

Wirtschaftskammer Steiermark
Institut für Wirtschafts- und Standortentwicklung (IWS)



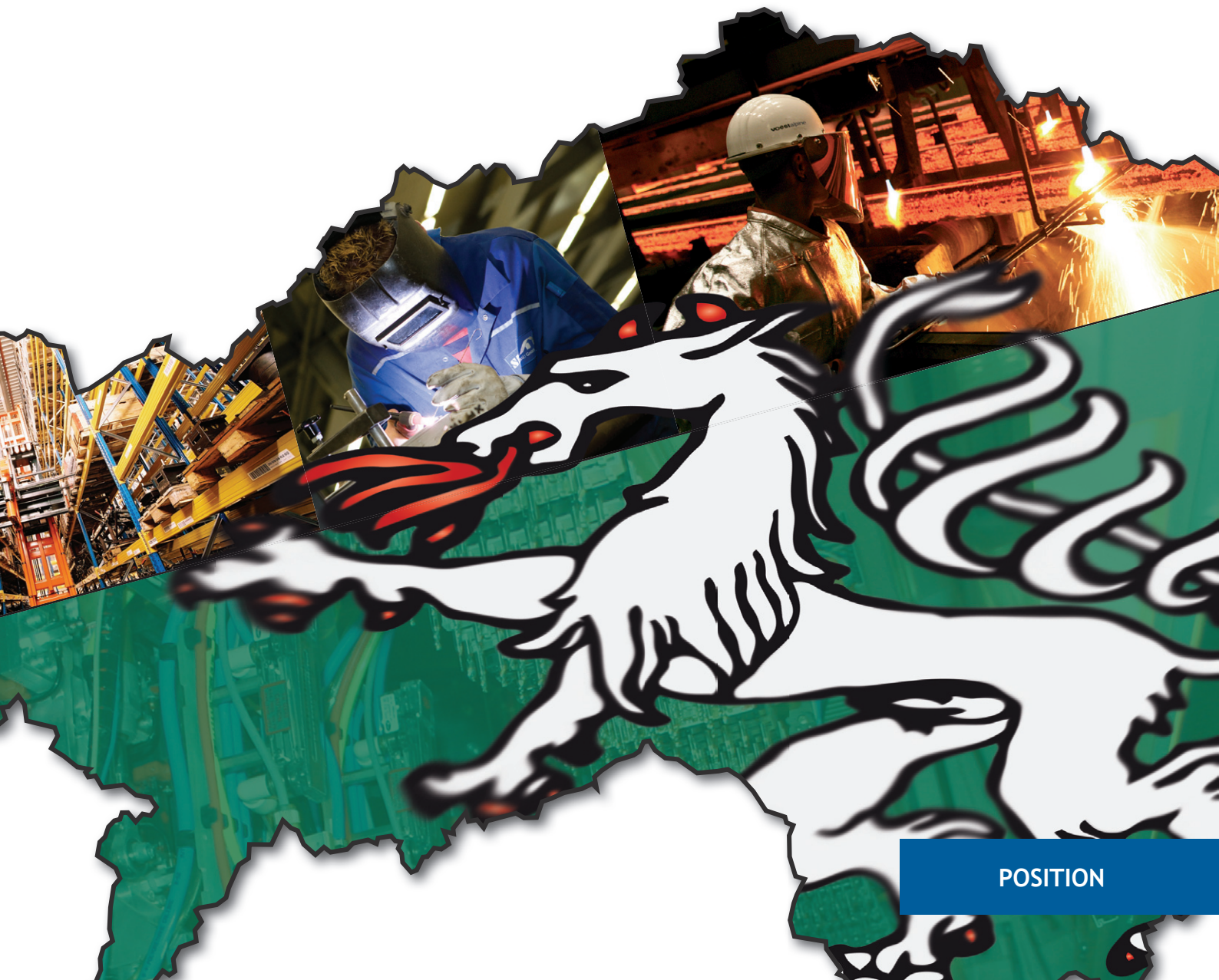
Standpunkte der Wirtschaftskammer

Nr. 02/2012

Positionspapier Wohnbau

Volkswirtschaftliche Bedeutung, Prognose und Forderungen

Dr. Wolfgang Zach
Mag. Ewald Verhounig
Mag. Robert Steinegger



POSITION

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
2. Grundlagen zur volkswirtschaftlichen Wirkungsweise der Wohnbauförderung	2
3. Die wirtschaftliche Bedeutung des Wohnbaus in Österreich	5
3.1 Der Multiplikatoreffekt im Baubereich.....	5
3.2 Beschäftigungsentwicklung	7
4. Prognose zur Entwicklung des Bausektors in Österreich bis 2014	8
4.1 Wachstumsrate der Bauproduktion und des Bruttoinlandsproduktes.....	8
4.2 Prognose der Wohnbautätigkeit in Österreich bis 2014	8
5. Entwicklung des Wohnbaubedarfes in der Steiermark	9
5.1 Bauproduktionswert Wohnbau nach Regionen in der Steiermark	9
5.2 Bauproduktionswert nach Sparten in der Steiermark.....	10
6. Forderungskatalog der Wirtschaftskammer Steiermark	10
6.1 Wiedereinführung der Zweckbindung der Wohnbauförderung	10
6.2 Keine Reduzierung der bauwirksamen Wohnbauförderungsmittel.....	11
6.3 Mietzinsanpassung bei betriebskosteneffizienten Gebäuden.....	11
6.4 Rechnungslegungspflicht für jede Förderung	12
6.5 Verpflichtende Ausschreibungsregelungen für gemeinnützige Wohnbauträger.....	12
6.6 Abschaffung der Betriebskostenförderung.....	13
6.7 Kein „zu Tode dämmen“	13
6.8 Steuerliche Anreize	13
6.9 Mietkaufwohnung.....	14
Literaturverzeichnis	15
Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	15

1. Einleitung

Die Wohnbaupolitik hat in Österreich und speziell auch in der Steiermark eine mittlerweile lange Tradition. Die Wohnbauförderung ist de facto die Speerspitze bzw. das Hauptinstrument, das der Wohnbaupolitik zur Verfügung steht. In den vergangenen Jahren ist der Wohnbauförderung jedoch zusehends jene Bedeutung abgesprochen worden, die sie jahrzehntelang – zumindest relativ widerspruchlos – innehatte. Selbst wenn die jüngste Debatte mit Sicherheit auch vom Diktat der leeren Kassen und der These, „sie sei in Anbetracht des herrschenden Wohlstands unzeitgemäß“, geschürt wird, gilt es einen genauen Blick auf die Situation im Wohnbau zu werfen und insbesondere auf jene Aspekte zu verweisen, die im Rahmen einer oberflächlichen Diskussion leicht verloren gehen.

Der Wohnbau, der in erster Linie das Bauhaupt- und Baunebengewerbe umfasst, ist ein wichtiger Eckpfeiler des wirtschaftlichen Gefüges sowie der wirtschaftlichen Entwicklung in unserem Land. Nicht zuletzt deshalb, weil er durch eine starke Binnenorientierung geprägt und damit steuerbar ist. Er generiert über die Bauwirtschaft in ihrer Gesamtheit nicht nur auf direktem Wege Einkommen, Arbeitsplätze und damit Wohlstand, sondern aufgrund der Verknüpfung mit anderen Sektoren über einen sehr rasch wirkenden Multiplikator auch indirekte Effekte, da er in anderen Sektoren eine entsprechende Nachfrage induziert. Investitionen und Aktivitäten in der Bauwirtschaft strahlen letztlich rascher auf andere Sektoren einer Volkswirtschaft aus, als dies in anderen Bereichen der Fall ist. Neben Gewerbe/Handwerk und Industrie profitieren auch andere Sparten von Bauprojekten. Nicht zuletzt deshalb muss die Wohnbauförderung in ihrer Eigenschaft als Impulsgeber auch umfassend betrachtet werden:

„Wohnbauförderung ist summa summarum Wirtschaftsförderung auf breiter Basis.“

Im Rahmen dieses Positionspapiers sollen erstens die volkswirtschaftlichen Grundlagen und Intentionen der Wohnbauförderung dargelegt und der Ansatz der hohen wirtschaftspolitischen Bedeutung entsprechend belegt werden. Im Anschluss daran werden die Situation im Wohnbaubereich allgemein und die Einschätzung des Bedarfes in Österreich und der Steiermark im Detail beleuchtet, um den qualitativen Argumenten auch eine quantitative Untermauerung teilwerden zu lassen.

Abschließend wird ein Forderungspaket der Wirtschaftskammer Steiermark vorgestellt, das helfen soll, den Wohnbau (im Sinne von Neubau und Sanierung) in der Steiermark voranzutreiben und die Wohnbauförderung wieder zu einem starken wirtschaftspolitischen Instrument zu machen.

2. Grundlagen zur volkswirtschaftlichen Wirkungsweise der Wohnbauförderung

Der Grundstein für das System der Wohnbauförderung, wie man es heute in Österreich kennt, wurde 1953 mit der Implementierung des im darauf folgenden Jahr in Kraft getretenen Wohnbauförderungsgesetzes gelegt. Die Überlegungen, die diesem wirtschaftspolitischen Instrument zugrunde lagen, waren zum einen – vor dem Hintergrund enorm hoher Inflationsraten – die Stabilisierung der Wohnkosten, und zum anderen die Schaffung von Wohnraum sowie die allgemeine Belebung der Wirtschaft nach dem Krieg. Durch die Wohnbauförderung gelang es faktisch, fehlendes privates Kapital im Wohnbaubereich zu ersetzen und damit den Bau von Eigenheimen und letztlich die Konjunktur anzukurbeln. Als angenehmer Nebeneffekt kann ins Feld geführt werden, dass es durch niedrigere und leistbarere Wohnkosten möglich war, hohe Lohnabschlüsse zu vermeiden, was letztlich dazu beitrug, dass die Wettbewerbsfähigkeit der österreichischen Wirtschaft in vielen Bereichen erhöht werden konnte und Folge dessen einen wichtigen Beitrag zum Nachkriegswirtschaftswunder in unserem Land leistete.

Aus wirtschaftspolitischer Sicht ist die Wohnbauförderung ein probates wirtschafts- und ordnungspolitisches Instrument, da es im Vergleich zu anderen wirtschaftspolitischen Maßnahmen tatsächlich eine hohe Lenkungswirkung vorweisen kann. Die primären Lenkungseffekte der Anfangstage sind zwar nicht mehr in diesem Ausmaß bedeutend, dafür haben in den vergangenen Jahren andere Aspekte an Relevanz gewonnen, die den Einsatz der Wohnbauförderung nach wie vor rechtfertigen.¹

Im Wesentlichen erfüllt die Wohnbauförderung heutzutage folgende wirtschaftspolitische Funktionen:²

❖ Stabilisierungs- und Verbilligungsfunktion

Die Grundintention der Wohnbaupolitik ist die Schaffung von ausreichend und leistbarem Wohnraum. Die Wohnbauförderung entspricht gerade diesem Credo, indem durch sie Kostenbelastungen im Zusammenhang mit der Schaffung neuen Wohnraums oder der Sanierung von Altbeständen in einem sozial verträglichen Ausmaß gehalten werden. Gleichzeitig führt die Wohnbauförderung zu einer Verbilligung der Finanzierungskosten auf dem Finanzmarkt, was gerade sozial benachteiligte Schichten zum Vorteil gereicht und die Wohnraumschaffung breitflächig leistbarer macht.

¹ Anmerkung: Es gibt im volkswirtschaftlichen Bereich auch viele kritische Stimmen, die der Wohnbauförderung ihre Daseinsberechtigung, vor allem aus wettbewerbsrechtlicher Sicht, absprechen. Siehe beispielsweise Jenkis (2004).

² Siehe auch Schmidinger (2003) S. 21 ff.

❖ Steuerungsfunktion

Eines der wertvollsten Merkmale des Wohnbauförderungssystems in Österreich ist dessen mehrdimensionale Steuerungsfunktion bzw. Lenkungswirkung. Im Wesentlichen lassen sich folgende Funktionen unterscheiden:

- *quantitative Steuerungsfunktion*

Gerade für die Konjunktursteuerung bietet sich ein Instrumentarium wie die Wohnbauförderung bestens an. Erfahrungen aus der Vergangenheit belegen recht eindeutig den Kausalzusammenhang zwischen Förderung und Wohnbauproduktion. Durch die Wohnbauförderung können sowohl Produktionsspitzen geglättet, als auch konjunkturelle Minderleistungen gesteuert werden.

- *qualitative Steuerungsfunktion*

Durch die Wohnbauförderung wird ein hoher qualitativer Wohnungsbestand in Österreich nicht nur im Neubau, sondern auch im Bereich der Sanierung alter Wohnungsbestände sichergestellt.

- *ökologische Steuerungsfunktion³*

Durch Verstärkung im Bereich der Sanierung wird eine positive Umweltbeeinflussung erzielt – Qualität und Ökologie gehen damit Hand in Hand.

- *regionalpolitische Steuerungsfunktion*

Speziell in der Steiermark kann die Wohnbauförderung als regionalpolitisches Steuerungstool genutzt werden. Durch klare Förderungsvorgaben können a) der Zersiedelung – und damit einhergehenden, hohen Infrastrukturkosten – Einhalt geboten werden und b) in strukturschwachen Regionen Anreize gesetzt werden, denn schließlich sollte die Wohnraumversorgung in allen Teilen unseres Landes gewährleistet sein.

- *demographiepoltische Steuerungsfunktion*

Komplementär zur regionalpolitischen Steuerungsfunktion gewinnt der Bereich Demographie auch im Wohnbau zusehends an Bedeutung. Durch adäquate Förderrichtlinien und Guidelines können die Prozesse der Ausdünnung ländlicher Gebiete bzw. der Änderung des Wohnraumbedarfs aufgrund kleiner werdender Familiengrößen abgefedert werden.

³ Vgl. Maydl et al. (2005)

❖ Sozialpolitische Funktion

Die derzeit praktizierte Objektförderung im Wohnbauförderungsbereich ist zugleich auch eine sozialpolitische Maßnahme, da auch für einkommensschwache Familien ein leistbarer, qualitativ hochwertiger Wohnraum geschaffen werden kann.

❖ Finanzwirtschaftliche Funktion: Liquidität und Garantie

Öffentliche Mittel im Wohnbau erfüllten vor einigen Jahrzehnten eine Art von Liquiditätsfunktion, ohne die es vor allem nach dem Krieg nicht möglich gewesen wäre, aus quantitativer Sicht Impulse zu setzen, da das private Kapital nicht vorhanden war.

Heute ist aus finanzwirtschaftlicher Sicht die Garantiefunktion der Wohnbauförderung weitaus bedeutender als die Liquiditätsfunktion, da sie im Hinblick auf Wohnraum- bzw. Wohnbaufinanzierungen Instrumentarien wie Garantien und Bürgschaften beinhaltet, die gerade im Privatbereich helfen die Bonität zu steigern bzw. günstigere Finanzierungen für Neubauten bzw. Umbau-/Sanierungsmaßnahmen zu ermöglichen.

❖ Wirtschaftsimpulsfunktion: Multiplikatoreffekt

Investitionen im Bereich des Wohnbaus strahlen auf sehr direktem Wege nicht nur auf die Bauwirtschaft im eigentlichen Sinne aus, sondern umfassen neben den Baunebengewerben auch Bereiche wie den Handel oder die Finanzwirtschaft und sorgen aufgrund einer stark ausgeprägten Binnenbindung für einen hohen Wirkungsgrad in punkto Wertschöpfung, Beschäftigung und – in weiterer Folge – auch Steuereinnahmen. Der „Refinanzierungsgrad“ staatlicher Ausgaben ist im Bereich der Wohnbauförderung deutlich höher bzw. stärker nachvollziehbar als bei anderen fiskalpolitischen Instrumentarien.

❖ Ordnungspolitische Funktion

Aus ordnungspolitischer Sicht kann mittels der Wohnbauförderung auch die Schattenwirtschaft zumindest eingedämmt werden. In Österreich beläuft sich das Volumen der Schattenwirtschaftsaktivitäten durchschnittlich auf rund 15% des Bruttoinlandsproduktes pro Jahr.

3. Die wirtschaftliche Bedeutung des Wohnbaus in Österreich

3.1 Der Multiplikatoreffekt im Baubereich

Es stellt sich die Frage, warum mit Bauinvestitionen stärkere Wachstumsimpulse verbunden sind, als beispielsweise Ausgaben im Bereich von konsumtiv wirkenden Sozialtransfers? Hervorheben lassen sich dafür in erster Linie folgende Gründe:

- ❖ Investive Ausgaben sind generell wachstumsfördernder als konsumtive. Das heißt, die Finanzmittel werden bei ersteren vollends investiert, während sie im Haushaltsbereich zu einem Gutteil konsumiert und nur teilweise gespart werden. Damit sind die Effekte bei Sozialtransfers in Form von reinen Geldleistungen meist nur von kurzfristiger Dauer.
- ❖ Investitionen im Baubereich, vor allem im Bereich des Hoch- und Geschossbaus, haben höhere Wachstumseffekte als beispielsweise Investitionen in maschinelle Anlagen, da erstere verstärkt am Binnenmarkt wirken, sprich inlandswirksam sind. Die Importquoten sind damit ebenfalls geringer und die „*Spillover-Effekte*“ d.h. Abflüsse ins Ausland werden reduziert.
 - Aufgrund der besonders in der regionalen Wirtschaft verankerten arbeitsteiligen Prozesse – produzierte Baustoffe, Bauarbeiten sowie weitere Sachgüter werden nachgefragt – entstehen höhere Wertschöpfungseffekte als bei anderen Investitionen.
- ❖ Eine Investitionssumme von € 100 Mio. in Bauten⁴ (thermische Sanierung) generiert in Österreich
 - kurzfristig eine Bruttowertschöpfung von € 170 Mio. (Multiplikator 1,7) und schafft 2.600 Jahresbeschäftigungsverhältnisse.
 - langfristig einen Bruttowertschöpfungseffekt von € 290 Mio. (Multiplikator von 2,9) und schafft 3.900 Beschäftigungsverhältnisse [alle indirekten Effekte über mehrere Perioden berücksichtigt].

⁴ Annahme: Hochbau

Tab. 1: Multiplikator thermische Sanierung - Österreich

100 Mio. € netto (davon 30 Mio. € Förderung)	kurzfristig gesamt	davon durch Förderung induziert	langfristig gesamt
Bruttowertschöpfungseffekt	170 Mio. €	51 Mio. €	290 Mio. €
Multiplikatoreffekt der BWS	1,7	1,7	2,9
Beschäftigungseffekt in ausgelasteten Besch.verhältnissen	2.600	780	3.900
Beschäftigungseffekt je Mio. €	26	26	39

Quelle: Joanneum Research, MultiReg, 2007.

➔ 1 Mio. € an Investitionen in die thermische Sanierung generiert kurzfristig 26 und langfristig 39 Beschäftigungsverhältnisse.

➔ Der Bruttowertschöpfungsmultiplikator liegt bei der thermischen Sanierung kurzfristig bei 1,7 und langfristig bei 2,9.

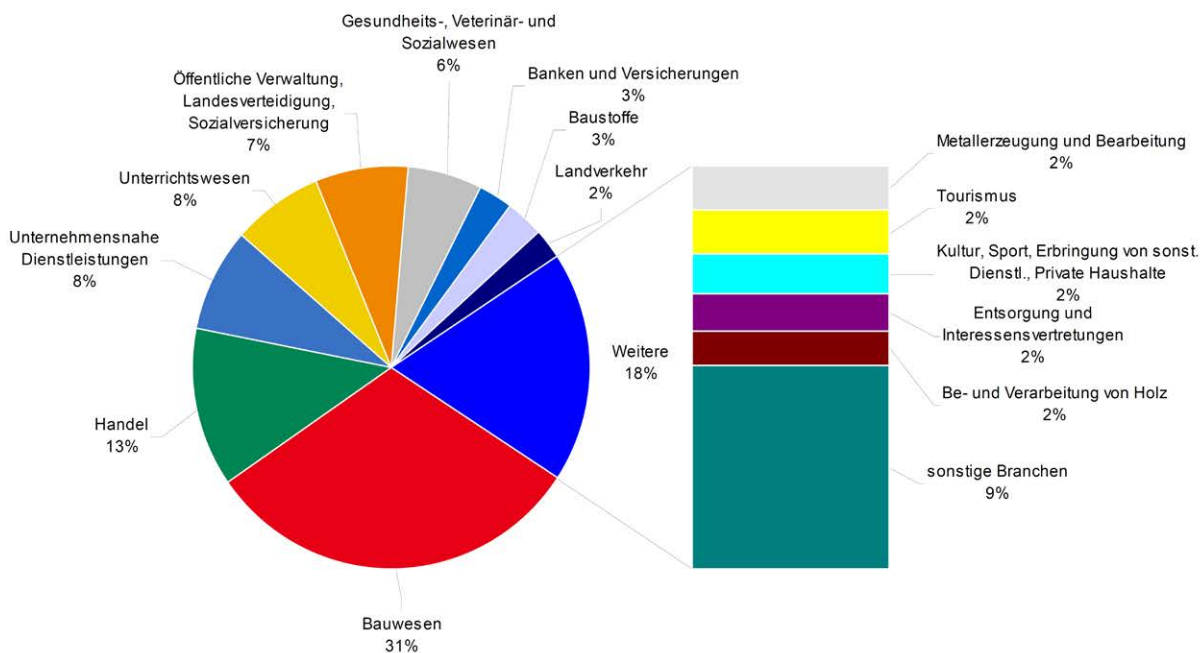


Abb. 1: Verteilung des gesamten kurzfristigen Beschäftigungseffekts auf Branchen
Quelle: Joanneum Research.

Wie obige Abbildung zeigt, machen die direkten Beschäftigungseffekte im Bauwesen mit 806 geschaffenen ausgelasteten Stellen je 100 Mio. € Investitionen nur knapp ein Drittel des Gesamteffektes von 2.600 aus, zwei Drittel verteilen sich aufgrund der Wertschöpfungs- und

Spezialisierungskette auf andere Branchen. So profitiert etwa auch der Handel mit rund 340 geschaffenen, zusätzlichen Beschäftigungsverhältnissen.

In der Steiermark sind die Multiplikatoren aufgrund der Verflechtung mit anderen Bundesländern (nicht alles wird beispielsweise in der Steiermark eingekauft, die arbeitsteiligen Prozesse verteilen sich auf mehrere Bundesländer) schätzungsweise um ein Viertel niedriger. Regional ist daher von einem Multiplikator von 1,3 bis 1,4 bzw. einer Beschäftigungsentwicklung von ca. 2.000 zusätzlichen Verhältnissen auszugehen.

3.2 Beschäftigungsentwicklung

Die Beschäftigungsentwicklung in den Jahren 2010 und 2011 war im Bau nach dem Einbruch im Jahr 2009 durchwegs positiv, im Jahresdurchschnitt konnten gemäß AMS⁵ im Jahr 2011 bereits über 34.000 unselbständige Beschäftigte gezählt werden. Das Beschäftigungsniveau des Jahres 2008 im Hochbau (ÖNACE-Klasse 41, zu der auch der Wohnbau gehört) wurde dennoch nicht erreicht. Das größte Beschäftigungswachstum verzeichnete der so genannte sonstige Bau (Baustellenarbeiten, Bauinstallationen und sonstiges Ausbaugewerbe).

Für das Jahr 2012 wird eine stagnierende Entwicklung erwartet. Laut der steirischen Bauvorschau ist für 2012 mit einem Beschäftigungsrückgang zu rechnen.

Tab. 2: Unselbständige Beschäftigte im Bauwesen gemäß ÖNACE - Klassifizierung

ÖNACE - Bezeichnung	2008	2009	2010	2011
F Bau	33.947	33.513	33.949	34.422
F 41 Hochbau	7.824	7.493	7.698	7.792
F 42 Tiefbau	5.670	5.528	5.548	5.486
F 43 Sonstiger Bau*	20.453	20.492	20.703	21.144

* Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe

Tab. 3: Relative Beschäftigungsveränderung im steirischen Bauwesen

ÖNACE - Bezeichnung	2008/2009	2009/2010	2010/2011
F Bau	-1,3%	1,3%	1,4%
F 41 Hochbau	-4,2%	2,7%	1,2%
F 42 Tiefbau	-2,5%	0,4%	-1,1%
F 43 Sonstiger Bau*	0,2%	1,0%	2,1%

* Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe

⁵ <http://iambweb.ams.or.at/>

4. Prognose zur Entwicklung des Bausektors in Österreich bis 2014

4.1 Wachstumsrate der Bauproduktion und des Bruttoinlandsproduktes

Für die österreichische Bauwirtschaft ergibt sich einer Prognose von Euroconstruct bzw. WIFO (vgl. Kunnert 2012, S.123) zu Folge für die Jahre 2012 bis 2014 ein geringfügiges Wachstum:

Für den Hochbau wird für die Jahre 2012-2014 eine durchschnittliche Wachstumsrate von 1,2 %, für den Tiefbau von -0,1 % erwartet.

Für die gesamte Bauproduktion wird eine Wachstumsrate von durchschnittlich 0,9 % vorhergesagt. In den letzten Jahren entwickelte sich die Bauproduktion deutlich schwächer als das Wirtschaftswachstum. Während sich für das Jahr 2012 zumindest eine Annäherung abzeichnet, droht das Verhältnis bis 2014 wieder eine divergierende Richtung einzuschlagen. An dieser Stelle könnten Maßnahmen wie die Wohnbauförderung eine konjunkturstabilisierende Wirkung haben, sodass sich BIP und Bauvolumen nicht voneinander weg, sondern auch weiter in dieselbe Richtung bewegen. Bis zum Jahr 2014 wird das Bauvolumen in Österreich ohne weitere Maßnahmen noch nicht auf demselben Niveau des Jahres 2008 sein.

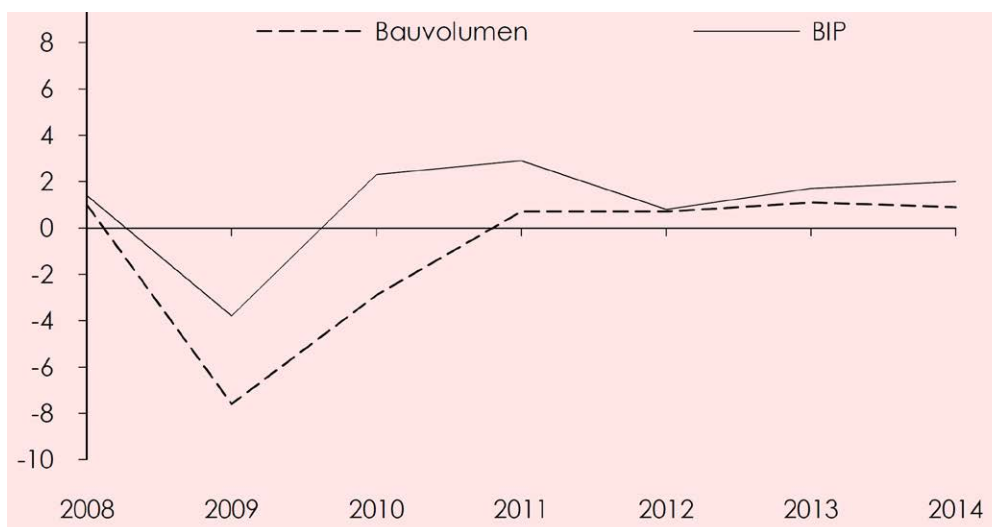


Abb. 2: BIP und Bauvolumen - Entwicklung in Österreich von 2008 bis 2014
Quelle: WIFO

4.2 Prognose der Wohnbautätigkeit in Österreich bis 2014

Während die Wohnbautätigkeit in Österreich in den Jahren 2009 und 2010 rückläufig war, zeichneten sich im Jahr 2011 durchwegs positive Entwicklungstendenzen ab: Die Förderung der thermischen Sanierung und auch die zunehmende Bedeutung des Neubaus (mit 39.000 bewilligten Wohneinheiten um 3% mehr Bewilligungen im Vergleich zum Jahr 2010) waren dafür Ausschlag gebend.

Für 2012 wird bei den Bewilligungen jedoch ein leichter Rückgang von minus 2% erwartet. Die aktuelle Entwicklung der Wohnbaupolitik auf Bundesebene (Rückgang der Wohnbauförderungszusicherungen) und der Konsolidierungsdruck dämpfen die Wachstumserwartungen: Von 2012 bis 2014 sind beim Wohnungsbau (Neubau und Sanierung) durchschnittliche Zuwachsraten von 0,5% bis 1% jährlich zu erwarten (vgl. Kunnert 2012, S.128). Demgegenüber stehen in

den städtischen Gebieten aufgrund der Migration, dem demographischen Wandel (Zuwanderung) und dem Trend zu Single-Haushalten eine stark steigende Nachfrage gegenüber!

5. Entwicklung des Wohnbaubedarfes in der Steiermark

5.1 Bauproduktionswert Wohnbau nach Regionen in der Steiermark

Die demographische Entwicklung in den steirischen Regionen und der Trend der Landflucht – in Verbindung mit zunehmenden Singlehaushalten – wirken sich auch deutlich auf die Unterschiede beim Wohnbaubedarf aus. Während die Situation, gemessen am Bauproduktionswert, im Großraum Graz durchwegs stabil ist, zeichnen sich in den Regionen negative Tendenzen für 2012 ab (siehe Tabellen unten)

Tab. 4: Bauproduktionswert nominell in Mio. € (Rundungsdifferenzen möglich)

	2010	2011	2012
Stmk	607,2	639,5	624,4
G/GU	240,4	256,4	260,4
Obersteiermark	93,5	96,6	92,4
Ost-/Süd-/Weststmk	273,2	286,5	271,6

Quelle: Steirische Bauvorschau Okt. 2011

Tab. 5: Bauproduktionswert nominell (relative Veränderung in %)

	2010	2011	2012
Stmk	2,4	5,3	-2,4
G/GU	5,1	6,7	1,5
Obersteiermark	-3,3	3,3	-4,3
Ost-/Süd-/Weststmk.	2,2	4,9	-5,2

Quelle: Steirische Bauvorschau Okt. 2011

5.2 Bauproduktionswert nach Sparten in der Steiermark

Mit über einem Drittel des gesamten Bauvolumens bzw. 624,4 Mio. € im Jahr 2012 wird die Bedeutung des Wohnbaus deutlich.

Tab. 6: Bauproduktionswert nominell gesamt und nach Bausparte in Mio. €

	2010		2011		2012	
	<i>absolut</i>	<i>in %</i>	<i>absolut</i>	<i>in %</i>	<i>absolut</i>	<i>in %</i>
Bauhauptgewerbe	1.834,9	100,0%	1.889,9	100,0%	1.850,2	100,0%
....davon						
Wohnbau	607,2	33,1%	639,5	33,8%	624,4	33,7%
Sonst. Hochbau	493,7	26,9%	533,8	28,2%	515,6	27,9%
Verkehrswegebau	372,6	20,3%	353,4	18,7%	372,1	20,1%
Wasserbau	361,4	19,7%	363,2	19,2%	338,1	18,3%

Quelle: Steirische Bauvorschau Okt. 2011

6. Forderungskatalog der Wirtschaftskammer Steiermark

Auf Basis der vorliegenden volkswirtschaftlichen Analyse hat die Wirtschaftskammer Steiermark einen Forderungskatalog entwickelt, der helfen soll, den Wohnbau entsprechend zu unterstützen. In dieselbe Kerbe schlägt die vom Wohnbauförderungsbeirat am 07.03.2012 beschlossene, an die Landesregierung gerichtete Petition.⁶ Im Detail umfasst der Forderungskatalog der Wirtschaftskammer Steiermark folgende neun Punkte:

6.1 Wiedereinführung der Zweckbindung der Wohnbauförderung

Die Zweckbindung der Wohnbauförderung wurde beim Finanzausgleich 2008 abgeschafft. Um die Verknappung des Wohnraumes zu verhindern, ist die Zweckbindung jedoch ein entscheidender Faktor⁷. Nur durch diese ist es möglich, die Schaffung leistbaren Wohnraumes sicher zu stellen. Damit die Bundesländer den Steuerungseffekt im Wohnbau weiterhin erfüllen und Wohnbauförderungsbeiträge des Bundes nicht für anderwärtige Ausgaben verwenden, sollten die Bundeswohnbaugelder per Gesetz zweckgebunden in die Landeshaushalte einfließen.

Forderung:

Wiedereinführung der Zweckbindung der Wohnbauförderung; Die zweckgebundenen Mittel sollten ausschließlich für neue geförderte Projekte verwendet werden!

⁶ Petition des Wohnbauförderungsbeirates

⁷ Vgl. Dr. Christoph Leitl im Wirtschaftsblatt vom 16.02.2012

<http://www.wirtschaftsblatt.at/home/schwerpunkt/immobilien/507870/index.do>

6.2 Keine Reduzierung der bauwirksamen Wohnbauförderungsmittel

Die bauwirksamen Wohnbauförderungsmittel müssen auch in Zukunft gesichert bleiben. Insbesondere darf es keine Einschränkung der zur Verfügung gestellten Wohnbauförderungsmittel im Bereich der mehrgeschossigen Wohnbauten sowie bei der umfassenden Sanierung geben.

Die gesellschaftlichen Entwicklungen belegen: es gibt immer mehr Haushalte (Singles, Senioren, Kinder, etc.), die nachgefragten Einheiten werden kleiner, die Wohnfläche pro Person steigt. Nach einer Studie des SRZ (Stadt + Regionalforschung GmbH) aus dem Jahr 2006 suchen rund 50 % einen Neubau. Besonders gefragt sind auch renovierte Wohnungen. Es gibt ferner eine klare Bewegung vom Land in die Stadt. Viele von diesen Wohnungssuchenden verfügen nicht über jene finanziellen Mittel, die erforderlich sind, um sich Wohnungen leisten zu können, die nicht gefördert sind. Dementsprechend wesentlich ist es, dass die Wohnbauförderungsmittel keinesfalls gekürzt werden, wobei im Sinne der obigen Ausführungen der Fokus jedenfalls beim mehrgeschossigen Wohnbau sowie der umfassenden Sanierung liegen muss.

Forderung:

Keine weitere Reduktion der bauwirksamen Wohnbauförderungsmittel und Fokus auf den mehrgeschossigen Wohnbau sowie die Umfassende Sanierung und die Umfassende Energetische Sanierung!

6.3 Mietzinsanpassung bei betriebskosteneffizienten Gebäuden

Der maximal zulässige Mietzins damit Wohnbeihilfe (= Mietzuschuss und BK-Zuschuss) bezogen werden kann, beträgt in der Steiermark derzeit € 7,11/m² netto. Bei Kleinwohnungen bis 35 m² darf der Hauptmietzins € 9,24/m² netto betragen.⁸ Im Bereich der umfassenden Sanierung ist der Mietzins abhängig von der Höhe des Förderdarlehens, das durch die Ausbauqualität (Lift, Niedrigenergie oder Passivhaus) definiert wird, sowie dem quartalsmäßigen Zinssatz.

Im geförderten Geschoßbau beträgt die (geförderte) Miete für Mietwohnungen bzw. Mietkaufwohnungen letztlich ungefähr nur € 2/m².

Es sollte möglich sein, die Mietzinse – umgelegt auf die gesamte vermietbare Fläche des sanierten Gebäudes bzw. Gebäudeteils – um den Betrag, der den durch Verbesserungsmaßnahmen errechneten Einsparungen entspricht, anzuheben. Daraus entstünde folgende Win-Win-Win-Situation:

⁸ Stand der Werte: 2012

- ❖ Der Mieter zahlt für ein besseres Gebäude etwas mehr Miete aber dafür entsprechend weniger Betriebskosten – das Modell ist für den Mieter somit kostenneutral.
- ❖ Der Investor hat die Möglichkeit, seine Investitionen in die Verbesserung des Gebäudes mit den Mietmehreinnahmen zu refinanzieren.
- ❖ Gleichzeitig ist das Ziel erfüllt, nachhaltig effiziente Gebäude errichtet zu haben.

Forderung:

Mietzinsanhebungsmöglichkeit im Umfang der Betriebskostenreduktion bei umfassender Sanierung!

6.4 Rechnungslegungspflicht für jede Förderung

Für weite Bereiche des geförderten Wohnbaus besteht Rechnungslegungspflicht. Dies ist allerdings nicht so bei Förderungen für Einfamilienhäuser sowie bei der umfassenden energetischen Sanierung, soweit diese mit Landesmitteln gefördert wird. Bei den für die umfassende energetische Sanierung zur Verfügung stehenden Bundesmitteln gibt es sehr wohl eine Rechnungslegungspflicht.

Forderung:

Verpflichtende Rechnungslegung für sämtliche Förderungen!

6.5 Verpflichtende Ausschreibungsregelungen für gemeinnützige Wohnbauträger

Für die Vergabe von Leistungen die mit Wohnbauförderungsmitteln gefördert werden, soll es auch für die gemeinnützigen Wohnbauträger verpflichtende Ausschreibungsregelungen im Sinne einer Unverzichtbarkeit der Transparenz geben.

Aufbauend auf die in der „Durchführungsverordnung zum Stmk. Wohnbauförderungsgesetz“ angeführten Regeln bei der Vergabe von Leistungen nicht öffentlicher Auftraggeber wird zusätzlich gefordert:

- ❖ Ab einem Auftragswert von € 35.000 soll eine Anbotseröffnung stattfinden und eine Niederschrift veröffentlicht werden!
- ❖ Kostenlose Ausschreibungsunterlagen!

Forderung:

Praxisgerechte und transparente, verpflichtende Vergaberegeln auch für gemeinnützige Wohnbauträger aufbauend auf den in der DurchführungsVO zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsg 1993 vorgesehenen Regeln, die für die Vergabe von Leistungen nicht öffentlicher Auftraggeber gelten!

6.6 Abschaffung der Betriebskostenförderung

Die Förderung von Betriebskosten ist kontraproduktiv, weil sie der wesentlichen Forderung nach Senkung der Betriebskosten bzw. weniger Energieverbrauch entgegenwirkt. Vielmehr sollten gerade jene Maßnahmen zusätzlich gefördert werden, die einer Reduzierung von Betriebskosten dienen.

Forderung:

Verwendung der für Betriebskostenförderung verwendeten Mittel zugunsten von Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Umfassenden Sanierung und der Umfassenden Energetischen Sanierung!

6.7 Kein „zu Tode dämmen“

Die Förderung soll sich nicht so sehr am Dämmungswert bzw. Heizwärmebedarf eines Gebäudes orientieren, sondern vor allem am Primärenergiebedarf. Es geht hier um die Förderung der Gesamtenergieeffizienz von Wohnbauten. Denkbar ist auch die Förderung an der CO₂ Reduktion, die durch Sanierungsmaßnahmen erzielt wird, festzumachen. Überlegenswert ist ebenso, jene eingesparten Strafgelder, die durch weniger CO₂-Emissionen entrichtet werden müssen, der Wohnbauförderung zur Verfügung zu stellen.

Forderung:

Verstärktes Anknüpfen der Förderung am Primärenergiebedarf bzw. der Gesamtenergieeffizienz statt am Heizwärmebedarf!

6.8 Steuerliche Anreize

Thermische Sanierungsmaßnahmen sollten kurzfristig steuerlich absetzbar sein. Privates Kapital zu aktivieren ist die beste Förderung. Dies wäre auch ein Anreiz für Investitionen in die „eigenen vier Wände“.

Forderung:

Kurzfristige steuerliche Absetzbarkeit thermischer Sanierungsmaßnahmen!

Schaffung eines Steueranreizmodells zur Aktivierung privaten Kapitals für umfassende Sanierungsmaßnahmen, die nicht mit Wohnbauförderungsmitteln gefördert werden. Ausgehend von den Voraussetzungen für die geförderte umfassende Sanierung sollte parallel dazu eine zweite Möglichkeit eröffnet werden, bei der es zwar keine Wohnbauförderungsmittel gibt, dafür wird aber die Abschreibung auf 5 Jahre reduziert. Naturgemäß

darf es keine besonderen Mietzinsbegrenzungsbestimmungen geben.

Forderung:

Möglichkeit der Abschreibung von nichtgeförderten umfassenden Sanierungen innerhalb von 5 Jahren ohne besondere Mietzinsbegrenzung!

6.9 Mietkaufwohnung

Das bestehende Förderungsmodell für Mietkaufwohnungen hat sich nicht bzw. nicht entsprechend bewährt. Die ursprüngliche Absicht in den ersten 10 Jahren möglichst niedrige Mieten zu erzeugen (Mehrwertsteuerreduktion), damit der Wohnungskauf nach dem zehnten Jahr „ohne Mehrwertsteuer“ abgewickelt werden kann, ist in der Praxis nicht genutzt worden. Dass die Mieter die Wohnung nach 10 Jahren nicht kaufen, hängt sehr stark damit zusammen, dass dadurch die Wohnbeihilfe entfällt und somit eine 10 Jahre alte Wohnung den Mieter bzw. den Eigentümer gleich viel kostet, wie zu Beginn. Zudem führen die in diesem Modell ständig ansteigenden Mieten dazu, dass die Mieter, die von Ihnen bisher benutzen Mietkaufwohnungen verlassen, um vermehrt auf neue Mietkaufwohnungen umzusteigen. Die leerstehenden Mietkaufwohnungen werden in der Regel nur schwer wiedervermietet bzw. verkauft werden können.

Forderung:

Die Mietkaufmodelle sollten so gestaltet werden, dass die Mieten über den gesamten Zeitraum möglichst gleich hoch sind. Über- und Unterdeckungen aufgrund des Zinssatzes sollten auf einem eigens eingerichteten Wohnungskonto der jeweiligen Wohnung zugerechnet werden!

Literaturverzeichnis

Czerny M. (2001), Wohnungswirtschaft vor neuen Herausforderungen, WIFO, Wien.

Jenkis, H. (2004), Grundlagen der Wohnungswirtschaftspolitik, Oldenburg.

Kunnert, A. (2012), Erholung der europäischen Bauwirtschaft verzögert sich,
in: WIFO Monatsbericht 02/2012, SS. 121 - 129.

Kurzmann. R. et al. (2011), WIBIS Steiermark: Beschäftigungs- und Arbeitsmarktprognose für die Steiermark 2011 und 2012, RR117 2011/06

Maydl, P. et al. (2005), Ökologisierung der Wohnbauförderung, TU Graz, Institut für Materialprüfung und Baustofftechnologie.

Petition des Wohnbauförderungsbeirates, Beschluss vom 07.03.2012

Schmidinger J. (2003) Das österreichische System der Wohnbauförderung aus Finanzierungssicht - ein Vorbild an Effizienz in Europa in: Wohnbauforschung in Österreich. Wbfö Nr.2, 2003 S. 21-24

WKO Steiermark, Baugewerbe und Bauindustrie (2011), Steirische Bauvorschau Oktober 2011, in Zusammenarbeit mit der Landesbaudirektion und Joanneum Research.

Datenbanken und Online Quellen:

AMS Steiermark
WIBIS

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abb. 1: Verteilung des gesamten kurzfristigen Beschäftigungseffekts auf Branchen..... 6

Abb. 2: BIP und Bauvolumen - Entwicklung in Österreich von 2008 bis 2014 8

Tab. 1: Multiplikator thermische Sanierung - Österreich 6

Tab. 2: Unselbständige Beschäftigte im Bauwesen gemäß ÖNACE - Klassifizierung 7

Tab. 3: Relative Beschäftigungsveränderung im steirischen Bauwesen..... 7

Tab. 4: Bauproduktionswert nominell in Mio. € (Rundungsdifferenzen möglich) 9

Tab. 5: Bauproduktionswert nominell (relative Veränderung in %) 9

Tab. 6: Bauproduktionswert nominell gesamt und nach Bausparte in Mio. €..... 10



Ein Produkt des IWS.
Institut für Wirtschafts- und Standortentwicklung
der Wirtschaftskammer Steiermark
Körblergasse 111-113, 8021 Graz
Telefon +43 (0) 316/601-796 DW
e-mail: iws@wkstmk.at
<http://wko.at/stmk/iws>

5. Juni 2012