

Wohnbauförderung 2008

Wohnbauförderung als **K**onjunkturstütze

Anstieg im **G**eschoßwohnbau

Abwärtstrend bei **E**igenheimen setzt sich fort

Sanierung zieht an

Umbau der **W**ohnbauförderung mit hohem **R**isiko

Sperrfrist: 18. September 2009, 11.00 Uhr

Rückfragen an:

Dr. Wolfgang Amann

IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

Tel. 01 968 60 08

amann@iibw.at

➔ **Leicht steigende Förderungszusicherungen im großvolumigen Wohnbau, Abwärtstrend bei Eigenheimen setzt sich fort**

Österreichweit wurden 2008 für **34.400** Wohneinheiten Förderungen zugesichert (Grafik 1). Das sind um 1.200 Einheiten weniger als im Vorjahr (-3%). Einem moderaten Anstieg im **Geschoßwohnbau** von 22.300 auf 23.100 (+4%) stand ein deutlicher Rückgang bei den **Eigenheimen** von 13.400 auf 11.400 Zusicherungen (-15%) gegenüber.

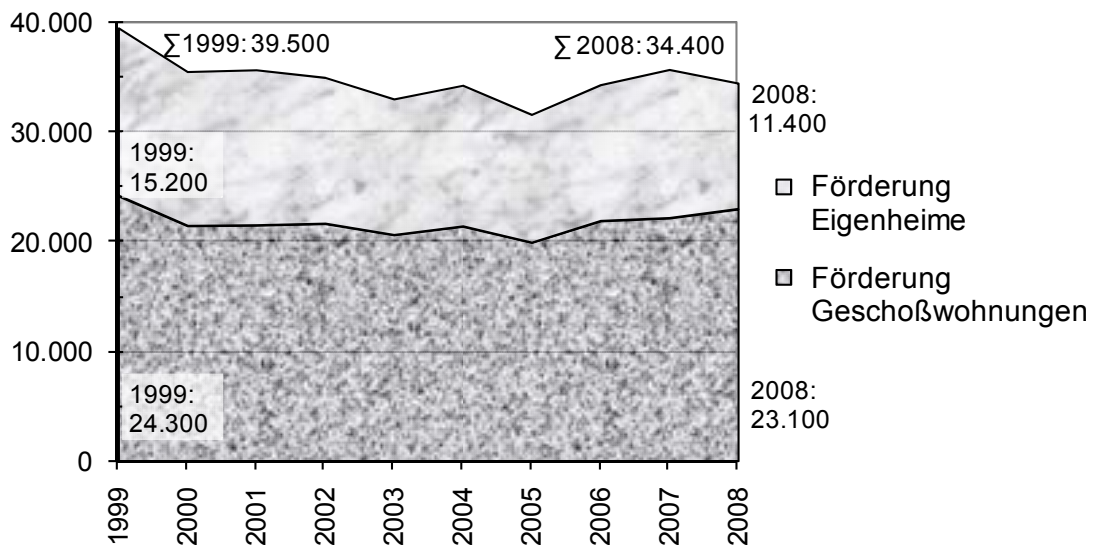
Positive Akzente setzten v.a. das **Burgenland** mit 2.670 Zusicherungen (38% über dem 10-Jahres-Durchschnitt, 13% über 2007), **Tirol** mit 3.140 Zusicherungen (2% über dem 10-Jahres-Durchschnitt, 21% über 2007) und **Kärnten** mit 2.280 Zusicherungen (5% über dem 10-Jahres-Durchschnitt, 9% über 2007).

Stabil entwickelte sich **Wien** mit 6.240 Zusicherungen (14% über dem 10-Jahres-Durchschnitt, 1% unter 2007) und **Salzburg** mit 1.630 Zusicherungen (1% unter dem 10-Jahres-Durchschnitt, 4% unter 2007). Leicht rückläufige Zahlen werden für **Niederösterreich** mit 7.320 Zusicherungen (9% unter dem 10-Jahres-Durchschnitt, 4% unter 2007) und **Oberösterreich** mit 5.600 Zusicherungen (1% über dem 10-Jahres-Durchschnitt, 18% unter 2007) gemeldet.

Deutlich rückläufig waren die Förderungszusicherungen in **Vorarlberg** mit 1.470 Zusicherungen (13% unter dem 10-Jahres-Durchschnitt, 16% unter 2007) und in der **Steiermark** (24% unter dem 10-Jahres-Durchschnitt, 9% unter 2007).

Der **Geschoßwohnbau** entwickelte sich v.a. im Burgenland, in Tirol und Kärnten positiv, deutlich rückläufig demgegenüber in der Steiermark, Vorarlberg und Salzburg. Im **Eigenheimsektor** erreichten das Burgenland, Kärnten und Salzburg eine stabile Entwicklung. Deutliche Rückgänge gab es in Wien, Vorarlberg, Tirol und in der Steiermark. In Oberösterreich führte 2007 eine Ausweitung der Eigenheimförderung zu einer Zunahme der Zusicherungen um fast 2/3. 2008 fielen sie aber wieder auf den langjährigen Durchschnitt.

Grafik 1: Förderungszusicherungen in 10-Jahresperspektive



Quelle: Förderungsberichte der Länder, BMF

→ Die Wohnbauförderung als Konjunkturstütze

Die Förderungsaktivitäten der Länder standen 2008 im Zeichen der Krisenbewältigung. Angesichts schwieriger werdender Finanzierungsbedingungen am Kapitalmarkt signalisierten die Länder den Förderungsnehmern Konstanz. Bei der bankmäßigen Beurteilung einer Wohnbaufinanzierung hat die Wohnbauförderung einen ähnlichen Stellenwert wie Eigenkapital. Sie bringt dadurch den **doppelten Nutzen** der Liquidität und der besseren Position für die Bankfinanzierung.

Die Wohnbauförderung wurde von einigen der Länder aktiv als Instrument zur **Stützung der strau-
chelnden Konjunktur** eingesetzt.

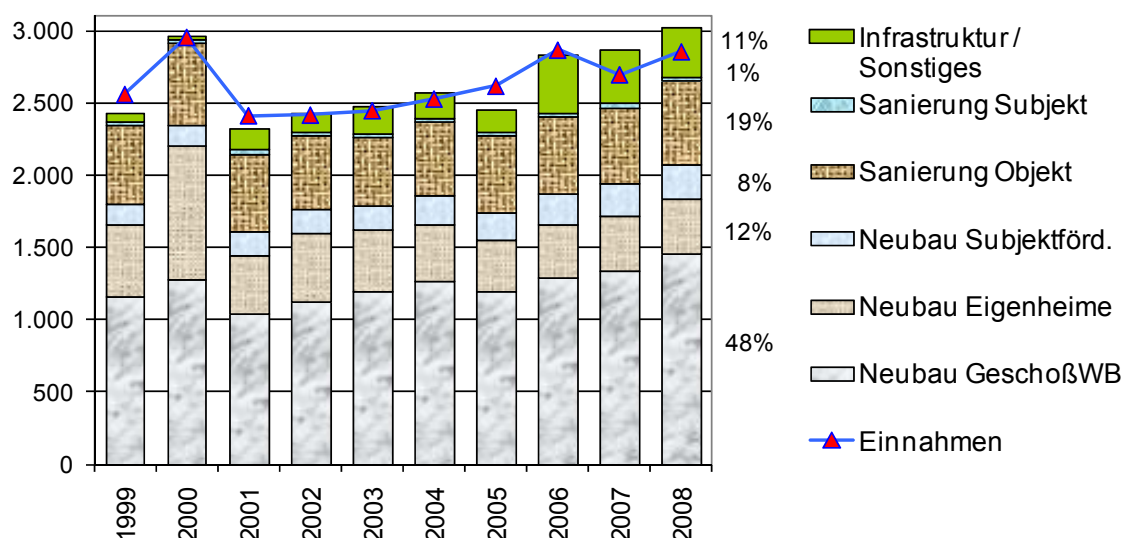
→ Allzeithoch der Förderausgaben

Während die Anzahl der Förderungszusicherungen österreichweit leicht sank, erreichten die nominalen Förderausgaben einen Höchststand. Insgesamt stiegen die Wohnbauförderausgaben um **5%** und überschritten damit erstmals die 3-Milliarden-Grenze (**€3,02 Mrd.**). Der Ausgabenanstieg kam dem **Neubau** zugute (**+6%**), vor allem aber der **Sanierung** (**+11%**). Sonstige Ausgaben (nicht wohnbaurelevante Ausgaben v.a. für Infrastruktur), die in den vergangenen Jahren besonders stark zugelegt haben, gingen 2008 hingegen zurück (-7%).

Besonders positiv entwickelten sich die Förderausgaben in **Salzburg** (aufgrund der Umstellung auf einen Wohnbaufonds, mit dem die Baukosten zu 100% finanziert werden), **Niederösterreich** (nach einem Einbruch 2007), **Tirol** und **Kärnten** (aufgrund der gesteigerten Bauleistung) sowie in der **Steiermark** (aufgrund der steigenden Verpflichtungen aus alten Annuitätenzuschuss-Förderungen). Förderausgaben unter dem langjährigen Durchschnitt weist einzig **Oberösterreich** auf.

Die Ausgaben für Neubauförderungen lagen mit 2,07 Mrd. um 10% über dem 10-Jahres-Durchschnitt und stiegen damit auf ein bisher nur Mitte der 1990er Jahre erreichtes Niveau. Vor allem die Objektförderung für **Geschosswohnbauten** legte stark zu (**18%** über dem 10-Jahres-Durchschnitt, 9% über 2007).

Grafik 2: Ausgaben der Wohnbauförderung, nominell



Quelle: Förderungsberichte der Länder, BMF, IIBW

60% der Förderungsausgaben gingen in die Objektförderung des Neubaus, 19% in die Sanierung (objektseitig), 9% in die Wohnbeihilfe und die verbleibenden 11% in nicht wohnbaurelevante Maßnahmen (z.B. Infrastruktur, Grafik 2).

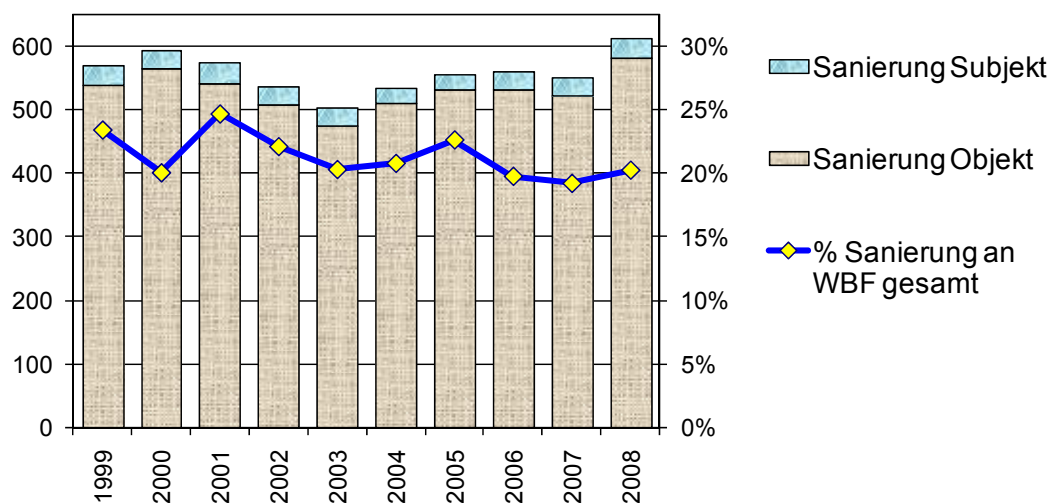
Die Einnahmen der Wohnbauförderung deckten bereits im zweiten Jahr in Folge die Ausgaben nicht. Bei Einnahmen von € 2,86 Mrd., die v.a. aus Zweckzuschüssen des Bundes und Rückflüssen stammten, klaffte eine Deckungslücke von ca. € 170 Mio.

➔ Sanierungsausgaben ziehen an

Nach Jahren der Stagnation erlebte die Sanierungsförderung 2008 einen starken Impuls mit **+11%** auf Förderungsausgaben von **€ 612 Mio**. Damit ist der Anteil der Sanierung (Objekt- und Subjektförderung) an den gesamten Förderungsausgaben erstmals seit mehreren Jahren gestiegen und übersteigt wieder die 20%-Marke (Grafik 3).

Einen besonders hohen Stellenwert nimmt die Sanierungsförderung in **Wien** (30% der Förderungsausgaben), der **Steiermark** (28%) und in **Niederösterreich** (23%) ein. Unterdurchschnittliche Werte erreichen **Salzburg** (8%, allerdings bei einer Verdoppelung gegenüber 2007), das **Burgenland** und **Tirol** (beide mit stark rückläufiger Tendenz gegenüber 2007).

Grafik 3: Ausgaben für Sanierungsförderung, nominell und anteilmäßig



Quelle: Förderungsberichte der Länder, BMF, IIBW

Die finanzielle Gebarung der Wohnbauförderung reflektiert damit das bereits seit einigen Jahren wiederholt formulierte politische Bekenntnis zu einer Sanierungsoffensive. Im Herbst 2008 vereinbarten die Länder und der Bund Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes von Treibhausgasen. Sie legt verbesserte thermische Standards im Neubau und die Forcierung von umfassenden thermischen Sanierungen fest. Alle Länder haben mittlerweile ihre Sanierungsförderungen attraktiver gestaltet und gleichzeitig auf thermisch anspruchsvollere Modelle umgestellt.

→ Wohnbeihilfe steigt moderat

Nachdem sich die Wohnbeihilfe zwischen Mitte der 1990er Jahren und 2006 verdoppelt hat, steigt sie seit zwei Jahren nur leicht an. Der starke Anstieg bis 2006 resultierte vor allem aus der Entwicklung der sog. „allgemeinen Wohnbeihilfe“, d.h. der Subjektförderung auch für private Mietwohnungen. Während die „klassische“ Wohnbeihilfe für objektgeförderte Wohnungen nur langsam weiter stieg, erreichte die allgemeine Wohnbeihilfe weiterhin hohe Wachstumsraten. Zusammen erreichen sie mittlerweile 11% der gesamten Förderungsausgaben. Die Wohnbeihilfe hat einen besonders hohen Stellenwert in Oberösterreich (23% der Förderungsausgaben), der Steiermark (15%) und Wien (13%). Eine Mittelverlagerung zur Subjektförderung birgt ein Risiko für die Wohnbauförderung, da sie einerseits keine direkten baurelevanten Impulse auslöst und andererseits die finanziellen Mittel langfristig bindet.

→ Umbau der Wohnbauförderung mit großem Risiko

Zwei kürzlich erfolgte Maßnahmen werden die Wohnbauförderung dauerhaft verändern. Ihre langfristigen Auswirkungen sind kaum abschätzbar, sie können zu nachhaltiger Effizienzsteigerung oder aber zur langfristigen Aushöhlung dieses wichtigen wirtschafts- und sozialpolitischen Instruments führen.

Mit dem 2007 ausverhandelten Finanzausgleich für die Periode 2008 – 2013 entfiel die Zweckbindung der Wohnbauförderungsmittel des Bundes. Die zweckgebundenen Zuschüsse wurden in normale Steuererträge für die Länder umgewandelt. Ab heuer liegt die Verantwortung für den Mittlereinsatz für die Wohnbauförderung ausschließlich bei den Ländern. 2008 ist damit auch das letzte Jahr, für das detaillierte Daten zur Verfügung stehen. Angesichts rückläufiger Steuererträge und umfangreicher auch neuer Aufgaben für die Länder (Grundsicherung) besteht ein hohes Risiko, dass die Länder die finanziellen Ressourcen der Wohnbauförderung entgegen ihrem Zweck verwenden. Dies ist insofern problematisch, als erfolgreiche Wohnungspolitik Kontinuität verlangt. Einschnitte aufgrund kurzfristiger politischer Rationalität können sich langfristig höchst negativ auswirken mit u.U. irreversiblen Folgen für die soziale Ausgewogenheit, für Städte ohne Ghettos und für stabile Wohnungsmärkte ohne Spekulationsblasen.

Im Herbst 2008 unterzeichneten die Länder und der Bund eine Vereinbarung mit dem Ziel, die Wohnbauförderung in den Dienst des Klimaschutzes zu stellen (gem. Art. 15a B-VG). Dies führt insbesondere bei der Sanierungsförderung zu starken Impulsen. Die seit langem propagierte Schwerpunktverlagerung vom Neubau zur Sanierung könnte damit mittelfristig Realität werden. Die Auswirkungen von rückläufigem Neubau auf die Bauwirtschaft wären gravierend.

Daten zu den Abbildungen

Zu Grafik 1

	Neubauförderung	Förderung Eigenheime	Förderung Geschöb- wohnungen
1999	39.451	15.159	24.292
2000	35.493	13.938	21.555
2001	35.653	14.042	21.611
2002	34.962	13.213	21.750
2003	33.013	12.284	20.729
2004	34.251	12.744	21.507
2005	31.605	11.575	20.030
2006	34.302	12.296	22.006
2007	35.685	13.420	22.265
2008	34.445	11.361	23.084

Quelle: Förderungsberichte der Länder, BMF, IIBW

Zu Grafik 2

	Infrastruktur / Sonstiges	Neubau Geschöb- wohnbau	Neubau Eigenheime	Neubau Subjektförd.	Sanierung Objekt	Sanierung Subjekt	Ausgaben Gesamt	Einnahmen
1999	60	1.165	493	147	540	30	2.435	2.559
2000	21	1.282	924	145	566	29	2.966	2.955
2001	145	1.045	407	157	542	32	2.329	2.412
2002	127	1.132	465	167	509	28	2.429	2.416
2003	188	1.203	419	164	476	27	2.477	2.446
2004	173	1.267	395	201	511	23	2.570	2.527
2005	161	1.203	347	193	533	24	2.461	2.616
2006	398	1.299	356	219	533	27	2.832	2.866
2007	365	1.346	377	227	522	29	2.866	2.696
2008	338	1.461	376	234	583	29	3.022	2.855

Quelle: Förderungsberichte der Länder, BMF, IIBW

Zu Grafik 3

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Sanierung Objekt- förderung	540	566	542	509	476	511	533	533	522	583
Sanierung Subjekt- förderung	30	29	32	28	27	23	24	27	29	29
Anteil an Förderung gesamt	23,4%	20,0%	24,7%	22,1%	20,3%	20,8%	22,6%	19,8%	19,2%	20,3%

Quelle: Förderungsberichte der Länder, BMF, IIBW