zeichnet deren Erfahrungen mit wohnungspolitischen Programmen und Strategien nach. Welche Rolle spielt der soziale Wohnungssektor im Gesamtbestand? Wie sind die wohnungspolitischen Maßnahmen ausgerichtet und zu welchen Ergebnissen haben sie geführt? Wie wirkt sich die aktuelle Finanz- und Wirtschaftskrise auf die benachbarten Wohnungsmärkte und auf den politischen Spielraum für wohnungspolitische Förderprogramme aus? Dies sind Grundfragen, denen im Weiteren nachgegangen werden soll.

Als erste Orientierung gibt Tabelle 51 einige wichtige Vergleichsdaten der vier erwähnten Länder (inklusive Österreich) wieder. Hier nur einige grundlegende Fakten: In Bezug auf das wirtschaftliche Leistungsniveau liegen die östlichen Nachbarn Österreichs noch mehr oder weniger zurück, obwohl die Wachstumsraten des Bruttoinlandsprodukts in den Jahren vor der Krise hoch ausfielen. Die aktuelle Finanz- und Wirtschaftskrise wirkte sich auf alle vier Länder aus, besonders stark jedoch auf Ungarn, wo die Wirtschaftsleistung stärker zurückging und die Arbeitslosigkeit mit aktuell 10,9% ähnlich hoch liegt wie in der Slowakei mit 13,4% (2011). Vor allem auf die Baubranche wirkte sich die Wirtschaftskrise in den drei Nachbarländern massiv aus, während der Einbruch in Österreich weniger heftig ausfiel. Für 2011 rechnete Euroconstruct (2011) jedoch bereits mit einer weitgehenden Stabilisierung. Der Hypothekarmarkt hat in den drei Nachbarstaaten eine jüngere Geschichte als in Österreich. Entsprechend niedrig liegt daher noch die Hypothekarverschuldung gemessen am BIP. Die Zuwachsraten waren jedoch in den drei Nachbarstaaten vor allem seit den 2000er Jahren sehr stark, was teilweise zu riskanten Verschuldungspositionen einzelner Haushalte geführt hat (s. unten).

Tabelle 51: Kenndaten Vergleich Österreich, Tschechische Republik, Slowakei und Ungarn

	ÖSTERREICH	TSCHECHISCHE REPUBLIK	SLOWAKEI	UNGARN
Bevölkerung 2010 (1.000)	8.390	10.533	5.425	10.014
Haushalte 2010 (1.000)	3.621	4.479	2.114	3.852
BIP 2010 (Mrd. €)	284	145	66	99
BIP pro Kopf, € Kaufkraftparitäten 2010	€ 30.700	€ 19.500	€ 18.100	€ 15.700
BIP-Wachstum 2009	-3,9%	-4,1%	-4,8%	-6,7%
BIP-Wachstum 2010	2,1%	2,3%	4,0%	1,2%
Arbeitslosenquote 2010	4,4%	7,3%	14,1%	11,2%
Inflationsrate (HVPI) 2010	1,7%	1,2%	0,7%	4,7%
Hypothekarverschuldung/BIP 2010	28%	13%	25%	17%
Bauproduktion Wohnungsbau (Neubau, Renovierung) Änderung zum Vorjahr 2010	-3,9%	-13,8%	-25,2%	-8,2%
Bauproduktion Wohnungsbau (Neubau, Renovierung) Änderung zum Vorjahr 2009	-2,9%	-11,9%	-6,8%	-17,7%
Bauproduktion Wohnungsbau (Neubau, Renovierung) Änderung zum Vorjahr 2011 Prognose	0,3%	2,6%	-0,2%	-0,6%
Fertigstellungen 2009 (Einfamilienhäuser und Mehrwohnungsbau, ohne Sanierung)	40.000	39.000	19.000	32.000
Fertigstellungen 2010	38.000	36.000	17.000	21.000
Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner	4,5	3,5	3,2	2,1
Wohnungsbestand (inkl. Leerstand, Zweitwohnsitze) 2010	4.141	4.504	2.019	4.331
Wohnungsbestand (inkl. Leerstand, Zweitwohnsitze) pro 1000 Einwohner	494	429	372	432
Anteil Eigentum	56%	73%	91%	94%
Anteil öffentliche, soziale und gemeinnützige Miete	24%	11%	3%	3%
Anteil Markt-Miete	16%	12%	7%	3%
Anteil andere	4%	4%	0%	0%
Gemeinde- und Sozialwohnungen pro 1000 Einwohner	103	44	11	14

Anm.: In CZ, SK und HU wird der Genossenschaftssektor dem Eigentumssektor zugerechnet, in Ö dem Mietsektor, siehe dazu Länderkapitel.

Quelle: Nationale Statistische Ämter, Euroconstruct, Eurostat, IIBW, EMF 2010, WKO-Prognose Mai 2011, Wifo, Schätzung Rechtsverhältnisse siehe Länderkapitel.

Als Indikator für das Wohnungsangebot ist der Bestand in der Slowakei mit rund 372 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohnern besonders gering. Hier gibt es starke regionale Wohnungsfehlbestände, mit dringendem Bedarf vor allem in Bratislava. In Ungarn und Österreich liegt der Wohnungsbestand mit 432 bzw. 494 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohnern wesentlich höher. Die Fertigstellungsraten liegen – nicht nur aufgrund der Krise, sondern auch wegen strukturellen Ursachen – in den Nachbarstaaten wesentlich niedriger als in Österreich, besonders niedrig in Ungarn mit nur aktuell 2,1 Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner. Sehr deutlich unterscheidet sich die Zusammensetzung des Wohnungsbestandes. In den östlichen Nachbarstaaten dominiert, so wie in den meisten Transformationsstaaten – mittlerweile das Wohnungs- und Hauseigentum. Der private Mietmarkt konnte auch im Neubau seit der Wende überhaupt nicht fußfassen. Nur die Tschechische Republik hat noch einen gewissen Be-

stand an Gemeindemietwohnungen, wobei auch hier die Privatisierung an ansässige Bewohner kontinuierlich zu einem Rückgang geführt hat. In Österreich hat die langfristige Finanzierung durch die Wohnbauförderung in der 2. Republik zur Etablierung eines großen gemeinnützigen Mietbestandes geführt, der gemeinsam mit dem Gemeindewohnungsbestand (v.a. in Wien) und dem kommerziellen Mietsegment für die vergleichsweise niedrige Eigentumsquote verantwortlich ist.

7.1 TSCHECHISCHE REPUBLIK

7.1.1 GESCHICHTLICHER HINTERGRUND

Die Wohnungspolitik war in der sozialistischen Ära, vor allem in den 1970er Jahren, auf hohe Quantitäten ausgerichtet, wobei die Massenproduktion in Form von vorgefertigten Bausystemen dominierte. Gebaut wurden vor allem standardisierte Wohnsiedlungen mit hohen Dichten auf freiem Gelände an Stadträndern. Während die Quantitäten in den frühen 1970er Jahren mit 70.000 bis fast 100.000 neuen Wohneinheiten jährlich ihren Höhepunkt erreichten, waren die Qualitäten der neuen Wohnblocks – teilweise systembedingt – mangelhaft. Verzögerte Instandhaltung und mangelnde Renovierungen führten zusätzlich zu Qualitätsdefiziten. Die niedrigen Mieten ließen eine ausreichende Instandhaltung nicht zu. Während der kommunistischen Ära gab es in der Tschechischen Republik, anders als in vielen anderen osteuropäischen Ländern, bereits mehrere mögliche Wohnformen: Staatliche Mietwohnungen, Betriebswohnungen, Genossenschaftswohnungen und selbst genutzte Eigenheime. Im Gegensatz zu Mietwohnungen setzten die anderen Bestandsformen darauf, Eigenkapital der zukünftigen Bewohner zu aktivieren.

Nachdem der Staat die Nachfrage nach Wohnraum nicht ausreichend bedienen konnte, wurden in Folge auch Wohnbaugenossenschaften und Unternehmen als wichtige Wohnungsanbieter tätig. Genossenschaften begannen 1959 zu bauen und erreichten schon bald ein hohes Bauvolumen, vor allem zwischen 1965 und 1992. Ihre Tätigkeit musste zuerst vom Tschechischen Verband der Wohnbaugenossenschaften bewilligt werden und blieb staatlicher Kontrolle unterstellt. Auch bei den Genossenschaften wurde Vorfertigungstechnologie eingesetzt (Donner, 2006, 41).

Nach der Wende war die Änderung der Wohnungspolitik vorerst keine politische Priorität. Klar war jedoch, dass sich der Staat aus der Wohnbaufinanzierung schnell zurückziehen und dem freien Markt eine Schlüsselrolle in weiten Bereichen des Wohnungsmarktes zuschreiben würde. Dies galt jedoch nicht für die Mietenregulierung, die – vor allem um steigende Wohnkosten einzudämmen – sehr lange aufrecht blieb. Erst Ende 2012 wird der Übergang zur freien Mietensetzung im Großen und Ganzen abgeschlossen sein (s. Kapitel 7.1.4).

Die Grundpfeiler der Wohnungspolitik in den 1990er und 2000er Jahren waren: Restitution, Privatisierung und die steuerliche Förderung des Eigentums. Anders als in den meisten Transformationsstaaten wurde in der Tschechischen Republik kein individuelles Ankaufsrecht im gesamten ehemaligen staatlichen Wohnungsbestand eingeführt (Right-to-Buy), sondern die Bestände vorerst an die Gemeinden übertragen, welche die Wohnungen in der Folge an ansässige Bewohner oder private Investoren nach eigenem Gutdünken verkauften. Dies führte im Vergleich zu anderen Staaten zu einer verlangsamten Privatisierung des Bestandes. Mittlerweile haben jedoch die Gemeinden auch in der Tschechischen Republik den Hauptteil ihrer Bestände privatisiert (s. Kapitel 7.1.3). Die Restitution, also die Rückführung ehemaliger Privatwohnungen an ihre Besitzer vor der kommunistischen Ära, betraf einen großen Wohnungsbestand, vor allem in den großen Städten. In Prag wurden rund 75% aller Wohnungen re-

stituiert (ICA, 2005). In diesen neuen Privatbeständen blieb jedoch die strenge Mietenbeschränkung bestehen. Die Privatisierung betraf auch ehemalige Genossenschaftswohnungen (Grabmüllerova, 2005, 128), wobei die Genossenschaftsanteile am Markt handelbar sind und somit weitgehend als Eigentumsrechte gelten können. Der Genossenschaftssektor, der auch weiterhin eine große Rolle im Bestand spielt, ist somit eher dem Eigentumssektor als dem Mietsektor zuzurechnen (s. Kapitel 7.1.3).

Wohnungspolitische Interventionen nach der Wende konzentrierten sich auf die indirekte Förderung des Eigentums, vor allem in Form sehr hoher staatlicher Prämien im Bauspar-System, das bereits 1993 eingeführt wurde. Die Abschreibbarkeit von Hypothekarzinsen und Zinszuschüsse zu Hypothekendarlehen spielten ebenfalls eine Rolle. Unterstützt wurde das System zusehends durch geförderte Kredite an junge Haushalte beim Hausbau und für den Erwerb von Eigentumswohnungen. All diese Förderungen wirken verteilungstechnisch tendenziell regressiv und kommen v.a. den oberen Einkommenschichten zugute (Donner, 2006, 92; Lux, 2012).

Die Förderung des Mietwohnungsbaus nimmt hingegen nur einen sehr beschränkten Platz in der Wohnungspolitik ein. Lediglich kurzfristige, immer wieder umgestellte Programme zur Förderung des Mietwohnungsbaus durch Gemeinden erreichten einen gewissen Stellenwert, waren jedoch vor allem in den frühen 2000er Jahren nicht auf spezielle Risikogruppen ausgerichtet und in ihrer Effektivität beschränkt. Im Bereich der Mietwohnungen wurde vielmehr ein Schwerpunkt auf Renovierungs- und Erneuerungsförderungen gelegt (PANEL und Nový Panel).

Die neue wohnungspolitische Strategie der Zentralregierung für 2020 legt einen höheren Stellenwert auf die Förderung des Mietwohnungssektors als in der Vergangenheit, doch wird dieser Schwerpunkt nicht in den Budgetvoranschlägen reflektiert.

7.1.2 WOHNUNGSBESTAND UND PRODUKTION

Nach einer Schätzung von Matin Lux (Lux, 2012, 5), aufbauend auf EU-Silc Daten, kann für 2008 folgende Zusammensetzung des Wohnungsbestandes angenommen werden:

- Eigenheime: 39%
- Eigentumswohnungen: 22%
- Genossenschaftswohnungen: 12%
- Mietwohnungen (Gemeinde): ca. 11%
- Mietwohnungen (privat): ca. 12%
- Andere: ca. 4%

Eine exaktere Einschätzung wird erst 2012 mit den Ergebnissen der Bevölkerungs- und Wohnungszählung vorliegen. Seit den 1990er Jahren hat es aufgrund von Privatisierungen und Restitution eine starke Verschiebung von Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen hin zu Eigentumswohnungen gegeben (s. Kapitel 7.1.3). Gemeindewohnungen nehmen momentan weniger als 11% des Wohnungsbestandes ein. Bereits im Jahr 2000 war rund die Hälfte des ehemaligen staatlichen Wohnungsbestandes privatisiert worden (Sykora, 2003, 83). Dennoch ist das Eigentumssegment in der Tschechischen Republik noch immer nicht so dominant wie in den meisten anderen Transformationsstaaten außer Polen (s. Tabelle 51, S.66).

Die Anzahl der Fertigstellungen verringerte sich nach der Wende von ca. 55.000 im Jahr 1989 kontinuierlich auf den Tiefstand von nur ca. 13.000 Einheiten 1995. Das waren nur 1,3 Fertigstellungen pro

1.000 Einwohner (MMR & UUR, 2011, 52). Seitdem stiegen die Neubauzahlen wieder kontinuierlich an und erreichten vor der Krise 2007 ein Niveau von ca. 42.000 Einheiten (4,0 Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner). Gemäß Euroconstruct sanken die Fertigstellungszahlen aber auch danach nur moderat mit einem niedrigsten Niveau von 36.000 Einheiten 2010. Für 2011 wird ein neuerlicher Anstieg auf über 40.000 Einheiten dokumentiert (Euroconstruct, 2011, 53).

Der Neubau nach der Wende ging vor allem ins Eigentumssegment, nämlich in die Eigenheime. Der Mietwohnungsbau, insbesondere der private, kam demgegenüber fast gar nicht in die Gänge, da er im Gegensatz zu Eigentumswohnungen nur längerfristig Gewinne zulässt (Grabmüllerova, 2005, 126). Außerdem war die Nachfrage nach Mietwohnungen auch aufgrund der fehlenden Leistbarkeit bei unregulierten Neubauwohnungen gering.

Die Gemeinden nahmen ihre Rolle als Anbieter von leistbaren und sozialen Mietwohnungen nur sehr beschränkt und unterschiedlich wahr. Der Neubau von Gemeindewohnungen konnte die schleichende Privatisierung bei Weitem nicht ausgleichen: 2000 waren lediglich 7% des gemeindeeigenen Bestandes nach 1991 errichtete Neubauwohnungen (Sykora, 2003, 84). Erst in den frühen 2000er Jahren nahm der Neubau von Gemeindewohnungen mit ca. 5.000 jährlichen Fertigstellungen (MMR & UUR, 2011, 78) eine maßgeblichere Stellung ein, wobei rund 88% davon mit staatlichen Förderungen realisiert wurden (Sykora, 2003, 95). Genossenschaftswohnungen wurden in vergleichsweise nur geringer Zahl fertiggestellt, am meisten 2004 mit ca. 1.500 Einheiten. Die fortlaufende Umwandlung von Genossenschafts- in Eigentumswohnungen überkompensierte den Neubau bei Weitem, sodass der Genossenschaftsanteil von 19% 1991 auf ca. 12% 2008 zurückging (Lux, 2012, 5).

Für die Tätigkeit von gemeinnützigen Bauvereinigungen, wie sie beispielsweise in Österreich vorherrschen, gibt es in der Tschechischen Republik keine gesetzliche Grundlage. Auch die Voraussetzungen in der Zivilgesellschaft für derartige Initiativen sind schlecht. Die Genossenschaften haben den Weg zum Wohnungseigentum gewählt und nur wenige genossenschaftliche Mietwohnungen kamen durch Neubau hinzu (Donner, 2006, 88).

7.1.3 STRUKTUR DES SOZIALEN WOHNUNGSSEKTORS

Üblicherweise werden Genossenschaftswohnungen dem Pool an Sozialwohnungen zugerechnet. In der Tschechischen Republik wird allerdings argumentiert, dass dieses Bestandssegment aufgrund einiger Faktoren eher dem Eigentumssegment zugerechnet werden sollte. Soziale Wohnungspolitik kann nur mit dem verbleibenden Bestand an Kommunalwohnungen betrieben werden, die über Belegungen und in geringerem Ausmaß über den Neubau gesteuert werden können. Eine gesamtstaatliche verbindliche Definition von Sozialwohnungen existiert jedoch nicht. Vielmehr sind es die Gemeinden, die Zielbestimmungen einer sozialen Wohnungspolitik mehr oder weniger deutlich vorgeben.

Wohnbaugenossenschaften haben in der Tschechischen Republik eine ebenso lange Tradition wie in Österreich, zumal die gesetzlichen Möglichkeiten zur Etablierung derartiger Institutionen in den Teilstaaten der Habsburger-Monarchie ähnlich waren. Die ersten Wohnungskooperativen wurden in den 1880er Jahren gegründet und gewannen an Bedeutung, als gegen Ende des 19. Jahrhunderts Steuerbegünstigungen eingerichtet wurden. Ihre Aufgabe betraf die Wohnversorgung von Arbeitern und Angestellten. 1912 existierten bereits 355 Wohnungskooperativen (ICA Housing, 2005). Mit der Unabhängigkeit der Tschechoslowakei 1918 wurden die rechtliche Rahmenbedingungen und steuerlichen

Erleichterungen für Kooperativen zusätzlich verbessert, wodurch es zu einer Gründungswelle kam. In der Zwischenzeit waren Wohnungskooperativen so bedeutend wie kaum woanders in Europa.

Mit der kommunistischen Machtübernahme wurden die Genossenschaften teilweise aufgelöst oder unter staatliche Kontrolle gebracht. Neben staatlichen Mietwohnungen wurden jedoch auch in der kommunistischen Ära Genossenschaftswohnungen neu errichtet (s. Kapitel 7.1.1), da auf Kapitalbeteiligungen der zukünftigen Bewohner gesetzt wurde. In der Regel finanzierten sich die neuen Genossenschaftswohnungen aus rund drei gleichgroßen Teilen: Genossenschaftsanteilen, staatlichen Förderungen und niedrigverzinsten Darlehen (ICA Housing, 2005). Das System der Genossenschaften wurde gleichzeitig institutionalisiert, vereinheitlicht und unter staatliche Kontrolle gestellt.

Nach der Wende führte die Privatisierung zu einer Übertragung von großen Beständen ins Privateigentum, wobei Genossenschaften oft Verwalter der Wohnungen blieben. Der Neubau an Genossenschaftswohnungen ist seither stark zurückgegangen (s. Kapitel 7.1.2).

Heute haben weder der Staat noch die Gemeinden Zugriffsrechte auf die Genossenschaftswohnungen. Daher sind die Nutzungsrechte von Genossenschaftswohnungen, auch wenn sie formal als Mietverhältnisse gewertet werden, weitgehend mit Eigentumsrechten gleichzusetzen, denn sie sind zeitlich unbeschränkt und können am Markt gehandelt werden (Grabmüllerova, 2005, 136; Donner, 2006, 89-90). Die Genossenschaften müssen einer Übertragung in der Regel zustimmen. Auch die Untervermietung ist zulässig. Ähnlich wie bei Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) bestehen gebäudeweise organisierte Rücklagenfonds. Eine Quersubventionierung über den Gesamtbestand einer Genossenschaft ist dadurch nicht möglich. Seit den frühen 1990er Jahren ist darüber hinaus gesetzlich festgesetzt, dass Genossenschaftsanteile auf Wunsch der Nutzer in Eigentumsanteile umgewandelt werden können. In der Regel sind die Übertragungspreise gering und decken nur die ausstehenden Darlehen. Auch die Wohnkosten im Bestand sind in Genossenschafts- und Eigentumswohnungen ähnlich hoch, da die Finanzierung ähnlich organisiert ist und die Höhe der Rücklagen für Renovierungen über Beschlüsse aller Genossenschafter bzw. Eigentümer entschieden wird. Unterschiede zwischen Genossenschaftsrechten und WEG bestehen nur in wenigen Details (Interview Lux 26.9.2011):

- Für den Kauf von Genossenschaftsrechten können keine Hypothekarkredite verwendet werden, da es sich formal nicht um Eigentum handelt.
- Die Methode der Beschlussfassung in WEG-Häuser garantiert aufgrund von notwendigen Mehrheitsquoten höhere Rechte von Wohnungseigentümern im Vergleich zu Genossenschaffern.
- Eine Insolvenz von Genossenschaften ist eher möglich als von WEGs.

Aufgrund dieser Vorteile kommt es zu einer sukzessiven Umwandlung von Genossenschaftswohnungen in WEG-Wohnungen. Der Genossenschaftsanteil am Gesamtbestand ist von 19% 1991 auf rund 12% 2008 gesunken. Die meisten Genossenschaften sind im SCMBD (Verband der Tschechischen und Mährischen Wohnungsgenossenschaften) organisiert. Er ist Interessensvertretung und Know-how-Geber und organisiert Schulungen für Genossenschaftsmitarbeiter.

7.1.4 WOHNUNGSPOLITISCHE AUSRICHTUNG UND ORIENTIERUNG

Auf zentralstaatlicher Ebene sind vor allem das Ministerium für regionale Entwicklung (MMR) und der diesem zugeordnete Staatliche Wohnbaufonds, nachrangig auch das Finanzministerium und das Sozialministerium mit wohnungspolitischen Aufgaben befasst. Tatsächlich verfügt das Ministerium für regi-

onale Entwicklung über weniger wohnungspolitische Mittel als die anderen beiden Ministerien (Lux, 2011, 7). Im Bereich von leistbaren und sozialen Mietwohnungen sind es die Gemeinden, die Zielbestimmungen vorgeben und den Bestand an Kommunalwohnungen dementsprechend nutzen oder privatisieren.

Die wohnungspolitischen Strategien, die durch die Zentralregierung vorgegeben und durch das Parlament bestätigt werden, sind meist sehr allgemein gehalten und entbehren quantitativer Zielbestimmungen. Folgende wohnungspolitischen Programme sind die Kernelemente der tschechischen Wohnungspolitik:

Bausparkassen-System

Ein Großteil der wohnungspolitischen Ausgaben des Tschechischen Staats geht in die Bausparförderung. Sie wurde bereits 1993 eingeführt, um das Fehlen eines freien Hypothekarmarktes zu kompensieren. Zwischen 1993 und 2004 wuchsen die Ausgaben zur Begünstigung des Bausparkassensystems von umgerechnet ca. € 11 Mio. auf € 527 Mio. an (Sunega & Lux, 2007, 249). 2004 entsprach das drei Viertel aller wohnungspolitischen Ausgaben. Das Verhältnis der Spareinlagen zu den vergebenen Wohnbaukrediten ist bei den Bausparkassen im selben Zeitraum jedoch massiv gestiegen, wodurch u.a. Zweifel an der Effizienz des Wohnbausparkassen-Systems aufgekommen sind. Eine effiziente Überführung von Spareinlagen in wohnbaurelevante Kredite findet nicht im ausreichenden Maß statt (Sunega & Lux, 2007, 274). Andererseits hat die hohe Einlagenfinanzierung der tschechischen Wohnbaufinanzierung in der aktuellen Finanzkrise zur Stabilisierung der Gesamtwirtschaft beigetragen, v.a. im Vergleich zu Ungarn (Hededüs & Lux, 2010, 16). Mittlerweile wurden die staatlichen Zuschüsse zu den Bausparverträgen massiv gekürzt und sollen auch 2012 weiter sinken.

Steuerbegünstigung und Zinszuschüsse

Kreditzinsen für Hypothekar- und Bauspardarlehen konnten bis zu ca. € 12.000 pro Jahr abgeschrieben werden. Dieses Niveau entsprach ca. 110% des Durchschnittsgehalts 2008 (OECD, 2010a, 140)! Mittlerweile wurde die Höchstgrenze auf ca. € 4.000 pro Jahr reduziert.

Zu den Hypothekarkrediten, die seit 1995 von Kommerzbanken angeboten werden, leistete der Staat Zinszuschüsse, jedoch nur wenn ein bestimmter durchschnittlicher Zinssatz (7%, bei jungen Haushalten 5%) überschritten wurden. Da der Zinssatz jedoch niedrig war, gibt es seit 2003 keine Zinszuschüsse.

Staatlicher Wohnbaufonds (Státní fond rozvoje bydlení: SFRB)

Der staatliche Wohnbaufonds wurde 2000 eingerichtet, um als selbstständige Institution einige vom Parlament beschlossene wohnungspolitische Programme des Ministeriums für regionale Entwicklung umzusetzen, vor allem Programme der Neubau- und der Renovierungsförderung. Damit übernahm der Fonds zusehends die Programme, die bis dahin über das Ministerium für regionale Entwicklung abgewickelt wurden. Das Ziel ist der Übergang zu einem selbsttragenden Umlauffonds, wobei die verlorenen Baukostenzuschüsse zusehends von zinsgünstigen Krediten abgelöst werden, um Rückflüsse zu generieren. Der Fonds verwaltet nur monetäre Mittel. Es wird keine Realitäten- und Baulandbevorzugung betrieben.

Der Fonds betreibt folgende Kernaufgaben:

- Die Neubau-Förderprogramme sind meist kurzfristig angelegt und von jährlichen Budgets abhängig. Es mangelt daher an Kontinuität, aber auch an klaren Zielvorgaben. Teilweise werden Programme aufgrund von zu restriktiven Bestimmungen nicht angenommen, etwa das Sozialwohnungspro-

ogramm 2009, das sich an unterschiedliche Investorengruppen richtete, jedoch so gering dotiert war, dass selbst bei einer kostenlosen Zurverfügungstellung von Bauland durch die Kommunen keine Kostenmieten unterhalb der Maximalhöhen realisierbar waren.

- Das bis 2003 angewandte Förderprogramm für den Neubau von Gemeindewohnungen ermöglichte zwar vorübergehend relativ hohe Quantitäten, war jedoch von einer unklaren Definition der Zielgruppe gekennzeichnet (kein Maximaleinkommen) und führte zu Fehlallokation und ineffizienten Ergebnissen. Durch rechtlich gedeckte Schlupflöcher wurden diese Gemeindewohnungen schon deutlich vor der anvisierten Frist von 20 Jahren in privates Eigentum überführt und konnten marktnah verwertet werden (s. Donner, 2006, 89; Lux, 2012, 10).
- Nach 2003 wurden unterschiedliche Programme zur Förderung kommunaler Mietwohnungen eingerichtet, v.a. für Behinderte, ältere Personen und Risikogruppen. Diese Programme sind in angepasster Form noch aufrecht. Auch Wohnungen für junge Haushalte und die Wiedereingliederung von Personen aus sozialen Einrichtungen werden gefördert. Gefördert wird mittels Darlehen (ca. 24.000 €). Die Mieten sind mit ca. 2 €/m² begrenzt. Die fertiggestellten Volumina sind jedoch gering: 2009 wurden insgesamt 230 Wohnungen im Rahmen dieser beiden Programme mit einem Budget von knapp € 5 Mio. errichtet.
- 2011 wurde ein neuer Anlauf mit einem Programm versucht, das sich an unterschiedliche Investoren richtet und Darlehen für Mietwohnungen (35-90m²) anbietet, die umso günstiger ausfallen, je konkreter die Zielgruppe der künftigen Wohnungen definiert wird. Vor allem Gemeinden sollen so zu einer klaren Ausrichtung ihrer Wohnungspolitik bewegt werden. Dieses Programm sollte 2012 mit einem Budget von ca. € 50 Mio. starten. In den letzten Budgetvoranschlägen wurden die geplanten Zusagen jedoch massiv auf gerade noch € 7,2 Mio. reduziert. Mit dieser Summe lassen sich nur ca. 180 Wohnungen fördern (Interview Wagner, 26.9.2011).
- Der Fonds wickelt seit 2004 auch die Förderung des Erstwohnraums für Junghaushalte ab. Ein rückzahlbares niedrigverzinstes Darlehen soll für bestimmte Haushaltstypen den Zugang zum Wohnungsmarkt verbessern. Die Anzahl an Anträgen übersteigt die Bewilligungen bei Weitem. Dieses Programm soll 2012 ausgesetzt werden.

Sanierungs- und Modernisierungsförderung

Ähnlich den meisten Ländern der Region sind es auch in der Tschechischen Republik vor allem die Wohnhausanlagen der 1970er und 1980er Jahre (paneláky), die in Fertigteilbauweise rasch hochgezogen wurden und mittlerweile einen massiven Erhaltungsrückstand aufweisen. Das Förderprogramm PANEL wurde bereits Mitte der 1990er Jahre eingerichtet und war bis 2009 auf Wohnhausanlagen in Fertigteilbauweise beschränkt. Es förderte in Form von verlorenen staatlichen Zuschüssen einen Teil von dringenden Renovierungsarbeiten. Bisher wurden bereits rund 360.000 der insgesamt 1,2 Mio Wohneinheiten in Panel-Bauweise über das Programm in Stand gesetzt, jedoch nur ein geringer Anteil davon als umfassende thermische Sanierungen. 2009 wurde das Programm umbenannt (Nový panel) und auf alle Mehrgeschossbauten ausgeweitet.

Das Panel Programm wird über den Wohnbaufonds SFRB abgewickelt und ist in den letzten Jahren zu einem Schwerpunkt seiner Tätigkeit geworden. Mit über € 40 Mio. entsprachen die Panel-Ausgaben 2010 etwa einem Drittel der Gesamtausgaben des Wohnbaufonds (MMR & UUR, 2011, 171). In den Jahren 2004 bis 2009 wurden jährlich rund 20.000 Wohneinheiten modernisiert, ein Hauptteil davon mit öffentlichen Förderungen (MMR & UUR, 2011, 65). Dieses konstante Niveau wird in den kommenden Jahren aufgrund der Förderreduktion nicht aufrecht gehalten werden können. Das Nový panel Programm hat im Budget für 2012 keinen Ansatz.

Mietenregulierung und Wohnbeihilfen

In der Tschechischen Republik wurde über Jahrzehnte eine sehr strenge Mietenregulierung beibehalten, die in großen Mietbeständen eine kostendeckende Bewirtschaftung und notwendige Erhaltungsarbeiten kaum zuließ. Die negativen Renditen im Mietwohnungsbestand begünstigten die Privatisierung und den Abverkauf von Kommunalwohnungen an ansässige Mieter. Auch im privaten Altbestand wurden Wohnungen an ansässige Mieter verkauft und notwendige Erhaltungsarbeiten langfristig aufgeschoben. Sogar in den restituierten Wohnungsbeständen (v.a. in Prag) galt die Mietenbeschränkung, die zu Lasten der privaten Eigentümer wirkte. Die starke Mietenkontrolle führte zur Entwicklung eines Schwarzmarktes, auf dem regulierte Bestandsverhältnisse gehandelt und illegale Untervermietungen vorgenommen wurden (Sykora, 1999; 2003, 85; Grabmüllerova, 2005, 140). Die Regierungen zeigten sich über Jahre unwillig, die unpopuläre Maßnahme der Mietenderegulierung durchzuführen, auch weil sie eine Überlastung einkommensschwacher Haushalte befürchteten. Tatsächlich waren es jedoch vor allem einkommensstarke Haushalte, die von der Mietenregulierung in den geregelten Mietbeständen (v.a. alte Mietverträge vor 1993) profitierten (Donner, 2006, 91). Die strenge Regulierung des Altbestandes mit der gleichzeitigen Freigabe von Neuvermietungen und von Neubauwohnungen ab 2003 führte darüber hinaus zu einer massiv unterschiedlichen Kostenentwicklung in den unterschiedlichen Marktsegmenten und vertiefte die „Insider-Outsider Problematik“ am Mietwohnungsmarkt: Vor allem für Junghaushalte, die auf den Mietmarkt traten, existierten keine ausreichenden leistbaren Wohnalternativen. Die exzessive Mietenkontrolle im regulierten Teilbestand beeinträchtigte gleichzeitig die Arbeitsmobilität. Die Preisdynamik im unregulierten Segment wurde durch den geringen Mieterwechsel im regulierten Segment zusätzlich angeheizt (Donner, 2011, 324).

Erst nach mehrfachen kritischen Erkenntnissen des Tschechischen Verfassungsgerichtshofes und entsprechenden Signalen aus der EU rang sich die Regierung 2006 dazu durch, eine schrittweise Freigabe der Mieten bis zum Jahr 2012 vorzunehmen. Dadurch wurde die erzielbare jährliche Rendite durch die Vermietung auf 5% des Wohnungswertes angehoben. Seit dem 1.1.2010 ist der Großteil der Altbestände dereguliert. Nur noch in den Großstädten bleibt eine formale Beschränkung der Miethöhe bis Ende des Jahres 2012 bestehen (Euroconstruct, 2011, 47). Viele der privaten Vermieter haben bereits die Mieten an das zulässige Niveau angepasst, nur im Bereich der Gemeindewohnungen haben die meisten Kommunen bisher aus sozialen Gründen keine Anpassung an das Marktniveau vorgenommen. Mittlerweile sind die meisten Mietverträge schriftlich und legal (Interview Lux, 26.9.2011).

Die Anpassung der Mieten hat zum Teil zu Problemen mit der Leistbarkeit geführt, welche nur beschränkt durch das System der Wohnbeihilfen abgefangen werden konnte. Vergleichende Untersuchungen lassen vermuten, dass die Anzahl von armen, bzw. armutsgefährdeten, Haushalten aufgrund des Anstiegs deregulierter Mieten massiv ansteigen könnte (Jahoda & Špalková, 2010, 11). Eine große Gruppe gefährdeter Haushalte sind Pensionsbezieher, die in relativ großen Altbauwohnungen wohnen und nur eine geringe Rente beziehen. Deren durch die Mietenderegulierung stark gestiegene Wohnkosten werden durch das System der Wohnbeihilfen nur unzureichend abgedeckt. Sie sollen verstärkt die Zielgruppe der neuen Sozialwohnungsprogramme sein (s. Kapitel 7.1.5).

Wohnbeihilfen decken jenen Betrag der Wohnkosten ab, der 30% der Einkommen (35% in Prag) übersteigt. Es kommen jedoch als anrechenbarer Wohnungsaufwand unterschiedliche Maximalbeträge zur Anwendung, die von der Größe der Gemeinde, der Anzahl der Bewohner und der Nutzungsverträge abhängen (vgl. Jahoda & Špalková, 2010, 6). Das Wohnbeihilfeprogramm wurde 2007 stärker an das Sozialhilfe-System angepasst, effizienter gestaltet und leicht ausgeweitet (OECD, 2010a, 80, 88; Hrdlicka et al., 2010). Es wird vom Sozialministerium verwaltet, und machte im Jahr 2009 rund € 110 Mio.

aus (MMR & UUR, 2011, 171). Weitere Wohnzuschüsse werden von den Gemeinden an arme Haushalte gewährt, jedoch von der Zentralregierung finanziert.

Gleichzeitig hat die Heranführung des Altbestandes an das Marktniveau zu einem massiven Rückgang der Dynamik im Neubausegment geführt. Dieses Segment hatte in der Vergangenheit jährliche Mietpreissteigerungen im zweistelligen Bereich verzeichnet (Euroconstruct, 2011). Seit der Mietderegulierung aller Bestände hat sich diese Marktdynamik deutlich verringert (Interview Lux, 26.9.2011). Natürlich hängt der Rückgang der Preisdynamik auch mit der aktuellen Finanz- und Wirtschaftskrise zusammen.

Die Anpassung der Mieten an das Marktniveau hat die Rentabilität von Mietwohnungen im Vergleich zu Eigentumswohnungen erhöht und somit zur ökonomischen Nivellierung der Bestandsverhältnisse beigetragen. In der Vergangenheit war das Eigentum im Verhältnis zur Miete wesentlich attraktiver (Grabmüllerova, 2005, 126) und die Nachfrage nach Wohnungen tendierte massiv in diese Richtung. Mittlerweile – auch weil die Risiken von Wohnungseigentum in der Krise deutlicher geworden sind – hat sich diese Einstellung zu Mietwohnungen etwas verbessert. Auch wohnungspolitisch gibt es eine Tendenz in diese Richtung, nicht jedoch aufgrund einer Ausweitung der Mietwohnungsförderung, sondern durch massive Einschnitte bei der staatlichen Begünstigung von Wohnungseigentum.

7.1.5 AKTUELLE TRENDS UND PROBLEME

Die grundlegende Problematik des sozialen und leistbaren Mietsegments ist die Tatsache, dass der Neubau über staatlich geförderte Programme nicht im Geringsten mit der fortschreitenden Privatisierung der Gemeindemietbestände durch die Kommunen Schritt gehalten hat. Als Folge davon ist der Anteil des Gemeindemietbestandes von ca. 39% im Jahr 1999 auf ca. 11% 2011 gesunken. Das Volumen an geförderten Mietwohnungen, die im Rahmen der unterschiedlichen Programme des staatlichen Wohnbaufonds und des Ministeriums für regionale Entwicklung im letzten Jahrzehnt fertiggestellt wurde, konnte dem dominanten Trend des Abverkaufs der Bestände durch Gemeinden nur marginal entgegenwirken.

Schätzungen zufolge waren im Jahr 2006 bereits zwei Drittel der ursprünglich an die Gemeinden übertragenen, ehemaligen staatlichen Mietwohnungen privatisiert worden (Lux & Sunega, 2010, 223). Selbst Städte wie Brüssel, die bis dahin auf Massenprivatisierungen verzichtet hatten, sind zu Privatisierungsstrategien übergegangen. Mittlerweile ergibt sich dadurch eine Bestandszusammensetzung, die jenen Transformationsstaaten ähnelt, die bereits mit der Wende ein persönliches Ankaufsrecht (Right-to-Buy) eingeführt haben. In den 1990er Jahren hatte noch die Erwartung vorgeherrscht, dass der Verzicht auf die Einführung eines flächendeckenden Right-to-Buy die Massenprivatisierung des Mietbestandes verhindern würde.

Die finanziellen Erträge, die sich aus den Abverkäufen für die Gemeinden ergaben, sind nicht das Hauptmotiv für weitgehende Privatisierungen. Vielmehr sind folgende Gründe maßgeblich:

- Die Mietregulierung war bisher derart restriktiv, dass nicht einmal die laufenden Kosten, geschweige denn die notwendigen Renovierungsarbeiten, gedeckt werden konnten. Für die Gemeinden waren die Altbestände somit eine finanzielle Belastung.
- Die Privatisierung unter Marktpreisen ist bei der Bevölkerung sehr populär. Aus Gleichheitsgründen und wegen der politischen Brisanz führen Gemeinden weiterhin Privatisierungen zu Preisen weit unter Marktwerten durch, wenn der Druck der Begünstigten entsprechend hoch ist. In diesem Sinne sind einmal begonnene günstige Ausverkäufe von Beständen eine „Einbahnstraße“, da politisch

eine Änderung der Konditionen nur schwer durchsetzbar ist (Interview Lux, 26.9.2011). Nach wie vor werden Gemeindewohnungen unter dem Marktwert privatisiert, mittlerweile jedoch nicht mehr zu Preisen bis zu einem Zehntel des Marktwerts, wie es in den 1990er Jahren vorgekommen ist, sondern eher um die Hälfte des Marktwertes (Donner, 2011, 326).

- Viele Gemeindeverantwortlichen folgen einer marktliberalen Ideologie und sehen die Unterhaltung von Sozialwohnungsbeständen nicht als Kernaufgabe der Gemeinden. Es herrscht vielmehr die Überzeugung vor, dass Sozialwohnungsbestände ein bestimmtes Klientel an risikoreichen Haushalten anziehen und zu sozialer Segregation und entsprechenden Folgeproblemen in betroffenen Wohnvierteln führen. Gemeinden stehen außerdem in Konkurrenz zueinander: Bewusst wird auf Sozialwohnungsbestände verzichtet, um einkommensschwache Schichten aus anderen Gemeinden nicht anzuziehen. Es dominiert die Ansicht, dass durch die Vermeidung von Sozialwohnungen auch sozial gefährdete Bevölkerungsgruppen vermieden werden können. In vielen Gemeinden war die Privatisierung der Bestände ein Selbstzweck, dem keine explizite Zielsetzung zugrunde lag (Sykora, 2003, 89).
- Auch die Wohnungsgenossenschaften privatisieren, indem sie die Genossenschaftsanteile in Eigentumsrechte umwandeln und zu Wohnungseigentumsgemeinschaften werden (Grabmüllerová, 2005, 128). Die Genossenschaften sind auf Basis entsprechender Anträge gesetzlich zur Umwandlung der Genossenschaftsanteile in tatsächliches Wohnungseigentum verpflichtet.

Die Folge dieser Entwicklungen ist das Fehlen einer sozialen Manövriermasse in Händen der Gemeinden und von leistbaren Wohnalternativen, vor allem für Risikogruppen und junge Haushalte, abseits des Eigentumssegments.

Seit der Übertragung der sozialen Wohnungsbestände an die Gemeinden in den 1990er Jahren hat die Zentralregierung keinen Einfluss mehr auf die Ausrichtung der kommunalen Wohnungspolitik. Obwohl eine gesamtstaatliche Verpflichtung zu wohnungspolitischen Zielvorgaben für Gemeinden existiert (Regierungsverordnung Nr. 588/2001), hat eine Untersuchung 2003 ergeben, dass rund 58% aller Städte in der Tschechischen Republik keine schriftliche Festlegung von wohnungspolitischen Zielen vorweisen können, wodurch eine Kontrolle und Evaluierung wohnungspolitischer Maßnahmen unmöglich wird (Sykora, 2003, 75). Die Zentralregierung versucht im Rahmen ihrer neuen Mietwohnungsförderungs-Programme (s. Kapitel 7.1.4) einen Anreiz für Gemeinden zu schaffen, klare Zielbestimmungen und Belegungsregelungen zu schaffen, indem sie solche Gemeinden in den Förderprogrammen begünstigt oder ihnen bessere Konditionen gewährt (niedrigere Zinssätze). Abgesehen davon hat der Zentralstaat nur wenig Einfluss auf die lokalen Sozialwohnungsagenden behalten.

Die Belegung von kommunalen Mietwohnungen ist intransparent, uneinheitlich und in der Regel nicht auf spezielle Risikogruppen ausgerichtet. In der Vergangenheit wurden Kommunalwohnungen durch Gemeinden auch im Rahmen von Auktionen an Haushalte vergeben, die bereit waren, die höchsten Mieten zu zahlen – mit entsprechenden Konsequenzen für die Bewohnerstruktur (s. Sykora, 1999, 694; Sykora, 2003, 85).

Es gibt zunehmende Spannungen zwischen Roma und Nicht-Roma Bevölkerungsgruppen in Nordböhmen und anderen entlegeneren Landesteilen. Die bereits jahrzehntelang schwierigen Beziehungen wurden durch eine starke Binnenmigration von Roma innerhalb der Tschechischen Republik in den letzten Jahren zusätzlich belastet. Zahlreiche Umsiedlungen wurden dadurch ausgelöst, dass Immobilienbewirtschafter Roma-Familien Geld und billigere Wohnalternativen in entfernten Landesteilen angeboten haben, wenn sie im Gegenzug dafür auf mietbeschränkte, sichere Wohnungen in der Hauptstadt ver-

zichteten. Dadurch nahm die Konzentration der Roma-Bevölkerung in manchen Landesteilen sprunghaft zu, beispielsweise um rund 2.400 Personen in der Stadt Rumburk im Norden Tschechiens während nur 18 Monaten (The Economist, 24.9.2011). Zunehmende Kriminalität und soziale Segregation werden zusehends politisch instrumentalisiert. Interethnische Konflikte nehmen stark zu.

Die wohnungspolitischen Kompetenzen sind auf staatlicher Ebene über mehrere Ministerien verteilt. Wohnungspolitische Strategien und Zielvorgaben finden nur unzureichende Deckung in tatsächlichen Budgetansätzen. Aufgrund der Kurzfristigkeit der Programme (Grabmüllerova, 2005, 127), der unzureichend klaren Definition von Zielgruppen und mangelhafter Effektivität hat die tschechische Wohnungspolitik, trotz umfassender Reformen seit 2003, ein erhebliches Glaubwürdigkeitsproblem.

7.2 SLOWAKISCHE REPUBLIK

7.2.1 GESCHICHTLICHER HINTERGRUND

Bis zur Unabhängigkeit der Slowakischen Republik 1993 ist der geschichtliche Hintergrund der slowakischen Wohnungspolitik eng mit der tschechischen verknüpft (s. Kapitel 7.1.1). Seitdem die Slowakei ein unabhängiger Staat ist, haben sich jedoch einige Differenzierungen ergeben. Wohnungspolitisch stand die Übertragung der staatlichen Wohnungen erst an die Gemeinden und schließlich an die ansässigen Bewohner im Vordergrund – sowohl betreffend der staatlichen Mietwohnungen als auch der Genossenschaftswohnungen. Die Gemeinden mussten die Wohnungen per gesetzlicher Vorgabe an die ansässigen Mieter bzw. Genossenschaftler übergeben, falls diese es mehrheitlich wünschten. Bis Ende 1998 waren rund 60% aller kommunalen Mietwohnungen und etwa ein Drittel der genossenschaftlichen Mietwohnungen in Wohnungseigentum umgewandelt worden (Donner, 2006, 293). Auch in den 2000er Jahren ging die Privatisierung weiter, denn das gesetzliche Ankaufsrecht der ansässigen Mieter blieb bestehen. Die Übertragungspreise waren sehr gering und lagen in den Anfangsjahren bei durchschnittlich lediglich 5% des Marktwertes (Donner, 2006, 292).

Restituierung spielten in der Slowakei im Unterschied zu einigen Nachbarstaaten, und vor allem der Tschechischen Republik, keine große Rolle (ICA Housing, 2010, 2), da bei der kommunistischen Machtübernahme nur relativ wenige Miethäuser in größeren Städten verstaatlicht worden waren.

Die Slowakei war das erste mittelosteuropäische Land, das während der Transformation bereits 1992 ein Bausparkassensystem einrichtete. Es orientierte sich stark am deutschen und österreichischen Vorbild (Donner, 2006, 282). Darüber hinaus war aber die Wohnungspolitik in den 1990er und 2000er Jahren kein vorrangiges Politikfeld. Der Wohnungsmarkt wurde zu großen Teilen der privaten Initiative überlassen, nur durch die Einrichtung des Staatlichen Wohnbaufonds 1996 und die Förderprogramme für neue Gemeindewohnungen, die dieser finanzierte, versuchte der Staat Einfluss auf das Angebot an leistbaren Wohnungen zu nehmen. Die wohnungspolitischen Ausgaben erreichten nur Anfang der 2000er Jahre gemessen am staatlichen Gesamtbudget ein vergleichsweise hohes Niveau (PRC Bouwcentrum International, 2005, 92). Mittlerweile fallen sie im Vergleich zu anderen Staaten der Region gering aus (s. Kapitel 7.1.4).

7.2.2 WOHNUNGSBESTAND UND PRODUKTION

Aufgrund der oben beschriebenen fortschreitenden Privatisierung des sozialen Mietwohnungsbestandes und der Dominanz des Eigenheims im Wohnungsneubau (s. unten) kam es seit der Transformation zu

massiven Veränderungen der Bestandsstruktur. Eine Schätzung für 1991 geht von folgender Bestandsverteilung aus: 50% Eigentum, 22% Wohnungsgenossenschaften, 21% Gemeindebestand, 7% Staatswohnungen (ICA Housing, 2010, 3).

Mittlerweile kann für 2010 aufgrund von aktualisierten EU-Silc Daten folgende Verteilung angenommen werden:

- 91% Eigentum (inklusive Genossenschaften),
- 2,7% Gemeindebestand,
- 7% Privatmieten, inklusive inoffiziell vermieteter Eigentumswohnungen.

Der tatsächliche Bestand an privaten Mietwohnungen kann nur geschätzt werden, da offizielle Erhebungen nicht ausreichend auf das große Segment von informell vermieteten Eigentumswohnungen Rücksicht nehmen (MINDOP, 2011, 7).

Relativ genau kann der Anteil von 2,7% Gemeindewohnungen bestätigt werden, wobei rund 30.000 Wohneinheiten noch streng mietregulierte „Altbau“-Gemeindewohnungen sind und ebenfalls rund 30.000 Gemeindewohneinheiten aufgrund der neuen Förderprogramme in den 2000er Jahren dazugekommen sind. Diese Bestände lassen im Vergleich zu den Altbeständen eine gewisse sozialpolitische Wohnungsvergabe zu (s. Kapitel 7.2.4).

Mit der Transformation ging die Wohnungsproduktion insgesamt stark zurück. Die Zahl der jährlich begonnen Wohnungen brach von 33.400 (1989) auf 6.700 (1994) ein und blieb bis 2000 ungefähr auf diesem Niveau (Donner, 2006, 314). In den 2000er Jahren wurden jährlich zwischen 10.-15.000 Wohnungen fertiggestellt. Mittlerweile liegt das Niveau bei konstant ca. 17.000 Fertigstellungen pro Jahr. Die Wohnbaurrate lag damit in den meisten Jahren unter dem Niveau anderer MOE-Staaten und weit unter dem EU-Durchschnitt. Allerdings kam es in der Slowakei im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise zu einem nur moderaten Rückgang der Fertigstellungen (demgegenüber aber zu einer Halbierung der Bewilligungszahlen). Aufgrund eines massiven Rückgangs in vielen westeuropäischen Ländern erreichte die Slowakei 2011 den EU-Durchschnitt von ca. 3,1 Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner (Euroconstruct).

Der Anteil der privaten Eigenheime in der Bauproduktion stieg in diesem Zeitraum kontinuierlich an und erreichte in den frühen 2000er Jahren zwischen 80 und 90% aller Fertigstellungen. Der Anteil an Genossenschaftswohnungen ist im selben Zeitraum von rund 50% auf nahezu Null gesunken. Gemeindewohnungen nahmen ebenfalls im Neubau massiv ab und erreichten nur 2002/03 aufgrund von vorübergehenden Förderprogrammen eine höhere Produktion von bis zu 4.000 neuen Wohneinheiten jährlich (Donner, 2006, 317). Von den rund 17.000 Wohneinheiten, die 2010 insgesamt fertiggestellt wurden, waren rund 2.500 (14%) im Gemeindesektor. Beinahe ein Drittel der Neubauwohnungen werden in Bratislava fertiggestellt, obwohl die Bevölkerung der Hauptstadt noch immer lediglich 12% der Gesamtbevölkerung ausmacht (Euroconstruct, 2011, 268).

7.2.3 STRUKTUR DES SOZIALEN WOHNUNGSSEKTORS

Ähnlich wie Österreich und die Tschechische Republik hat die Slowakei eine lange Tradition von Genossenschaften, die noch auf die entsprechenden Regelungen und Gründungswellen während der Habsburger-Monarchie zurückgehen. Erste Genossenschaften wurden bereits 1845 gegründet, während Wohnbau-Genossenschaften in einer ersten Gründungswelle nach dem 1. Weltkrieg entstanden.

In der Zwischenkriegszeit kamen nochmals zahlreiche Wohnbau-Genossenschaften dazu, während des Zweiten Weltkriegs gingen diese aber vielfach wieder verloren (ICA Housing, 2010, 1).

Unter dem kommunistischen Regime der Tschechoslowakei ab 1948 wurden die Wohnbau-Genossenschaften zwangsverstaatlicht und verloren ihre Unabhängigkeit, indem sie in staatliche Unternehmen umgewandelt wurden. Elemente einer genossenschaftlichen, demokratischen Mitbestimmung der Genossenschaftsmitglieder gingen verloren. Dennoch wurden sie im Neubau immer wichtiger und verzeichneten hohe Neubauraten bis 1981 (bis zu 18.500 Einheiten jährlich). Ende 1989 gab es rund 85 Wohnungskooperativen mit einem Bestand von ca. 360.000 Einheiten (ICA Housing, 2010, 1).

Nach 1990 kam der Neubau von Mietwohnungen praktisch völlig zum Erliegen (öffentlich, genossenschaftlich und privat) und erreichte im Laufe jenes Jahrzehnts nur wenige Tausend Einheiten (ICA Housing, 2010, 1). Der Genossenschaftssektor produzierte 1996 lediglich 1.300 Einheiten und 2001 nur mehr 52 Einheiten (Donner, 2006, 317).

So wie die staatlichen Mietwohnungen fielen auch die Genossenschaftswohnungen in die Gesetzgebung, die eine Übertragung an die ansässigen Bewohner forcierte. Die Übertragungen wurden auch gegen den Widerstand der Genossenschaften und deren Fachverband durchgeführt. Die Preise der Übertragungen wurden staatlich geregelt und entsprachen im Grunde den noch ausstehenden Baukrediten, wodurch sie extrem niedrig ausfielen. Zusätzlich wurden Abschläge gewährt.

Die Privatisierung der Genossenschaftswohnungen hat auch zu einer administrativen Erschwernis geführt: Viele Käufer der Wohnungen legten ihre Mitgliedschaft in den Genossenschaften zurück und organisierten sich in Eigentümergemeinschaften, die nun in sog. „Mischhäusern“ neben den bisherigen Genossenschaftsgremien existieren.

Ähnlich der Tschechischen Republik (s. Kapitel 7.1.3) sind in der Slowakei Genossenschaftswohnungen mit umfassenden Benutzerrechten ausgestattet und daher dem Eigentumssektor eher zuzurechnen als dem Mietsektor. Nutzungsrechte können weitergegeben, getauscht und verkauft werden. Auf Antrag der Genossenschafter ist ihnen die Wohnung durch die Genossenschaft ins Eigentum zu übertragen. Die Genossenschaften fallen allerdings so wie private Mietwohnungen in die Mietenregulierung. Diese schreibt Mieten vor, die nach wie vor keine kostendeckende Bewirtschaftung ermöglichen. Genossenschaften bauen kaum noch Wohnungen. Sie sehen ihre Aufgabe vielmehr als Verwalter der noch bestehenden alten Bestände.

Der Slowakische Verband von Wohnungsgenossenschaften (Slovenský zväz bytových družstiev SZBD) besteht seit 1969. Er vertritt einen Großteil der aktuell existierenden Genossenschaften und führt für Mitarbeiter Bildungs-Workshops und Beratungen durch.

Im verbliebenen Gemeindewohnungsbestand sind die Mieten reguliert und betragen in etwa 30% der Marktmieten. In Städten sind die Unterschiede zwischen geregelten und Marktmieten noch ausgeprägter (Interview Szolgayová, 7.12.2011). Die Bestände sind für die Gemeinden eine finanzielle Belastung, da die Einnahmen nicht einmal die Bewirtschaftungskosten decken. Nutznießer sind die unbefristeten Altmieten, die vielfach nicht mehr in die eigentliche Zielkategorie von Sozialwohnungen fallen.

Die Neubauprogramme von Gemeindewohnungen in den 2000er Jahren etablierten ein neuartiges Schema: Bauland durch die Gemeinden selbst, niedrigverzinsliche Darlehen des Staatlichen Wohn-

baufonds, ergänzende verlorenen Baukostenzuschüsse durch das MINDOP-Ministerium. Die Mieten werden auf Kostenbasis bemessen und betragen maximal 5% der Baukosten pro Jahr. Sie sollen die Bildung von Rücklagen für Renovierungen ermöglichen. Die Einkommensgrenzen sind gesetzlich vorgegeben und liegen beim dreifachen Mindestlebensstandard. Dieser wird jährlich angepasst und liegt 2011 bei monatlich ca. € 190 für einen Einpersonnen-Haushalt (zusätzlich € 132 pro Erwachsenen, € 87 pro Kind) (Interview Szolgayová, 7.12.2011). Das Mindesteinkommen liegt in der Slowakei bei monatlich ca. € 300, das Durchschnittseinkommen bei knapp € 800 brutto. Mietverhältnisse sind auf 3 Jahre befristet, um die Förderwürdigkeit im Zeitverlauf sicherzustellen (s. Kapitel 7.2.4). Im Jahr 2011 wurden rund 1.300 neue Gemeindemietwohnungen durch den Wohnbaufonds gefördert (s. unten). Der Schwerpunkt liegt bei kleinen Wohnungen (maximal 80m²) in relativ niedrigem Standard, um dadurch das auf besserverdienende Kunden ausgerichtete Angebot des kommerziellen Wohnungsmarkts auszugleichen.

7.2.4 WOHNUNGSPOLITISCHE AUSRICHTUNG UND ORIENTIERUNG

Die wohnungsbezogenen Förderungen sind im europäischen und auch im MOE-Vergleich sehr gering und betragen nach OECD Kalkulationen 2007 lediglich 0,24% des BIP (Hüfner, 2009, 12). Im aktuellen System werden die meisten wohnungsbezogenen Förderungen über das MINDOP-Ministerium abgewickelt (seit der Zuständigkeitsänderung 2010: Ministerium für Verkehr, Bauwesen und Regionalentwicklung). Bei diesem Ministerium ist auch der Staatliche Wohnbaufonds angesiedelt. Nur die Wohnbeihilfen werden über das Sozialministerium im Rahmen der Sozialhilfe abgewickelt.

Die Gesamtausgaben des MINDOP-Ministeriums beliefen sich 2010 auf in Summe € 162 Mio. Sie setzten sich aus vier Bereichen zusammen: Die Überweisungen an den Staatlichen Wohnbaufonds (€ 55 Mio.), die zusätzlich zu den Fondsdarlehen gewährten verlorenen Zuschüsse (aktuell vor allem an den Gemeindewohnbau) (€ 40 Mio.), die Bausparprämien (€ 43 Mio.) und die Zinszuschüsse für Hypothekendarlehen (€ 25 Mio.) (Interview Szolgayová, 7.12.2011).

Der staatliche Wohnbaufonds, der im aktuellen System sechs unterschiedliche Programme abwickelt (s. unten), vergab im Jahr 2011 rund € 120 Mio. Er finanziert sich momentan circa je zur Hälfte aus staatlichen Überweisungen und aus Rückflüssen aus in der Vergangenheit gewährten Darlehen.

In der konsolidierten Berechnung aller Förderungen, betragen 2010 alle staatlichen Wohnungsförderungen € 263 Mio. Für die Jahre 2011 bis 2012 ist budgetär eine Ausgabensumme von rund € 250 Mio. eingeplant (Euroconstruct, 2011, 270).

Trotz der Zuständigkeit mehrere Ministerien für wohnungspolitische Angelegenheiten kann man eine gewisse Kontinuität in den Förderprogrammen erkennen. Im Vergleich zu den oft sehr kurzfristigen und erratischen wohnungspolitischen Programmen in der Tschechischen Republik und Ungarn wurden die Eckpfeiler der Wohnungspolitik in der Slowakei langfristig beibehalten, allerdings ausgabenseitig auf einem niedrigen Niveau.

Mit einem Zeithorizont von je fünf Jahren wurden 1995, 2000 (Zapletalova et al., 2003) und 2005 wohnungspolitische Strategien ausgearbeitet. Das 2010 von der Slowakischen Regierung beschlossene „Wohnungspolitische Konzept bis 2015“ zeichnet sich durch eine detailgenaue Vorgabe von Zielbestimmungen aus (MINDOP, 2011). Auf rund 20 Seiten geht es auf unterschiedliche Bereiche von wohnungspolitischen Maßnahmen ein (Zuständigkeiten, Bestandsverhältnisse, Mietwohnungs-

markt, Sozialpolitik, Sanierung, etc.) und gibt in einigen Bereichen auch quantitative Ziele vor (z.B. Fertigstellungsrate von 4 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner, MINDOP, 2011, 8). Konkret wird auch auf EU-Bestimmungen und OECD-Empfehlungen eingegangen. Die Umsetzung der wohnungspolitischen Zielvorgaben über eine geeignete budgetäre Darstellung ist jedoch seit der Finanzkrise und der Rücknahme von Förderausgaben gefährdet.

Staatlicher Wohnbaufonds (Štátny fond rozvoja bývania: ŠFRB)

Der Staatliche Wohnbaufonds wurde 1996 eingerichtet, um das ungenügende Angebot kommerzieller Wohnbaufinanzierung auszugleichen. Obwohl der Fonds eigene Gremien besitzt, erfolgt die Steuerung vor allem über Erlässe des Ministers für Verkehr, Bauwesen und Regionalentwicklung. Der Fonds unterstützt somit die Aufgaben des MINDOP-Ministeriums, seine Gebarung ist eng mit den staatlichen Wohnungsförderungen verbunden. Momentan finanziert der Fonds seine laufenden Ausgaben je etwa zur Hälfte aus staatlichen Überweisungen und aus eigenen Rückflüssen. Im Vergleich zum tschechischen Wohnbaufonds (s. Kapitel 7.1.4) sind die Rückflüsse aus Darlehen, die zusehends gegenüber verlorenen Zuschüssen bevorzugt werden, bereits jetzt hoch. Mittelfristig soll der Selbstfinanzierungsanteil auf 60% erhöht werden, in langer Frist ist vorgesehen, ihn zu einem vollständig revolvingenden Fonds zu entwickeln (Interview Szolgayová, 7.12.2011).

Momentan (2011) wickelt der Fonds sechs unterschiedliche Programme mit einem Gesamtvolumen von rund € 130 Mio. p.a. ab. Zwei Sanierungsprogramme des Fonds spielen mit insgesamt € 53 Mio. die größte Rolle (siehe unten). Zunehmend an Bedeutung gewonnen hat auch das Förderprogramm für neue Gemeindewohnungen (€ 40 Mio.). Gefördert wird hierbei nicht nur der Neubau, sondern auch der Erwerb existierender Wohnungen durch Gemeinden, Umnutzungen und umfassende Adaptierungen. Der Fonds vergibt 20jährige Darlehen mit einer Verzinsung von 1%. Ergänzend werden häufig direkt vom MINDOP-Ministerium verlorene Baukostenzuschüsse gewährt. Bei Neubauten bringen die Gemeinden meist das Bauland als Eigenleistung ein. Dadurch wird versucht, die Leistbarkeit der Mieten sicherzustellen, denn die Einkommensgrenzen und die maximalen Kostenmieten sind gesetzlich vorgegeben (s. Kapitel 7.2.3).

Der Fonds vergibt auch zinsgünstige Darlehen an Privatpersonen für den Neubau oder Erwerb von Wohnungen, gebunden an die slowakische Staatsbürgerschaft und strikte Einkommensgrenzen. Die Darlehen entsprechen bis zu 80% des Kaufpreises, bis zu einem Maximalbetrag von ca. € 265 pro Quadratmeter. Allerdings verliert diese Förderungsschiene zugunsten von Gemeindemietwohnungen an Gewicht (Hüfner, 2009, 12). 2011 (bis Anfang Dezember) gab es nur ca. 700 Förderungsfälle (ca. 26 Mio.). Die Details der Förderprogramme des Wohnbaufonds sind im Internet in slowakischer Sprache verfügbar (<http://www.sfrb.sk/informacie.html>).

In den frühen 2000er Jahren gab es Versuche der Einführung von sozialen Wohnungsunternehmen mit Unterstützung des holländischen Matra-Programms. Die dafür geschaffenen gesetzlichen Voraussetzungen erlaubten allerdings keine Kapitalgesellschaften, sondern nur die Rechtsformen des Vereins oder des Fonds. Aufgrund stark limitierender Förderungsvoraussetzungen wurden im Laufe der Jahre nur zwei derartige Unternehmen gegründet (in Martin und Bratislava), die kaum im Neubau operativ wurden. Heute müssen die Versuche der Einführung eines PPP-Modells im Wohnbau als gescheitert aufgefasst werden. Sozialer Geschoßwohnbau liegt heute in der alleinigen Verantwortung der Gemeinden.

Sanierungs- und Modernisierungsförderung

Für die Sanierung von Wohnbauten stehen unterschiedliche nationale Fonds und Programme zur Verfügung, aber auch Mittel der EU-Strukturfonds werden als Förderungen eingesetzt (OECD, 2010b, 82, 102). Das wichtigste Förderungsprogramm des Wohnbaufonds mit ca. € 48 Mio. (2011) war früher auf die Fertigteile-Bauten der 1970er und 1980er konzentriert, ist mittlerweile aber auch für andere Bestände verfügbar. Es kann von institutionellen Gebäudeeigentümern ebenso wie von Privatpersonen beantragt werden. 2011 wurde die Sanierung von ca. 12.000 Wohneinheiten gefördert. Gefördert wird in Form von langfristigen, niedrigverzinslichen Darlehen. Voraussetzung ist, dass der Heizwärmebedarf um mindestens 20% verringert wird. Der Fonds führt darüber hinaus ein anderes Programm durch, das auf umfassende thermische Sanierungen abzielt. Dafür wurden 2011 rund € 14 Mio. an Förderdarlehen eingesetzt. Im Rahmen dieser Förderungsschiene versucht die slowakische Regierung verstärkt EU-Gelder der Strukturfonds und des JESSICA-Programms (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas) einzusetzen (EIB, 2010).

Der Hauptteil der Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten werden jedoch durch private Eigentümer und den Kapitalmarkt getragen. Durch die fortschreitende Anpassung der Energiekosten an Marktpreise entsteht ein zusehends starker Anreiz, längst ausständige thermischer Sanierungen durchzuführen, vor allem im qualitativ unterdurchschnittlichen Fertigteile-Wohnhausbestand (Vranayová et al., 2007).

Bausparkassen

So wie in anderen Ländern der Region besteht auch in der Slowakei ein Bausparkassensystem. Es wurde bereits 1992 eingeführt. Momentan werden private Spareinlagen mit einem Zuschuss von 12,5% der Einlagen bis zu einem Maximalbetrag von ca. € 66 pro Jahr prämiert. Die durch Bausparkassen an Mitglieder vergebenen Darlehen bieten vergleichsweise attraktive Zinsen und können für unterschiedliche wohnrelevante Ausgaben verwendet werden (Erwerb, Neubau, Renovierung) (Hüfner, 2009, 12). Auch der Genossenschaftssektor kann auf Bausparkredite zurückgreifen (ICA Housing, 2005, 4).

Als Sparförderung ohne Einkommensgrenzen wirkt dieses Förderprogramm, so wie in anderen Ländern auch, regressiv und kommt unteren Einkommensbeziehern in wesentlich geringem Ausmaß zugute. Für kleine Renovierungsarbeiten werden Bausparkredite jedoch gerne von unterschiedlichen Einkommenschichten genutzt. Die jährlichen staatlichen Förderungen des Bausparsystems belaufen sich auf ca. € 43 Mio. Eine Aussetzung oder Reduktion der Förderung wird durch das Finanzministerium angestrebt.

Zinszuschüsse für junge Haushalte

Staatliche Zinszuschüsse wurden bereits 2000 eingeführt, als die damals aufkommenden kommerziellen Hypothekarkredite mit Zinsen von rund 16% für die meisten Haushalte unerschwinglich waren. Der Staat förderte einen Teil der Zinsdifferenz zwischen den Kreditzinsen und einem vorgegebenen Leitzinssatz. Begünstigt waren Jungfamilien. Mit tendenziell fallenden Kreditzinsen verringerten sich auch die staatlichen Zuschüsse bis zu ihrer zeitweisen völligen Aussetzung. Sie wurden jedoch in der Regel für die gesamte Kreditlaufzeit gewährt (bis zu 30 Jahre). Das System wurde 2003 grundlegend modifiziert. Begünstigt sind Jungfamilien unter 35 Jahren innerhalb enger Einkommensgrenzen, wenn die Darlehen gewisse Kriterien erfüllen, z.B. einen Beleihungssatz von max. 70% des Wohnungswerts. Die Begünstigung entspricht im Durchschnitt 2,5 bis 3 Prozentpunkte an Kreditzinsen und wird für einen Zeitraum von 5 Jahren gewährt.

Die jährlichen Förderungsausgaben von rund € 20 Mio. sind etwa zur Hälfte durch noch laufende ältere Zusicherungen determiniert und betreffen zur anderen Hälfte neuere Zusicherungen seit 2003. 2011 wurden circa 10.000 neue Zinszuschüsse vergeben. In Summe sind aktuell rund 56.000 Haushalte von laufenden Zinszuschüssen begünstigt, davon etwa zwei Drittel nach dem 2003 eingeführten Schema (Interview Szolgayová, 7.12.2011).

Diese Zinsförderung ist die in der Slowakei einzige Förderung von Haushaltskrediten. Im Unterschied zu anderen Staaten der Region können Hypothekarzinsen einkommensteuerlich nicht geltend gemacht werden.

Wohnbeihilfen

Wohnbeihilfen sind in der Slowakei weitgehend auf Sozialhilfeempfänger beschränkt. Nach OECD-Angaben bezogen 2007 lediglich 2% aller Haushalte Wohnbeihilfe (Hüfner, 2009, 19). Das ist derselbe Prozentsatz wie Sozialhilfeempfänger. Im Monatsdurchschnitt gab es 2010 in der Slowakei rund 97.000 Sozialhilfebezieher. Niedrigverdiener, die im Arbeitsmarkt integriert sind, aber zu wenig verdienen, um sich eine angemessene Wohnung leisten zu können, sind momentan nicht wohnbeihilfenberechtigt. Dieser Umstand wird für die geringe Arbeitsmobilität mitverantwortlich gemacht (OECD, 2010b, 94). Auch weist das Wohnbeihilfesystem keine ausreichende regionale Differenzierung auf, die auf die Unterschiedlichkeit von Miethöhen eingehen würde.

Das war nicht immer so. Die Slowakei war einer der ersten Transformationsstaaten, der sich bereits Mitte der 1990er Jahre intensiv mit der Wohnbeihilfe als wohnungspolitischem Instrument auseinandergesetzt hat und sich dabei von der US Agency for International Development (USAID) beraten ließ (Mikelsons et al., 1996). Das damals entwickelte System sollte eine Anpassung der Mieten auf Marktniveau ermöglichen, kam aber in der geplanten Form nie zur Anwendung. Anfang der 2000er Jahre war das Wohnbeihilfesystem eine wohnungspolitische Förderung, die auch Personen zugutekam, die nicht Sozialhilfe bezogen, sondern über niedrige Arbeitseinkommen verfügten. Damals waren mehr Haushalte wohnbeihilfenberechtigt, die staatlichen Ausgaben waren entsprechend höher. Dieses Wohnbeihilfesystem folgte europäischen Standards (Lux, 2001, 204). Aufgrund von finanziellen Überlegungen wurden die Wohnbeihilfen dann jedoch in die Sozialhilfe eingegliedert. Bereits seit mehreren Jahren wird erwogen, die Wohnbeihilfe wieder als ergänzende wohnungspolitische Förderung mit einem anderen Berechnungssystem einzurichten, doch wird der Zeitpunkt hierfür immer wieder verschoben (Interview Szolgayová, 7.12.2011). Das MINDOP-Ministerium und das Sozialministerium sind dabei, eine geeignete Regelung einzurichten, jedoch sind die zusätzlich entstehenden Kosten in der aktuellen Wirtschaftskrise nicht im staatlichen Budget darstellbar.

7.2.5 AKTUELLE TRENDS UND PROBLEME

Die Slowakei und insbesondere die Hauptstadt Bratislava verzeichneten bis 2008 überdurchschnittliche Wohnungszuwächse. Der durchschnittliche Wohnungspreis (nationaler Durchschnitt) erreichte im zweiten Quartal 2008 mit über 1.600 €/m² einen vorläufigen Höhepunkt. Danach begann er zu sinken und erreichte Ende 2009 einen Wert von nur mehr rund 1.300 €/m² (Cár, 2009, 3). Seither hat sich die Preisentwicklung stabilisiert. Die Preisdynamik in der Slowakei wird zu einem großen Teil durch die Entwicklung in Bratislava bestimmt, wo das Wohnungsangebot relativ unelastisch auf steigende Preise reagiert. In der Hauptstadt wurden in der Boomphase zwischen 2005 und 2008 auch extrem hohe jährliche Zuwachsraten von rund 21% verzeichnet (Hüfner, 2009, 5). Die Preise sanken seither in ge-

ringerem Ausmaß als im nationalen Durchschnitt von rund 2.000 €/m² Ende 2008 auf 1.700 €/m² Ende 2010 (Ivanička, 2011, 22).

Die aktuelle Besteuerung begünstigt Wohnungseigentum im Vergleich zu anderen Investitionsformen. Steuergrundlage sind nicht die Marktwerte, sondern ein Pauschalbetrag pro Quadratmeter. Diese Struktur wird für die Verstärkung von Preisdynamiken und Volatilität verantwortlich gemacht (OECD, 2010b, 13).

Die Hypothekarverschuldung in der Slowakei (gemessen als Prozentsatz des BIP) ist, ähnlich wie in vielen anderen Transformationsstaaten, noch wesentlich geringer als in Westeuropa (Múčková & Hrnčiarová, 2010). Mit rund 16,5% des BIP lag die Verschuldung 2010 im Vergleich zum EU-Durchschnitt von 52,4% niedrig (EMF, 2011; Unicredit, 2011). Die jährlichen Wachstumsraten waren vor allem vor der Krise jedoch enorm: zwischen Oktober 2006 und Oktober 2008 wuchs die Höhe der ausständigen Hypotheken mit einer jährlichen Wachstumsrate von über 40% (Hüfner, 2008, 9).

Vor allem während der starken Wachstumsphase wurden die Beleihungskriterien gelockert, sodass auf der Ebene von einzelnen Haushalten das mit der zunehmenden Verschuldung einhergehende Risiko angewachsen ist. Auch die durchschnittlichen Zinszahlungen aus den Haushaltseinkommen sind entsprechend angewachsen. Aggregierte Daten lassen zudem eine unregelmäßige Verteilung der Schulden über Einkommensklassen vermuten, was die Risikoanfälligkeit zusätzlich erhöht (Hüfner, 2009, 9). Der Anteil notleidender Kredite hat sich zwischen Dezember 2007 und Juli 2010 von rund 2% auf 4% verdoppelt (Rychtárik, 2011, 59).

Dennoch wirkte sich die Krise in der Slowakei nicht so stark aus wie in Ungarn (s. Kapitel 7.3.5). Die Mitgliedschaft im Euro erleichterte das Krisenmanagement hinsichtlich ausstehender Kredite, denn die historisch niedrigen Leitzinsen hielten die monatliche Belastung von verschuldeten Haushalten gering. Im Mai 2011 lag der durchschnittliche Hypothekarzins bei einem fünfjährigen fixierten Kredit bei 4,78%, um 0,65% niedriger als ein Jahr zuvor (Kottasová, 2011). Außerdem wurde im Hypothekarbereich die Krisenanfälligkeit durch das beinahe vollständige Fehlen von Fremdwährungskrediten reduziert.

Obwohl die Preisdynamik in den Jahren vor der Krise sehr stark war und die allgemeine Wohnversorgung in der Slowakei mit rund 372 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohnern im internationalen relativ gering ist, hat sich das Wohnungsangebot nicht übermäßig ausgeweitet. Die Preiselastizität des Wohnungsangebots wird generell als gering angenommen (Hüfner, 2009, 8). Vor allem in den Jahren der Hochkonjunktur wurde für das obere Einkommenssegment gebaut. Hier waren internationale Immobilieninvestoren und Immobilienfonds, etwa aus Spanien, Großbritannien, Deutschland, Italien und Russland (Ivanička & Adamuščin, 2011a, 8) sehr aktiv. Auch staatliche Investitionsfonds vom Persischen Golf, aus Singapur, Russland, China und Norwegen traten am Markt als Geldgeber auf (Ivanička & Adamuščin, 2011b, 18). Mit der Krise haben sich diese spekulativen Immobilieninvestoren weitgehend zurückgezogen; zahlreiche begonnene Wohnbauten blieben unvollendet, z.B. im Bezirk Rača in Bratislava (Špirková, 2011).

Als positive Begleiterscheinung der Krise hat sich das Wohnungsangebot und der Investitionscharakter dahingehend verbessert, dass die bessere infrastrukturelle Anbindung der Neubauten und eine längerfristige Perspektive der Investoren stärker in den Vordergrund tritt (Interview Ivanička, 15.12.2011). Auch die bauliche Qualität der Neubauten steigt tendenziell, da die Nachfrager nicht mehr undifferenziert kaufen wie vor der Krise (Ivanička, 2011). Banken sind nicht mehr bereit, Immobili-

lienprojekte weitgehend fremd zu finanzieren: Vor der Krise mussten Bauträger Eigenkapital von nur 15-20% einbringen (Špirková, 2011). Mit der Krise sank die Loan to Value Ratio (LTV) von 85% auf 70%, stieg aber 2010 wieder auf 85% (EMF, 2011).

Die exzessive Mietenregulierung in vor 2001 bezogenen Bestandswohnungen (private und staatliche Mietwohnungen) führte mit der gleichzeitigen Freigabe von Mietverhältnissen bei Neuvergaben zur Auseinanderentwicklung der Bestandssegmente. Sowohl die Anfangsmiete als auch jährliche Erhöhungen können vertraglich frei vereinbart werden. Zeitlich befristete Mietverhältnisse sind mittlerweile die Regel. Auch die seit 2001 neu erbauten Gemeindewohnungen sind meist auf drei Jahre befristet. Nach diesem Zeitraum werden die Einkommensverhältnisse neu überprüft. Die Mieten von Gemeindewohnungen sind allerdings mit maximal 5% der Baukosten pro Jahr begrenzt, wobei auch Rücklagen für Renovierungsarbeiten gebildet werden müssen.

Die Mietenregulierung für unbefristete Mietverträge im Altbestand ist hingegen weiterhin sehr streng. Eigenbedarf des Besitzers kann zwar geltend gemacht werden, es muss aber eine Ersatzwohnung zur Verfügung gestellt werden, selbst dann, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses aufgrund eines Fehlverhalten des Mieters berechtigt ist (z.B. massiver Zahlungsrückstand). Die Weitergaberechte innerhalb der Familie sind umfassend. Noch 1997 lagen die offiziellen Monatsmieten bei nur 0,12 €/m², während die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten im Durchschnitt 0,62 €/m² ausmachten (Donner, 2006, 294). Obwohl die regulierten Mieten seit den 1990er Jahren in mehreren Schritten erhöht wurden, decken sie nach wie vor nicht die Bewirtschaftungskosten. Rücklagen für Renovierungsarbeiten können entsprechend nicht gebildet werden. Dies hat zur Folge, dass selbst in restituierten Wohnungen nach wie vor unbefristete Altmieten wohnen, die den Eigentümern laufende Kosten verursachen. Dieser Umstand hat zu Klagen vor dem Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte geführt. Dennoch wird ein Eingriff in die alten Mietverträge und ein Heranholen der Mieten an das Kosten- oder Marktniveau politisch nicht in Erwägung gezogen, zumal dies auch eine Ausweitung des Wohnbeihilfen-Systems erfordern würde.

Der alte Gemeindewohnungsbestand ist noch immer von Privatisierungen betroffen. Zum einen sind Gemeinden nach wie vor gesetzlich angehalten, die Wohnungen an ansässige Mieter zu verkaufen, sofern dies gefordert wird. Zum anderen haben auch Gemeinden ein anhaltendes Interesse am Abverkauf, da die alten Gemeindewohnungen aufgrund ihrer nicht kostendeckenden Mieten hohe Gemeindeausgaben generieren. Häufig sind sie gezwungen, die Renovierungsfonds selbst von solchen Gebäuden zu dotieren, die bereits überwiegend privatisiert worden sind (Donner, 2006, 283). Aufgrund der geringen Mobilität in den alten Beständen und den unbefristeten Mietverhältnissen stehen diese Wohnungen kaum für soziale Wohnungsvergaben zur Verfügung. Daher besteht die adverse Situation, dass einerseits alte Gemeindewohnungen weiterhin privatisiert werden, wohingegen neue Gemeindewohnungen mit umfassenden staatlichen Förderungen neu gebaut werden. In den neuen Beständen sind die Mieten kostendeckend berechnet und die Mietverträge auf drei Jahre befristet, sodass eine soziale Belegung der Wohnungen gesteuert werden kann. Die verfügbaren Förderungsmittel für dieses neue Wohnbauprogramm können jedoch das große Interesse der Gemeinden daran nicht abdecken.

Mittlerweile empfiehlt sogar die OECD, die ansonsten mit derartigen Empfehlungen im internationalen Vergleich sehr sparsam ist, eine stärkere Konzentration auf und die Förderung von sozialen Mietwohnungen und eine Aussetzung des Ankaufrechts der Bewohner im gemeindeeigenen Bestand (OECD, 2010b, 45).

Die Wohnverhältnisse der Roma-Minderheit sind in der Slowakei wesentlich schlechter als die der Mehrheitsbevölkerung (FRA, 2009). Besonders in der Ost-Slowakei ist der Anteil der Roma-Bevölkerung im europäischen Vergleich sehr hoch. Viele Roma wohnen in Siedlungen, die infrastrukturell schlecht ausgestattet sind. Spezifische wohnungspolitische Programme zur Verbesserung der Wohnsituation von Roma gibt es in der Slowakei nur sehr begrenzt, so wie auch der Neubau von Sozialwohnungen für diese Bevölkerungsgruppe im Allgemeinen nur geringe Förderungen erhält.

Das Fehlen an günstigen Wohnalternativen und generell an Mietwohnungen wird zusehends als Problem wahrgenommen, wobei die negativen Auswirkungen auf die Mobilität von Haushalten am Arbeitsmarkt hervorgehoben werden (OECD, 2010b, 26). Die slowakische Regierung hat den Neubau von sozialen Mietwohnungen als politisches Ziel verankert (OECD, 2010b, 24; MINDOP, 2011). Die regierende konservative Koalition unter Iveta Radičová zerbrach jedoch Ende 2011 an koalitionären Unstimmigkeiten über die Erweiterung des EFSF-Rettungsschirms. Neuwahlen sind für März 2012 angesetzt. Die Umsetzung der beschlossenen Zielsetzungen ist somit unsicher, vor allem vor dem Hintergrund notwendiger Sparmaßnahmen der kommenden Regierung.

Es ist geplant, die Baukostenzuschüsse für den kommunalen Wohnbau (in Ergänzung der Fondsdarlehen) zu reduzieren oder gar zu streichen. Für die Jahre 2012 und 2013 sind sie im aktuellen Budgetvoranschlag bereits nicht mehr vorgesehen. Dadurch wird es vor allem im Neubau von Gemeindewohnungen zu Problemen kommen, denn ohne die Zuschüsse sind die erreichbaren Kostenmieten für die vom Gesetz vorgegebenen Nutznießer (Einkommen bis zum dreifachen Existenzminimum) nicht leistbar. Auch die Bausparförderung will das Finanzministerium reduzieren oder streichen.

7.3 UNGARN

7.3.1 GESCHICHTLICHER HINTERGRUND

So wie andere Staaten der Region war Ungarn vor der Transformation durch eine staatliche Wohnungsbewirtschaftung geprägt, bei der staatlich organisierter großvolumiger Wohnungsneubau die Basis bildete. Die Wohnungen wurden staatlich zugeteilt, wobei eine Bevorzugung von „staatsnahen“ Haushalten die Regel war. Das Wohnungsgesetz von 1983 führte schließlich vermehrt marktwirtschaftliche Elemente im Wohnungssektor ein, wobei Genossenschaftswohnungen eine zunehmende Rolle spielten. Auch gewann das Wohnungseigentum als offiziell akzeptierte Form privater Investition an Bedeutung. Private Finanzierungsbeiträge wurden gebräuchlich. Privatisierungen von staatlichen Mietwohnungen nahmen ebenfalls zu. Der Hauptbestand der Wohnungen wurde jedoch weiterhin von sogenannten Wohnungsverwaltungsunternehmen bewirtschaftet, wobei die Mieten in der Regel unter den laufenden Bewirtschaftungskosten lagen. Die wohnungspolitischen Aufwendungen bewegten sich um das Jahr 1989 bei rund 7,5% des Bruttoinlandsprodukts (Donner, 2006, 105).

Nach der Wende ersetzten marktwirtschaftliche Mechanismen die frühere staatliche Kontrolle, wobei es vorerst zu einem massiven Einbruch im Neubau kam. Im Zuge der Transformation trat das Leistbarkeitsproblem in den Vordergrund (Hegedüs, 2012): Zunehmende Einkommensungleichheit führte in Kombination mit wachsenden Wohnkosten zu einer Wohnungsnot bei unteren Einkommensbeziehern und zu zunehmender regionaler Ungleichheit. Anstelle der staatlichen Wohnungsbewirtschaftung und der noch nicht angelaufenen marktwirtschaftlichen Wohnungsproduktion wurden informelle Arbeitsleistungen und interfamiliäre Unterstützungen immer wichtiger (Hegedüs & Teller, 2007). Durch eine massive Privatisierung von Wohnungsbeständen nach der Wende entwickelte sich Ungarn

schnell zu einem jener Staaten mit den im internationalen Vergleich höchsten Eigentumsquoten (s. Kapitel 7.3.2). Diese Tendenz wurde durch ein staatlich vorgegebenes Ankaufsrecht der ansässigen Mieter zu sehr günstigen Konditionen und dem Fehlen von Restituierungen von Wohnungen verstärkt. Nach 1945 verstaatlichte Bestände wurden nicht als solche zurückerstattet, sondern nur teilweise in Geldwerten abgelöst (Hegedüs et al. 2011, 316).

Die ungarische Bevölkerung nimmt seit den späten 1980er Jahren ab, obwohl die Anzahl der Haushalte zunimmt und die Binnenmigration eine gewisse regional konzentrierte Nachfrage auslöst. In Summe hat die Urbanisierung Ungarns jedoch seit den späten 1980er Jahren tendenziell abgenommen. Damit ist nicht der fehlende Wohnungsbestand an sich das Problem, sondern der Mangel an leistbarem Wohnraum. Es sind Suburbanisierungstendenzen ersichtlich, mit einer zunehmenden Residualisierung von unteren Einkommensbezieher in den Zentren, v.a. in Budapest (Donner, 2006, 109). Überblicksmäßig können vier Perioden der Wohnungspolitik seit 1990 unterschieden werden:

1989-1994

Rückzug des Staates aus der Wohnungspolitik:

- Privatisierung des staatlichen Mietwohnungsbestandes, niedrige Einkommensbezieher verblieben im sozialen Wohnungsbestand.
- Dezentralisierung: Gemeinden wurden mit der Verwaltung der staatlichen Wohnungen und der Wohnbeihilfenprogramme beauftragt.
- Konsolidierung der offenen Hypotheken von der Zeit vor 1990 mit Zinsunterstützungen und begünstigten Rückzahlungen. Die Zinsen für offene Darlehen wurden reduziert und die Differenz staatlich ausbezahlt: Das waren rund € 700 Mio. (Donner, 2006, 111). Später gab es die Möglichkeit zur begünstigten Rückzahlung: Beides hatte stark regressive Effekte. Durch diese Maßnahmen wurden offene Hypothekarkredite quasi auf Staatskosten konsolidiert. Der Anteil von ausstehenden Krediten am BIP ging von 16-17% 1989 auf 1,1% Ende der 1990er Jahre zurück (Hegedüs, 2010b, 117; EMF, 2010).
- Nach dieser Konsolidierung wurden die wohnungspolitischen Förderungen generell stark reduziert.

1995-2000

Systemumstellung:

- Einrichtung von neuen Institutionen und rechtlichen Rahmenbedingungen, vor allem Bausparkassen und Hypothekenbanken.
- Empfehlungen der Weltbank wurden befolgt, vor allem hinsichtlich einer Fokussierung auf untere Einkommensschichten und Risikogruppen.
- Seit 1998 stärkere Orientierung an der Mittelschicht, zuerst jedoch eher rhetorisch als faktisch (Donner, 2006, 107).

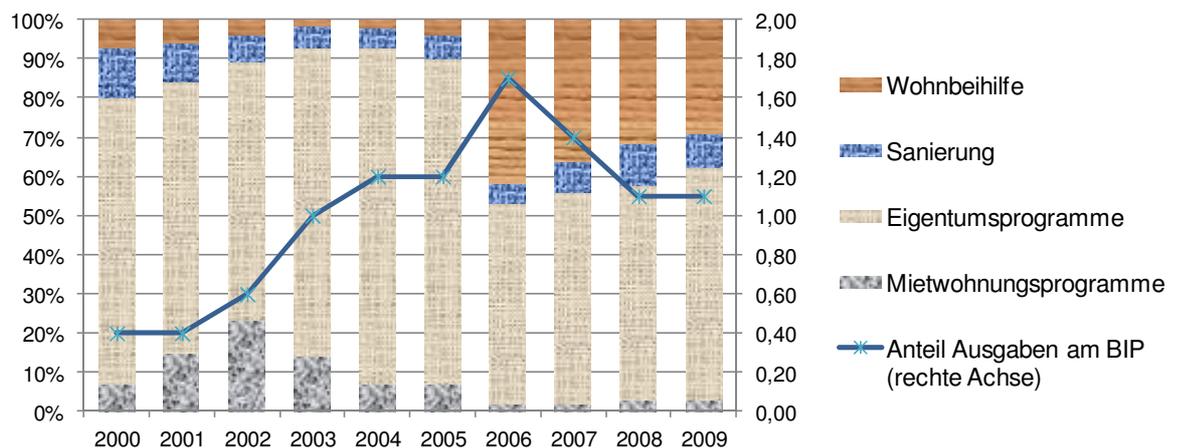
2000-2008

Positive makroökonomische Entwicklung:

- Der Széchenyi Plan 2000 legt die Zielkategorie der Wohnungspolitik schwerpunktmäßig auf den Hypothekenmarkt, den gemeindeeigenen Sozialwohnungsbau (verlorene Zuschüsse bis zu 75% der Baukosten) und die Sanierung durch begünstigte Darlehen (v.a. städtischer Bestände der 1970er und 80er Jahre).
- Die Ausweitung der Förderung von Hypotheken (Zinszuschüsse und Abschreibungsmöglichkeiten), führte zur starken Zunahme an Krediten.

- Ab 2001 wurden auch spezielle Zuschüsse für die Errichtung von Wohnungen für junge Haushalte und für Senioren angeboten.
- Das „Neues Programm der Wohnungspolitik“ 2003 (Nemzeti Lakásprogram) tendierte zu einer rechtsformneutraleren Ausgestaltung (Donner, 2006, 108) und setzte sich zum Ziel, das Angebot an leistbaren Mietwohnungen zu erhöhen.

Grafik 52: Wohnungspolitische Ausgaben Ungarns 2000-2009



Quelle: Hegedüs, 2010b, 118; eigene Berechnung und Darstellung.

Die wohnungspolitischen Ausgaben erhöhten sich von rund 0,4% des BIP 2001 auf beinahe 1,7% des BIP im Jahr 2006 (s. Grafik 52). Seit damals setzte wieder ein Rückgang auf knapp über 1% des BIP ein, bis 2009 aufgrund der budgetären Krise die meisten wohnungspolitischen Programme ausgesetzt wurden (s. Kapitel 7.3.4).

Zwischen 2000 und 2005 dominierte eindeutig die Eigentumsförderung in Form von Zinszuschüssen und Abschreibungsmöglichkeiten. Mit der Umstellung 2005 wurden diese Förderungen zurückgenommen, während das neue Wohnbeihilfesystem schlagartig einen hohen Anteil der Ausgaben bestimmte. Das Mietwohnungsprogramm wurde ausgesetzt, während die Sanierungsförderung leicht ausgebaut wurde. Der Hypothekarmarkt blieb weiterhin dynamisch, denn Banken gingen dazu über, auch ohne Förderungen scheinbar günstige Kredite in Fremdwährungen anzubieten. Der Anteil an Fremdwährungskrediten an allen Wohnbaukrediten betrug 2008 73,5%. Rund 93% der Neuvergaben wurden unter variablen Zinsbedingungen abgeschlossen. In Summe betrug der Anteil der ausständigen Hypothekarkrediten gemessen am BIP im Jahr 2008 21,3% und stieg bis 2010 auf 25,2% (EMF 2011). Diese Entwicklung trug im Nachhinein bewertet zur Krisenanfälligkeit der ungarischen Wohnbaufinanzierung bei.

2008 und Krise

Ungarn ist von der aktuellen Finanz- und Wirtschaftskrise stark betroffen, u.a. auch wegen dem exponierten Hypothekarmarkt. Im Jahr 2008 musste sich die Regierung an den IWF wegen Hilfskrediten wenden, da ein Staatsbankrott drohte. 2009 wurde ein Großteil der wohnungspolitischen Förderungen aufgrund von budgetären Nöten der Regierung ausgesetzt. Der hohe Anteil an Fremdwährungskrediten und die massive Abwertung des Forint führten dazu, dass zahlreiche Haushalte die Kreditraten nicht mehr bedienen konnten. Die Zahlungsunfähigkeit von über 120.000 Haushalten ist eines der dringlichsten aktuellen Probleme der ungarischen Wohnungspolitik (s. Kapitel 7.3.5).

7.3.2 WOHNUNGSBESTAND UND PRODUKTION

In Ungarn gab es 2008 rund 4,3 Mio. Wohneinheiten, davon 20% in Budapest, 49% in anderen Städten und 31% im ländlichen Raum (Zentrales Statistikamt nach Hegedüs, 2012). Die Qualität des Wohnungsbestandes ist teilweise nach wie vor schlecht, denn die qualitativen Verbesserungen verloren in den 1990er Jahren an Dynamik. Vor allem zahlreiche großvolumige Wohnsiedlungen in Fertigteilbauweise aus den 1970er und 1980er Jahren weisen einen schlechten Erhaltungszustand auf und sind thermisch ineffizient (RICS, 2010, 50). Nur ein Teil der Bestände wurde bisher mithilfe der staatlichen Sanierungsförderungen in Stand gesetzt.

In quantitativer Hinsicht gibt es in Ungarn nicht jenen Fehlbestand, der für viele Nachbarstaaten und andere Transformationsstaaten typisch ist. Dies liegt vor allem an der geringen demographischen Dynamik. Es bestehen jedoch regionale Ungleichgewichte zwischen Angebot und Nachfrage. Vor allem das Angebot an leistbaren Wohnformen ist im Hinblick auf die sozialökonomische Entwicklung unzureichend (s. Kapitel 7.3.5).

Ungarn weist nach Hegedüs (Hegedüs et al. 2011) folgenden Wohnungsbestand auf:

- Eigenheime, Eigentumswohnungen, Genossenschaftswohnungen: 94%
- Mietwohnungen (Gemeinde): 3%
- Mietwohnungen (privat): 3%.

Der extrem hohe Eigentumsanteil ist jedoch dahingehend zu relativieren, dass zahlreiche private Eigentumswohnungen informell vermietet werden und somit ein zusätzliches (sehr prekäres) privates Mietsegment bilden. Eine eindeutige Quantifizierung dieses Segments ist nicht möglich, jedoch bleibt der Eigentumsanteil auch bei dessen Berücksichtigung sehr hoch. Damit handelt es sich bei Ungarn mittlerweile um einen sogenannten „super-homeowner“ Staat (Hegedüs et al., 2011, 316), womit Länder mit Eigentumsquoten über 90% bezeichnet werden. Innerhalb der EU sind dies darüber hinaus Bulgarien, Rumänien und Estland. Eine solche Struktur ist das Ergebnis der breit angelegten Privatisierungen nach 1990, der Förderungsbegünstigung des Eigentumssektors und des Fehlens an quantitativ relevanten Mietwohnbauprogrammen. Trotz des völligen Fehlens von Mietbeschränkungen in Ungarn bieten Investitionen in neue Mietwohnungen im Vergleich zu Eigentumswohnungen eine verhältnismäßig geringe Rendite. Auch die Nachfrage konzentriert sich auf das Eigentumssegment (Hegedüs & Teller, 2007).

Die Bedeutung des sozialen Mietsegments nahm kontinuierlich ab. 1990 gab es noch rund 720.000 Gemeindewohnungen, Ende 2007 waren es aufgrund der Privatisierungen nur mehr rund 140.000. Der Neubau während dieses Zeitraumes von insgesamt rund 13.000 Einheiten konnte gerade einmal die Abbrüche ausgleichen (Hegedüs, 2012, 5). Das Ankaufsrecht ansässiger Bewohner (Right-to-Buy) war bis 1996 staatlich geregelt. Damit waren auch einige größere Städte und Gemeinden, die ihre sozialen Wohnungsbestände weiterhin behalten wollten, zur Eigentumsübertragung verpflichtet (Donner, 2006, 107).

Vor 1990 wurden bis zu 80.000 Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt, ein großer Teil davon im öffentlichen großvolumigen Wohnbau. Ende der 1990er Jahre sanken die Fertigstellungen auf unter 20.000 Einheiten, was etwa 2,0 Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner entspricht. Die dann einsetzenden Förderungsprogramme führten zu einer Erhöhung der Bauleistung auf etwa das doppelte Niveau mit einem Höhepunkt 2004 mit 44.000 Fertigstellungen. Der dann einsetzende Rückgang spiegelt die gesamtwirtschaftliche Entwicklung Ungarns. 2011 erreichten die Fertigstellungen einen vorläufigen

Tiefpunkt mit nur mehr 18.000 Einheiten, was weit unter dem tatsächlichen Wohnungsbedarf liegt (Euroconstruct, UNECE, IIBW).

7.3.3 STRUKTUR DES SOZIALEN WOHNUNGSSEKTORS

Von den rund 140.000 noch bestehenden Gemeindewohnungen (Ende 2007) findet sich ein gutes Drittel in Budapest, wo sie knapp 6% des Bestandes ausmachen. In ländlichen Gebieten gibt es fast keinen Mietmarkt mehr, lediglich 1% des Bestandes sind gemeindeeigene Mietwohnungen (Hegedüs, 2012).

Der Gemeindewohnungsbestand ist von schlechter Qualität, denn es handelt sich vor allem um jene Wohnungen, bei denen kein Interesse an einer Privatisierung bestand. Bewohner blieben jene Haushalte, die sich trotz sehr niedriger Übertragungspreise die Wohnung nicht leisten konnten. Dies verstärkte die Residualisierung des Gemeindebestands vor allem an schlechteren Standorten.

Hinsichtlich der Miethöhe und der Vergabe von Wohnungen haben die Gemeinden freie Hand. Sie regeln diese Bereiche durch Richtlinien und Erlässe. So wie im privaten Mietbestand besteht auch bei Gemeindewohnungen keine Mietenregulierung. Zur Erreichung objektiver Kriterien werden die Mieten der Gemeindewohnungen einzeln auf der Basis eines Punktesystems unter Berücksichtigung von Wohnungs- und Wohnumfeldqualitäten ermittelt. Die Mieten liegen bei lediglich 20-40% von vergleichbaren Marktmieten (Hegedüs, 2012). Durch diese niedrigen Mieten werden nur 30-40% der Bewirtschaftungskosten gedeckt. Auch sind Mietrückstände häufig: Eine Untersuchung hat für 2003 gezeigt, dass rund 22% der Haushalte im Gemeindebestand Mietrückstände aufweisen. Dieser Anteil lag im privaten Wohnungsbestand bei lediglich 5%.

Die Vergabe von freiwerdenden Gemeindewohnungen wird über Wartelisten geregelt, es kommen jedoch auch Versteigerungen von Nutzungsrechten (Mietangebote von Interessierten) zur Anwendung, was zahlungskräftigere Wohnungswerber begünstigt. Die Gemeinden können über den Verkauf ihrer Bestände frei verfügen und sind auch in der Wahl der Konditionen nicht beschränkt.

Nach den Massenprivatisierungen wurde in vielen Gemeinden deutlich, dass sie unter den geänderten Rahmenbedingungen ihren sozialpolitischen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen können. Es wurde die Bereitstellung erschwinglicher Mietwohnungen durch private Anbieter erwogen (Donner, 2006, 111). Im Zusammenhang wurde auch ein eigenes Wohnbeihilfesystem eingerichtet, wobei die Gemeinden die Beihilfen für Risikogruppen bei der Zentralregierung beantragen mussten. Dieses Programm scheiterte vor allem daran, dass es die steuerliche Erfassung der Vermieter voraussetzte (Hegedüs, 2010b, 120).

Die Gemeinden tendieren, ähnlich wie in Tschechien (s. Kapitel 7.1.3), weiterhin zur Privatisierung ihrer Wohnungsbestände, da diese nach wie vor nicht kostendeckend zu bewirtschaften sind und mit sozialen Problemen in Verbindung gebracht werden. Es bestehen jedoch große Unterschiede zwischen den Gemeinden. Manche Gemeinden kümmern sich wesentlich besser um ihre Bestände und nehmen ihre Aufgabe, eine adäquate Wohnversorgung für Risikogruppen bereitzustellen, ernst. In manchen Gemeinden wird darüber hinaus eine eigene Wohnbeihilfe im Gemeindebestand angeboten, z.B. in Eger und Nyíregyháza (Hegedüs & Teller, 2005, 203).

Die zwischen 2000 und 2005 geltende Neubauförderung für Gemeindewohnungen stand allen Gemeinden offen. Neben dem Neubau wurde auch die Erneuerung des vorhandenen Wohnungsbe-

standes oder der Erwerb von Bestandwohnungen gefördert. Die Gemeinde musste selbst 20-30% der Kosten tragen und ein Grundsatzpapier zu den Zielen der gemeindeeigenen Wohnungspolitik vorweisen. Die Mieten waren in Form von Kostenmieten (2% der Baukosten pro Jahr) reguliert. Das Neubauprogramm war für mehrere Jahre quantitativ sehr erfolgreich, wurde aber mit Verweis auf die hohe Förderintensität pro Einheit bereits 2005 wieder eingestellt.

Genossenschaftswohnungen sind in ihrer derzeitigen Ausprägung dem Eigentumsbereich zuzurechnen. Die Wohnungen gehören den Genossenschaftsmitgliedern, das Bauland und die allgemeinen Teile den Genossenschaften. Die Weitergabe- und Verwertungsrechte sind umfassend. Daher besteht kein großer Unterschied zwischen Eigentümern und Genossenschaftsmitgliedern. Die Genossenschaften verwalten keine Mietwohnungen. Der nationale Verband von Wohnungsgenossenschaften und Eigentümergemeinschaften LOSZ wurde 1990 eingerichtet und vereint mehr als 1.000 Wohnungskooperativen und damit den Hauptteil aller in Ungarn tätigen. Dazu kommen einige 100 Eigentümergemeinschaften mit in Summe rund 300.000 Wohneinheiten. Die Mitgliedschaft ist freiwillig. Die Aufgaben des Verbandes sind die Vertretung nach außen, die Schulung von Mitarbeitern und das Vermitteln von rechtlichem und verwaltungstechnischem Know-how.

7.3.4 WOHNUNGSPOLITISCHE AUSRICHTUNG UND ORIENTIERUNG

Wie in Kapitel 7.3.1 beschrieben, folgte nach einer Phase des staatlichen Rückzugs erst mit dem wirtschaftlichen Aufschwung ab Ende der 1990er Jahre eine Wiederaufnahme der staatlichen Einflussnahme auf die Wohnungspolitik in Form von Förderungen. Diese war anfangs stark auf Eigentum ausgerichtet und wirkte regressiv. Die staatliche Förderung des kommunalen Neubaus wurde bereits 2005 wieder ausgesetzt. Die massive Ausweitung der wohnungspolitischen Ausgaben in den frühen 2000er Jahren haben die fiskalischen Ungleichgewichte verstärkt und nach allgemeiner Auffassung die Krisenanfälligkeit Ungarns, die ab 2008 deutlich wurde, erhöht (s. Kapitel 7.3.5).

Die Verantwortung für wohnungspolitische Agenden wechselte während der 1990er Jahre häufig. Neben dem Sozialministerium und dem Ministerium für Industrie und Handel waren auch das Finanzministerium und das Wirtschaftsministerium für Wohnungspolitik zuständig. Durch die Gründung eines wohnungspolitischen Komitees und des Staatlichen Amtes für Wohnungs- und Bauwesen (OLEH) sollte die Wohnungspolitik besser koordiniert werden, was jedoch nur begrenzt gelang (Donner, 2006, 107). Das wohnungspolitische Komitee wurde bereits 1996 eingerichtet und setzte sich je nach Regierung unterschiedlich zusammen, blieb jedoch immer unter dem entscheidenden Einfluss eines Ministeriums. Auch heute fungiert das Komitee, zumindest formal, als wichtiger Inputgeber für die Politik. Es vereint neben 20-25 Vertretern unterschiedlicher Interessensgruppen (Mieterschutz, Finanzinstitute, Baubranche, Familienverbände, Gewerkschaften etc.) auch Repräsentanten der Forschung. Faktisch ist der Einfluss des wohnungspolitischen Komitees jedoch gering, da die ausgearbeiteten Empfehlungen und Programme entweder nur vage formuliert oder unzureichend durch staatliche Mittel gedeckt sind (Interview Hegedüs, 20.10.2011).

Die wohnungspolitischen Schwerpunktsetzungen der ungarischen Regierungen seit den 1990er Jahren kommen am deutlichsten in den unterschiedlichen Programmen zum Ausdruck:

Eigentumsförderungen

Die im Jahr 2000 von der ersten Regierung Orbán vorgenommenen Änderungen der Wohnungspolitik hatten eine massive Stimulierung des Hypothekemarktes zum Ziel. Im Zuge dessen wurden zwei unterschiedliche Modelle von Zinszuschüssen und die Abschreibbarkeit von Hypothekarzinsen in der persönlichen Einkommenssteuer eingerichtet (Hegedüs, 2010b, 118). 2002 wurden zudem die Anspruchsvoraussetzungen gelockert, was die breite Inanspruchnahme der Förderungen und eine Explosion der diesbezüglichen Staatsausgaben zur Folge hatte. Im Jahr 2003 beliefen sich die Ausgaben für die Eigentumsförderungen auf rund € 590 Mio. (Hegedüs, 2010b, 119). Obwohl die Förderungen aufgrund ihrer stark regressiven Wirkung und der kumulativen Verpflichtungen, die die budgetären Spielräume langfristig stark belasten, kritisiert wurden, wurden sie auch von der folgenden (sozialdemokratischen) Regierung ab 2003 vorerst beibehalten. Nach geringen Reduktionen 2004 erfolgten erst 2007 massive Einschnitte.

Die Reduktion der Zuschüsse 2004 machte Fremdwährungskredite im Vergleich zu gestützten HUF-Krediten sukzessive günstiger. Der Anteil an Fremdwährungskrediten an allen neuen Hypotheken erhöhte sich von nahe null 2004 auf über 90% 2007 (Hegedüs, 2010, 189). Der hohe Anteil an Fremdwährungskrediten erwies sich in Folge der Krise als besonders große wohnungspolitische Belastung.

Szocpol: Sozialpolitischer Zuschuss für den Erwerb von Wohnungen

Den „Szocpol“ gibt es bereits seit 1971 und erfreut sich ungebrochener Beliebtheit unter der ungarischen Bevölkerung, zumal er sich nicht nach dem Einkommen, sondern nach der Anzahl der Kinder (oder geplanter Kinder) richtet. Der verlorene Zuschuss kann von Jungfamilien für den Wohnungskauf, den Kauf oder die Errichtung eines Hauses genutzt werden (Donner, 2006, 113). 1995 wurde der Szocpol für kinderreiche Familien erhöht. Bei in Eigenregie gebauten Eigenheimen niedriger Qualität konnte damit ein Großteil der Baukosten abgedeckt werden. Dadurch wurde der Szocpol – ohne dass dies die explizite Zielsetzung der Politik gewesen wäre – zu einem wichtigen Hilfsmittel für den Wohnungsneubau der Roma-Minderheit in Ungarn (s. Hegedüs, 2012). Der Szocpol wurde in geänderter Form auch 2011 wieder aufgelegt (s. unten).

Wohnbeihilfeprogramm

Wohnbeihilfen wurden in Ungarn bereits Anfang der 1990er Jahre eingeführt. Sie wurden von den Gemeinden verwaltet und finanziert und deckten in der Regel jenen Bereich der Wohnkosten ab, der 35% der Haushaltseinkommen überstieg. Details zu den Wohnbeihilfen wurden von den Gemeinden eigenständig durch Verordnungen erlassen. Im Jahr 2003 bezogen rund 5% der ungarischen Haushalte Wohnbeihilfen, die sich in Summe auf rund € 14 Mio. pro Jahr beliefen (Hegedüs, 2010, 195). Als deutlich wurde, dass die Gemeinden mit den Wohnbeihilfe-Auszahlungen zunehmend überlastet waren, wurde 2004 ein gesamtstaatliches System eingeführt (Hegedüs & Teller, 2005). Es wurde zwar weiterhin von den Gemeinden verwaltet, doch trug die Zentralregierung 90% der Kosten. Die Anzahl der beziehenden Haushalte stieg in der Folge stark an, die Ausgaben erhöhten sich auf ca. € 68 Mio. erhöhten. 2007 wurde zusätzlich ein einkommensabhängiger Heizkostenzuschuss in das System der Wohnbeihilfen integriert. Bis zu diesem Zeitpunkt war der Energiepreis durch interne Subventionierung deutlich unter dem internationalen Marktpreis gehalten worden. Die Umstellung auf einen einkommensabhängigen Zuschuss ermöglichte die Heranholung der Energiekosten an das Marktniveau, verursachte aber extrem hohe Kosten von ca. € 420 Mio. allein im Jahr 2007; mehr als das Siebenfache der für Mieten ausgegebenen Beihilfen (Hegedüs, 2010, 196).

Bausparkassen

Das Bausparkassen-System hat in Ungarn nie die Bedeutung erlangt wie in der Tschechischen Republik (s. Kapitel 7.1.4) oder der Slowakei. Auch die Förderungen, die zur Unterstützung der Bausparkassen aufgewandt wurden, dominierten die wohnungspolitischen Ausgaben nicht in einem solchen Grad. Aufgrund der unterschiedlichen Konzeption des Systems konnten die Bausparkassen in Ungarn nie umfassende Spareinlagen anregen (s. Hegedüs & Lux, 2010, 14). Die Wohnbaufinanzierung erfolgte vielmehr erst über die großzügigen Zinszuschüsse zu Hypothekendarlehen und in weiterer Folge durch die massive Zunahme von Fremdwährungskrediten.

Renovierungsförderung

Im Jahr 2000 wurde ein Förderprogramm zur Renovierung von Wohnhausanlagen der 1970er und 1980er Jahre in Fertigteilbauweise eingeführt und gewann nach 2004 an Dynamik. Der Förderdurchgriff ist bei diesem Programm sehr hoch: Ein Drittel der Renovierungskosten wird von den Gemeinden getragen, ein Drittel vom Staat und ein Drittel von den Bewohnern selbst getragen (Gaspar, 2011). Zusätzlich konnten Mittel der Bausparkassen auch für Renovierungsarbeiten genutzt werden. Es wird geschätzt, dass bisher rund 25% dieses Bestandes (190.000 Wohneinheiten) mithilfe von Sanierungsförderungen in Stand gesetzt wurde (Hegedüs, 2010b, 121).

„Neue“ Wohnungspolitik seit 2010

In der Mitte der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise, die Ungarn besonders heftig traf, wurden 2009 fast alle wohnungspolitischen Programme bis auf weiteres ausgesetzt. Erst 2011 ging man daran, einige der alten Programme in neuer Konzeption wieder einzuführen, jedoch in deutlich reduziertem Förderungsausmaß und mit einer noch stärkeren Fokussierung auf Familien. Die aktuelle massive Sparpolitik der ungarischen Regierung wird auch in der Einschränkung der wohnungspolitischen Programme deutlich. Schwerpunkte der „neuen“ Wohnungspolitik bilden momentan der neue Zinszuschuss und der neue Szocpol.

Der Zinszuschuss wurde vor allem in seiner Laufzeit beschränkt, nämlich von 20 Jahren auf 5 Jahre. Die Höhe des Zinszuschusses hängt von der Anzahl der Kinder und von der Förderschiene ab und entspricht im 1. Jahr zwischen 50 und 70% des Referenzzinssatzes auf Staatspapiere. In den folgenden vier Jahren wird der Zuschuss um je 5 Prozentpunkte gekürzt. Der Zinszuschuss wird gewährt für:

- Neubau und Kauf einer neuen Wohnung;
- Kauf von gebrauchten Wohnungen und Modernisierungen;
- Ankauf einer Wohnung durch eine durch Fremdwährungskredite verschuldete Familie;
- Neukauf einer kleineren, billigeren Wohnung einer verschuldeten Familie.

Durch die beiden letzten Anwendungsbereiche erhofft sich die ungarische Wohnungspolitik eine zunehmende Entschuldung der zahlreichen, durch steigende Kreditraten betroffenen Haushalte. Hierbei sollen die teuren Wohnungen weiterverkauft und billigere Wohnungen erworben werden, wobei die neue Wohnung jedoch eine gleiche oder bessere energetische Einstufung aufweisen muss, um folgende Energiekosten gering zu halten.

Der neue Szocpol ist noch stärker auf kinderreiche Familien ausgelegt und verstärkt damit den schon bisher ausgeprägten „pronatalistischen Aspekt“ (Donner, 2006, 113). Gewährt wird er an Paare oder Alleinerzieher unter 35 Jahren mit mindestens zwei Kindern. Er steigt mit der Kinderanzahl, wobei

auch geplante Kinder eingerechnet werden können. Natürlich muss der Betrag zurückbezahlt werden, falls die Kinder nicht geboren werden. Abgesehen von der Kinderanzahl ist der neue Szocpol auch in drei Stufen von der Nutzfläche der Wohnung und der Energiekennzahl abhängig. Der einmalige Zuschuss liegt damit bei ca. € 2.700 bis 8.400. Einen zusätzlichen geringen Bonus gibt es für Wohnungen einer Energie-Ausweis-Kategorie von A oder höher.

Bei beiden neu aufgelegten Programmen steht der Fokus auf Familien und die Einbindung in den Arbeitsmarkt im Vordergrund. Die Antragsteller müssen eine Vollerwerbsbeschäftigung vorweisen, um sich für die Förderung zu qualifizieren. Damit soll unter anderem sichergestellt werden, dass der Haushalt die laufenden Kosten der Wohnung selber tragen kann.

Es wird für 2012 mit rund 4.000 Anträgen zum neuen Szocpol und mit 3.000-5.000 Anträgen für den neuen Zinszuschuss gerechnet (Interview Tarnai, 24.10.2011).

7.3.5 AKTUELLE TRENDS UND PROBLEME

Segregation wird ein zunehmendes Problem. Das verbliebene gemeindeeigene Mietsegment ist in der Regel in schlechtem baulichem Zustand und stark residualisiert. Gerade jene Bewohner, die sich die Eigentumsbegründung trotz stark subventionierter Preise nicht leisten konnten, sind in den Beständen verblieben. Die Energiekosten sind aufgrund der schlechten Wärmedämmung hoch. Aufgrund dieser Problematik kämpfen die Gemeinden mit hohen Mietrückständen.

Aufgrund sich verschärfender Rahmenbedingungen verlässt eine wachsende Zahl einkommensschwacher Haushalte die Städte und siedelt sich teils in informellen Siedlungen am Stadtrand, teils in infrastrukturell schlecht ausgestatteten ehemaligen Naherholungsgebieten (Schrebergärten) und teils in ruralen ehemaligen landwirtschaftlichen Kleinbetrieben an. Es ist von bereits 1.500 derartigen Ansiedlungen mit rund 300.000 Bewohnern die Rede (Interview Hegedüs, 20.10.2011). Für die segregierten Bevölkerungsschichten bedeutet dies ein Leben abseits von Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Schulen, Bildungseinrichtungen, sozialpolitischen Leistungen und vor allem Beschäftigungsmöglichkeiten. Dies ist eine sozialpolitisch äußerst brisante Entwicklung.

Das drückendste wohnungspolitische Problem in Ungarn ist somit nicht so sehr das Fehlen von Wohnungen, als die mangelnde Leistbarkeit. Die Wohnkosten- und Energiepreissteigerungen lagen in der Vergangenheit stark über der Entwicklung der Einkommen. 14-18% der Haushalte haben große Schwierigkeiten mit der Bezahlung der wohnbezogenen Ausgaben (MRI, 2011, 1). Im Eigentumssegment wird dieses Problem durch die starke Abwertung des Forint verstärkt, wodurch die Bedienung von Fremdwährungskrediten massiv teurer wurde. Die Fremdwährungskredite haben sich somit als außerordentlich riskant erwiesen. Die durchschnittlichen Kreditraten, die 2007 noch 18% des durchschnittlichen Kreditnehmereinkommens ausgemacht hatten, lagen 2010 bei 37% der Einkommen (Euroconstruct, 2011, 133). Eine Besserung der Situation ist nicht in Sicht: Die ungarische Währung hat im Laufe des Jahres 2011 (12/2010-12/2011) im Vergleich zum Euro um rund 10% abgewertet. Mitte 2011 gab es bereits mehr als 120.000 Haushalte, die mit der Kreditbedienung mehr als 90 Tage im Rückstand waren (MRI, 2011, 1).

Unter der Regierung Orban wurde im September 2011 ein Gesetz zur Lösung der Problematik mit Fremdwährungskrediten erlassen. Demnach erhalten Privatleute das Recht, ihre Euro- oder Franken-Kredite zu fixen Wechselkursen, die deutlich unter den aktuellen Marktkursen liegen, vorzeitig zu tilgen.

Die daraus resultierenden Verluste wurden den Banken aufgebürdet. Neben ungarischen Instituten, wie OTP und FHB, traf dies besonders österreichische Banken, wie Raiffeisen International, die Erste Group und die Bank Austria. Die Vorgangsweise Ungarns dürfte mit zahlreichen EU-Gesetzen im Widerspruch stehen und zu Klagen vor dem Europäischen Gerichtshof oder dem direkten Tätigwerden der Kommission führen. Auch die Europäische Zentralbank (EZB) hat das Gesetz heftig kritisiert. Eine Abschreckung von internationalen Investoren und Finanzinstitutionen wird befürchtet.

Aufgrund des insgesamt geringen quantitativen Wohnungsbedarfs wird von Expertenseite nicht so sehr auf sozialen Wohnungsneubau gesetzt, als auf eine bessere Nutzung vorhandener Ressourcen durch die Anmietung eines Teils der leerstehenden privaten Wohnungsbestände durch sog. „social rental agencies“ gesetzt (MRI, 2011). Solche Einrichtungen überlassen bedürftigen Haushalten die angemieteten Wohnungen und geben dem Vermieter Garantien über die Miethöhe und die sachgerechte Nutzung der Wohnungen. Das Modell basiert auf Erfahrungen aus Holland, Belgien und Deutschland und soll in näherer Zukunft in vier Modell-Gemeinden getestet werden.

Besondere Defizite werden im Fehlen einer langfristigen wohnungspolitischen Strategie auf staatlicher Ebene gesehen. Die unterschiedlichen wohnungspolitischen Programme werden häufig geändert oder neu aufgelegt, wodurch eine Beurteilung von deren Effektivität unmöglich wird. Der Zinszuschuss wurde beispielsweise zwischen 2000 und 2008 nicht weniger als 25mal abgeändert (OECD, 2010c, 89). Die ungarische Wohnungspolitik kann somit treffend als „hektisch“ (Gaspar, 2011) beschrieben werden.

Ein großes Problem besteht darin, dass ein großer Teil der verfügbaren Mittel durch Förderungszusagen der Vergangenheit gebunden sind (Interview Tarnai, 24.10.2011). Die Zinszuschüsse, die früher über einen Zeitraum von 20 Jahren gewährt wurden, werden die künftigen Ausgaben bis in die 2020er Jahre beherrschen. Von den gut € 400 Mio. jährlichen wohnungspolitischen Ausgaben des Wirtschaftsministeriums, können nicht mehr als € 23 Mio. in die Neuvergabe der beiden Programme (s. oben) fließen.

Die aktuelle ungarische Regierung hat mit dem „Neuen Szechenyi Plan“ (Új Szechenyi terv) ein Strategiepapier vorgelegt, das als einen unter sieben Punkten auch die Wohnungspolitik in den Mittelpunkt zukünftiger politischer Programme stellt (NFÜ, 2011). Als dringlichste Probleme der Wohnungspolitik werden hier die Stagnation der allgemeinen Bauproduktion in Ungarn und die zunehmend ungenügende Leistbarkeit von Wohnraum genannt. Auch das ungenügende Angebot an Mietwohnungen wird als Problem genannt. Eine detaillierte Strategie zur Behandlung dieser Probleme wird im Neuen Szechenyi Plan jedoch nicht vorgelegt. Vielmehr soll zukünftig die energieeffiziente Gebäuderenovierung im Zentrum von wohnungspolitischen Förderungen stehen (Euroconstruct, 2011, 133).

In Zukunft soll ein stärkerer Schwerpunkt auf die Begünstigung oder Anregung des Werkwohnungsbaus gelegt werden. Neue kommunale Sozialwohnungen wird es in Zukunft kaum noch geben, da staatliche Programme nicht geplant sind und die Gemeindebudgets derartige Ausgaben nicht vorsehen. Es wird jedoch die Möglichkeit erwogen, EU-Mittel für die Förderung des sozialen Neubaus zu lukrieren.

7.4 VERGLEICH UND SCHLUSSFOLGERUNGEN

Es existiert eine umfassende Literatur, die sich mit der Einordnung der wohnungspolitischen Entwicklung von Transformationsstaaten in die Unterschiedlichkeit von Wohlfahrtsstaaten auseinandersetzt und erörtert, ob sich ein oder mehrere wohnungspolitische Systeme herausbilden (s. Verweise in He-

gedüs et al. 2011). Diese Fragen sind noch weitgehend ungeklärt und sollen hier nicht weiter vertieft werden. Die vergleichende Darstellung zeigt jedoch Eines klar: Obwohl manche gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Voraussetzungen und Strukturen in den Transformationsstaaten ähnlich sind, ist der Umgang mit diesen seit der Wende durchaus unterschiedlich und hat auch zu unterschiedlichen Ergebnissen geführt. In der Folge lassen sich daher Konvergenztrends, aber auch ein verstärktes Verfestigen von Eigenheiten in manchen Bereichen der untersuchten Staaten feststellen. Aus der österreichischen Sicht lassen sich diese unterschiedlichen Tendenzen folgendermaßen deuten. Im Vordergrund stehen in der Zusammenfassung die Lehren für Österreich, die sich aus den nachgezeichneten Entwicklungen und Strukturen ziehen lassen:

Ausverkauf des alten Sozialwohnungsbestands und mühsamer Wiederaufbau

Durch die Einführung eines verpflichtenden Ankaufsrechts der Bewohner in der Slowakei und Ungarn erfolgte dort die Privatisierung relativ schnell und umfassend. Den Gemeinden sind nur jene qualitativ schlechteren Mietwohnungsbestände geblieben, die durch die Bewohner nicht erworben wurden. Zwar wurde in der Tschechischen Republik kein flächendeckendes Ankaufsrecht eingerichtet, doch mittlerweile hat der kontinuierliche Verkauf durch die einzelnen Gemeinden das gemeindeeigene Mietsegment auch dort massiv reduziert. Nach wie vor bestehen Anreize für die Gemeinden, die verbleibenden Bestände abzustößen, sei es aufgrund von exzessiven Mietbeschränkungen, die keine kostendeckende Bewirtschaftung zulassen (SK), aus nur schwer finanzierbaren qualitativen Rückständen (CZ, SK, HU), oder aus der verbreiteten Überzeugung, dass die alten Gemeindebestände soziale Missstände und Segregation nicht lösen, sondern sogar anziehen oder verstärken (CZ, SK, HU). Aufgrund von langfristigen Mietverhältnissen stehen die alten Bestände vor allem in Ungarn und der Slowakei für keine soziale Neubelegung zur Verfügung. Teilweise profitieren auch mittelständische Haushalte von den günstigen alten Mietkonditionen. In Westeuropa wird eine Förderung auch von mittleren Einkommensbezieherinnen und ihr Belassen in Sozialwohnungsbeständen oft mit dem Verweis auf den dadurch begünstigten sozialen Zusammenhalt legitimiert. In Transformationsstaaten ist aufgrund des sehr niedrigen Umsatzvolumens durch die niedrigen Neubauraten im leistbaren Mietsegment eine derartige Argumentation gegenüber Wohnungsmarkt-Außenseitern nur schwer zu vertreten (Lux, 2001, 207). Die Grundversorgung mit Wohnraum von Risikogruppen auf dem Wohnungsmarkt und von Bezieherinnen sehr niedriger Einkommen sollte als wohnungspolitische Zielkategorie vorerst Priorität genießen.

Faktisch kommt es daher zu der absonderlichen Situation, dass einerseits alte Gemeindebestände noch weiterhin privatisiert werden, während neue Gemeindebestände mit meist hohem öffentlichem Aufwand wieder aufgebaut werden. Diese neuen Programme versuchen bestenfalls, eine kostendeckende Bewirtschaftung und nachhaltige sozialpolitische Wohnungszuteilung einzurichten (SK), in anderen Fällen werden auch die neuen Gemeindewohnungen bald wieder ins Privateigentum übergeben (CZ). In allen drei Ländern sind die Förderprogramme für neue Gemeindewohnungen eher gering und von budgetären Schwankungen beeinflusst.

Genossenschaften haben ihre traditionelle Rolle verloren

Wohnungsgenossenschaften stehen in den drei Ländern nicht mehr als selbstorganisierte Erbauer oder Anbieter von leistbaren Mietwohnungen zur Verfügung. Vielmehr hat sich ihre Rolle auf die von Verwaltern reduziert. Die verbliebenen Genossenschaftswohnungen sind aufgrund der weitgehenden Verfügungsrechte eher dem Eigentumssegment als dem sozialen Mietwohnungssegment zuzurechnen, auch weil öffentliche Stellen die Möglichkeiten einer sozialen Wohnungsbelegung in frei werdenden Beständen verloren haben. Für die Tätigkeit von gemeinnützigen Bauvereinigungen, die in

Österreich fest in rechtliche und fördertechnische Strukturen eingebettet sind und gleichzeitig ihren Rückhalt im langfristigen Engagement der Zivilgesellschaft haben, fehlen in den drei Nachbarländern nach wie vor die Voraussetzungen.

Mietwohnungen werden nicht als Alternative gesehen

In der Tschechischen Republik wurde über Jahrzehnte eine sehr strenge Mietenregulierung beibehalten, die in großen Mietbeständen nicht einmal die kostendeckende Bewirtschaftung und notwendige Erhaltungsarbeiten zuließ. Die negativen Renditen im Mietwohnungsbestand begünstigten die Privatisierung und den Abverkauf von Kommunalwohnungen an ansässige Mieter. Dasselbe gilt für die Slowakei, wo jedoch im Vergleich zur Tschechischen Republik nach wie vor keine Liberalisierung der alten Mietverhältnisse durchgeführt wurde. Dies würde auch eine Ausweitung des Wohnbeihilfesystems voraussetzen.

In der Tschechischen Republik hat die Anpassung der Mieten an das Marktniveau die Rentabilität von Mietwohnungen im Vergleich zu Eigentumswohnungen erhöht und somit zur ökonomischen Nivellierung der Bestandsverhältnisse beigetragen. Mittlerweile – auch weil die Risiken von Wohnungseigentum in der Krise deutlicher geworden sind – hat sich die Einstellung gegenüber Mietwohnungen etwas verbessert. Auch wohnungspolitisch gibt es eine Tendenz in diese Richtung, nicht jedoch aufgrund einer Ausweitung der Mietwohnungsförderung, sondern durch massive Einschnitte bei der staatlichen Begünstigung von Wohnungseigentum.

In allen drei Ländern hat der Mietmarkt jedoch nach wie vor mit Image-Problemen zu kämpfen und wird als residuale Kategorie gesehen. Alle Haushalte, die es sich irgendwie leisten können, versuchen, Wohnungseigentum zu begründen. Mietausgaben werden als „herausgeschmissenes Geld“ gesehen. Die exzessiven Preissteigerungen in den Jahren vor der Krise (s. unten) haben die Nachfragetendenz nach Eigentum massiv erhöht. Auch von der Angebotsseite sind Mietwohnungen im privaten Segment bestenfalls auf das Luxussegment abgestellt. Eine langfristige Orientierung von Bauträgern an Mietwohnungen als sicheres Investment mit konstanten Erträgen ist nicht ersichtlich. Bei der Politik gibt es vor allem in der Slowakei und der Tschechischen Republik, nicht jedoch in Ungarn, ein gewisses Umdenken, denn die Bedeutung eines leistbaren Mietangebots für die Wohnversorgung von unteren und mittleren Einkommensbeziehern, aber auch für die Verbesserung der Mobilität am Arbeitsmarkt, wird stärker erkannt.

Dominanz des Eigentumssektors begünstigt Volatilität der Wohnungsmärkte

Die Förderungspolitik ist besonders auf das Eigentumssegment ausgerichtet; in Ungarn und der Slowakei über Zinszuschüsse zu Hypothekendarlehen, über verlorenen Zuschüsse für die Erstwohnung, teilweise über die Absetzbarkeit von Hypothekarzinsen. In der Tschechischen Republik war die Ausrichtung auf das Eigentumssegment nicht ganz so ausgeprägt, auch der soziale Wohnbau spielte, zumindest vorübergehend, eine größere Rolle. Obwohl in offiziellen Strategiepapieren oft die Rhetorik eines residualen Fördersystems, das die Wohnversorgung von unteren Einkommensbeziehern und Risikogruppen auf dem Wohnungsmarkt in den Vordergrund rückt, aufgegriffen wird, hat die tatsächliche Konzentration auf die Eigentumsförderung regressive Verteilungswirkungen. Dies gilt vor allem für die Absetzbarkeit von Hypothekarzinsen und die Bausparkassen-Förderung. Ähnliches trifft auf die Begünstigung von Hypothekendarlehen in Ungarn zwischen 2000 und 2007 zu. In der Tschechischen Republik war die Begünstigung von Hypotheken geringer, die Förderung des Bausparens wurde jedoch wesentlich massiver ausgebaut als in Ungarn. In der Slowakei wurde ebenfalls auf Zinszuschüsse gesetzt, die Absetzbarkeit der Zinsen bei der Einkommenssteuerbemessung war jedoch nicht vorgesehen.

Alle drei Nachbarstaaten weisen im Vergleich zu Österreich mehr oder weniger starke Wohnungsmarktzyklen auf. Zwischen 2000 und 2008 stiegen die Wohnungspreise, vor allem in den Hauptstädten, rasant an. Dadurch wurde eine zusätzliche spekulative Nachfrage nach Wohnungen, auch durch internationale Investoren, angeregt und die Dynamik der Wohnungspreise verstärkt. Die Boom-Phase ging mit einem Anstieg des kommerziellen Neubaus einher, oft genug in Verbindung mit fragwürdiger Bauqualität und unzureichender infrastruktureller Planung. Die Neubauwohnungen waren auf das obere Marktsegment ausgerichtet, leistbare Wohnformen für die breite Bevölkerung kamen kaum auf den Markt. Dennoch versuchten Haushalte unter allen Umständen möglichst rasch Eigentum zu begründen, um von der erwarteten Preisdynamik zu profitieren. Die Finanz- und Wirtschaftskrise machte, entgegen anfänglichen Erwartungen, auch vor den drei östlichen Nachbarstaaten nicht halt. Mit dem Wirtschaftseinbruch verfielen auch die Neubauraten. Viele begonnene Wohnhäuser wurden nicht fertiggestellt. Zuerst brach das Volumen der Transaktionen ein, dann die Preise. Vor allem in Ungarn, wo Fremdwährungskredite seit 2004 die Regel waren, stellte sich bald heraus, dass zahlreiche Haushalte mit der Bedienung ihrer Hypotheken überlastet waren. Etwa 120.000 Haushalte sind momentan im massiven Zahlungsrückstand. Die wohnungspolitische Ausrichtung auf den Eigentumserwerb hat diesen exzessiven Zyklus des Wohnungsmarktes zusätzlich angekurbelt. Im Nachhinein betrachtet lässt sich leicht erkennen, dass eine auf stabile Neubauraten und moderate Preisentwicklungen ausgerichtete staatliche Förderpolitik wie in Österreich die bessere Alternative darstellt. Dafür braucht es aber eine langfristig orientierte und stabile wohnungspolitische Strategie (s. unten).

Umstrittene Position des Bausparkassen-Systems

In der Tschechischen Republik und in geringerem Ausmaß in der Slowakei hat das Bausparkassen-System eine wichtige Rolle eingenommen, wesentlich weniger in Ungarn. Das Bausparkassen-System wurde unter starker Einflussnahme österreichischer und deutscher Kreditinstitute bereits bald nach der Wende eingeführt. Es ist mittlerweile umstritten: Es handle sich um eine teure, mittelständische Sparförderung. Tatsächlichen Neubau löse diese Förderung nur mehr beschränkt aus. Mitnahmeeffekte und Crowding-out herrschten vor, da Hypothekarkassen mittlerweile ohnehin günstige Darlehen anböten. Momentan gelingt es Bausparkassen kaum noch, über niedrige Darlehenszinsen im Gegensatz zu Hypothekendarlehen spezifische Vorteile zu schaffen. In der Slowakei lag der fünfjährige Fixzinssatz im Mai 2011 bei 4,78% um 0,65 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert. Zum selben Zeitpunkt lag auch in der Tschechischen Republik der Zinssatz bei niedrigen 4,3% (Kottasová, 2011). In Ungarn hat andererseits das Fehlen günstiger inländischer Finanzierungsmöglichkeiten zur exzessiven Inanspruchnahme von Fremdwährungskrediten beigetragen, die sich im Nachhinein als sehr riskante Alternative darstellten. Die hohe Einlagenfinanzierung der tschechischen Wohnbaufinanzierung aufgrund des Bausparkassen-Systems hat in der aktuellen Finanzkrise zur Stabilisierung der Gesamtwirtschaft beigetragen.

Ein Vorteil des Bausparkassen-Systems wird auch darin deutlich, dass es ein vorausschauendes, langfristiges Denken und entsprechendes Sparverhalten der Bevölkerung anregt – auch das von niedrigen Einkommensbeziehern. Dadurch wird zwar nicht immer der Kauf einer eigenen Wohnung ermöglicht, doch decken Bauspardarlehen z.B. in der Slowakei einen wichtigen Teil von Renovierungs- oder Modernisierungsausgaben.

Stabilität von Förderprogrammen bewirkt Berechenbarkeit und Glaubwürdigkeit von Politik

Die Wohnungspolitik in den drei Nachbarstaaten ist durch eine teilweise fehlende Übereinstimmung zwischen wohnungspolitischen Zielvorgaben und den tatsächlichen Budgetansätzen gekennzeichnet.

Wegen der Kurzfristigkeit von Programmen, der unklaren Definition von Zielgruppen und eines geeigneten Effektivitätsmanagements, kann somit in weiten Bereichen von einer „hektischen“ Wohnungspolitik (Gaspar, 2011 für Ungarn) gesprochen werden.

Stabilität gibt es zwar in der Förderung von Bausparkassen und in der Abschreibbarkeit von Hypothekenzinsen. Gerade aber die Förderprogramme für leistbare Mietwohnungen sind starken Schwankungen ausgesetzt und oft die ersten Programme, die in budgetären Nöten gekürzt oder eingestellt werden (HU, SK, CZ). In Ungarn änderten sich die Förderprogramme teilweise jährlich, wobei eine mögliche nachhaltige Wirkung nicht einmal annähernd abgewartet wurde. In der Slowakei erlebte auch die Wohnbeihilfe ein ähnliches Schicksal: Während sie anfangs als einkommensabhängige wohnungspolitische Maßnahme für alle ärmeren Haushalte vorgesehen war, wurde sie später auf Sozialhilfeempfänger eingeschränkt.

Die (zukünftige) Einrichtung selbsttragender Umlauffonds zur Förderung des Wohnungsbaus in der Slowakei und der Tschechischen Republik ist positiv zu bewerten. Im Vergleich zu verlorenen Baukostenzuschüssen, die in der Vergangenheit auch aufgrund der politischen Wirkung sehr beliebt waren, ermöglicht die zunehmende Umstellung auf Darlehen zukünftige Rückflüsse, die auch unabhängig von allfälligen budgetären Restriktionen für neue Förderungsvergaben zur Verfügung stehen. Im Gegensatz dazu binden langfristig gewährte verlorene Zinszuschüsse (HU) große Teile zukünftiger wohnungspolitischer Budgets und engen den politischen Gestaltungsspielraum massiv ein.

Die staatlichen Ausgaben für wohnungspolitische Förderungen liegen in unseren Nachbarländern unter dem Niveau der meisten nord- und westeuropäischen Staaten. Mit ca. 0,4% des BIP in der Slowakei und 0,6% in der Tschechischen Republik (2009) liegen die wohnungspolitischen Ausgaben dort wesentlich unter dem Niveau von Österreich mit rund 0,9% des BIP (s. Kapitel 4.2). Ungarn lag in der Vergangenheit mit Ausgaben von rund 1,1% des BIP im Gegensatz dazu eher hoch. Vor allem die Wohnbeihilfe und die Zuwendungen zum Eigentumssegment produzierten hohe Förderungs Ausgaben, die jedoch nicht verhindern konnten, dass gerade in diesem Land die wohnungspolitischen Probleme massiv zu Tage treten.

Leider wird der Konsolidierungsbedarf der öffentlichen Budgets in Folge der Wirtschaftskrise nicht zu einer Stabilisierung der Wohnungspolitik in Österreichs drei östlichen Nachbarländern beitragen, sondern vielmehr das Gegenteil bewirken. In allen drei Ländern, besonders jedoch in Ungarn und der Slowakei, ist geplant, Förderungen massiv einzuschränken. Dies trifft auch und gerade auf die Förderung leistbarer Mietwohnungen zu. Die zukünftigen Budgets sind zu einem großen Teil durch vergangene Zusagen blockiert (HU). Aus heutiger Sicht wird die Wohnungspolitik in den drei Nachbarstaaten in den kommenden Jahren vor harte Proben gestellt sein.

8 ANHANG

8.1 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Bevölkerungsentwicklung in den Bundesländern	11
Grafik 2:	Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen (1.000)	12
Grafik 3:	Wohnungsaufwand GBV/Private 2010	15
Grafik 4:	Betriebskosten 2011	16
Grafik 5:	Anteil der Wohnkosten am privaten Konsum	17
Grafik 6:	Wohnkostenbelastung im internationalen Vergleich	17
Grafik 7:	Marktpreise privater Mietwohnungen in ausgewählten Landeshauptstädten, lange Zeitreihen, laufende Preise	18
Grafik 8:	Marktpreise privater Mietwohnungen nach Bundesländern	19
Grafik 9:	Marktpreise bestausgestatteter privater Mietwohnungen nach Bundesländern	20
Grafik 10:	Entwicklung der Marktmieten in den größten Städten Österreichs	21
Grafik 11:	Wohnungsfertigstellungen pro 1.000 Einwohner im internationalen Vergleich	22
Grafik 12:	Wohnungsbewilligungen in Österreich nach Bebauungstyp	23
Grafik 13:	Wohnungsbewilligungen in den Bundesländern 2011 (in 1.000)	24
Grafik 14:	Wohnungsbewilligungen nach Bundesländern	24
Grafik 15:	Wohnungsfertigstellungen in Österreich nach Bebauungstyp	25
Grafik 16:	Wohnungsfertigstellungen in den Bundesländern, Ø 2009-2011 (in 1.000)	26
Grafik 17:	Wohnungsfertigstellungen nach Bundesländern	26
Grafik 18:	Förderungszusicherungen Neubau in Österreich	27
Tabelle 19:	Förderungszusicherungen in den Bundesländern 2010	28
Grafik 20:	Förderungszusicherungen Neubau in Wien	29
Grafik 21:	Förderungszusicherungen Sanierung von Eigenheimen und Geschoßwohnungen	30
Tabelle 22:	Förderungszusicherungen Sanierung im Bundesländervergleich	31
Tabelle 23:	Benchmarks Wohnungsproduktion / geförderter Wohnbau	32
Grafik 24:	Einnahmen der Wohnbauförderung	33
Tabelle 25:	Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung 2010 (Mio. €)	34
Grafik 26:	Ausgaben der Wohnbauförderung Österreich, Mio. €	34
Grafik 27:	Ausgaben der Wohnbauförderung Wien, Mio. €	35
Tabelle 28:	Ausgaben der Wohnbauförderung im Bundesländervergleich	36
Grafik 29:	Entwicklung der Wohnbeihilfeausgaben	37
Grafik 30:	Subjektförderungen nach Bundesländern, Anteil an Gesamtausgaben	37
Tabelle 31:	Anzahl Wohnbeihilfebezieher, Anteil an Haushalten, Ausgaben	38
Grafik 32:	Baukosten geförderter Wohnbauten in € 1.000 pro Förderungsfall	39
Grafik 33:	Baukosten geförderter Wohnbauten 2010 in € 1.000 pro Förderungsfall	39
Grafik 34:	Ausgaben für Sanierungsförderung, nominell und anteilmäßig	40
Grafik 35:	Baukosten geförderter Sanierungen in € 1.000 pro Förderungsfall	41
Tabelle 36:	Bundesländervergleich aushaftende Darlehen	42
Tabelle 37:	Benchmarks Förderungsgebarung	45
Tabelle 38:	Synopse Eigenheimförderung	49
Tabelle 39:	Zuschläge und Zuschüsse Eigenheimförderung	50
Tabelle 40:	Synopse Mietwohnungsförderung	51
Tabelle 41:	Synopse verdichtete Bauweise und Zuschläge im großvolumigen Neubau	53
Tabelle 42:	Förderung des Ankaufs und sonstige Förderungsschienen	54
Tabelle 43:	Einkommensgrenzen Eigenheime und Eigentumswohnungen, netto pro Jahr	55
Tabelle 44:	Einkommensgrenzen Mietwohnungen, netto pro Jahr	55
Tabelle 45:	Verfügbare Wohnbeihilfen	57

Grafik 46: Entwicklung der thermischen Mindeststandards im geförderten Wohnbau	58
Tabelle 47: Synopse Energie/Ökologie im Neubau	59
Tabelle 48: CO ₂ Reduktion durch die Wohnbauförderung, in t CO _{2eq} /a.	61
Tabelle 49: Sanierungsraten in unterschiedlicher Berechnung 2009 und 2010	62
Tabelle 50: Förderungsinstrumente Sanierung	63
Tabelle 51: Kenndaten Vergleich Österreich, Tschechische Republik, Slowakei und Ungarn	66
Grafik 52: Wohnungspolitische Ausgaben Ungarns 2000-2009	87

8.2 LITERATUR

- Amann, W. (2009): Sanierungsförderung der Länder, Stand 4/2009, Wien, IIBW, im Auftrag des ZIB - Zentralverband Industrieller Bauproduktehersteller.
- Amann, W. & Lugger, K. (Hgs.) (2007): Ökologisierung der Wohnbauförderung im mehrgeschossigen Wohnbau, Wien: IIBW.
- Amann, W. & Mundt, A. (2009): Rückläufige Bewilligungszahlen versus Wohnungsbedarf / Leerstandsdaten im GBV-Sektor / Vorausschätzung Wohnbeihilfe, Wien: IIBW, im Auftrag der Arge Bau!Massiv.
- Amann, W.; Mundt, A. & Springler, E. (2010): Berichtsstandard Wohnbauförderung 2010, Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Wien.
- Amann, W.; Mundt, A. & Lugger, K. (2010): Wohnkostenstatistik in Österreich – Methodik, Ergebnisse, Interpretationen, Wien: IIBW.
- Bethlendi, A. & Kiss, G. (2005): Chapter 2. Housing Finance in Hungary, in: OECD (Hg.) (2005): Housing Finance Markets in Transition Economies: Trends and Challenges. OECD publishing, 103-16.
- BMVBS (Hg.) (=Bundesministerium für Verkehr Bau und Stadtentwicklung) (2008): Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Effizienzanalyse der Wohnungsverwaltung in der Slowakei und Entwicklung praxisbezogener Aus- und Weiterbildungskonzepte. Abschlussbericht, Berlin.
- Cár, M. (2009): Current and expected developments in residential property prices in Slovakia, in: NBS Monthly Bulletin, Vol. 17 (Nov. 2009), 2-7.
- Czasny, K. (2004): Die Bedeutung des Wohnungswesens für den sozialen Zusammenhalt in Europa. Hauptergebnisse des SOCOHO- Projekts aus österreichischer Sicht, Wien: SRZ Stadt- und Regionalforschung GmbH.
- Czerny, M. & Weingärtler, M. (2007): Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor, Wien: WIFO.
- Donner, C. (2000): Wohnungspolitik in der Europäischen Union, Wien: Donner Selbstverlag.
- Donner, C. (2006): Wohnungspolitik in Mitteleuropa, Wien: Donner Selbstverlag.
- Donner, C. (2011): Mietwohnungspolitik in Europa, Wien: Donner Selbstverlag.
- EIB (2010): JESSICA evaluation study – implementing JESSICA Instruments in Slovakia, European Investment Bank.
- EMF (=European Mortgage Federation) (2010): Hypostat 2009. A Review of Europe's Mortgage and Housing Markets. European Mortgage Federation.
- EMF (=European Mortgage Federation) (2011): Hypostat 2010. A Review of Europe's Mortgage and Housing Markets. European Mortgage Federation.
- Euroconstruct (Hg.) (2009) 68th Euroconstruct Conference Zurich, November 26-27, 2009, Country Reports. Zusammengestellt von KOF ETH Zürich, Swiss Economic Institute, Zürich.
- Euroconstruct (Hg.) (2011): 71st Euroconstruct Conference Helsinki, June 16-17, 2011, Country Reports. Zusammengestellt von VTT Technical Research Centre of Finland, Tampere.
- FRA (Hg.) (= European Union Agency of Fundamental Rights) (2009): Housing conditions of Roma and Travellers, RAXEN national focal point Slovakia. Online: [http://fra.europa.eu/fraWebsite/ attachments/RAXEN-Roma%20Housing-Slovakia_en.pdf](http://fra.europa.eu/fraWebsite/attachments/RAXEN-Roma%20Housing-Slovakia_en.pdf) [16.4.2011].
- Gaspar, A. (2011): A Sustainable Housing Policy in Hungary. Schriftliche Version Präsentation Alpbach Reform Symposium Perspectives, 23. August 2011.

- Grabmüllerová, D. (2005): Chapter 3. Housing Finance in Czech Republic, in: OECD (Hg.) (2005): Housing Finance Markets in Transition Economies: Trends and Challenges. OECD publishing, 117-40.
- Hegedüs, J. (2007): Social Housing in the New Housing Regimes of the Transition Countries. Paper presented at the ENHR Comparative Housing Research Conference, Dublin: ENHR.
- Hegedüs, J. (2010a): Towards a New Housing System in Transitional Countries: The Case of Hungary, in: Arestis, P.; Mooslechner, P. & Wagner, K. (Hgs.) Housing Market Challenges in Europe and the United States, Houndmills & New York: Palgrave Mcmillan, 178-202.
- Hegedüs, J. (2010b): Housing policy and the economic crisis – the case of Hungary, in: Forrest, R. & Yin, N. (Hgs.): Housing Markets and the Global Financial Crisis: The Uneven Impact on Households, Cheltenham (GB) & Northampton (US): Edward Elgar, 113-30.
- Hegedüs, J. (2012): Hungary, in: Hegedüs, J.; Lux, M. & Teller, N. (Hgs.): Social Housing in Transition Countries: Trends, Impacts and Policies, London u.a.: Routledge.
- Hegedüs, J. & Lux, M. (2010): The impact of the global economic crisis on housing markets in two post-socialist states, Paper presented at the ENHR Conference: Urban Dynamics and Housing Change, Istanbul, 4th to 7th July 2010.
- Hegedüs, J. & Teller, N. (2005): Development of the Housing Allowance Programmes in Hungary in the Context of CEE Transitional Countries, in: European Journal of Housing Policy, Vol. 5 (2), 187-209.
- Hegedüs, J. & Teller, N. (2007): Hungary: Escape into home ownership, in: Elsinga, M.; De Decker, P.; Teller, N. & Toussaint, J. (Hgs.): Home ownership beyond asset and security. Perceptions of housing related security and insecurity in eight European countries. Housing and Urban Policy Studies 32, Amsterdam: IOS, 133-72.
- Hegedüs, J.; Eszenyi, O. & Teller, N. (2009): Housing Needs in Hungary. Commissioned by Habitat for Humanity, Budapest: Metropolitan Research Institute. Online: http://www.habitat.org/eurasia/pdf/MRI_housing_needs_hungary_study.pdf [12.9.2011].
- Hegedüs, J., Lux, M. & Sunega, P. (2011): Decline and depression: the impact of the global economic crisis on housing markets in two post-socialist states, in: Journal of Housing and the Built Environment, Vol. 26 (3), 315-33.
- Hrdlicka, Z.; Morgan, M.; Prušvic, D., Tompson, W. & Vartia, L. (2010): Further Advancing Pro-growth Tax and Benefit Reform in the Czech Republic, OECD Economics Department Working Papers, 758, OECD Publishing.
- Hüfner, F. (2009): Adjusting Housing Policies in Slovakia in Light of Euro Adoption. OECD Economics Department Working Papers 682, OECD Publishing.
- Hüttler, W. (2007): Thermische Standards im Baurecht der Länder, in: Amann, W. & Lugger, K. (Hgs.): Ökologisierung der Wohnbauförderung im mehrgeschossigen Wohnbau, Wien: IIBW.
- ICA Housing (2005): Co-operative housing in Czech Republic. Online: <http://www.chfcanada.coop/icahousing/pages/membersearch.asp?op=country&id=5> [5.4.2011].
- ICA Housing (2010): Housing Co-operatives in the Slovak Republic. Online: <http://www.ica.coop/al-housing/attachments/Housing%20co-ops%20in%20Slovakia%202010.pdf> [16.4.2011].
- Ivanička, K. (2011): Land and Real Estate Markets in Post-crisis Period in Bratislava and Surroundings, in: Zeszyty Naukowe Poznan University of Economics, Vol. 188, 18-31.
- Ivanička, K. & Adamuščin (2011a): Global Economic Turbulences and their Impact on Slovak Real Estate Market, in: Terra Spectra STU Central European Journal of Spatial and Landscape Planning STU, Vol. 3 (1), 6-9.
- Ivanička, K. & Adamuščin (2011b): The Behaviour of Real Estate Funds during the last Economic Crisis, in: Terra Spectra STU Central European Journal of Spatial and Landscape Planning STU, Vol. 3 (1), 15-18.
- Jahoda, R. & Špalková, D. (2010): Housing Affordability in the Czech Republic: Case Study of the Housing-induced Poverty. Paper presented at the ENHR Conference, 4.-7.7.2010, Istanbul.
- Köppl, A.; Kletzan-Slamanig, D.; Artner, H., Karner, A. & Pfeffer, T. (2008): Energieeffiziente Gebäude – Potentiale und Effekte von emissionsreduzierenden Maßnahmen, Wien: WIFO & KWI.

- Kottasová, I. (21.7.2011): Slovakia: euro boosts mortgage market. In: Financial times 21.7.2011. Online: <http://blogs.ft.com/beyond-brics/2011/07/21/slovakia-euro-boosts-mortgage-market/#axzz1fjx1HYct> [21.9.2011]
- Kunnert, A. (2010a-d): Prognose der Baubewilligungen für Wohneinheiten in Österreich 2009 bis 2011. Teilstudien März/Juni/Oktober/Dezember 2010, Wien: WIFO, im Auftrag der WKO – FV der Stein- und keramischen Industrie.
- Kunnert, A. (2011): Baubewilligungen für Wohneinheiten in Österreich. Prognose 2011/12 und regionale Entwicklung 2005/2010, Wien: WIFO, im Auftrag der WKO – FV der Stein- und keramischen Industrie.
- Lebensministerium (2008): Treibhausgas-Emissionsreduktion durch die Wohnbauförderung. Bericht des Bundes und der Länder über die Wirkungen von Maßnahmen zur Treibhausgas-Emissionsreduktion im Rahmen der Wohnbauförderung und der Finanzierungsinstrumente des Bundes im Zeitraum 2005-2006, Wien: Lebensministerium.
- Lebensministerium (2009): Wohnbauförderung und Kyoto-Finanzierung 2007-2008. Zusammenfassender Bericht des Bundes und der Länder über die Wirkungen von Maßnahmen zur Treibhausgas-Emissionsreduktion im Rahmen der Vereinbarung über Maßnahmen im Gebäudesektor (BGBl. II Nr. 251/2009), Wien: Lebensministerium.
- Lebensministerium (2011): Wohnbauförderung und Kyoto-Finanzierung 2009. Zusammenfassender Bericht des Bundes und der Länder über die Wirkungen von Maßnahmen zur Treibhausgas-Emissionsreduktion im Rahmen der Vereinbarung über Maßnahmen im Gebäudesektor (BGBl. II Nr. 251/2009), Wien: Lebensministerium.
- Lugger, K. (2010): Österreichisches Wohn-Handbuch 2010, Innsbruck: StudienVerlag.
- Lux, M. (2001): Social Housing in the Czech Republic, Poland and Slovakia, in: European Journal of Housing Policy, Vol. 1 (2), 189-209.
- Lux, M. (2004): The Quasi-Normatives for Housing Affordability: Cost of Alternative Rent Structures. Paper Presented at the ENHR Conference, 2. bis 6.7.2004 in Cambridge, UK, Cambridge: ENHR.
- Lux, M. (2012): Czech Republic, in: Hegedüs, J.; Lux, M. & Teller, N. (Hgs.): Social Housing in Transition Countries: Trends, Impacts and Policies, London u.a.: Routledge.
- Lux, M., (Hg.) (2003): Housing Policy: An End or a New Beginning, Budapest: Open Society Institute.
- Lux, M. & Sunega, P. (2007): Housing allowance in the Czech Republic in comparative perspective, in: Kemp, P. (Hg.): Housing Allowance in a Comparative Perspective, Bristol: The Policy Press, 239-64.
- Lux, M. & Sunega, P. (2010): The future of housing systems after the transition – The case of the Czech Republic, in: Communist and Post-Communist Studies, Vol. 43, 221-31.
- Mikelsons, M.; Rizer, E. & Martini, A. (1996): Housing Allowance Design. An Evaluation for Slovakia. The Urban Institute Washington, D.C. prepared for East European Regional Housing Project U.S. Agency for International Development, Washington (US.).
- MINDOP (Hg.) (=Slowakisches Ministerium für Verkehr, Bauwesen und Regionalentwicklung) (2011): State Housing Policy Concept to 2015. Approved by the Slovak Government Resolution No. 96 of 3 February 2010. Bratislava: MINDOP.
- Múčková, V. & Hrnčiarová, Ľ. (2010): Mortgage Banking Development in the Slovak Republic, in: Housing Finance International, Spring 2010, 20-31.
- MMR & UUR (=Tschechisches Ministerium für regionale Entwicklung & Institut für räumliche Entwicklung, Brunn) (2011): Selected data on housing 2010, Prag: MMR.
- Mundt, A. & Amann, W. (2010): Indicators of an Integrated Rental Market in Austria, in: Housing Finance International, Winter 2010, 35-44.
- MRI (Hg.) (=Metropolitan Research Institute, Budapest) (2011): Introduction of Social Rental Agencies in Hungary. Proposal for the OSI Emergency Fund. Habitat for Humanity Hungary, Budapest, 7. März 2011.
- NFÜ (=Nemzeti Fejlesztési Ügynökség; Nationales Entwicklungsamt) (2011): Új szechenyi terv. Housing Programme Online: http://ujszecenyiterv.gov.hu/housing_programme [21.11.2011].
- OECD (Hg.) (2010a): OECD Economic Surveys Czech Republic, Volume 2010/7, OECD Publishing.

- OECD (Hg.) (2010b): OECD Economic Surveys Slovak Republic, Volume 2010/17, OECD Publishing.
- OECD (Hg.) (2010c): OECD Economic Surveys Hungary, Volume 2010/2, OECD Publishing.
- ÖROK (2005): Prognosen 2001-2031. Teil 2: Haushalte und Wohnungsbedarf nach Regionen und Bezirken, Wien: ÖROK.
- PRC Bouwcentrum International (2005): Sustainable Refurbishment of High-Rise Residential Buildings and Restructuring of Surrounding Areas in Europe, Report for European Housing Ministers, in: conference proceedings 14-15 March 2005, The Netherlands: PRC.
- RICS (Hg.) (2010): Royal Institution of Chartered Surveyors European Housing Review 2010, London: Rics.
- Rigaszoova, D. (2005): Chapter 4. Housing Finance in Slovak Republic, in: OECD (Hg.) (2005): Housing Finance Markets in Transition Economies: Trends and Challenges. OECD publishing, 141-54.
- Rychtárik, Š. (2011): Banking Sector Perspective of Real Estate Financing in Slovakia, in: Terra Spectra STU Central European Journal of Spatial and Landscape Planning, Vol. 2 (1), 56-61.
- SFRB (=Tschechischer Staatlicher Wohnbaufonds) (2001): Der Staatliche Wohnbaufonds. Rechtliche Grundlagen und Organe, Olomouc: SFRB.
- SFRB (=Tschechischer Staatlicher Wohnbaufonds) (2010a): Státní fond rozvoje bydlení, Srpen: SFRB.
- SFRB (=Tschechischer Staatlicher Wohnbaufonds) (2010b): Nový Panel. Program na podporu oprav a rekonstrukcí bytových domů, Olmouc: SFRB.
- Špírková, D. (2011): Problems with Preparation of Development Projects, in: Terra Spectra STU Central European Journal of Spatial and Landscape Planning STU, Vol. 3 (2), 43-7.
- Stadt Wien (25.10.2011): Rathauskorrespondenz vom 25.10.2011. Brauner präsentiert Wiener Investbudget 2012. Online: <http://www.wien.gv.at/rk/msg/2011/10/25005.html> [25.10.2011].
- Sunega, P. & Lux, M. (2007): Market-Based Housing Finance Efficiency in the Czech Republic, in: European Journal of Housing Policy, Vol. 7 (3), 241-73.
- Sykora, L. (1999): Processes of Socio-spatial Differentiation in Post-communist Prague, in: Housing Studies, Vol. 14 (5). 679-701.
- Sykora, L. (2003): Between the State and the Market: Local Government and Housing in the Czech Republic, in: Lux, M. (Hg.): Housing Policy: An End or a New Beginning?, Budapest: Open Society Institute, 47-116.
- SZBD (=Slowakischer Verband der Wohnungskooperativen) (2010): Housing Co-operatives in the Slovak Republic. Online: <http://www.ica.coop/al-housing/attachments/Housing%20co-ops%20in%20Slovakia%202010.pdf> [6.6.2011].
- The Economist (24.9.2011): Central Europe's Roma. Cold comforts. Bratislava and Prague: Roma in the Czech provinces are the butt of racism – and respond violently, September 24th 2011 issue, 35-6.
- Unicredit (2011): CEE Household wealth and debt monitor, UNICREDIT.
- URS Praha (2009): The Czech Construction Handbook 2009. Handbook for Professionals. 16. aktualisierte Auflage im Auftrag des SFRB, Prag: URS Praha.
- Vranayova, Z.; Kalas, J. & Lichner, M. (2007): Case study of improvement schemes of public housing in the Slovak Republic, in: Facilities, Vol. 25 (3/4), 157-62.
- Zapletalova, J.; Antalikova, M. & Smatanova, E. (2003): The Role of Self-government in Housing Development in Slovakia. Local Government and Housing in Slovakia, in: Lux, M. (Hg.): Housing Policy: An End or a New Beginning?, Budapest: Open Society Institute, 293-352.

8.3 EXPERTENGESPRÄCHE

- Prof. József Hegedüs, Direktor Metropolitan Research Institute MRI Budapest, 20. Oktober 2011.
- Prof. Ing. Koloman Ivanička, Direktor Management-Institut, STUBA Technische Universität Bratislava, 15. Dezember 2011.
- Prof. Martin Lux, Leiter Socio-economics of Housing, Soziologisches Institut, Tschechische Akademie der Wissenschaften, Prag, 26. September 2011.
- Elena Szolgayová, Abteilung Wohnungspolitik, Slowakisches Ministerium für Verkehr, Bauwesen und Regionalentwicklung (MINDOP), Bratislava, 7. Dezember 2011.
- Beáta Tarnai, Ungarisches Wirtschaftsministerium (Nemzetgazdasági Minisztérium), Budapest, 24. Oktober 2011.
- Dr. Jan Wagner, Vizedirektor Tschechischer Staatlicher Wohnbaufonds SFRB, Prag, 26. September 2011.