

Wohnbeihilfe statt Wohnbauförderung – Irrtümer und Gefahren

Eigentlich war es zu erwarten gewesen: Einer der ersten Vorschläge für künftig Einsparungsmaßnahmen der öffentlichen Hand als Ausgleich für die durch die krisenhaften Entwicklung notwendig gewordenen Mehrausgaben betreffen die Wohnbauförderung. Hier schwebt seit Jahren ein Konzept im Raum, das bei jeder erdenklichen Gelegenheit aus der Schublade hervorgeholt wird: Die Umstellung der Förderung von der Objekt- auf die Subjektförderung. Unter „Objektförderung“ sind dabei Zuschüsse und Darlehen direkt an Bauträger und „Häuslbauer“ zur Finanzierung von Wohnbauvorhaben zu verstehen, unter dem Titel „Subjektförderung“ ist die Gewährung von individuellen Beihilfen an einzelne Haushalte zur Reduzierung der Wohnungskostenbelastung angesprochen.

Die zwei Hauptargumente der Verfechter der Systemumstellung sind: Die Subjektförderung ist sozial treffsicherer und kostet weniger.

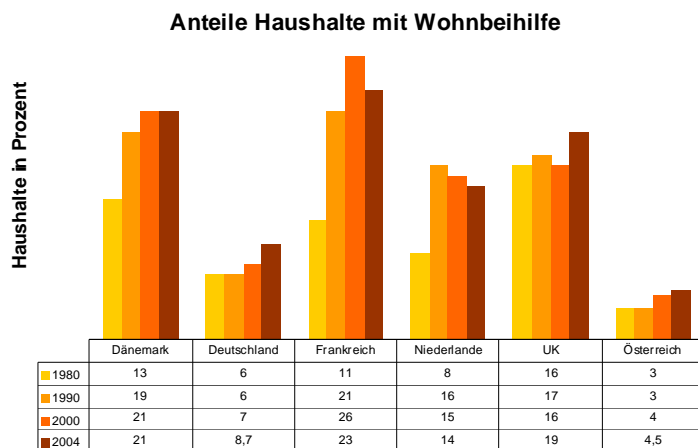
Dazu ist nun anzumerken: Das Argument der höheren Treffsicherheit von Wohnbeihilfen gegenüber Darlehen für Wohnbauvorhaben ist richtig – damit ist der einzige Vorteil dieser Förderungsform aber auch schon herausgestellt, der zudem einen hohen Preis in Gestalt zahlreicher negativer Begleiterscheinungen hat. Dass Wohnbeihilfen weniger kosten als die Objektförderung ist langfristig nicht zutreffend; Kosteneinsparungen gibt es lediglich in der Umstellungsphase, wenn die hohen Summen für Förderungsdarlehen entfallen und nur eine geringe Menge teurer, nicht geförderter Objekte fertiggestellt und bezogen ist. Mit jedem neuen „Jahrgang“ dieser teuren Wohnungen nehmen die Menge der BezieherInnen von Wohnbeihilfen und damit auch die öffentlichen Ausgaben zu. Das lässt sich theoretisch-rechnerisch nachweisen und wird auch belegt durch Beispiele aus anderen Ländern: in Frankreich etwa ist der Anteil der Beihilfeempfänger in den Jahren zwischen 1980 und 1990 – nach einer derartigen Systemumstellung - von 11 auf 21 Prozent aller Haushalte gestiegen (in Österreich beziehen derzeit zwischen 4 und 5 Prozent aller Haushalte eine Wohn- oder Mietzinsbeihilfe). Die Mieten ungeförderter Wohnungen lägen bei über 10 Euro pro Quadratmeter und Monat (gegenüber 6 – 7 Euro in geförderten) und wären ohne zusätzliche Stützung für einen Großteil der MieterInnen nicht mehr leistbar.

Anzunehmen in einem Szenario einer Systemumstellung ist auch, dass die Neubauleistung damit tendenziell gedrosselt wird, weil die Bauträger das Risiko der Errichtung derart teurer Wohnungen nicht mehr übernehmen wollen. Damit verbunden wären Mehrausgaben für Beihilfen ohne eine Erhöhung des Wohnungsangebotes. Zudem erfordert die Administrierung von Beihilfen einen hohen Verwaltungsaufwand, der den Systemkosten hinzuzurechnen wäre. Negative Auswirkungen sind auch für das

soziale Klima zu erwarten, da Beihilfen immer Gegenstand von Diskussionen über ihre Berechtigung in Einzelfällen sind.

Ganz wesentlich ist aber, dass mit einer Systemumstellung das stabile österreichische System der Wohnbaufinanzierung zerstört würde. Dieses System hat zuletzt mit dazu beigetragen, dass es bei uns keine Immobilienkrise gegeben hat und dass die Bauwirtschaft im Moment auch noch eine wichtige Stütze der Konjunktur darstellt, während sie in anderen Ländern zusammengebrochen ist.

Mag. Eva Bauer
 Wohnwirtschaftliche Referentin, Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen



*Datenquelle: Housing in the EU; div. Jahrgänge;
 Österreich: Schätzung Bauer/Österr. Verband*