



Österreichischer Verband
gemeinnütziger Bauvereinigungen
Revisionsverband

Vorschläge zur Sicherung einer krisenresistenten gemeinnützigen Wohnungswirtschaft

**Pressekonferenz mit Mag. Karl Wurm
Obmann, Österreichischer Verband
gemeinnütziger Bauvereinigungen**

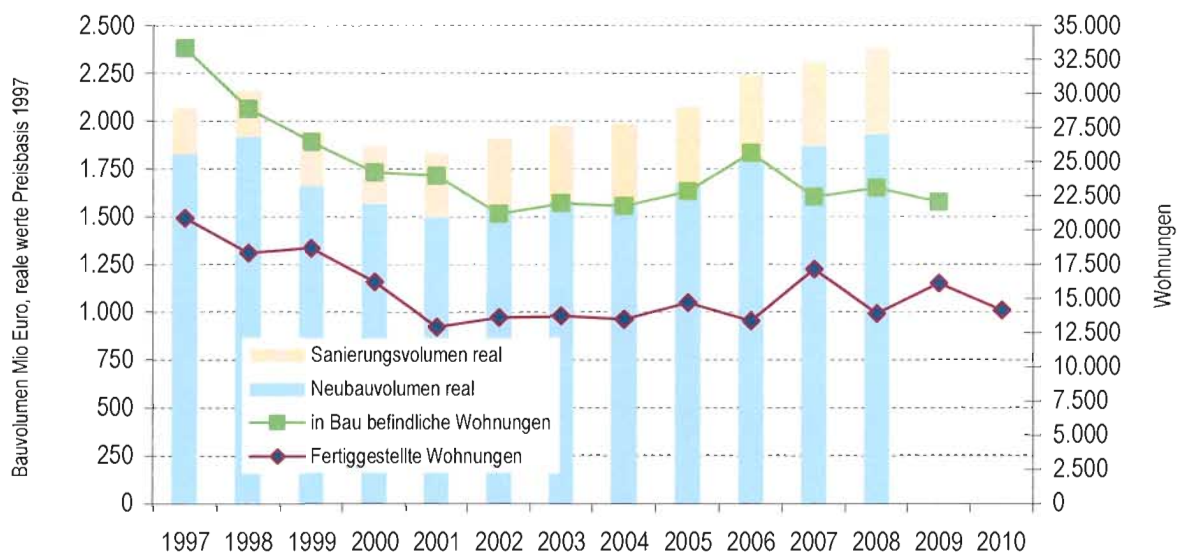
Wien, 29. Juni 2009

Krisenresistente gemeinnützige Wohnungswirtschaft

Im Gegensatz zu Spanien, Großbritannien oder Irland, wo Tausende ihr Zuhause aufgeben mussten, weil sie die steigende Belastung aus Darlehensrückzahlungen nicht mehr bewältigen konnten, blieb der österreichische Wohnungsmarkt **von einer Immobilienkrise verschont**. Das ist wesentlich auch auf die Existenz einer **starken gemeinnützigen Wohnungswirtschaft** zurückzuführen. Mit über 520.000 Miet- und Genossenschaftswohnungen und knapp 300.000 Eigentumswohnungen haben die Wohnungen der gemeinnützigen Bauvereinigungen heute einen Anteil von mehr als zwei Fünftel am Geschosswohnbestand. Das auf **Langfrist- und Gemeinwohlorientierung** angelegte Geschäftsmodell gemeinnütziger Bauvereinigungen ist es, das dem Immobilienmarkt zusammen mit einem hohen regulierten Mietwohnungsbestand **Stabilität verleiht** und **spekulative Auswüchse** wie in anderen Ländern erschwert.

Wie wichtig diese Unternehmensgestion der Gemeinnützigen ist, zeigt sich gerade jetzt in wirtschaftlichen Krisenzeiten. Während renditeorientierte Immobilienunternehmen ihre Bautätigkeit eingeschränkt oder gar eingestellt haben, sorgen die gemeinnützigen Bauvereinigungen auch unter widrigen Rahmenbedingungen für eine **stabile Neubauproduktion**. Derzeit befinden sich rd. 23.000 Wohnungen in Bau, für 2010 wird mit einem Bauvolumen von 22.000 Wohnungen gerechnet. Im Schnitt wurden in den letzten Jahren an die 15.000 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt, das ist ein Drittel der gesamten Bauleistung und mehr als der Hälfte im Mehrfamilienhausbau.

GBV-Bauleistung 1997 - 2010



Daten, Berechnungen: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

Darüber hinaus setzen die Gemeinnützigen durch das mit den Bau-Sozialpartnern vereinbarte Vorziehen von Wohnbau- und Sanierungsprojekten auch einen zusätzlichen **Konjunkturimpuls**. Durch den vorgezogenen Neubau von 2.000 Wohnungen und die Sanierung von 1.500 Wohnungen werden 2009 zusätzlich rd. 300 Mio. Euro Investitionsvolumen ausgelöst und dadurch ca. 5.000 Arbeitsplätze im Bau- und Baunebengewerbe gesichert.

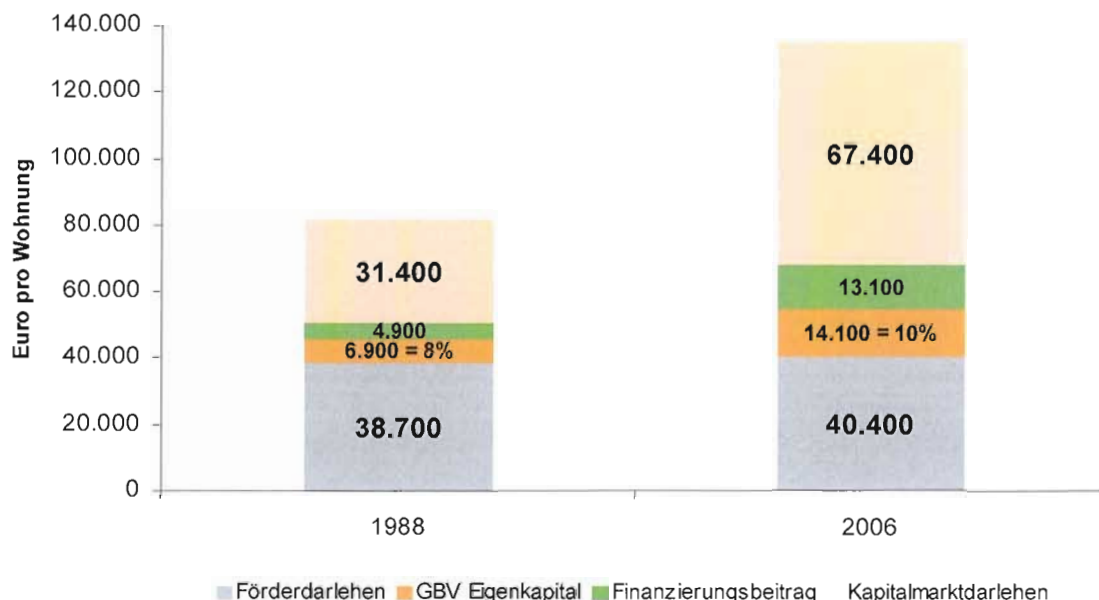
Damit die gemeinnützigen Bauvereinigungen auch weiterhin nicht nur mit einer stabilen Bauleistung aufwarten können, sondern auch künftig als „**Krisenfeuerwehr**“ ihren Beitrag zur Bekämpfung von Rezession und Arbeitslosigkeit leisten, bedarf es aus Sicht des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen Schritte zur Absicherung und Stärkung des gemeinnützigen Wohnungswirtschaftssystems.

Krisensichere Wohnbaufinanzierung durch gesicherte Eigenkapitalausstattung

In Zeiten wirtschaftlichen Aufschwungs wurde der Bonität eines Kreditwerbers weniger Augenmerk geschenkt. Mit Inkrafttreten des Basel-II-Abkommens für neue Kreditrichtlinien 2006, spätestens aber durch die Finanz- und Wirtschaftskrise hat sich das geändert. Jetzt, da am Bankensektor erhöhte Vorsicht bei der Vergabe von Darlehen eingekkehrt ist, steht die Kreditwürdigkeit von Unternehmen an vorderster Stelle. **Risikomindernde Rahmenbedingungen** und **solide Eigenkapitalausstattung** stellen zentrale Kriterien der Bonitätsprüfung dar. Mit beidem können gemeinnützige Wohnbauunternehmen aufwarten. Bei ersterem ist v.a. das Vermögensbindungsprinzip, die Baupflicht und die über die „normale“ Wirtschaftsprüfung hinausgehende Kontrolle und Prüfung anzuführen.

Die Bedeutung einer soliden Eigenkapitalausstattung schätzt der Rechnungshof in seinem jüngsten Bericht über die gemeinnützige Wohnungswirtschaft offenkundig anders ein – er kritisiert die hohen bzw. steigenden Gewinne der gemeinnützigen Bauträger. **Dabei überschätzt der Rechnungshof die Höhe der tatsächlich einsetzbaren Gewinne¹ und lässt außer Acht, dass diese Gewinne 1:1 in die Finanzierung von Grundstücken, Bauten und in die Sanierung investiert werden – mit kostensenkender Wirkung für die Bewohner, damit Entlastung für die Wohnbauförderung und Verbesserung der Eigenkapitalbasis für die Bauträger.**

Finanzierung Bau- und Grundkosten für geförderte Mietwohnung
1988 und 2006



¹ Der Rechnungshof argumentiert in Zusammenhang mit den Gewinnen mit einer Größe, die er missverständlich interpretiert: Er spricht vom Jahresüberschuss in Höhe von 411 Mio. Euro und Steigerung dieser Position von 225% in den letzten 20 Jahren. Diese 411 Mio. Euro stehen aber deshalb nicht als tatsächlich einsetzbares Kapital zur Verfügung, da darin unbare, nicht geldmäßig vorhandene Komponenten bzw. Tilgungen enthalten sind; insgesamt in einer Größenordnung von per Saldo etwa rd. 50% dieser Größe.

Für **Investitionen tatsächlich** vorhanden waren und **eingesetzt** worden sind zuletzt jährlich rd. **220 Mio. Euro an Gewinnen**, das entspricht einer **Vervierfachung** in den letzten 20 Jahren. Im selben Zeitraum haben sich die **Grundstückskosten verdreifacht**, die **Baukosten** sind um rd. **50% gestiegen**, während die pro Wohnung vergebenen **Wohnbauförderungsmittel** konstant geblieben bzw. **real** sogar **gesunken** sind. Das eingesetzte GBV-Eigenkapital - umgelegt auf Maßnahmen - bedeutet einen Einsatz von rd. **170 Mio. Euro im Neubau** (das entspricht rd. 14.000 Euro pro errichteter Mietwohnung, was wiederum rd. 10% der Gesamtkosten sind; vor 20 Jahren betrug der Anteil an den Gesamtkosten 8%) sowie rd. **50 Mio. Euro** in der **Sanierung**.

Ohne Steigerung der Gewinne und damit des einsetzbaren Eigenkapitals **wären** die **Wohnungskosten im Neubau empfindlich gestiegen** bzw. hätten durch zusätzliche Wohnbauförderungsmittel kompensiert werden müssen. Wird 10 bis 15% der Gesamtkosten einer Neubauwohnung durch Eigenmittel aufgebracht, ergibt das eine **Dämpfung der Miete um rd. 300 Euro pro Jahr** gegenüber der Kapitalmarktfinanzierung.

Insgesamt verfügen die Gemeinnützigen derzeit über ein in Grundstücken, Bauten und Sanierungsvorhaben **eingesetztes Eigenkapital** in Höhe von rd. **5,3 Mrd. Euro zuzüglich rd. 600 Mio. Euro liquider Mittel** für die Zwischenfinanzierung. Die daraus resultierende Eigenmittelquote betrug im Mittel der gemeinnützigen Bauvereinigungen **11,9%**. Bei 25% aller GBV lag sie unter 6%, 25% aller Unternehmen wiesen einen über 19,6% liegenden Eigenkapitalanteil aus. Somit verfügen die mittleren 50% über eine Eigenkapitalquote zwischen 6 und 19,6%. Ein **hoher Eigenmittelanteil** verschafft nicht nur wegen der geringeren Abhängigkeit vom Kapitalmarkt eine Absicherung gegen Krisen, sondern wirkt insofern noch einmal **kostensenkend**, als **Kreditkonditionen** in Abhängigkeit von der Bonität der Kreditnehmer gestaltet sind.

Die **gute Bonität** gemeinnütziger Bauvereinigungen führt gegenüber gewerblichen Bauträgern dazu, dass sie derzeit mit **keinem Engpass bei Krediten** konfrontiert sind.

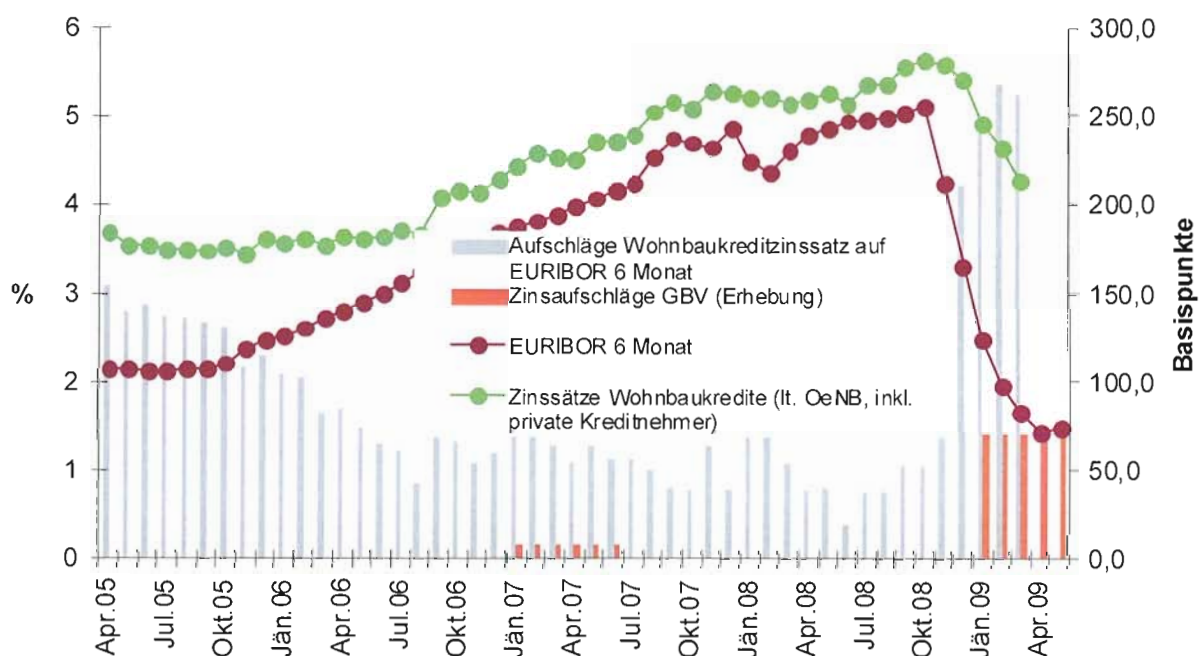
Wovon sie hingegen aktuell sehr wohl betroffen sind, sind **generell höhere Zinsaufschläge** als vor der Wirtschaftskrise:

Eine aktuelle **Erhebung** des Verbandes unter gemeinnützigen Bauvereinigungen in Wien belegt das eindeutig. Lagen die **Aufschläge vor** den wirtschaftlichen **Turbulenzen** (Beobachtungszeitraum: 1. Halbjahr 2007) im Schnitt bei rd. **11 Basispunkten** bzw. 0,11 Prozentpunkte über den 6-Monats-Euribor bei einer Bandbreite zwischen 5 und 20

Basispunkten, belaufen sich die Aufschläge **jetzt** (Beobachtungszeitraum: Jänner bis Mai 2009) auf durchschnittlich rd. **70 Basispunkte** bzw. 0,7 Prozentpunkte mit einer Bandbreite zwischen 40 und 130 Basispunkten.

Wie sich aus dem nachfolgend angeführten Diagramm ablesen lässt, geben die Banken die Zinssenkungen seit Oktober 2008 in nicht adäquatem Ausmaß in Form billigerer Kredite weiter. Im März 2009 lagen die Aufschläge bei Wohnbaukreditzinsen gemessen am 6-Monats-Euribor weit über 200 Basispunkte bzw. 2 Prozentpunkte. Im Vergleichsmonat vor zwei Jahren waren es nur 64 Basispunkte bzw. 0,64 Prozentpunkte.

Entwicklung Wohnbaukreditzinsen und Aufschläge



Aufgrund des derzeit generell niedrigen Zinsniveaus wirken sich die höheren Liquiditäts- und Risikoaufschläge zwar nicht in einer höheren Miete aus, würden die Banken aber Zinsaufschläge ähnlich wie vor der Finanzkrise verlangen, hätte dies einen **verbilligenden Mieteffekt** um **0,35 €/m²/Monat** oder umgerechnet **315 Euro/Wohnung/Jahr** zur Folge.

Es ist zu erwarten, dass die Bedeutung des Eigenkapitaleinsatzes noch steigen wird. Dies dann, wenn es nach Ende der Wirtschaftskrise wohl auch an die ausgabenseitige Konsolidierung des Staatshaushaltes geht. **Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft schlägt daher zur Entlastung der öffentlichen Hand und Stärkung einer krisensicheren Wohnbaufinanzierung eine – jüngst auch vom Rechnungshof geforderte – verfassungsrechtliche Absicherung der Bindung und Bildung gemeinnützigen Eigenkapitals vor.**

Baulandmobilisierung für den geförderten Wohnbau

Der gesamte Wohnbausektor sieht sich mit stark gestiegenen Grundstückskosten konfrontiert. Generelle Knappheit an Bauland führt dazu, dass steigende Nachfrage nicht zu einem höheren Angebot führt, sondern ohne regulatorische Eingriffe zwingend einen starken Preisauftrieb nach sich zieht. Bieterwettbewerbe und spekulatives Lizitationsverhalten der Verkäufer heizen die Preise noch zusätzlich an und machen Bauland in vielen Fällen für den geförderten Wohnbau unerschwinglich. Erschwerend dazu kommt noch, dass die Gemeinden kaum noch über eigene Grundstücke für die unmittelbare Wohnbaunutzung verfügen und langfristige Entwicklungskonzepte mit den entsprechenden Baulandreserven selten sind.

Nach Berechnungen² des Verbandes haben sich die **durchschnittlichen Quadratmeterpreise der Wiener Wohngrundstücke seit 1989 verdreifacht**. Bis 1997 zeigt sich ein nahezu kontinuierlicher Anstieg der Wiener Bodenpreise. Es folgen eine Stabilisierung der Wohnbaulandpreise auf hohem Niveau und ab 2006 wieder ein deutlicher Preisanstieg (siehe Diagramm S. 8).

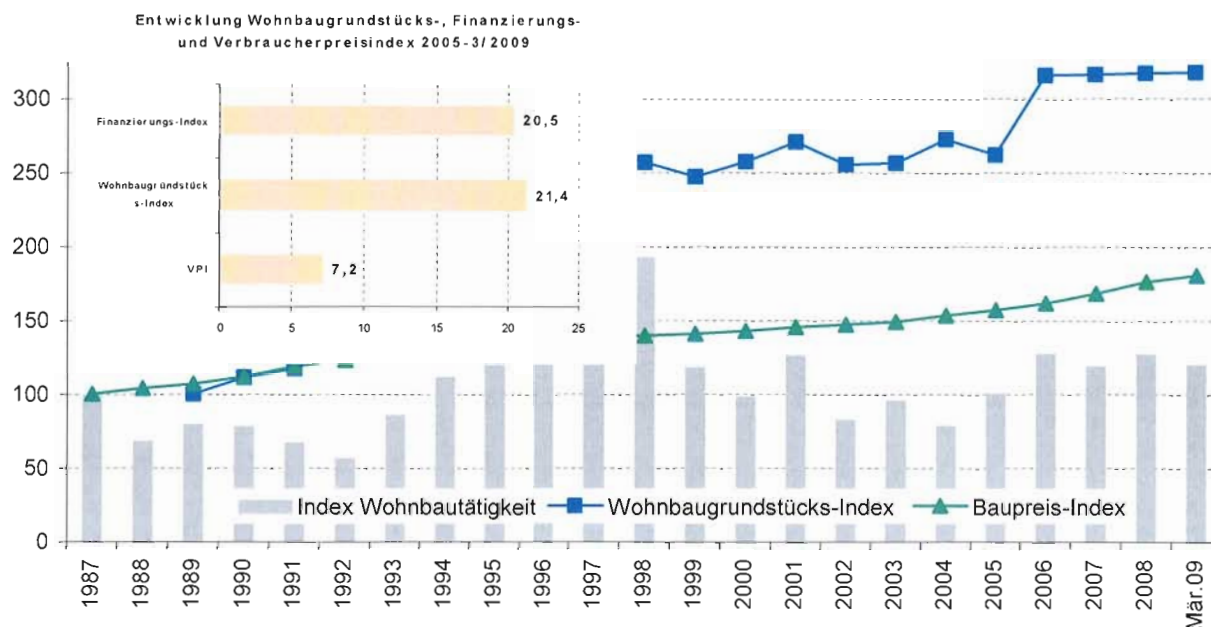
Ein Vergleich mit anderen Indikatoren zeigt darüber hinaus, dass die Wohngrundstückspreise am stärksten gewachsen sind. So hat sich der Index der Grundstückspreise alleine zwischen 2005 und März 2009 um mehr als ein 21% erhöht, während der Verbraucherpreisindex nur um etwas mehr als 7% angestiegen ist. Ein vom Verband errechneter Finanzierungs-Index einer Neubaumiete, der sich zur Hälfte aus einem Kapitalmarkt- und öffentlichen Darlehen zusammensetzt, weist in diesem Zeitraum eine Steigerung von 21% aus.

Steigende Preise für Wohnbaugrundstücke finden im geförderten Mietwohnungsbau in höheren Grundkostenanteilen für Mieter ihren Niederschlag. Gemessen an den gesamten Herstellungskosten machen die Grundkosten einen Anteil von 10 bis 17% aus. Der drastische Preisauftrieb für Bauland schlägt sich damit in entsprechend höheren Grundkostenanteilen, die die Mieter über das laufende Entgelt oder mit Einmal- bzw. Teilbeträgen entrichten, nieder. **1990 belief sich der Finanzierungsbeitrag in Wien auf rd. 150 Euro/m², 2005 machte er mit rd. 300 Euro/m² bereits das Doppelte aus.** Aktuell können es aufgrund des jüngsten Grundpreisanstiegs bis zu 450 €/m² sein. Um zusätzliche Belastungen durch die den Schwankungen des Kapitalmarktes unterliegenden Bankdarlehen zu vermeiden, finanzieren die Gemeinnützigen die Grundstücke weitgehend mit Eigenkapital.

² Als Grundlage für die Berechnungen wurde die von TU-Prof. Dr. Robert Wieser stammende Untersuchung der Entwicklung der Wiener Bodenpreise herangezogen. Vgl. Wieser, Robert: Simulation einer langen constant-quality Bodenpreisreihe für Wien, Working Paper Nr. 1/2008

Trotz günstigerer Eigenmittelfinanzierung durch gemeinnützige Bauvereinigungen schlagen sich die hohen Grundkosten bei einer 70 m² Wohnung mit rd. 100 Euro (inkl. USt.) in der Miete nieder.

Preisindikatoren für Wohnbaugrundstücke und Baukosten 1987-2009 1987=100



Da durch die steigenden Baulandpreise der Bau von leistbaren Mietwohnungen zunehmend erschwert wird, plädiert die gemeinnützige Wohnungswirtschaft für den **Einsatz von Instrumenten zur Baulandmobilisierung für den geförderten Wohnbau**. Auf Grundlage eines Rechtsgutachtens von Univ.-Prof. Dr. Holoubek schlagen wir daher eine **klarstellende verfassungsrechtliche Grundlage** für die vielfach bereits in den Bundesländern vorhandenen, im Einzelnen jedoch unterschiedlich ausgestalteten **Baulandmobilisierungsinstrumente** vor. Konkret empfiehlt der Verband, den einschlägigen Vertragsinstrumenten der Gemeinden, wie etwa Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau, durch Ergänzung der Kompetenzrechtsregelung des Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG eine **ausdrückliche verfassungsrechtliche Grundlage** zu geben. Dieser im „Volkswohnungswesen-Paragrafen“ normierte Zusatz würde deutlich machen, dass die Regelungen zur Baulandschaffung für den geförderten Wohnbau nicht als zivilrechtlicher Kompetenztatbestand in den Verantwortungsbereich des Bundes fallen, sondern als Planungsmaßnahme der Gesetzgebungskompetenz der Länder zugewiesen werden.