



Österreichischer Verband
gemeinnütziger Bauvereinigungen
Revisionsverband

Gemeinnütziger Wohnbau - Bilanz und Ausblick:

13.900 neue GBV-Wohnungen im Jahr 2008

Thermische Sanierung boomt

GBV schlagen ein Sonderwohnbauprogramm vor

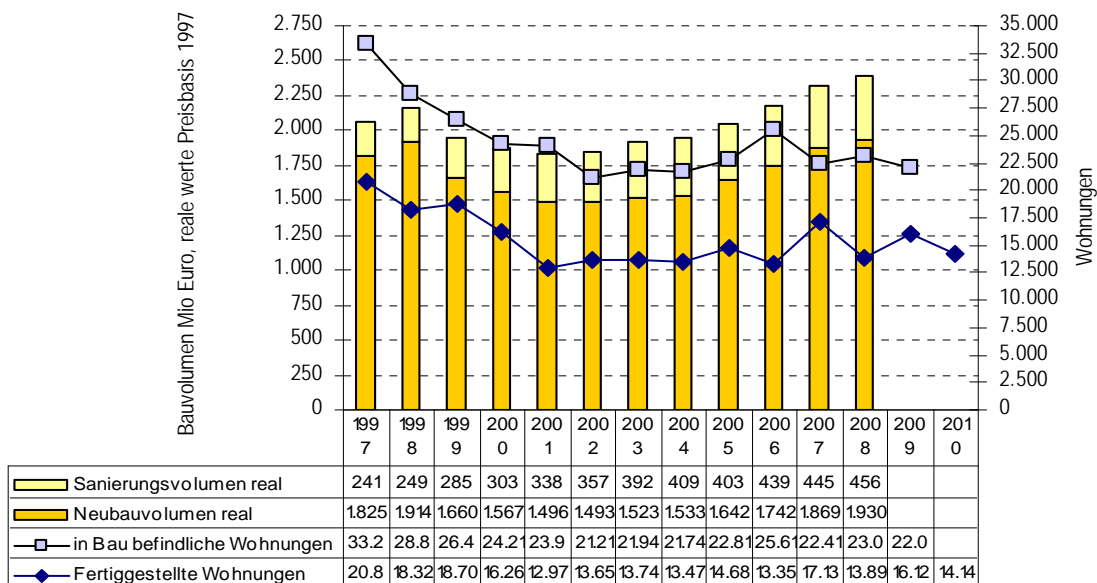
**Pressekonferenz mit Mag. Karl Wurm
Obmann, Österreichischer Verband
gemeinnütziger Bauvereinigungen**

Wien, 26. Februar 2009

13.900 neue GBV-Wohnungen im Jahr 2008

Mit 13.900 neu errichteten Wohnungen sind 2008 die Fertigstellungen der Gemeinnützigen erwartungsgemäß gegenüber dem Vorjahr zurückgeblieben. Im Vergleich zur hohen Bauleistung des Jahres 2007 mit 17.200 Neubauwohnungen ergab sich zwar ein Rückgang um 23%, für **2009** lassen aber die aktuellen Zahlen aus der Schnellerhebung des Verbandes bei seinen 190 Mitgliedsvereinigungen wieder einen **kräftigen Anstieg auf 16.100 Wohnungen** (+16%) erwarten (siehe Anhang). Womit sich im Dreijahres-Schnitt ein überdurchschnittliches gutes Ergebnis von 15.700 Wohnungen/Jahr ankündigt.

Abb. 1 GBV-Bauleistung 1997 - 2010



Daten, Berechnungen: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

Der Rückgang in den Fertigstellungen des Jahres 2008 findet seine Ursache in größeren Wohnbauprojekten, die naturgemäß eine längere Baudauer aufweisen. Die Komplettierung solcher Großprojekte war auch der Grund für das Leistungshoch von 2007. Gegenwärtig ist wieder eine Reihe solcher Wohnanlagen in Arbeit, deren Fertigstellung für 2009 zu erwarten ist. Das betrifft etwa Wien, wo sich die Zahl der übergebenen Neubauwohnungen im Jahr 2008 gegenüber dem vorangegangenen Jahr um etwa 1.800 reduziert hat, aber z.B. die Projekte „Wilhelmskaserne“ und „Karree St. Marx“ - beide mit jeweils über 400 Wohnungen - heuer zum Abschluss kommen werden.

Die Erwartung von steigenden Fertigstellungszahlen für 2009 untermauert auch das aktuelle Bauvolumen der Gemeinnützigen. Zum Jahreswechsel 2008/2009 befanden sich 23.100 Wohnungen in Bau. Das ist zwar gegenüber dem Vorjahr ein leichter Rückgang um 4%, aber immer noch über dem langjährigen Trend.

Von den derzeit in Arbeit befindlichen Wohnungen ist ein überdurchschnittlich hoher Prozentsatz schon in einem sehr fortgeschrittenen Stadium, so dass heuer – wie oben erwähnt – mit der Übergabe von 16.100 neuen Wohnungen gerechnet werden kann. Sofern es bei der Projektabwicklung zu keinen Verzögerungen kommt, sollten Ende 2009 die Arbeiten an rd. 22.000 GBV-Wohnungen im Gange sein, so dass sich damit auch 2010 eine Neubauleistung von mehr als 14.000 Wohnungen ankündigt.

Weniger Fertigstellungen wie zuletzt 2008 bedeuten aber nicht automatisch rückläufige Investitionen in den Neubau. Im Gegenteil: In den letzten Jahren ist es zu einer **deutlichen Ausweitung des Neubauvolumens** gekommen: Zwischen 2002 und 2008 stieg das reale Neubauvolumen (bereinigt um die Baupreientwicklung) kontinuierlich um insgesamt fast 30% von 1,49 Mrd. Euro (nominell: 1,6 Mrd. Euro) auf 1,93 Mrd. Euro (nominell: 2,5 Mrd. Euro) und wird 2009 auf diesem hohen Niveau bleiben (Abb. 1).

Großprojekt Sanierung

Das Sanierungsvolumen der Gemeinnützigen hat sich real (Preisbasis Baupreisindex) in den letzten elf Jahren von 241 Mio. Euro im Jahr 1997 auf 456 Mio. Euro im Jahr 2008 (nominell: 582 Mio. Euro) fast verdoppelt und macht ein gutes Fünftel des gesamten Bauvolumens der Gemeinnützigen aus. Für 2009 erwartet der Verband eine Erhöhung auf 467 Mio. Euro (nominell: 620 Mio. Euro).

Hohe Bedeutung in dieser Expansion kommt der **thermischen Sanierung** zu, die in den 1980-er-Jahren jährlich rd. 3.500 Wohnungen betroffen hat; in den 90ern waren es bereits 12.000 Wohnungen und zuletzt **jährlich rd. 14.000 Mietwohnungen** (= Sanierungsrate 3,1%), die energetisch auf höheren Standard gebracht worden sind; dazu kommen derzeit jährlich **5.500** in Verwaltung der Gemeinnützigen stehende **Eigentumswohnungen** (=Sanierungsrate 2,3%), deren energetischer Standard verbessert wird.

Mit diesen Maßnahmen wird im Bereich der Gemeinnützigen der CO₂-Ausstoß jährlich um rund 45.000 Tonnen reduziert; damit wird auch der Zuwachs durch den Neubau überkompensiert. Insgesamt konnte im Bestand der vor 1980 errichteten Wohnungen der Gemeinnützigen der CO₂-Ausstoß bereits um rd. 40 bis 50% verringert werden. So leisten die Gemeinnützigen einen wesentlichen Beitrag zum Rückgang der Treibhausgas-Emissionen, die im gesamten Wohnungssektor trotz eines Zuwachses an Haushalten in den Jahren seit 1990 um insgesamt rd. 12% reduziert werden konnten.

Stabilitätsfaktor gemeinnütziger Wohnbau

Wie Konjunkturprognosen erkennen lassen, hängt das Ausmaß des Wirtschaftsabschwungs eines Landes wesentlich von der Verfassung des Immobilienmarktes ab. In Länder mit Immobilienkrisen wie Spanien, Großbritannien und Irland fällt die Rezession, der Anstieg der Arbeitslosigkeit und Staatsverschuldung nachweislich stärker aus als in Österreich. Die Europäische Kommission hat es in ihrer jüngsten Konjunkturprognose auf den Punkt gebracht: Weil sich hierzulande keine Immobilienpreisblase entwickeln konnte, werde auch der wirtschaftliche Abschwung weniger stark ausfallen. Zur gleichen Auffassung ist auch das Wirtschaftsforschungsinstitut (Monatsbericht 11/2008) gekommen.

Einer der Gründe für das Ausbleiben einer „hausgemachten“ Immobilienkrise ist die starke Marktposition gemeinnütziger Bauvereinigungen. Mit ihren rd. 512.000 Miet- und Genossenschaftswohnungen sind die gemeinnützigen Bauvereinigungen ein wichtiger Akteur im geförderten und sozialen Mietwohnungsbau. Aufgrund ihrer operativen, auf einer **langfristigen und sozialen Ausrichtung angelegten Unternehmensgestion** tragen sie aber nicht nur wesentlich zur **Stabilität auf dem Wohnungsmarkt**, sondern darüber hinaus der Wirtschaft und Gesellschaft eines Landes insgesamt bei. Besonders relevant wird das in der gegenwärtigen Wirtschafts- und Finanzkrise, wo die Gemeinnützigen auch unter widrigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit einer stabilen Neubauproduktion verlässlich zur Wohnversorgung beitragen.

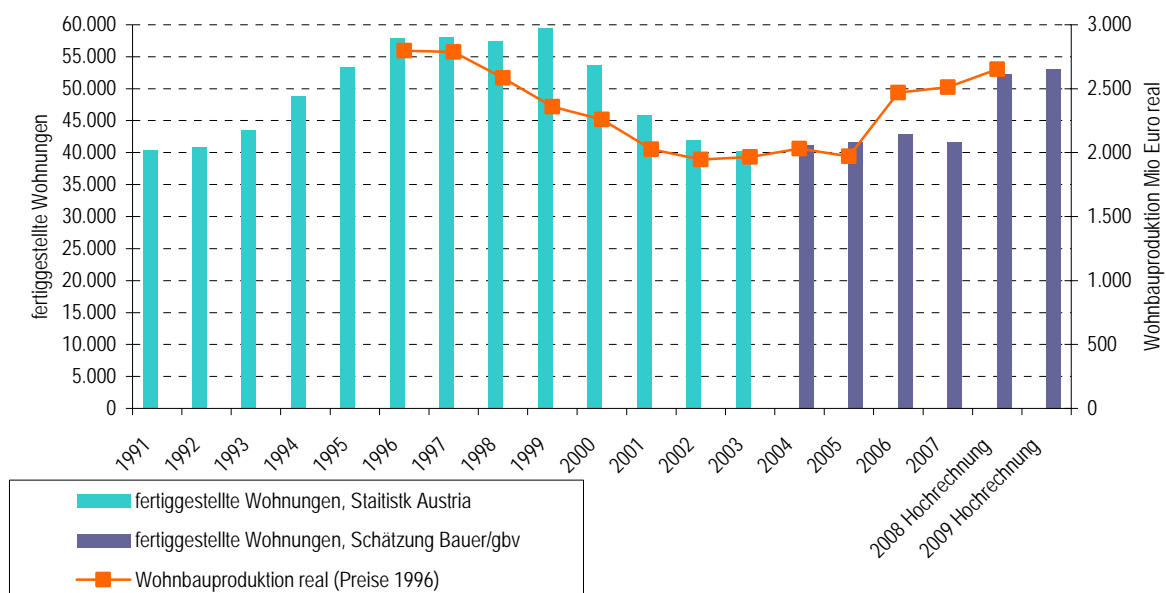
Wie sehr sich die Wohnungsgemeinnützigkeit gerade in wirtschaftlich turbulenten Zeiten bewährt, führt die Entwicklung auf dem Kreditsektor deutlich vor Augen. Die erhöhte Vorsicht der Banken bei der Gewährung von Darlehen trennt bei den Kreditwerbern die Spreu vom Weizen. Die an der Leistbarkeit der Wohnungen und einer langfristigen Bestandsbewirtschaftung orientierte Unternehmensgestion **gemeinnütziger Wohnbauunternehmen** gewährleistet zusammen mit den strengen gesetzlichen Vorschriften und Prüfungsmechanismen, denen die Unternehmen verpflichtet sind, sowie einer guten Eigenkapitalausstattung eine **hohe Bonität**. Gemeinsam mit der hohen Qualität der in Aussicht genommenen Wohnbauprojekte trägt dies wiederum dazu bei, dass zwar auch gemeinnützige Wohnbauträger von der höheren Zinsaufschlägen, im Vergleich zu anderen Unternehmen nicht aber von einem Engpass bei Krediten betroffen sind.

Zur Lage auf dem Wohnungsmarkt – hohe Neubauleistung sichern

Die Prognosen weisen für Österreich einen hohen Wohnungsbedarf aus, der primär der hohen Zuwanderung zuzuschreiben ist. Obgleich es über deren Ausmaß unterschiedliche Einschätzungen gibt, ist besonders in den städtischen Regionen Österreichs derzeit ein auf Zuzug beruhendes Einwohnerwachstum zu beobachten. Die Wohnungsfertigstellungen blieben längere Zeit hinter den Bedarfsziffern zurück; seit 2006 ist ein deutlicher Aufschwung in der gesamten Wohnbauproduktion (Gemeinnützige, gewerbliche Bauträger, private Bauherrn, Gebietskörperschaften) zu registrieren, der mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung etwa ab dem Jahr 2008 zu einer merklichen Erhöhung der Fertigstellungsleistung auf 50.000 Wohnungen und mehr führt und für etwa zwei bis drei Jahre auf diesem Niveau bleiben wird – sofern die krisenhaften Entwicklungen nicht zur Einstellung von laufenden Projekten führen (Abb. 2).

Ab 2010 ist aber mit einem Rückgang in der Wohnbauproduktion zu rechnen; ein erster Hinweis dafür sind leichte Abnahmen in den Auftragsbeständen der Wohnbauunternehmen seit Ende des Jahres 2007; im gemeinnützigen und geförderten Wohnbau sind keine weiteren Steigerungen absehbar, im freifinanzierten Wohnbau ist angesichts der wirtschaftlichen Situation ein Rückgang zu erwarten.

Abb. 2 Wohnungsneubau und reale Bauproduktion:
Entwicklung 1991 - 2007; Hochrechnung 2008/09



Datenquellen: STATISTIK AUSTRIA; Bauproduktion bis Sept. 2008, Fertigstellungen bis 2003
Berechnungen / Hochrechnung / Schätzungen Diagramm: Bauer/ Österr. Verband GBV

250 Mio. Euro für ein Sonderwohnbauprogramm

Die Abdeckung des Wohnungsbedarfs und die verstärkte Sanierungstätigkeit sind nicht die einzige Herausforderung im Wohnbau. Angesichts der wirtschaftlichen Probleme stellt auch das Kostengefüge einen neuralgischen Punkt dar. Zwar liegen die Mieten der gemeinnützigen Bauvereinigungen mit durchschnittlich rd. 5,4 Euro (incl. Betriebskosten und Umsatzsteuer; im Neubau rd. 6,3 Euro) relativ niedrig, punktuell kommt es aber aufgrund von starken Sprüngen in der Rückzahlung von Wohnbauförderungs- und Kapitalmarktdarlehen zu Problemen, die eine Abfederung erforderlich machen. Die finanziellen Mittel dafür aber fehlen.

Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft schlägt daher aus wohnungs-, konjunktur- und sozialpolitischen Gründen ein **Sonderwohnbauprogramm** in Höhe von **250 Mio. Euro** – das sind 10% der derzeit von Bund und Länder eingesetzten Wohnbauförderungsmittel – vor.

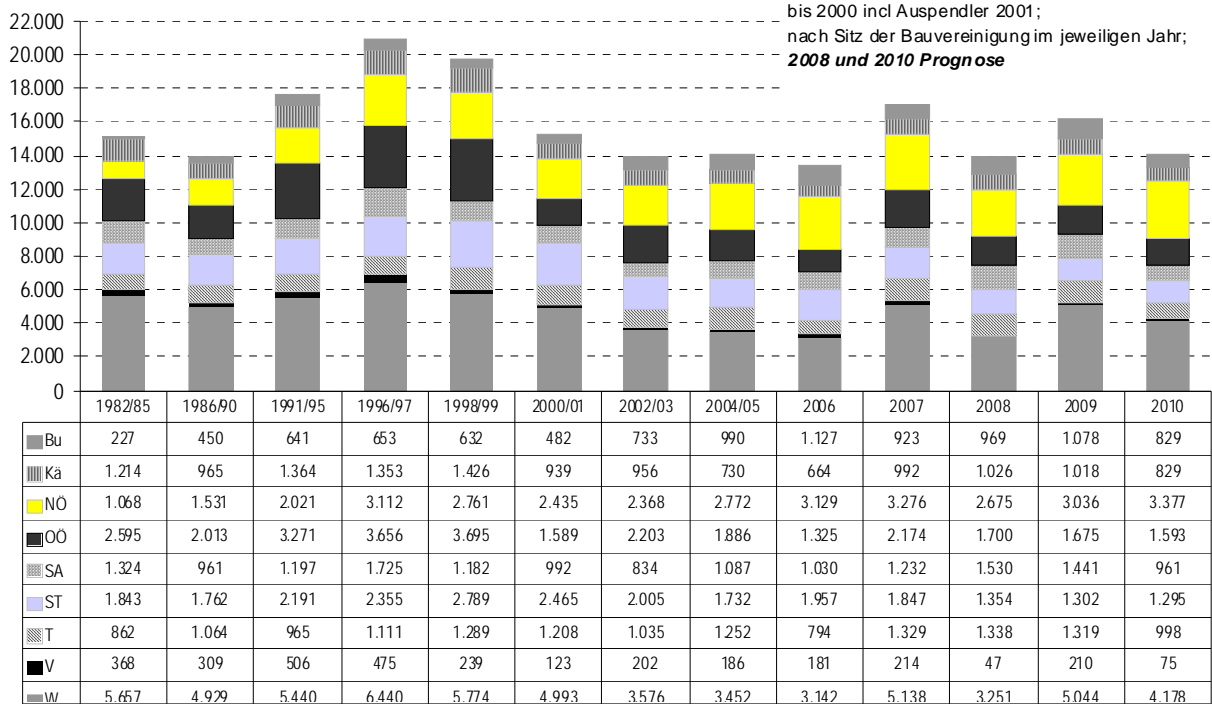
Österreich kann bei Sonderwohnbauprogrammen bereits auf gute Erfahrungen zurückblicken. 1982 und 1983 wurde die Förderung von 15.000 Wohnungen unterstützt. Durch das nun vorgeschlagene Sonderwohnbauprogramm könnten mit **250 Millionen Euro** rund **3.500 Wohnungen zusätzlich** entstehen und so die Wohnbauleistung auf einem hohen, dem Bedarf entsprechenden Niveau gehalten werden. Auch unter dem Blickwinkel der Beschäftigung wäre solch ein Programm höchst wirksam: Pro zusätzlich in den Wohnbau investierter Million Euro könnten laut einer Studie des Wifo 12 Arbeitsplätze geschaffen werden. Ein Investitionsvolumen von 250 Mio. Euro könnte somit insgesamt **3.000 Arbeitsplätze** in der Gesamtwirtschaft nach sich ziehen.

Die Zuteilung dieser zusätzlichen Mittel, die alternativ auch über eine vom Bund kontrollierte zentrale Bank erfolgen könnte, sollte dabei davon abhängig gemacht werden, dass die Länder eine Dotierung der Wohnbauförderung in der bisherigen Höhe vornehmen. Die Verteilung der Mittel richtet sich dabei nach dem früheren Schlüssel des Zweckzuschussgesetzes. Zur Förderung sollen dann jene Projekte gelangen, die nach positiver Begutachtung durch die Länder bereits baureif vorliegen, aber in den aktuellen Kontingenten noch keine Berücksichtigung finden konnten.

Alternativ dazu könnte ein Teil der Mittel zur **thermischen Sanierung** und **Abfederung von Mietsteigerungen** infolge hoher Annuitätensprünge bei der Rückzahlung von Wohnbauförderungsmitteln eingesetzt werden.

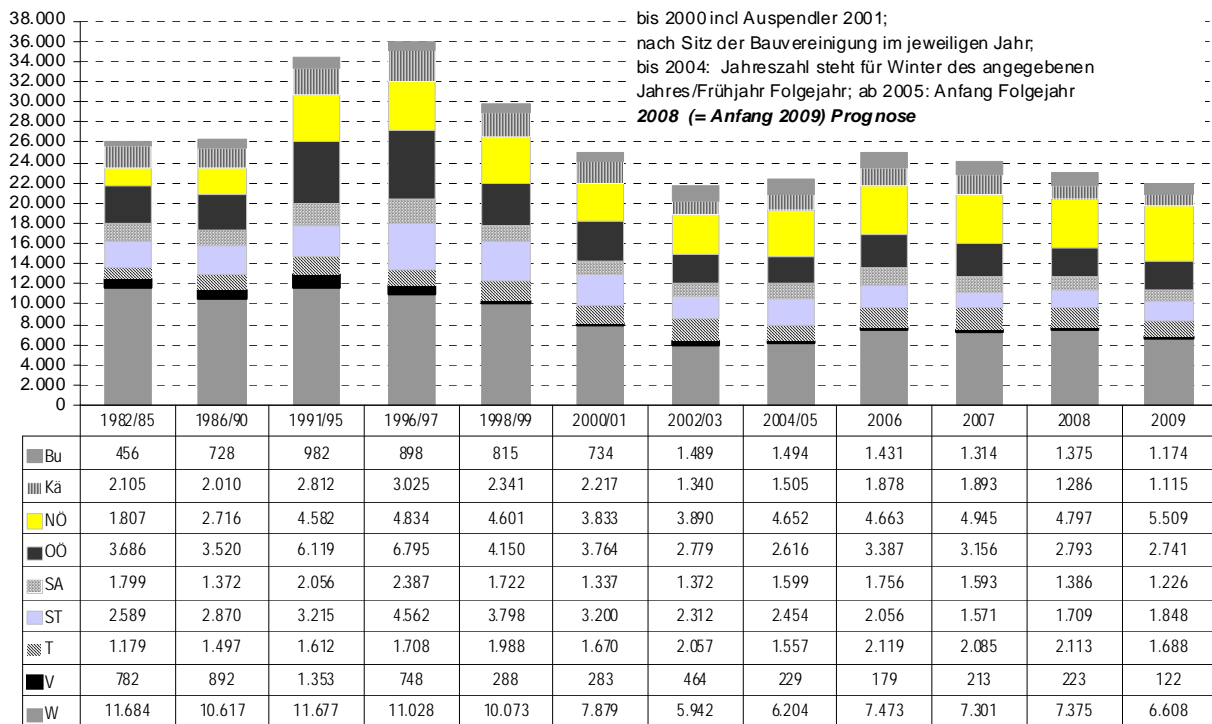
Anhang:

**GBV Neubauleistung: fertiggestellte Wohneinheiten in eigenen und fremden Bauten
1982 - 2010**



	1982/85	1986/90	1991/95	1996/97	1998/99	2000/01	2002/03	2004/05	2006	2007	2008	2009	2010
ÖSTERREICH	15.158	13.982	17.597	20.878	19.784	15.224	13.910	14.085	13.349	17.125	13.891	16.124	14.135
davon Auspendler 2001				1.202	922								nicht mehr enthalten

**GBV Neubauleistung: in Bau befindliche Wohneinheiten in eigenen und fremden Bauten
1982 - 2009/10**



	1982/85	1986/90	1991/95	1996/97	1998/99	2000/01	2002/03	2004/05	2006	2007	2008	2009
ÖSTERREICH	26.086	26.221	34.408	35.983	29.775	24.914	21.644	22.308	24.942	24.071	23.057	22.031
davon Auspendler 2001					1.863	1.550						nicht mehr enthalten