

Lukas Tockner

Wohnpolitik: der neoliberale Umbau einer tragenden Säule des österreichischen Sozialstaates

Beitrag Momentum 2012 Demokratie, Track #9

Einleitung

In meinem Referat möchte ich über zwei Umwegen zur österreichischen Wohnungspolitik kommen. Zuerst werde ich kurz skizzieren, wieso am Wohnungsmarkt von einem Marktversagen auszugehen ist. Aufgrund dieser Tatsache greifen alle Staaten in den Wohnungsmarkt ein, allerdings gibt es hierbei unterschiedliche Strategien. Die jüngsten Immobilienkrisen haben ja gezeigt, dass manche dieser Strategien sehr schlechte, um nicht zu sagen katastrophale, Ergebnisse hervorbringen. Diese Krisen haben letztes Jahr auch die OECD dazu bewogen sich eingehender mit der Wohnversorgung zu beschäftigen. Bevor ich die österreichische Wohnpolitik erläutere, werde ich zweitens zeigen, wie zweifelhaft die wesentlichen Ergebnisse der OECD-Analyse sind. Letztendlich wird dabei das alte theoretische Korsett – Stichwort permanente Einkommenshypothese und Effizienzmarkthypothese – nicht aufgegeben. Deshalb wird auch keine konsistente Strategie präsentiert, die mit den Spezifika der Wohnversorgung zu Rande kommt und welche zu einer adäquaten, leistbaren und krisenfreien Wohnungsproduktion führen würde. Eine derartige Strategie findet sich in Österreich. Das österreichische System der Wohnpolitik ist zwar durch diverse Budgetkonsolidierungen und Eingriffe der schwarz-blauen Regierung mittlerweile deutlich ramponiert. Es zeigt aber immer noch, mit welchen Mitteln eine leistbare und adäquate Wohnraumversorgung mit vergleichsweise moderaten budgetären Kosten sichergestellt werden kann.

Marktversagen ist bei der Wohnversorgung die Regel

Zuerst also zum sogenannten „Wohnungsmarkt“. Wohnen ist kein Gut, sondern eine Notwendigkeit und darüber hinaus ein Grundbedürfnis. Technisch-ökonomisch gesprochen sagt man Wohnen ist nicht substituierbar. Der Mensch kann Butterbrote statt Tafelspitz oder Wiener Schnitzel essen, eine Fahrgemeinschaft gründen, den öffentlichen Verkehr nützen oder ein Moped anschaffen statt selbst einen Pkw zu nutzen und so weiter. Aber jeder Mensch braucht ein Dach über dem Kopf und jeder Haushalt braucht eine eigene Wohnung, das ist unumstößlich (vgl. Blaas et al. 1991: 11ff).

Zu dieser Notwendigkeit gesellt sich eine ausgesprochene Unannehmlichkeit: Jede neue Wohnung – egal ob Mietwohnung oder Einfamilienhaus – kostet wenn sie errichtet wird ein Vielfaches eines jeden Haushaltseinkommens. Wohnen ist also teuer. Die größte Position in den Haushaltskonsumausgaben laut Statistik Austria sind konsequenterweise jene fürs Wohnen (vgl. Pesendorfer / Kronsteiner – Mann 2011).

Weitere Charakteristika des Marktes für Wohnungen: er ist rechtlich und geographisch segmentiert und intransparent. Es gibt die Rechtsformen Eigentum und Miete mit ihren korrespondierenden Problembereichen (Kreditnotwendigkeit versus Konfrontation mit VermittlerIn/Hausverwaltung). Ballungsräume und ländliche Gebiete weisen in der Regel sehr unterschiedliche Bodenpreise auf, was neben den Baukosten ein weiterer Kostenfaktor ist. Generell ist bei Wohnungen kein globales Versorgungsgleichgewicht möglich. Dieses kann immer nur auf lokaler Ebene realisiert werden, weil Immobilien eben immobil sind. Wenn viele Leute nach Wien ziehen wollen, helfen verfügbare Wohnungen im Waldviertel vergleichsweise wenig. Es ist auch anzuführen, dass eine Wohnung in der Regel länger lebt als ein Haushalt. Das bedeutet, dass ein Großteil der Versorgung im Bestand stattfindet und die jährliche Neubauleistung immer nur einen geringen Bruchteil aller Wohnungen ausmacht. Diese Tatsache macht klar, dass eine vernünftige Wohnpolitik auch den Bestand stark im Auge haben muss. Eine weitere Problematik ist, dass ein etwaiger Umzug ziemlich teuer kommen kann, vor allem für EigentümerInnen.

Kommen wir noch einmal zurück zu den hohen Kosten der Wohnraumversorgung. Für die mittleren und niedrigen Einkommen sind die Kosten einer neu errichteten Wohnung eine schwere finanzielle Belastung, vor allem dann wenn sie mit Zinsen zurückgezahlt werden müssen (bekanntlich waren Subprime Hypotheken nicht die beste Idee). Für diese Personengruppen ist eine Mietwohnung oft die bessere Alternative. Nun ist es aber so, dass bei Mietwohnungen besonders ausgeprägte Angebotsbeschränkungen vorliegen. Eine Mietwohnung rentiert sich für den Bauträger erst nach einem sehr langen Zeitraum. „Der Punkt, wo die Einnahmen die Ausgaben zu übersteigen beginnen, wird auf einem typischen Wohnungsmarkt erst nach rund zehn Jahren erreicht. Bis dahin sind allerdings Verluste entstanden, für die auch noch Zinsen gezahlt werden müssen. Bis diese kumulierten jährlichen Verluste abgetragen sind, dauert es noch einmal acht bis zehn Jahre.“ (Eichener 2012: 13). Gewerbliche, profitorientierte Bauträger bauen daher lieber Eigentumswohnungen.

So kriegen sie die Wohnungen unmittelbar an die Menschen und bleiben nicht über Jahre auf dem Kreditrisiko sitzen. Für die Menschen mit den mittleren und niedrigen Einkommen ist das aber keine befriedigende Lösung. In Österreich hingegen wird diese Angebotsbarriere besonders effizient überwunden, wie weiter unten ausgeführt wird.

Wohnpolitik in den Ländern mit Immobilienkrisen

Aufgrund all dieser Fakten betreibt jedes Land Wohnpolitik. Wenn man Österreich mit jenen Ländern vergleicht, in denen der Immobilienmarkt implodiert ist (USA, Großbritannien, Spanien und andere), dann sind zwei unterschiedliche wohnpolitische Strategien erkennbar. In den Krisenländern dominierten indirekte Maßnahmen und ein Fokus auf den Eigentumserwerb. Die Kreditvergabe wurde gelockert und die Belehnungsquote erhöht, damit die Menschen sich ihr Eigenheim leichter finanzieren können. Diese finanzielle Deregulierung wird durch steuerliche Maßnahmen gestützt. Es ist möglich, Hypothekenzahlungen von der Einkommenssteuer abzusetzen, um die Rückzahlungslast zu senken. Dazu gibt es Maßnahmen für die Einkommensschwächeren. Einerseits die Wohnbeihilfe, welche bei niedrigen Einkommen und hohen Wohnkosten gewährt wird. Andererseits gibt es auch eine residuale öffentliche Wohnraumbereitstellung. Diese Wohnungen sind in der Regel stigmatisiert (vgl. Stöger 2008).

Heute weiß man, dass diese Strategie gescheitert ist. Es wurde bereits im Vorhinein prognostiziert, dass der Hauspreisanstieg in diesen Ländern nicht nachhaltig sein wird (vgl. Marterbauer / Walterskirchen 2005). Der unzureichende öffentliche Eingriff in die Wohnraumversorgung hat zu stetig steigenden Haushaltsverschuldung relativ zum verfügbaren Einkommen in allen drei genannten Ländern geführt (vgl. Tockner 2012a). Von den absetzbaren Hypothekenzahlungen haben vor allem die Haushalte mit hohem Einkommen profitiert (vgl. Quigley 2008 für die USA, Lloyd 2009 für Großbritannien). Die gestiegene Schulden-Einkommensrelation hat naturgemäß das Zinsrisiko im privaten Haushaltssektor erhöht. Ab 2007 ist dieses schlagend geworden. Es wäre vermessen, die Große Rezession alleine auf die verfehlte Wohnpolitik zurückzuführen. Eine Finanzkrise und Wirtschaftskrise von diesem Ausmaß passiert dann, wenn sich in mehreren Sektoren der Wirtschaft und auch in mehreren Ländern gleichzeitig Schief lagen als untragbar erweisen.

In den USA, Großbritannien und Spanien ist jedoch meines Erachtens die verfehlte Wohnpolitik für den privaten Haushaltssektor ein wichtiges Puzzlestück für eine umfassende Krisenerklärung. Konsequenzen der Immobilienkrise sind ein starker Anstieg der Arbeitslosigkeit und der Staatsverschuldung.

Reformvorschläge der OECD zur Wohnversorgung

Aufgrund der schwerwiegenden Auswirkungen der Immobilienkrisen hat sich letztes Jahr die OECD in ihrer Leitpublikation „Economic Policy Reforms 2011“ mit der Wohnversorgung auseinandergesetzt (vgl. OECD 2011). Die AutorInnen haben berechnet, wie Hauspreisschwankungen eingedämmt werden können. Die Hauspreise waren ja über Jahre unverhältnismäßig stark gestiegen und sind schließlich mit der Implosion des Immobilienmarktes drastisch gefallen. Die Resultate der OECD Schätzung sind in Tabelle 1 zusammengefasst.

Tabelle 1: Maßnahmen zur Reduktion der Hauspreisschwankungen (Panelregression 1980 bis 2005)	
Maßnahme	Reduktion der Hauspreisschwankungen
Verbesserung in der Bankenaufsicht äquivalent zu jener welche zwischen 1990 und 2005 im Durchschnitt in den OECD Ländern stattgefunden hat*	25%
Reduktion der Belehnungsquote um 10 %**	20%
Erhöhung der Angebotselastizität vom Niveau Irlands auf jenes in Kanada	19%
Reduktion der absetzbaren Hypothekenzahlungen vom Niveau in den Niederlanden auf jenes in Schweden	11%
*basierend auf einem Index aus einem IWF Working Paper	
**die Spannweite der Belehnungsquoten in den analysierten Ländern war zwischen 56% und 110%	
Quelle: OECD 2011.	

Die stärksten Effekte werden bei einer verbesserten Bankenregulierung ausgewiesen. Dieses Resultat ist aber ausgesprochen zweifelhaft. Die AutorInnen nehmen an, dass eine Regulierungsverbesserung, die sich zwischen 1990 und 2005 ergeben hat, noch einmal implementiert wird.

Die Bemühungen von 15 Jahren, welche die Krise eben nicht verhindert hatten, werden sozusagen ad hoc verdoppelt und dadurch sollen sich weniger volatile Hauspreise ergeben. Das ist nicht besonders überzeugend.

An zweiter Stelle findet sich eine Reduktion der Belehnungsquote um zehn Prozent. Diese Maßnahme hätte beinahe den selben Effekt wie eine langfristige Regulierungsverbesserung. Sie könnte allerdings von heute auf morgen durchgeführt werden. Des Weiteren könnte die Belehnungsquote auch um 15 oder 20 Prozent gesenkt werden (im Ländervergleich ihres Samples gibt es Belehnungsquoten zwischen 56 und 110 Prozent des Immobilienwerts). Dann wäre der Effekt sogar wesentlich größer als bei einer mühsamen und langwierigen Regulierungsverbesserung. Interessanterweise sprechen sich die AutorInnen aber für eine lockerere Kreditvergabe aus, wenn auch mit den bereits erwähnten Regulierungsvorbehalten. „While easing credit constraints is generally desirable, in the absence of adequate regulatory oversight, policy changes that trigger a relaxation in lending standards can increase non-performing loans (...), thereby jeopardising macroeconomic stability.“ (OECD 2011: 7). Als NormalverbraucherIn würde man eher erwarten, dass es kein Problem mit den Krediten gibt, wenn die Einkommen der verschuldeten Leute entsprechend steigen, aber in diese Richtung finden sich keine Aussagen.

Vor dem Hintergrund der jüngsten Immobilienkrisen zu behaupten, dass lockerere Kreditbeschränkungen generell wünschenswert seien ist absurd. Warum macht das die OECD dann? Darauf gibt es eine praktische und eine theoretische Antwort. Zuerst kommt die praktische Antwort. Wenn es in einem Land keine sozialstaatlichen wohnpolitischen Institutionen gibt, oder diese sukzessive abgebaut wurden (z.B. in Großbritannien, vgl. Lloyd 2009) die Wohnraum und vor allem Mietwohnungen bereitstellen, dann ist die Wohnversorgung des Durchschnittsbürgers wesentlich von dessen Kreditwürdigkeit abhängig. Wenn in den USA der Kreditrahmen deutlich eingeschränkt wird, dann ergibt das ein Wohnungsversorgungsproblem. Hier wird offensichtlich, wie widersprüchlich und wenig nachhaltig eine markt- und eigentumsorientierte Wohnpolitik ist.

Die theoretische Antwort besteht darin, dass sich das wirtschaftswissenschaftliche Weltbild der OECD trotz der schweren Krise offensichtlich nicht wesentlich verändert hat.

Wenn ich von der permanenten Einkommenshypothese und der Effizienzmarkthypothese ausgehe, dann kann es schon per Annahme keine unverhältnismäßige Verschuldung der Haushalte geben. Tatsächlich ist es aber zu eben dieser gekommen. Die Welt funktioniert also offenkundig nicht gemäß den neoklassischen Konsenshypothesen. Van Treeck hat etwa nachgewiesen, dass die permanente Einkommenshypothese für die USA wenig plausibel ist (vgl. van Treeck 2012).

Schließlich ist der OECD bei dem vierten Punkt beizupflichten. Wenn man Hypothekenzahlungen steuerlich absetzen kann hat das regressive Verteilungswirkungen und offensichtlich werden dadurch auch die Häuserpreise größeren Schwankungen unterzogen. Es ist also zweckmäßig, diese Steuererleichterungen zurückzufahren.

Sozialstaatliche Wohnpolitik in Österreich: Das lachende Auge...

Kommen wir also zur zweiten wohnpolitischen Strategie, nämlich der österreichischen. Diese hat sich vergleichsweise als stabiler und krisenresistenter erwiesen. Von daher kann man mit einem lachende Auge auf das österreichische System der Wohnungspolitik blicken. Hierzulande wird das Wohnungsangebot durch die Wohnbauförderung direkt beeinflusst. Diese objektorientierte Politik verfolgt einen breiten Ansatz und wendet sich an große Schichten der Bevölkerung. Ein Großteil des jährlichen Wohnbauvolumens wird gefördert errichtet. Demgegenüber wird die subjektorientierte Wohnbeihilfe nur ergänzend als Instrument herangezogen. Wenn sich wer den geförderten Neubau noch immer nicht leisten kann, dann ist er/sie berechtigt, diese Beihilfe zu beziehen. Der Fokus liegt aber ganz klar auf der Objektförderung.

Wie funktioniert also die Wohnbauförderung? Die Länder kriegen vom Bund Mittel aus dem Wohnbauförderungsbeitrag und dem allgemeinen Steueraufkommen. Damit wird sowohl der Neubau wie auch die Sanierung gefördert. Im Neubau besteht die Förderung in der Regel aus sehr günstigen Krediten – die Verzinsung beträgt hier nur zwischen ein und zwei Prozent.

Diese werden direkt an die Bauträger vergeben. Das können sowohl gemeinnützige Bauvereinigungen wie auch Privatpersonen sein, in zweiterem Fall gibt es die günstigen Darlehen nur bis zu einer bestimmten Einkommensgrenze.

In manchen Bundesländern wird auch der Mietwohnungsbau von gewerblichen Bauträgern gefördert.

Tabelle 2: Wohnbauförderungsausgaben 2010 in Millionen €	
Neubau	
Darlehen	1.146,16
Eigenmittlersatzdarlehen	18,73
Annuitäten- u Zinsenzuschüsse rückzahlbar	329,72
Annuitäten- u Zinsenzuschüsse nicht rückzahlbar	183,50
sonstige verlorene Zuschüsse	53,14
in Anspruch genommene Bürgschaften	0,00
Wohnbeihilfe	224,91
Summe	1.956,16
Sanierung	846,46
Gesamtausgaben	2.802,62
Allgemeine Wohnbeihilfe^{*)}	143,79
Quelle: Bundesministerium für Finanzen.	

In Tabelle 2 sind die letzten verfügbaren Zahlen für die Wohnbauförderungsausgaben in Österreich abgebildet. Dabei zeigt sich, dass im Neubau etwa 58 Prozent der Ausgaben auf günstige Darlehen entfallen. Die Zahl der verlorenen Ausgaben (nicht rückzahlbare Annuitäten- und Zinsenzuschüsse sowie sonstige verlorene Zuschüsse) ist erfreulicherweise anteilmäßig nur mehr bei 12 Prozent – 2001 waren es beinahe noch 26 Prozent gewesen. Für den Neubau wurden insgesamt knapp 2 Milliarden Euro ausgegeben, davon 225 Millionen für die Wohnbeihilfe. Die Sanierung schlägt mit knapp 850 Millionen Euro zu Buche, das bedeutet einen starken und problematischen Anstieg im Dreijahresvergleich – 2007 und in den Vorjahren betrug die Ausgaben jeweils rund 550 Millionen Euro. Die Gesamtausgaben beliefen sich also auf 2,8 Milliarden Euro, zuzüglich 145 Millionen für die allgemeine Wohnbeihilfe, die es aber nicht in allen Bundesländern gibt. Konzeptionell lässt sich die Wohnbauförderung auf zwei Arten erfassen. In einer Querschnittsbetrachtung ergibt sich eine Generationenumverteilung von den Alten zu den Jungen. Alle Erwerbstätigen tragen zum Aufkommen der Wohnbauförderung bei.

Nutznieser sind aber vor allem junge Erwachsene, die sich in der Phase der Haushaltsgründung befinden. In der Querschnittsbetrachtung fließen also tendenziell Mittel von den älteren Haushalten, die schon wohnversorgt sind und die höhere Einkommen haben, zu den jüngeren Haushalten, die noch eine Wohnung brauchen und deren Einkommen noch nicht so hoch ist.

In einer Längsschnittbetrachtung lässt sich die Wohnbauförderung als ein Risikoversicherungsvertrag begreifen (vgl. Riessland / Deutsch 1988). Der betrachtete Haushalt bekommt zu einem Zeitpunkt – so er ein gewisses Einkommen nicht überschreitet – entweder eine gefördert errichtete Wohnung oder einen besonders günstigen Kredit. Das ist die Gegenleistung dafür, dass er Jahr für Jahr einen Teil seines Einkommens in den Wohnbauförderungstopf einzahlt.

Anhand dieser Betrachtung sollte klar werden, wieso die österreichische Wohnbauförderung den Bauzyklus deutlich stabilisiert. Durch die öffentliche Kreditbereitstellung zu äußerst günstigen Konditionen wird das Kreditrisiko des Gesamtsystems verringert. Viele Haushalte, die mit geförderten Mietwohnungen versorgt werden, können sich es überhaupt ersparen zur Bank zu gehen. Aber auch die HäuslbauerInnen am Land profitieren natürlich, wenn sie einen Teil des für sie notwendigen Finanzierungsvolumens real geschenkt bekommen. Dieses Förderungssystem stabilisiert damit die Bauinvestitionen (vgl. Czerny / Weingärtler 2007).

Die österreichische Wohnpolitik besteht aber nicht nur aus den Wohnbauförderung. Eine tragende Rolle spielen auch die gemeinnützigen Bauvereinigungen, deren Wirken im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) geregelt ist sowie das Mietrechtsgesetz als zentrales Bestandsinstrument.

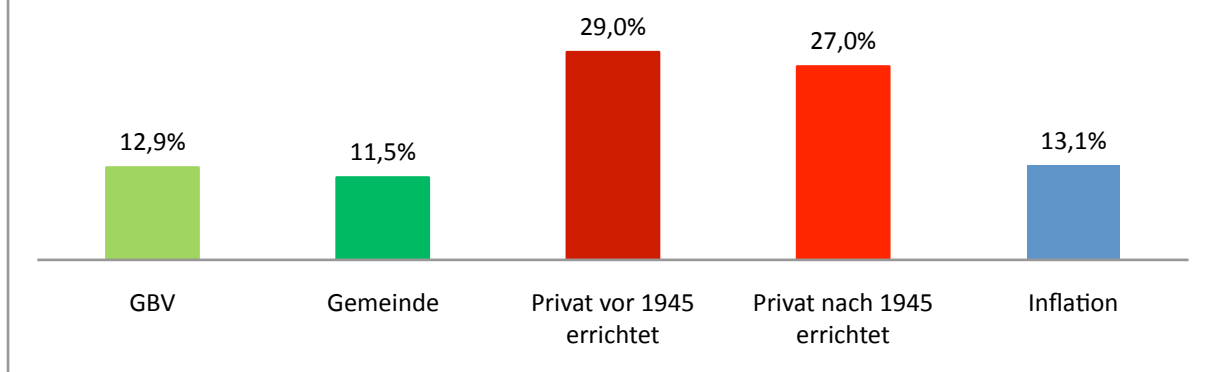
Zuerst zu den gemeinnützigen Bauvereinigungen. Überwiegend sind es Baugenossenschaften, welche dieser Rechtsform unterliegen. Allerdings können auch Kapitalgesellschaften gemeinnützige Bauvereinigungen sein. Das WGG regelt deren Geschäftstätigkeit strikt. GBV müssen immer eine kostendeckende Miete verlangen, die Gehälter ihrer Beschäftigten sind gesetzlich geregelt und ihre Überschüsse müssen wieder im Wohnungswesen investiert werden. GBV die Kapitalgesellschaften sind dürfen nur einen gewissen Prozentsatz ihrer Gewinne ausschütten. Dafür haben die GBV einen Steuervorteil. Wenn die Mietwohnungsbauten von Gemeinnützigen gefördert werden, ist das sozialpolitisch besonders wertvoll.

Wenn die Kredite auf eine derartige Wohnung erst einmal abbezahlt sind, dann stehen diese zur sogenannten Auslaufannuität besonders günstig zur Verfügung. Diese beträgt aktuell 3,29€ pro Quadratmeter und es bestehen rund ... derartige Wohnungen. Bei diesen Wohnungen ist jeglichen spekulativen Motiven ein Riegel vorgeschoben und sie sind langfristig für BewohnerInnen vor allem von niedrigem Einkommen verfügbar. Das ist neben den Wiener Gemeindebauten der größte sozialpolitische Vermögenswert, den die österreichische Wohnpolitik geschaffen hat. Die GBV sind auch im Neubau ein wesentlicher Faktor. Sie errichten jährlich rund ein Drittel aller neuen Wohnungen und im Geschosswohnbau wo sie überwiegend tätig sind, mehr als die Hälfte des Neubauvolumens. Damit sind sie wichtiger Partner für die öffentliche Hand und ein Garant für die erfolgreiche österreichische Wohnpolitik.

... und das weinende Auge

Wenn man den privaten Mietwohnungsbestand betrachtet ist zweifelsohne das Mietrechtsgesetz das wichtigste politische Instrument. Dessen Vollarwendungsbereich gilt für alle Wohnungen in Gebäuden, deren Baubewilligung vor 1953 gewährt wurde. In Österreich fällt rund die Hälfte des privaten Mietwohnungsbestandes in diesen Bereich, wir reden hier von rund 310.000 Wohnungen. Für diese Wohnungen, die zu zwei Dritteln in Wien stehen, gilt das sogenannte Richtwertmietzinssystem. Der gesetzlich zulässige Mietzins wird anhand des je nach Bundesland geltenden Richtwerts und einer Reihe von Zu- und Abschlägen ermittelt. Theoretisch ist damit auch hier spekulative Auswüchsen ein Riegel vorgeschoben. In der Praxis zeigt sich aber, dass das Richtwertsystem aufgrund der intransparenten Zuschläge oft von vorne weg nicht angewandt wird und weit überhöhte Mieten verlangt werden (vgl. Rosifka / Postler 2011). Damit kommen wir vom lachenden zum weinenden Auge, was die österreichische Wohnpolitik betrifft.

Grafik 1: Mietensteigerungen in Österreich nach Vermietertypen 2005 bis 2011, Kategorie A Wohnungen



Quelle: Mikrozensus, Statistik Austria.

Die aktuelle Schieflage auf dem Wohnungsmarkt zeigt sich insbesondere in den stark steigenden Mieten. Wie Grafik 1 verdeutlicht bleiben die Mieten im sozial gebundenen Wohnraum, das heißt bei den GBV- und Gemeindewohnungen real etwa konstant, in den letzten 6 Jahren sind sie etwas weniger als die Inflation gestiegen. Die privaten Mieten gehen aber massiv nach oben. Der Anstieg war dort mehr als doppelt so stark wie die Inflation.

Das bedeutet zweierlei: Erstens war der stärkste Anstieg bei jenen privaten Mietwohnungen zu verzeichnen, die summa summarum dem Richtwertsystem unterliegen. Nachdem in der obigen Grafik jeweils Wohnungen der Kategorie A verglichen wurden, sind Sanierungen mit Kategorieanhebungen ausgeschlossen. Bei derartigen Wohnungsverbesserungen wäre eine Mietensteigerung die höher als die Inflationsrate ausfällt rechtlich zulässig. Da das allerdings nicht der Fall ist, ist das ein starkes Indiz dafür, dass das Richtwertsystem die Mieten nicht wirkungsvoll begrenzt. Der Richtwert steigt nach aktueller Rechtslage alle zwei Jahre im Ausmaß der Inflation. Wenn sich die VermieterInnen daran halten würden, dürfte es keine Mietensteigerung in diesem Ausmaß geben. Der Bund muss also hier tätig werden, um Rechtssicherheit zu schaffen. Es kann nicht angehen, dass jedes Jahr von zig tausenden Haushalten ein gesetzlich nicht zulässiger Mietzins verlangt wird.

Zweitens ist der generelle Anstieg im Segment der privaten Mietwohnungen das Ventil für den allgemeinen Druck im Wohnungsmarkt. Er zeigt, dass relativ zur Nachfrage zu wenige Mietwohnungen angeboten werden.

Das führt uns direkt zu den Kürzungen in der Wohnbauförderungen die in den letzten eineinhalb Dekaden vorgenommen wurden und zu den Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise (vgl. Streimelweger 2010). Bis 1996 hatte die Wohnbauförderung ein stabiles und stetig wachsendes Mittelaufkommen. Neben dem Großteil des Wohnbauförderungsbeitrages sind gewisse Anteile des Lohn-, Einkommen-, Körperschafts- und Kapitalertragssteueraufkommens in den Wohnbautopf geflossen. Zu dem waren auch die Rückflüsse aus bereits begebenen Darlehen für den Wohnbau zweckgebunden. Im Zuge der Budgetkonsolidierung 1996 wurden die für den Wohnbau zweckgebundenen Mittel bei 1,78 Milliarden Euro fixiert. Die schwarz-blaue Regierung hat 2001 die Zweckbindung der Rückflüsse aufgehoben. In Folge dessen wurden Wohnbauförderungsdarlehen von einigen Bundesländern in großem Stil verkauft um Mittel zur Budgetkonsolidierung und/oder Finanzveranlagung zu bekommen. All das schmälert heute die geförderte Bauleistung. 2008 wurde schließlich auch für die verbliebenen 1,78 Mrd. € jegliche Zweckbindung aufgehoben. Es liegt nunmehr vollständig im Ermessen der Bundesländer, wie viel sie für die Wohnbauförderung ausgeben. Was den Wohnbau betrifft, wird der geförderte Mietwohnungsbau im Zuge der aktuellen Haushaltskonsolidierung am meisten leiden, das zeichnet sich bereits ab.

Tabelle 3: Wohnbauförderungszusicherungen in Österreich				
	Gesamt	Veränderung zum Vorjahr	Mietwohnungsbau	Veränderung zum Vorjahr
2006	34.302		22.006	
2007	35.685	4,0%	22.265	1,2%
2008	34.445	-3,5%	23.084	3,7%
2009	35.640	3,5%	23.786	3,0%
2010	29.496	-17,2%	18.892	-20,6%
Quelle: Bundesministerium für Finanzen.				

Tabelle 3 zeigt, dass die Förderungszusicherungen für Mietwohnungen im Jahr 2010 relativ zum Vorjahr um über 20 Prozent gefallen sind, auf weniger als 19.000 Mietwohnungen. 2011 hat sich der Rückgang weiter fortgesetzt. So viel ist sicher, auch wenn das Finanzministerium die entsprechenden Zahlen noch nicht bekanntgegeben hat. Es sind aber auch schon vor 2010 zu wenig Mietwohnungen gebaut worden, wie die Mietensteigerungen aus dem vorherigen Vergleich nahelegen. Das heißt die stark rückläufigen Förderungszusicherungen, welche sich demnächst auswirken werden sind sehr negativ zu beurteilen.

Es braucht dringend eine Offensive für den geförderten Geschößbau, damit die Mietensteigerungen aufhören und Wohnen wieder leistbar wird.

Literatur:

- Blaas, Wolfgang / Rüscher, Gerhard / Brezina, Brigitta und Claudia Doubek (1991), „Mehr Markt oder mehr Staat im Wohnungswesen? Reformperspektiven für die österreichische Wohnungspolitik“, Wien.
- Czerny, Margarethe und Michael Weingärtler (2007), „Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor“, *WIFO-Studie*, Wien.
- Eichener, Voker (2012), „Wohnungsbau in Deutschland – Zuständigkeiten von Bund, Ländern, Kommunen und Europäischer Union?“, *Studie im Auftrag der Initiative ‚Impulse für den Wohnungsbau‘*, Bochum.
- Lloyd, Toby (2009), „Don't bet the house on it. No turning back to housing boom and bust“, London.
- Marterbauer, Markus und Ewald Walterskirchen (2005), „Einfluss der Haus- und Wohnungspreise auf Wirtschaftswachstum und Inflation“, *WIFO-Studie*, Wien.
- OECD (2011), „Housing and the Economy: Policies for Renovation“, Paris.
- Pesendorfer, Konrad und Christa Kronsteiner-Mann (2011), „Ausgaben der privaten Haushalte. Hauptergebnisse der Konsumerhebung 2009/10“, Wien.
- Quigley, John M. (2008), „Housing Policy in the United States“, *IBER Working Paper*, Berkley.
- Riessland, Bernd und Edwin Deutsch (1988), „Verteilungsneutrale Wohnpolitik“, *FGW Schriftenreihe 107*, Wien.
- Rosifka, Walter und René Postler (2010), „Die Praxis des Richtwertmietzinssystems“, *AK-Studie*, Wien.
- Stöger, Harald (2008) „Das System des österreichischen Wohnungswesens im europäischen Vergleich“, in: Lugger, Klaus und Michael Holoubek (Hrsg.), „Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit. Ein europäisches Erfolgsmodell“, Wien, S.27-35.
- Streimelweger, Artur (2010), „Wohnbauförderung in Österreich – eine Bestandsaufnahme“, *Wirtschaft und Gesellschaft 36/4*, S.543-561.
- Tockner Lukas (2012a), „Wohnpolitische Strategien: Liberalisierung oder politische Intervention?“, *Wirtschaft und Gesellschaft 38/1*, S.57-76.
- Tockner Lukas (2012b), „Mietensteigerungen in Österreich und Wien“, *AK-Studie*, Wien.
- Van Treeck, Till (2012), „Did inequality cause the U.S. financial Crisis?“ *IMK Working Paper 91*, Düsseldorf.

Daten:

- Daten zur Mietenentwicklung stammen aus einer vom Autor beauftragten Sonderauswertung des Mikrozensus der Statistik Austria.
- Die Daten zu Wohnbauförderungszusicherungen sind den gesammelten Länderberichten ans Bundesministerium für Finanzen entnommen.