

Eine „Insel der Seligen“?

Die Immobilienkrise und der österreichische Wohnungsmarkt

Artur Streimelweger

„Es ist wie ein Domino-Spiel. Fällt ein Stein, fallen mit Sicherheit weitere Steine. Doch niemand weiß, wie groß der Dominoeffekt sein wird“¹, räsionierte die „Presse“ im Sommer 2007, als die Folgen der US-amerikanischen Immobilienkrise auch in Europa spürbar wurden. Mehr als eineinhalb Jahre später steht fest: Was auf dem Immobilienmarkt seinen Ausgang genommen hat, hat sich zu einem handfesten „Weltmarktsungewitter“² entladen. Dieser Beitrag widmet sich dem Auslöser der internationalen Finanzmarktkrise: der Immobilienkrise in den USA. Er geht ihren Ursachen nach und versucht im Anschluss eine Antwort darauf zu finden, warum am österreichischen Immobilienmarkt keine Krise entstehen konnte.

Von der Krise in die Krise

Als Reaktion auf die nach dem Platzen der „New Economy“-Blase einsetzende Rezession in den USA senkte die Federal Reserve Bank den Leitzinssatz zwischen 2000 und 2004 in mehreren Schritten von 6,5% auf 1%. Die damit verbundene Geldmengenausweitung bewirkte eine Senkung der Finanzierungskosten führte zu einer markanten Ausweitung der Hypothekendarlehen auf dem Immobiliensektor. Sie erhöhten sich zwischen 2000 und 2005 um mehr als das Zweieinhalbfache auf 1.030 Mrd. US-Dollar.³ Mit der Steigerung der Hypothekarkredite ging eine Expansion der Bautätigkeit einher. Am Höhepunkt der Wohnbautätigkeit im Jahr 2005 wurde mit dem Bau von 1,7 Mio. Eigenheimen begonnen, fünf Jahre zuvor waren es noch um rd. 40% weniger. Der Boom am Immobilienmarkt sorgte dafür, dass die ohnedies bereits seit Mitte der 1990er Jahre steigenden Immobilienpreise einen zusätzlichen Schub erhielten und zwischen 2000 und 2006 um 90% anstiegen.⁴

Dass der Wirtschaftsmotor in den USA nach der kurzen Rezession zu Beginn des neuen Jahrtausends wieder anspringen konnte, ist neben dem Konsum wesentlich auf den Wohnbau zurückzuführen. Das niedrige Zinsniveau, die aufgrund der Häuserpreisehausse eintretenden Wertsteigerungen des Immobilienvermögens und die Vergabe von Hypothekendarlehen trugen in Wechselwirkung zur Steigerung der Wohnbautätigkeit, der Immobilienpreise und des Konsum bei. So sehr dem US-Immobilienmarkt eine konjunkturstützende Funktion zuteil wurde, so sehr war mit der Expansion der

¹ Die Presse, 11./12.8.2007, S. 1

² Marx-Engels-Werke, Nr. 13, S. 156

³ Board of Governors of the Federal Reserve System: Flows of Funds Accounts of the United States, Tabel D2, S. 7, in: www.federalreserve.gov (Abrufdatum: 25.11.2008)

⁴ S&P/Case Shiller Home Price Index, in: www.macromarkets.com (Abrufdatum: 02.02.2009)

Hypothekenvergabe auch eine erhebliche Verschuldung der Haushalte verbunden. 1997 betrug sie 66% des BIP, zehn Jahre später belief sie sich bereits auf 100%.⁵ Vier Fünftel des Volumens nehmen Immobilienkredite ein. Diese vermögensgetriebene Ökonomie ermöglichte zwar ein stärkeres Wirtschaftswachstum als in der Euro-Zone, „*aber vor allem, weil amerikanische Familien überredet wurden, noch mehr Schulden auf sich zu laden, um ihre Hypothekarkredite zu refinanzieren und Teile des dadurch erzielten Gewinns wieder auszugeben*“⁶.

Ihren Ausgang nahm die Krise in einem relativ kleinen Segment des Hypothekenmarktes – dem Markt für Subprime-Hypotheken. Diese Kredite mit schlechter Bonität nehmen zusammen mit etwas besser bewerteten sogenannten Alt-A-Hypotheken mit 900 Mrd. US-Dollar nur etwas mehr als 7% des gesamten Kreditkuchens ein.⁷ Dass diese zur Quelle der Turbulenzen am Immobilien- und schließlich am Finanzmarkt werden konnten, hat ihre Ursache in der Transformation des Wohnbaufinanzierungssystems. Maßgebend dafür war die Deregulierung und Liberalisierung des Kapitalmarktes und der Kreditvergabestandards, die neue Finanzinnovationen mit neuen Finanzakteuren hervorbrachte.

Ursprünglich finanzierten die US-amerikanischen Haushalte ihr Eigenheim mit 30-jährigen festverzinsten Hypothekarkrediten. Voraussetzung für die Vergabe war eine entsprechende Eigenkapitalbeteiligung und ein für die Kredittilgung notwendiger Einkommensnachweis. Die Abschaffung der Zinsgrenzen, steigende Immobilienpreise und ein niedriges Zinsniveau ließ viele Kreditinstitute zu einer freizügigeren und riskanteren Vergabe übergehen. Eine Prüfung des Einkommens und Vermögens wurde vielfach unterlassen und die Eigenmittelausstattung der Kreditnehmer auf ein Minimum reduziert. Hinzu kamen variabel verzinsten Hypotheken mit Zinssätzen, die kurzzeitig unter jenen von Fix-Zins-Krediten lagen, später aber stark anstiegen. Am stärksten nachgefragt wurden diese Subprime-Hypothekendarlehen von einkommensschwachen Haushalten, die bislang aufgrund ihrer schlechten Bonität als nicht kreditwürdig erachtet wurden. Während hinter der Kreditnachfrage dieser geringschätzig bezeichneten NINJA-Klientel (No income, no job, no assets) ein konkreter Wohnbedarf gegenüberstand, dienten die anfangs „billigen“ Kredite auch zu Spekulationszwecken. Wohnimmobilien wurden demzufolge nur so lange in Eigentum gehalten, so rasch sich in Erwartung steigender Häuserpreise eine gewinnträchtige Veräußerung auftat.

Hypothekendarlehen geringer Bonität wurden gebündelt, verbrieft und am Kapitalmarkt als Wertpapier verkauft. Die Verwandlung von einzelnen Krediten in marktfähige hypothekarisch

⁵ Blackburn, Robin: The Subprime Crisis, in: New Left Review, March/April 2008, S. 66

⁶ Stiglitz, Joseph: Amerikas Tag der Abrechnung, in: www.ftd.de (Abrufdatum: 8.8.2007)

⁷ International Monetary Funds: Global Financial Stability Report, April 2008, S. 12

besicherte Wertpapiere (Mortgage Backed Securities – MBS) war in den USA seit geraumer Zeit gängige Praxis. Neu war, dass nun gemeinsam mit Prime- auch Subprime-Hypotheken zu handelbaren Wertpapieren zusammengeschnürt wurden. Die Verbriefung solcher minderwertigen Kredite fiel privaten Kreditinstituten zu. Auf dem Markt für erstklassige Wohnbaudarlehen nahmen die staatlich regulierte Hypothekenagenturen Fannie Mae und Freddie Mac eine beherrschende Stellung ein. Sie kauften mit hoher Bonität versehene Immobilienkredite und refinanzierten sich zu einem Gutteil durch verbriefte Hypothekendarlehen. Sofern sie gewissen Standards entsprachen, garantierten die Agenturen auch für von anderen Instituten emittierte Mortgage Backed Securities. Neben der Versicherung der Hypothekendarlehen bestand die zentrale politische Aufgabe von Fannie Mae und Freddie Mac in der Bereitstellung eines liquiden und zinsgünstigen Marktes zur Refinanzierung von Eigenheimkrediten.

Auf dem Subprime-Markt gaben Wall Street Banken den Ton an. Ihre aggressive Vertriebsstrategie zur Ausweitung von riskanten Subprime-Krediten bedeutete einen Paradigmenwechsel in der Geschäftspolitik der gesamten Bankenbranche. Dieser hatte mit der Aufhebung des Glass-Steagall-Act im Jahr 1999 eine politische Entscheidung auf dem Finanzmarkt zur Voraussetzung: Die Deregulierungsmaßnahme erlaubte es US-amerikanischen Banken, die vergebenen Kredite nicht mehr in einem eigenen Portfolio zu führen, sondern gebündelt als hypothekarisch besicherte Wertpapiere weiterzuverkaufen. Dadurch fanden sich weder die Forderungen in den Bilanzen der Institute, noch mussten die Darlehen mit Eigenkapital unterlegt werden. Durch die Deregulierung der Kreditvergabestandards und neuer Akteure am Wohnbaufinanzierungsmarkt kam es zu einer starken Expansion der hypothekarisch besicherten Wertpapiere auf 5,8 Bio. US-Dollar im Jahr 2007. Rd. 800 Milliarden US-Dollar entfielen davon auf Subprime-Kredite.⁸

Von Reglements befreit, kannte der Erfindergeist an den Finanzmärkten keine Grenzen. Um die Handelbarkeit der mit niedrigem Rating versehenen verbrieften Immobilienkredite unterschiedlicher Qualität zu erhöhen, musste ein neues Finanzprodukt geboren werden. Besicherte Schuldverschreibung (Collateralized Debt Obligations - CDO) hieß das Kind der Überlegungen. Die hypothekarisch besicherten Wertpapiere unterschiedlicher Qualität wurden nun mit Kredittranchen hoher Bonität, Anleihen und anderen Vermögenswerten gepoolt und in unterschiedliche Güteklassen mit verschiedenen Ratings umgeformt. Nach und nach fanden Großbanken, Investmentbanken, Versicherungen und Hedgefonds an diesem Finanzierungssystem Gefallen und stiegen in das Geschäft der Kreditverbriefung ein.

⁸ IMF: Global Financial Stability Report, April 2007, S. 4

Anfang 2008, also ein halbes Jahr nach Ausbruch der Immobilienkrise, belief sich das Gesamtvolumen der CDOs auf 400 Mrd. US-Dollar.⁹

Ab Mitte 2004 begann der Leitzinssatz wieder zu steigen. Im Juni 2006 war mit 5% der Höhepunkt erreicht. Das höhere Zinsniveau ließ nicht nur die Finanzierungskosten für den Eigenheimkauf ansteigen, sondern auch die Zinsbelastung der variabel verzinsten Subprime-Hypotheken. Hinzu kam der Rückgang der Immobilienpreise, der den Wert der Eigenheime schmälerte. Zahlungsausfälle und Zwangsvollstreckungen waren die Folge, was wiederum die Immobilienpreise drückte. Beides zeigte sich im zunehmenden Maße auch bei Krediten höherer Bonität. Allein im Subprime-Kreditsektor wurden bis Ende 2007 39% aller Forderungen zwangsvollstreckt. Schätzungen zufolge droht insgesamt 2,2 Mio. Kreditnehmern der Verlust ihrer eigenen vier Wände.

Das Platzen der Immobilienblase fand auf zweierlei Ebenen Niederschlag. Sinkende Häuserpreise verringerte die Nachfrage nach Wohnimmobilien, was wiederum zu einem starken Rückgang der zwischen 2005 und 2007 erfolgten Baubeginne von Eigenheimen um 64% führte. Die Immobilienkrise blieb jedoch nicht auf den US-amerikanischen Wohnungsmarkt beschränkt. Der Verkauf von hypothekenbesicherten Wertpapieren und forderungsunterlegten Schuldverschreibungen auf dem internationalen Kapitalmarkt machte aus den Kreditausfällen auf dem US-Immobilienmarkt ein globales Problem. Schätzungen gehen davon aus, dass rund die Hälfte der notleidenden Kredite von ausländischen Investoren gehalten wird.¹⁰ Der Markt für verbriefte Immobilienkredite brach zusammen. Die Suche nach den „faulen“ Krediten in den Bilanzen begann. Wertberichtigungen in Milliardenhöhe waren die Folge. Und das Misstrauen der Bankinstitute mündete in Zinserhöhungen am Interbankenbankenmarkt, was wiederum einen Liquiditätsengpass entstehen ließ und die Notenbanken zum Handeln zwang. Was auf dem Sektor für Subprime-Hypotheken begann, hatte sich zu einer handfesten globalen Finanzmarktkrise ausgewachsen.

Keine Krise

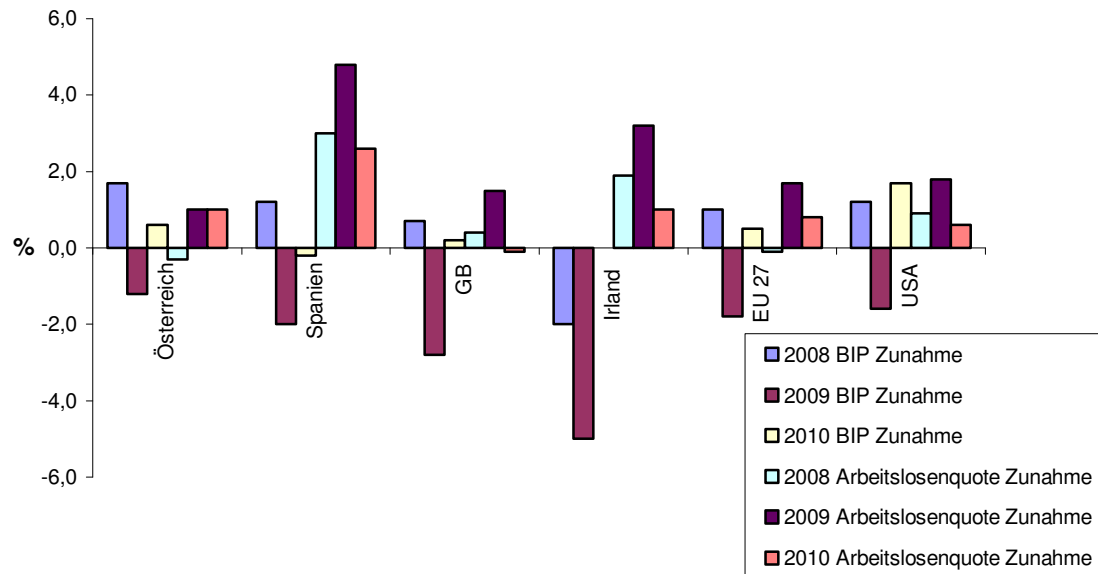
Auf die internationalen Finanzmarkturbulenzen folgte ein weltweiter Konjunkturreinbruch. Der Wirtschaftsabschwung erfasste die Volkswirtschaften im unterschiedlichen Ausmaß. Besonders stark zutage trat er in jenen Ländern, die mit einer „hausgemachten“ Immobilienkrise konfrontiert sind. Als Beispiele seien hier Spanien, Großbritannien und Irland angeführt. Für 2009 prognostiziert die Europäische Kommission einen Rückgang der

⁹ IMF: Global Financial Stability Report, Oktober 2008, S. 15

¹⁰ Scheiblecker, Marcus: Auswirkungen der Finanz- und Immobilienkrise auf die Realwirtschaft, in: Wifo Monatsberichte 8/2008, S. 580

Wirtschaftsleistung in Spanien um 2%, in Großbritannien um 2,8% und in Irland gar um 5%. Begleitet wird die Rezession in diesen Ländern von einem markanten Anstieg der Arbeitslosigkeit. Die österreichische Wirtschaft zeigt sich krisenresistenter: Zwar wird für 2009 ebenfalls eine Rezession vorausgesagt, der Einbruch der Konjunktur fällt mit 1,2% aber deutlich gedämpfter aus. Auch die Arbeitslosenquote steigt weniger stark (siehe Abb. 1)¹¹.

**Abb. 1 Entwicklung Bruttoinlandsprodukt/Arbeitslosenquote
2008-2010**



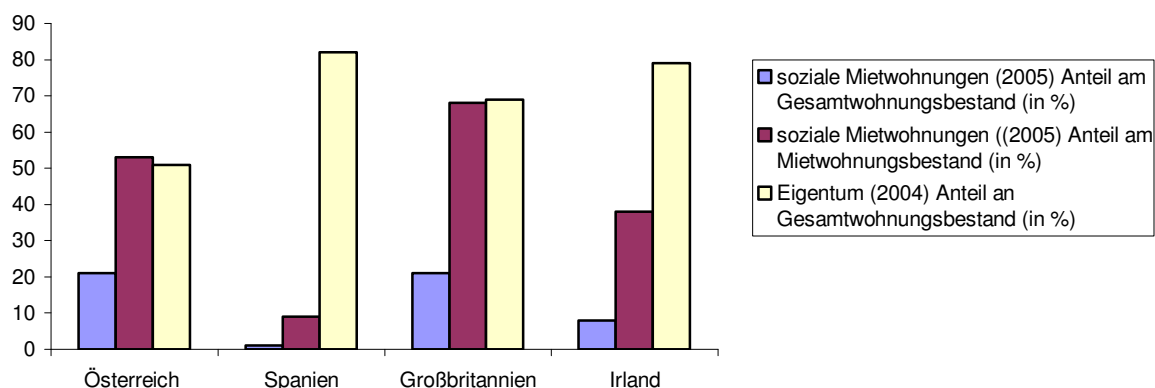
Quelle: European Commission: Interim Forecast, January 2009, Arbeitslosenquote USA lt. European Commission: Economic Forecast, Autumn 2008

Die stabilere wirtschaftliche Entwicklung in Österreich ist zu einem wesentlich Teil darauf zurückzuführen, dass sich auf seinem Immobilienmarkt keine Preisblase bilden konnte. Während der von Spekulation beförderte Wohnbauboom etwa in Spanien den Immobilienpreisindex zwischen 2000 und 2007 um über 90% anstiegen ließ, weist der Immobilienpreisindex der Österreichischen Nationalbank für den gleichen Zeitraum eine vergleichsweise moderate Erhöhung um 13% aus. Das Ausbleiben einer Immobilienkrise hat ihre Ursache in der spezifischen Verfassung des Wohnungsmarktes, seiner (institutionellen) Struktur, dem Wohnbaufinanzierungssystem und den wohnungspolitischen Prinzipien.

In einem internationalen Vergleich zeigt sich ein Zusammenhang zwischen dem Ausmaß der Wirtschaftskrise und der Struktur der Immobilienmärkte. In jenen Ländern, die einen hohen Anteil an individuellem und freifinanzierten Haus- und Wohnungseigentum aufweisen, ist der krisenhafte Prozess der Wirtschaft merkbar ausgeprägter als in Ländern mit einem größeren sozialen Mietwohnungsbestand.

¹¹ European Commission: Interim Forecast, January 2009

Abb. 2 Struktur ausgewählter Wohnungsmärkte



Quelle: CECODHAS: Housing Europe 2007/Ministry of Infrastructure of the Italian Republic: Housing Statistics in the European Union 2005/2006

Der österreichische Wohnungsmarkt weist im internationalen Vergleich mit 51% eine geringe Eigentümerquote auf. In Ländern mit „hausgemachten“ Immobilienkrisen ist der Eigentümeranteil wesentlich größer. In den USA beträgt der Anteil des Haus- und Wohnungseigentums am Gesamtbestand 68%, in Spanien beläuft er sich auf 82%, in Irland und Großbritannien sind es 79% bzw. 69%. Der soziale Mietwohnungsbau spielt in den erwähnten Ländern demgegenüber eine untergeordnete Rolle (siehe Abb. 2). An dieser Stelle sei nur Spanien angeführt. Dort nimmt der soziale Mietwohnungsbau lediglich einen Anteil von 1% ein. In Österreich sieht die Situation anders aus: Hier umfasst der soziale Mietwohnungsbau mehr als ein Fünftel des Gesamtwohnungsbestandes. Dieser hohe Anteil verleiht dem Wohnungsmarkt Stabilität. Jene Stabilität, die Wohnungsmärkte, in denen die Wohnraumversorgung vorwiegend über individuelles Eigentum erfolgt, nicht sicherstellen. Das heißt nicht, dass in Österreich Immobilienkrisen gänzlich ausgeschlossen sind. Die starke Marktposition gemeinnütziger Bauvereinigungen mit ihren über 500.000 Miet- und Genossenschaftswohnungen, die rd. 300.000 Kommunalwohnungen und die geschätzten 500.000 geförderten Mietwohnungen mit zeitlich beschränkten Mietzinsobergrenzen verringern jedoch den Einfluss spekulativer Sektoren des Wohnungsmarktes. Auf allen drei Wohnungsteilmärkten ist es Ziel staatsinterventionistischer Wohnungsbestandspolitik, die Mietpreise durch Regulierung unter einem marktkonformen Niveau zu halten.

Als solcher macht ein hoher Mietwohnungsanteil Vermietung von Eigentum unattraktiv und beschränkt Wohneigentum auf Selbstnutzung. Vom Platzen einer Immobilienpreisblase wären daher in Österreich weniger Akteure betroffen. In Ländern hingegen, in denen sich die Wohnraumversorgung hauptsächlich auf Wohneigentum stützt, Immobilienbesitz nicht allein der Selbstnutzung, sondern auch als spekulative Anlageform dient, die

Wohnbaufinanzierung überwiegend auf den Kapitalmarkt angewiesen und oftmals von Verschuldung der Haushalte begleitet ist, fallen die konjunkturellen Abwärtsbewegungen markanter aus.

Wie am Beispiel des US-amerikanischen Immobilienmarktes ersichtlich, bringt ein größerer Eigentumssektor auch riskantere Finanzierungsformen mit sich. Steigende Immobilienpreise und ein hohes Maß an Liquidität öffnete auch einkommensschwachen Bevölkerungsschichten den Zugang zum Hypothekenmarkt. Im Unterschied zur von der öffentlichen Hand und Banken dominierten Wohnbaufinanzierung in Österreich erfolgte bzw. erfolgt bei marktorientierten Finanzierungssystemen die Kreditvergabe nicht in Abhängigkeit vom Einkommen (Loan to Income), sondern unter Berücksichtigung des Immobilienwerts (Loan to Value). Die Subprime-Krise hat gezeigt, zu welchen Konsequenzen ein Rückgang der Immobilienpreise bei gleichzeitigem Anstieg der Hypothekenzinsen führt. Als die Kreditnehmer geringer Bonität zahlungsunfähig wurden, nahm die Krise am Immobilienmarkt ihren Lauf.

Politik der Wohnbauförderung

Während auf vermögensorientierten und eigentumsfokussierten Immobilienmärkten die Wohnbaufinanzierung über dem Kapitalmarkt erfolgt, die Wohnbautätigkeit dabei maßgeblich von der Zinsentwicklung und der Wohnungspreise beeinflusst wird und die betreffenden Immobilienmärkte dadurch zur Bildung von Preisblasen neigen, geht vom österreichischen Wohnbaufinanzierungssystem eine stabilisierende Wirkung für den Wohnbau aus¹². Dies ist vor allem auf die Wohnbauförderung als staatliches Förderungsinstrument zur Wohnungsproduktion zurückzuführen. Ziel ist, den Wohnungsmarkt nicht allein den marktwirtschaftlichen Kräften zu überlassen, sondern durch gezielte staatliche Intervention in Form öffentlicher Förderungsmittel eine adäquate Wohnraumversorgung zu gewährleisten. Vier Fünftel des Gesamtvolumens fließt in die direkte Objektförderung zur Wohnraumerrichtung und Wohnhaussanierung. Nicht ganz 80% der Neubauwohnungen werden aus öffentlichen Mitteln gefördert errichtet. Anders als in Ländern mit marktgesteuerten Wohnbaufinanzierungssystemen besitzt die österreichische Wohnbauförderung damit erhebliches Lenkungspotenzial in der Wohnbauproduktion.

Objektgeförderte Mietwohnungen unterliegen einer strengen Mietenbindung. Gemeinsam mit Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen sind sie dem spekulativen und renditeorientierten Immobilienmarkt entzogen. Bei geförderten Wohnungen gilt die Mietenbindung indes nur für einen beschränkten Zeitraum. Nach Ablauf der vom

¹² Marterbauer, Markus/Walterskirchen, Ewald: Einfluss der Haus- und Wohnungspreise auf Wirtschaftswachstum und Inflation, Wien 2005, S. 19 ff

Fördergeber gesetzlich eingeräumten Frist kann entweder die höhere Marktmiete verlangt werden oder die mit Sozialkapital errichtete Wohnung zum freien Marktpreis verkauft werden. Bei gemeinnützigen Mietwohnungen geht der Finanzierungsvorteil durch die öffentliche Förderung nicht an die private Gewinnerzielung verloren. Das mit Steuermitteln errichtete Wohnungsvermögen und die strikte Mietzinsbindung bleiben für die Mieter und zukünftige (Mieter-)Generationen erhalten. Mietwohnungen gemeinnütziger Wohnbauunternehmen nehmen 16% des gesamten Wohnungsbestandes ein. Dadurch sind gemeinnützige Bauvereinigungen bedeutende Konkurrenten für renditeorientierte Immobilienunternehmen. Gemeinnützige Bauvereinigungen schränken aufgrund ihrer Marktpräsenz die Gewinn- und Anlagemöglichkeiten privater Investoren ein. Ihre unter dem Marktniveau liegenden Wohnungsmieten wirken am gesamten Wohnungsmarkt mietpreisdämpfend.

Gemeinnütziger Wohnbau

Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft ist Ausdruck und Ausfluss der Wahrnehmung der staatlichen Mitverantwortung der Wohnversorgung. Umgekehrt spiegelt das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz als operative Grundlage der Bauvereinigungen die Einsicht wider, dass der Markt allein dieses Bedürfnis nicht in sozial adäquater Weise zu erfüllen vermag. Als *„langfristiger Partner staatlicher Wohnungspolitik¹³“* haben gemeinnützige Bauvereinigungen daher, wie es im Gesetz heißt, *„ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten“*. Das erwirtschaftete Vermögen fließt nicht aus dem System ab, sondern wird wieder für Neubau sowie Bestandsbewirtschaftung und -erhaltung verwendet. Die Vermögensbindung und die restriktive Gewinnentnahmemöglichkeit von Eigentümern gemeinnütziger Wohnbauunternehmen machen Spekulation in diesem Wohnsegment unmöglich und dadurch zu keinem lohnenswerten Investment für anlegerorientierte Immobiliengesellschaften.

Insel der Seligen?

Ein hoher sozialer Mietwohnungsbestand, eine gemeinnützige Wohnungswirtschaft mit stabiler Neubauproduktion auf hohem Niveau und preisgünstigen Mieten sowie eine objektorientierte Wohnbauförderung – so sehr diese Eckpfeiler des sozialen Wohnbaus dazu beigetragen haben, eine Preisblase auf dem österreichischen Immobilienmarkt nicht entstehen zu lassen, so wenig scheint das aus dieser Erkenntnis heraus in Umlauf gebrachte Bild des Wohnungsmarkts als einer wohnungspolitischen Insel der Seligen gerechtfertigt. Wenngleich die österreichische Wohnungswirtschaft im internationalen Vergleich dem Modell einer solidarischen Wohnraumversorgung nahe steht, so haben doch insbesondere in den

¹³ Weidenholzer, Josef/Stöger, Harald: Zwischen Staatsintervention und Marktsteuerung. Europäische Wohnungspolitik im Wandel, in: Kurswechsel 3/2006, S. 9

letzten Jahren einige Veränderungen Platz gegriffen, die den Versuch eines Abgehens von dieser – bewährten – Wohnpolitik signalisieren. Den wohl schwerwiegendsten Eingriff in das System des sozialen Wohnbaus stellt der Verkauf von vier gemeinnützigen Bundeswohnbaugesellschaften mit insgesamt 60.000 Wohnungen an renditeorientierte österreichische Konsortien dar. Mit der im Jahr 2004 erfolgten Privatisierung kam es nicht nur zu einer erheblichen Verringerung des sozial gebundenen Wohnungsbestandes, sondern auch zur Aufhebung eines zentralen wohnungspolitischen Instruments der Wohnungsgemeinnützigkeit in Gestalt der Vermögensbindung. Gemeinnütziges Kapital ist nicht mehr im wohnwirtschaftlichen Kreislauf gebunden und kann nunmehr von Privateigentümern auch anderen Zwecken als Neubau und Sanierung zugeführt werden.

Der Verkauf gemeinnütziger Bundeswohnungen stellte einen Paradigmenwechsel staatlicher Wohnungspolitik dar. Budgetsanierung und „Rückzug des Staates auf seine Kernaufgaben“ wurden damals als Begründung für diesen weitreichenden Eingriff in den Wohnungsmarkt angeführt. Gleichzeitig ging man zur Förderung der Wohnungseigentumsbildung im gemeinnützigen Bestand über. Es wurden im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz Regelungen eingeführt, die die gemeinnützigen Bauvereinigungen zur Veräußerung von geförderten Wohnungen an die Mieter verpflichten. Eine solcher Art durch die Hintertür ermöglichte Privatisierung der mit Sozialkapital errichteten Wohnungen reduziert den krisenresistenten Mietwohnungsbestand und leistet der Spekulation auf dem Wohnungsmarkt dahingehend Vorschub, dass diese Wohnungen zwar mittelfristig für den Eigenbedarf erworben werden, im Anschluss daran aber die Möglichkeit besteht, die Eigentumswohnung zu Marktpreisen weiterverkaufen oder aber als vermietetes Wohnungseigentum mit frei vereinbartem Mietzins zu vermieten. Letzteres befördert wiederum die seit Mitte der 1990er Jahre erkennbare Veränderung der Wohnungsbestandspolitik in Richtung marktkonformer Mietpreisbildung. Das 1993 eingeführte Richtwertmietzinssystem war es, dass eine von Lage, Ausstattung und Qualität abhängige Mietzinsfestsetzung möglich machte, was nicht zuletzt aufgrund der intransparenten Zu- und Abschlagsregulative zu verstärkten Preiserhöhungen der Wohnungsmieten beitrug.

Die Liberalisierung der Wohnungspolitik beschränkte sich jedoch nicht nur auf das Mietrecht. Ebenfalls Mitte der 1990er Jahre wurden die Mittel der Bundeswohnbauförderung eingefroren, was einer realen Entwertung der öffentlichen Fördermittel gleichkommt. Seit dem sind zusätzliche Anforderungen wie etwa die Forcierung thermischer Sanierung hinzugekommen. Ausgabensteigerungen für Wohnbauhilfe und der großangelegte Verkauf

von vormalig zweckgebundenen Förderungsdarlehen haben dazu geführt, dass für die Steuerung der Wohnbauproduktion weniger Mittel zur Verfügung stehen.

Conclusio

Auf dem österreichischen Wohnungsmarkt mögen zwar einige börsennotierte Immobilienunternehmen ins Trudeln geraten sein, insgesamt hat er die Finanz- und Wirtschaftskrise aber ohne größere Blessuren überstanden. Dass das so ist, hängt wesentlich mit der Stärke des regulierten Mietwohnungsbaus und sozialen Wohnbaus, seinen Akteuren und Instrumenten zusammen. Die in den letzten Jahren zu beobachtenden punktuellen Deregulierungs- und Privatisierungsmaßnahmen von Mietrecht und sozial gebundenem Wohnraum wie auch die von der Europäischen Kommission angedachte Harmonisierung der nationalen Wohnbaufinanzierung in Richtung zunehmender Mittelbereitstellung über Finanzmärkte unterminieren dieses krisenresistente Fundament des Wohnungsmarktes im Besonderen und der Volkswirtschaft im Allgemeinen. Wann, wenn nicht jetzt sollte über eine Stärkung dieser sozialstaatlichen und wirtschaftlichen Stabilitätsfaktoren diskutiert und verhandelt werden.