



Österreichischer Verband
gemeinnütziger Bauvereinigungen
Revisionsverband

Gemeinnütziger Wohnbau - Bilanz und Ausblick

15.500 NEUE GBV-WOHNUNGEN IM JAHR 2009
THERMISCHE SANIERUNG AUF HOHEM NIVEAU
WOHNBAUFINANZIERUNG SICHERN

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

Wien, 8. März 2010

15.500 neue GBV-Wohnungen im Jahr 2009

Trotz der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen war die Neubauproduktion der Gemeinnützigen im vergangenen Jahr von Stabilität und Kontinuität geprägt. **2009** wurden von den gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) insgesamt **15.500 Wohnungen fertig gestellt**. Das entspricht einer Zunahme von 6% oder 840 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr.

Für **2010** lassen die aktuellen Zahlen aus der Schnellerhebung des Verbandes bei seinen 191 Mitgliedsvereinigungen mit rd. **15.700 neuen Wohnungen** ein ähnliches Fertigstellungsniveau erwarten (s. Anhang, S. 8). Im Zeitraum von 2008 – 2010 beträgt die Zahl der GVB-Neubauwohnungen jährlich rd. 15.300, das ist **gegenüber** 2001-2007 eine **Verbesserung** um 5% (+680 Wohnungen). Insgesamt erbringen damit die Gemeinnützigen **30% der gesamten Bauleistung** und mehr als die **Hälfte im Mehrfamilienhausbau**.

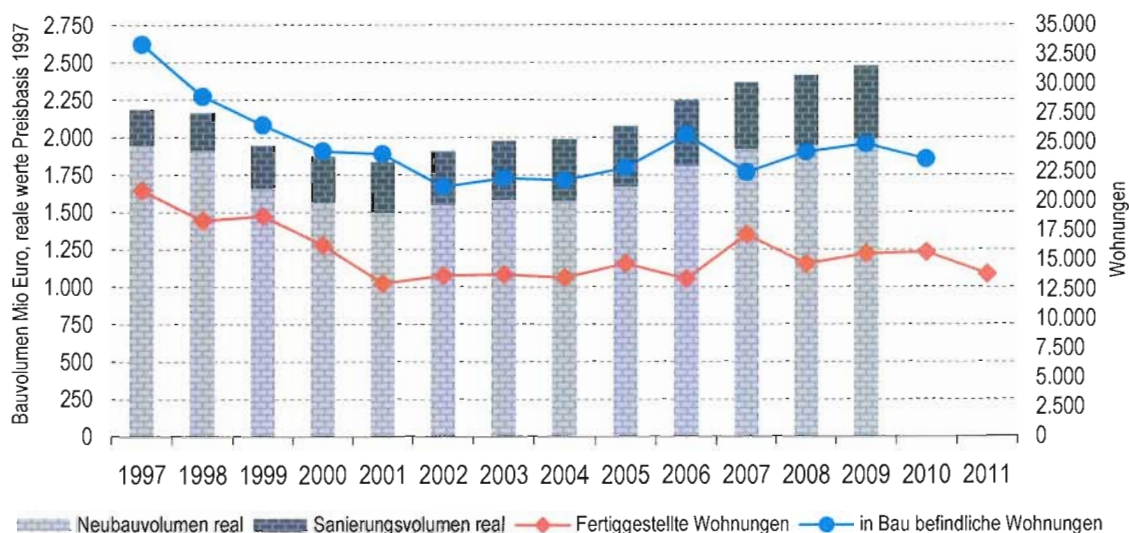
Zum guten Jahresergebnis 2009 hat vor allem die Komplettierung einiger großer Bauvorhaben in Wien beigetragen. Das wird sich 2010 fortsetzen und zusätzlich kommt noch ein „Leistungshoch“ oberösterreichischer und steirischer Bauvereinigungen dazu. In diesen Bundesländern kündigt sich bei den Fertigstellungen ein Plus von 40% gegenüber dem Vorjahr an, was im Falle von Oberösterreich auf den Abschluss mehrerer größerer Wohnbauprojekte und im Falle der Steiermark auf ein „Abarbeiten“ des Ende 2010 auslaufenden Wohnbauprogramms zurückzuführen ist.

24.800 Wohnungen in Bau

Dass die Gemeinnützigen ihre Bauleistung in Zeiten wirtschaftlicher Turbulenzen nicht eingeschränkt, sondern stabil gehalten haben, wird auch durch das aktuelle **Bauvolumen** unterstrichen. Zum Jahreswechsel 2009/2010 befanden sich **24.800 Wohnungen in Bau**, das sind um 3% oder rd. 700 Wohnungen mehr als ein Jahr zuvor.

Nach Übergabe von 15.700 Wohnungen heuer und dem Neustart von Projekten sollten **Ende 2010 rd. 23.500 Wohnungen in Bau** sein, was für 2011 eine Neubauleistung von rd. **14.000 Wohnungen** in Aussicht stellt (Abb. 1).

Abb. 1 GBV-Bauleistung 1997 - 2009 + Prognose 2010/11



Daten, Berechnungen: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

Gemeinnützige sind Vorreiter in der Sanierung

Ein starkes Wachstum haben die Gemeinnützigen in der Sanierung zu verzeichnen: Zwischen 2001 und 2009 weitete sich das reale **Sanierungsvolumen** von 337 Mio. Euro (nominell: 355 Mio. Euro) um über **44%** auf **490 Mio. Euro** (nominell: 594 Mio. Euro) aus. Das ist ein Fünftel – gemessen am gesamten Neubauvolumen der GBV. 2010 wird mit einer weiteren Erhöhung auf rd. 510 Mio. Euro (nominell: 624 Mio. Euro) gerechnet.

Wesentlichen Anteil an der Ausweitung der Sanierungsleistung hat die **thermische Sanierung** des gemeinnützigen Wohnungsbestandes. Sie kletterte seit den 1980ern von anfangs jährlich 3.500 Wohnungen auf 12.000 sanierte Mietwohnungen in den 1990ern auf über **15.000 Sanierungen** im Jahr **2009**. Dazu kommen pro Jahr rd. **5.500** von GBV verwaltete **Eigentumswohnungen**, deren energetischer Standard verbessert wird. Für **2010** kündigt sich eine Fortsetzung dieses hohen Sanierungsvolumens an.

Mit ihrer konstant hohen Sanierungstätigkeit sind die Gemeinnützigen **Musterschüler und Vorreiter** in diesem für die Wirtschaftsankurbelung und den Klimaschutz so wichtigen Bereich. Die kontinuierliche Bestandssanierung hilft nicht nur insgesamt **5.800 Arbeitsplätze** im Bau- und Baunebengewerbe **sichern** sowie jährlich rd. **45.000 Tonnen CO₂-Emissionen einsparen**, sondern hat auch dazu geführt, dass die gemeinnützige Wohnungswirtschaft den **höchsten Grad thermisch sanierter Wohnungen** aufweist. Bezogen auf den vor 1980 errichteten Wohnungsbestand liegt die durchschnittliche jährliche **Sanierungsrate** im

eigenen Mietwohnungsbestand bei **6%**, inklusive Eigentumssektor bei 5%; gemessen an allen Baualterklassen bis 2001 (Referenzwert der Klimastrategie der Bundesregierung) sind es insgesamt 3,1% und damit etwa das Dreifache als bei gewerblichen und privaten Vermietern bzw. Wohnungseigentümergeinschaften.

Rückgang der Neubauleistung

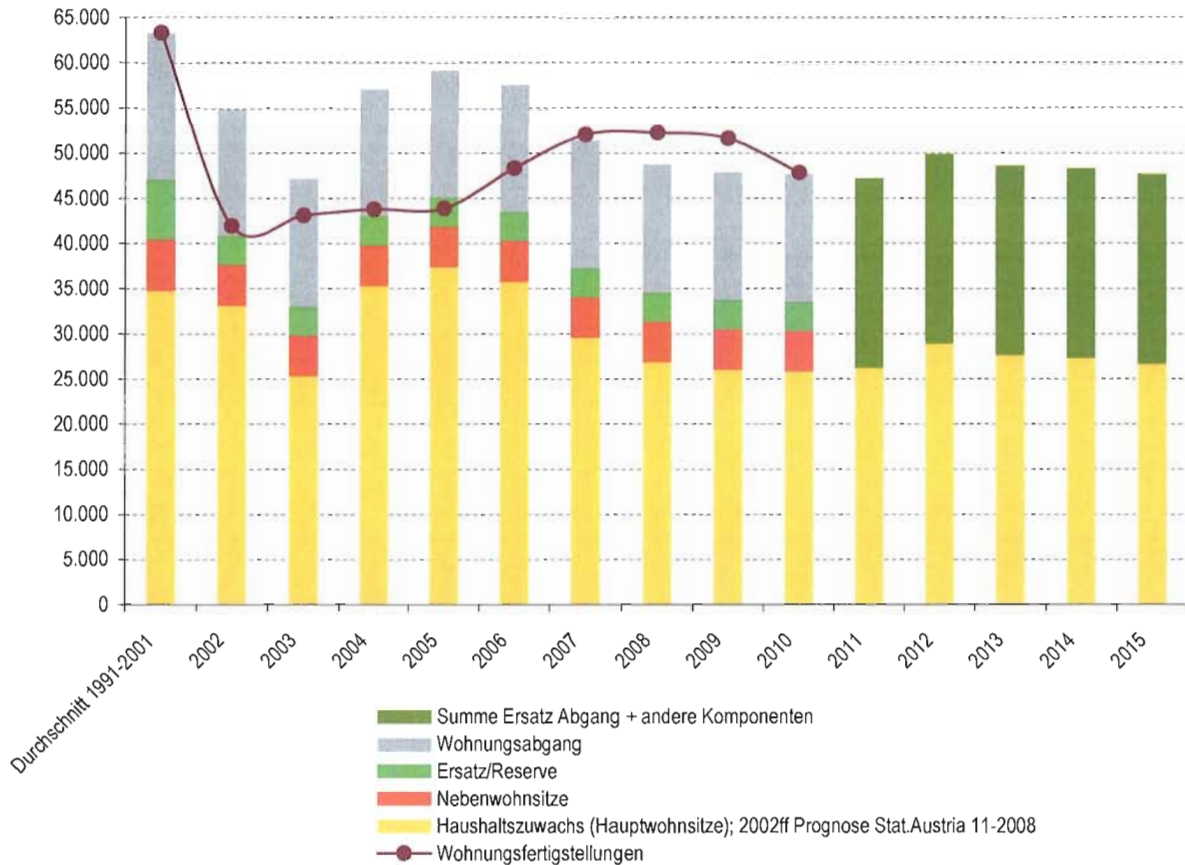
Die Wirtschaftskrise macht sich auch am Wohnungsmarkt durch einen Rückgang der Neubautätigkeit spürbar. Signifikant ist dabei der **Einbruch des freifinanzierten Wohnbaus**. So sehr sich dieser in konjunkturellen Wachstumsperioden durch eine Intensivierung der Bauleistung auszeichnet, so sehr reagiert er auch auf einen Rückgang der konjunkturbedingten Nachfrage mit einer Verringerung der Neubauproduktion. Hinzu kommt die in diesem Segment verstärkte Problematik der Finanzierung über den Kreditapparat. Bedingt durch die Finanzmarktkrise halten sich die Banken mit der Vergabe von langfristigen Wohnbadauleihen zurück. Nach Schätzungen des Verbandes wird es daher 2010 zu einer **Reduktion des freifinanzierten Neubaus** um über 30% oder mehr als 6.000 im Jahr fertiggestellte Wohnungen gegenüber dem Jahr 2008 kommen. Insgesamt ist im Zeitraum 2008 bis 2010 mit einem **Rückgang der Fertigstellungen** von etwa **8%** oder 4.400 Wohnungen auf rd. **47.000 Wohnungen** zu rechnen (Abb. 2).

Hoher Wohnungsbedarf

Der Rückgang der Wohnbauproduktion trifft auf einen nach wie vor hohen Wohnungsbedarf, der primär der Zuwanderung zuzuschreiben ist. Obgleich es über deren Ausmaß unterschiedliche Einschätzungen gibt, ist besonders in den städtischen Regionen „Einwohnerwachstum durch Zuzug“ zu beobachten. Der Verband veranschlagt – bei unveränderten Zuwanderungsraten – den mittelfristigen **Bedarf auf 48.000 Wohnungen pro Jahr**. Trifft dieser beständig hohe Wohnungsbedarf mit einer weiter rückläufigen Wohnbauleistung zusammen, droht eine **Knappheit in der Wohnungsversorgung**.

Bei der **Nachfrage** nach Wohnraum ist mit Änderungen aufgrund von Einkommensrückgängen der Haushalte (Arbeitslosigkeit, Kurzarbeit) als Folge der Wirtschaftskrise zu rechnen. Damit zeichnet sich eine verstärkte Tendenz der Wohnungsnachfrage nach leistbaren Mietwohnungen ab, darüber hinaus ist davon auszugehen, dass der krisenbedingte Rückgang des freifinanzierten Wohnbaus durch eine Forcierung des geförderten Neubaus „aufgefangen“ bzw. kompensiert werden muss.

Abb. 2 Wohnungsbedarf und Wohnbauleistung Österreich 1991 ff



Neubauleistung sichern heißt Finanzierung sichern

Für der Wohnraumversorgung im Allgemeinen und der bedarfsdeckenden Bereitstellung leistbarer Wohnungen im Besonderen kommt der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft eine **tragende Rolle** zu. Zusammen mit der Wohnbauförderung stellt sie ein **wirksames Instrument zur Lenkung der Wohnungsnachfrage** und einen Stabilitätsfaktor dar, der spekulative Fehlentwicklungen am Wohnungsmarkt wie in anderen EU-Ländern erschwert. Dass in Österreich keine Immobilienkrise entstehen und auf die gesamte Volkswirtschaft „ausstrahlen“ konnte, hat wesentlich ihre Ursache in der **angebots- und preisstabilisierenden Wirkung** einer starken gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und eines mit öffentlichen Wohnbauförderungsgeldern errichteten, regulierten Mietwohnungsbestandes.

Um auch in Hinkunft auf diese bewährten wohnungspolitischen Elemente zur **Sicherung der erforderlichen Neubauleistung** zurückgreifen zu können, schlägt der Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen folgende Maßnahmen vor:

1.) Bedarfsgerechte Dotierung der Wohnbauförderungsbudgets in den Ländern:

2009 wurden die Zweckzuschüsse des Bundes für den Wohnbau (1,78 Mrd. Euro) in Ertragsanteile an gemeinschaftliche Bundesabgaben umgewandelt. Sie wandern nunmehr ohne Zweckbindung in die Budgets der Länder, denen seitdem die Grundsatzentscheidung zur Durchführung von Förderungsmaßnahmen obliegt. Da die expansive Budgetpolitik im Zeichen der Wirtschaftskrise wohl (auch) eine ausgabenseitige Haushaltskonsolidierung notwendig machen wird, besteht die Gefahr, dass diese Mittel nicht mehr zur Gänze zur Wohnbaufinanzierung aufgewendet werden.

Eine Reduktion des Niveaus der Wohnbauförderung würde nicht nur die Deckung des Neubaubedarfs und die angestrebte Steigerung der Sanierungsrate schwächen, sondern auch die Wohnkosten empfindlich erhöhen. So hätte etwa eine Kürzung der Neubau- und Sanierungsförderung um 500 Mio. im Jahr einen **Rückgang um 5.400 fertiggestellte Wohnungen** und eine Reduktion der **Sanierungsinvestitionen um 350 Mio. Euro** zur Folge (vgl. Studie Wieser/Blaas, 2004). Bei einem „Umstieg“ in der Finanzierung der Errichtungskosten von Wohnbauförderungsdarlehen auf Bankdarlehen würde sich das bei einer durchschnittlich großen Wohnung in einer Mieterhöhung von **277 Euro/Monat** niederschlagen.

Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft plädiert daher für eine **bedarfsgerechte Dotierung** der für den **Wohnbau** zur Verfügung stehenden Mittel in den **Budgets der Bundesländer**. Als quantitative Richtgröße sollte dabei das Niveau der Wohnbauförderungsausgaben des Jahres 2008 nicht unterschritten werden.

2.) Absicherung der gemeinnützigen Eigenkapitalbildung und –bindung:

Neben der Wohnbauförderung ist das gemeinnützige Eigenkapital die zweite Quelle billigen Wohnbau-Geldes. Die GBV bringen 10 bis 15% der Gesamtkosten einer Neubauwohnung durch Eigenmittel auf, was zu einer **Dämpfung der Miete** beiträgt.

Der Vorteil einer soliden Eigenkapitalausstattung zeigt sich besonders in der Wirtschafts- und Finanzkrise. Sie senkt die Krisenanfälligkeit und wirkt kostensenkend, da die Gemeinnützigen durch ihrer gute Eigenkapitalbasis hohe Bonität bei der Kreditvergabe genießen. Ein besseres Rating ermöglicht günstigere Kreditkonditionen, vom Zinsvorteil profitieren wiederum die Mieter.

Eine Erhebung unter den GBV belegt diesen „Bonitätsvorteil“: Während die Zinsaufschläge (Beobachtungszeitraum: Sept. 2009 bis Feb. 2010) bei gemeinnützigen Bauvereinigungen

im Schnitt bei rd. **70 Basispunkten** bzw. 0,7 Prozentpunkte über den 6-Monats-Euribor bei einer Bandbreite zwischen 40 und 150 Basispunkten liegen, beliefen sich die Aufschläge bei Wohnbaukreditzinsen (Zeitraum: Sept. 2009 bis Dez. 2009) im Schnitt auf 218 Basispunkte bzw. 2,2 Prozentpunkte (s. Abb. 3/4, Anhang S. 9).

Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft schlägt daher zur Stärkung dieser Wohnbaufinanzierungskomponente eine **verfassungsrechtliche Absicherung** der Bindung und Bildung **gemeinnützigen Eigenkapitals** vor.

3.) Zusätzliche Finanzierungsimpulse durch Wohnbauanleihen:

Wohnbauanleihen haben sich als eine wichtige Finanzierungskomponente für Neubau und Sanierungen erwiesen. Die Stadt Wien hat jüngst mit einem Volumen von 200 Millionen Euro eine von Wohnbaubanken emittierte Wohnbauanleihe besichert. Damit wird zusätzliches, zinsgünstiges Geld für den Wohnbau mobilisiert und Anlegern eine sichere und langfristige Investitionsmöglichkeit geboten.

Die Gemeinnützigen sind daher der Auffassung, dass **dieses Modell** der Stützung der Anleihen im Wege von Besicherungsmodellen durch die öffentliche Hand **forciert werden** sollte

ANHANG:

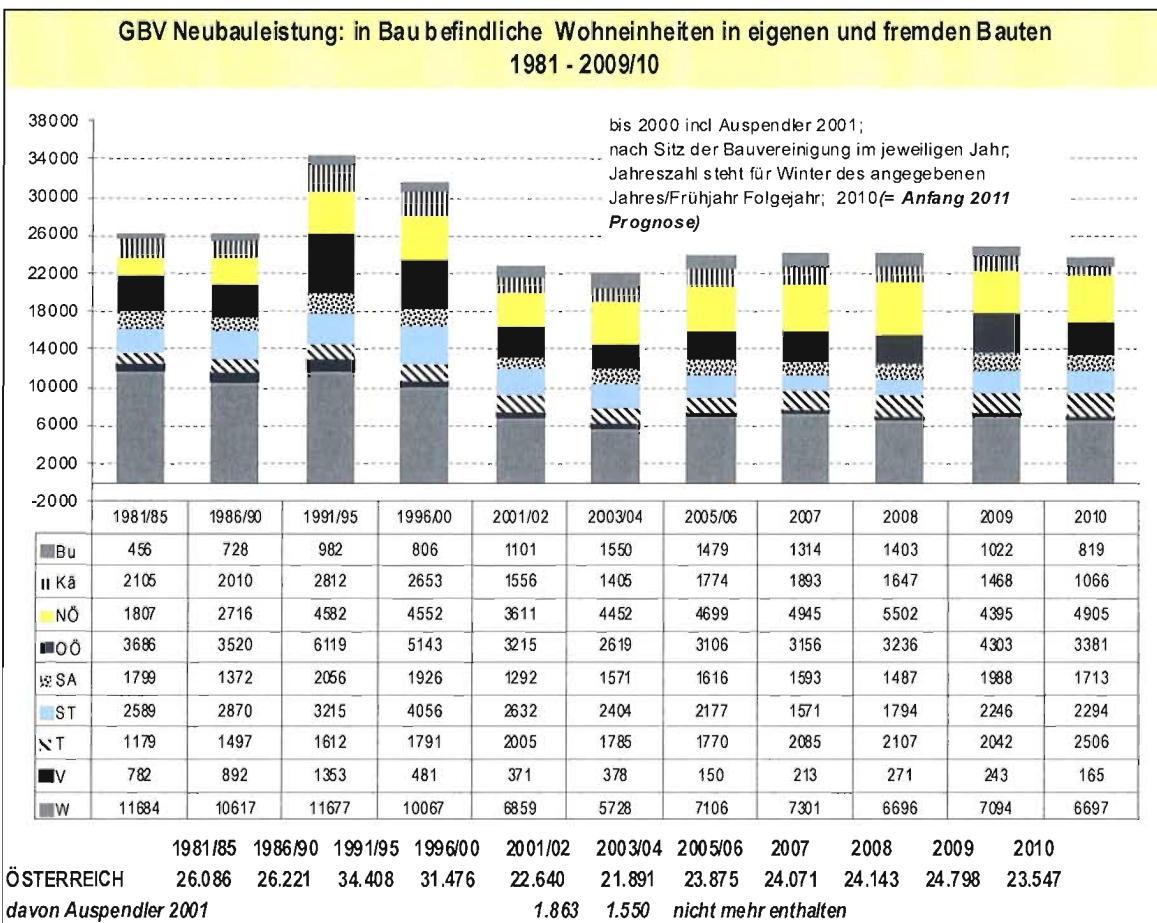
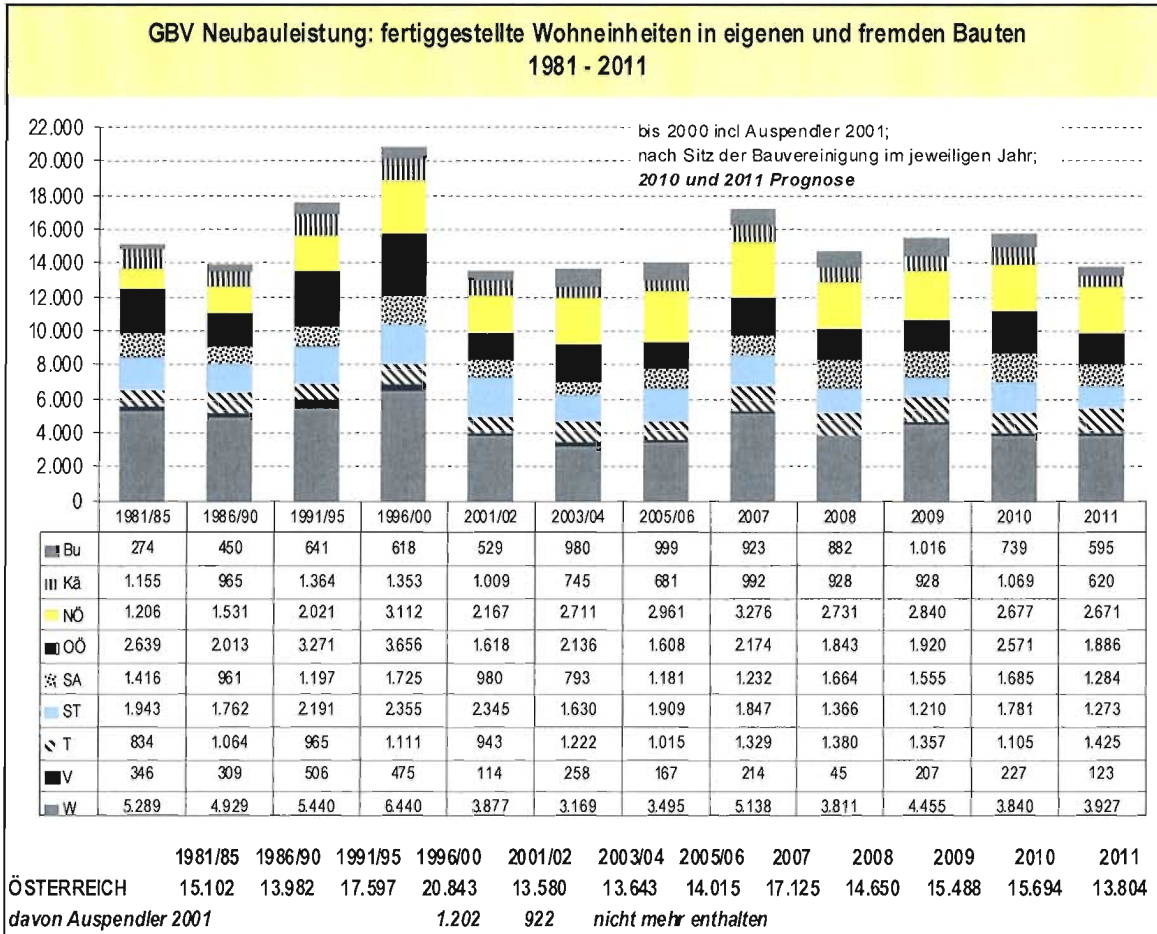


Abb. 3 Entwicklung Wohnbalkreditzinsen und EURIBOR 6 Monat

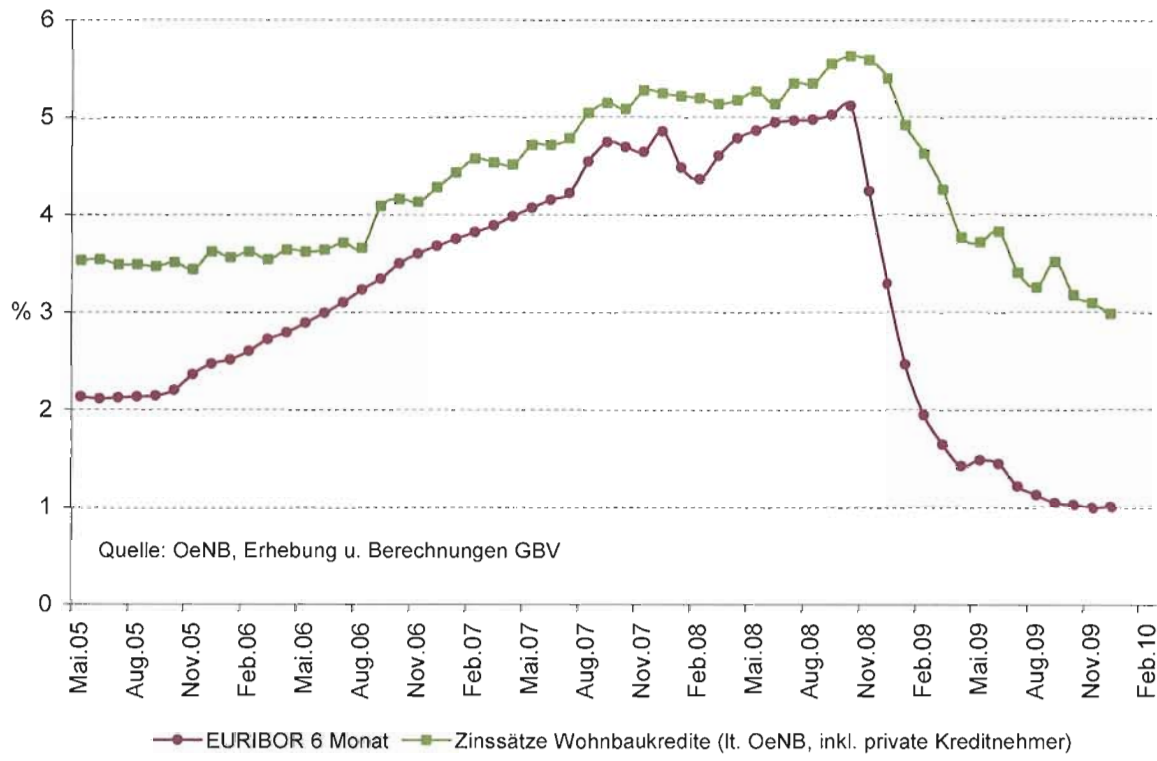


Abb. 4 Entwicklung Zinsaufschläge

