

4 GEGENWÄRTIGE RAHMENBEDINGUNGEN DER WOHNBAUFINANZIERUNG

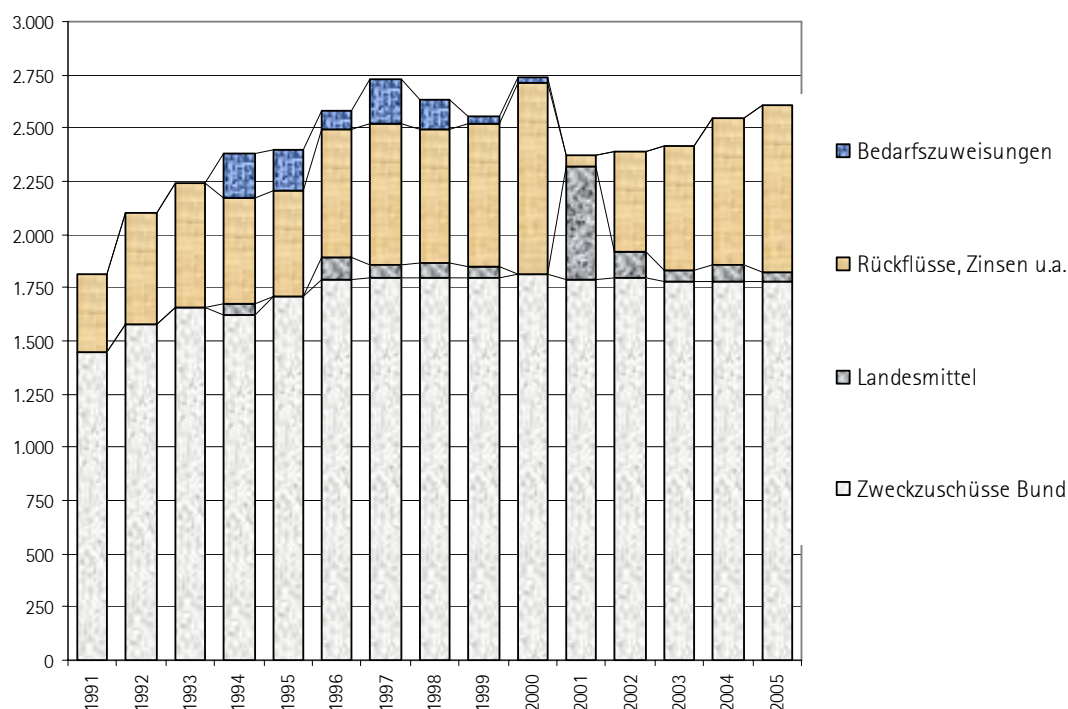
4.1 GEBARUNG DER WOHNBAUFÖRDERUNG

4.1.1 Einnahmen der Wohnbauförderung

Im Einzelnen setzen sich die Einnahmen für die Wohnbauförderung der Länder vor allem aus zwei Komponenten zusammen:

- Zweckzuschüsse des Bundes: Seit 1996 sind die Wohnbauförderungszweckzuschüsse des Bundes an die Länder mit 1,78 Mrd. € pro Jahr nominell gedeckelt (ohne Wertsicherung). Der Baukostenindex ist seitdem um knapp 27 % gestiegen.
- Rückflüsse und Zinsen: Die Rückflüsse aus aushaftenden Förderungsdarlehen stellen stets einen wesentlichen Teil der Einnahmen für die Wohnbauförderung dar. 2001 wurde die Zweckbindung der Rückflüsse hinsichtlich bis 31.12.2000 gewährten Landesförderungen aufgehoben. Die Rückflüsse lagen in den neunziger Jahren zwischen 500 und 700 Mio €, mit einem Höchstwert von 893 Mio € im Jahr 2000, als in mehreren Bundesländern mit Rückzahlungsaktionen und ersten Verkäufen von Darlehensforderungen die Einnahmen forciert wurden.

Abbildung 8: Einnahmen für die Wohnbauförderung in Mio € (ohne Länderwohnbaufonds)



Quelle: BMF, Förderungsstellen der Länder, FGW

4.1.2 Ausgaben der Wohnbauförderung

Die in Abbildung 9 ersichtliche Spitze der Förderungsausgaben 2000 mit 2,95 Mrd. € ist auf den ab dem Folgejahr wirksamen Stabilitätspakt zwischen Bund und Ländern zurück zu führen. Von mehreren Bundesländern wurden damals in großem Umfang Maastricht-wirksame Förderungsausgaben auf das Jahr 2000 rückgebucht.

Direktdarlehen der Länder umfassten Mitte der neunziger Jahre über 50 % der Förderungsausgaben. Ihr Anteil sank bis Ende der neunziger Jahre auf gut 40 % und hat sich mittlerweile wieder auf 45 % der Förderungsausgaben erhöht. Darlehensrückflüsse bilden ein wesentliches Potenzial für die zukünftige Dotierung der Wohnbauförderung.

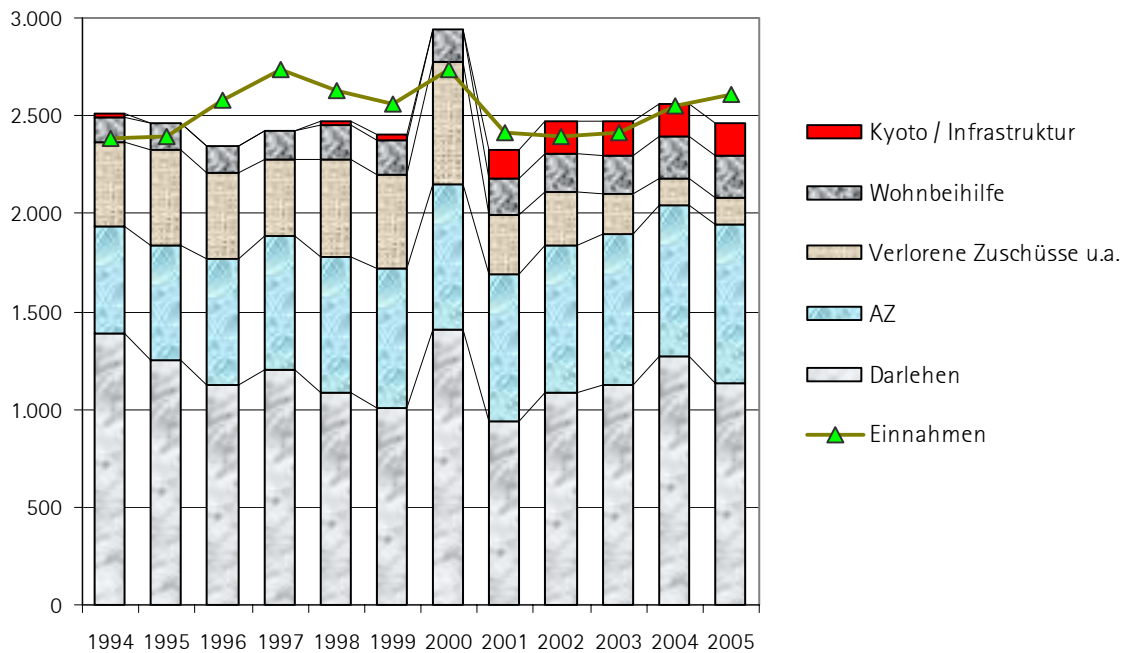
Korrespondierend stieg der Anteil der Annuitätenzuschüsse von 22 % Mitte der neunziger Jahre auf über 30 %. Problematisch sind AZ-Förderungen insbesondere im Neubau mit den hier unumgänglichen langen Laufzeiten und den damit verbundenen Zinsschwankungsrisiken. In der Sanierung mit den hier gebräuchlichen kürzeren Laufzeiten sind AZ-Förderungen deutlich leichter handhabbar. In der Sanierung greifen die meisten Bundesländer (außer Burgenland und Kärnten) auf dieses Instrument zurück.

Verlorene Zuschüsse wurden seit 2001 stark zurück gedrängt, nachdem sie Ausgaben im Sinne der Maastricht-Kriterien darstellen, und durch Darlehen oder andere Förderungsmodelle ersetzt. Ihr Anteil sank von über 20 % Ende der neunziger Jahre auf zuletzt nur mehr 8 %.

Die Ausgaben für die Wohnbeihilfe steigen sukzessive von 5 % Mitte der neunziger Jahre auf 8 % heute. Diese Entwicklung hat mehrere Gründe. Zum ersten zeigt sie die zunehmende Verbreitung von gemischten Förderungsmodellen, bei denen mittels Objektförderung Wohnungen mittlerer Preislage angeboten werden und sozial benachteiligte Gruppen mittels Subjektförderung zusätzlich gestützt werden. Zum zweiten haben mehrere Bundesländer die Wohnbeihilfe auf andere als objektgeförderte Wohnungen ausgeweitet („allgemeine Wohnbeihilfe“). Zum dritten kommen die stagnierenden und in einzelnen Jahren rückläufigen Haushaltseinkommen zum Tragen.

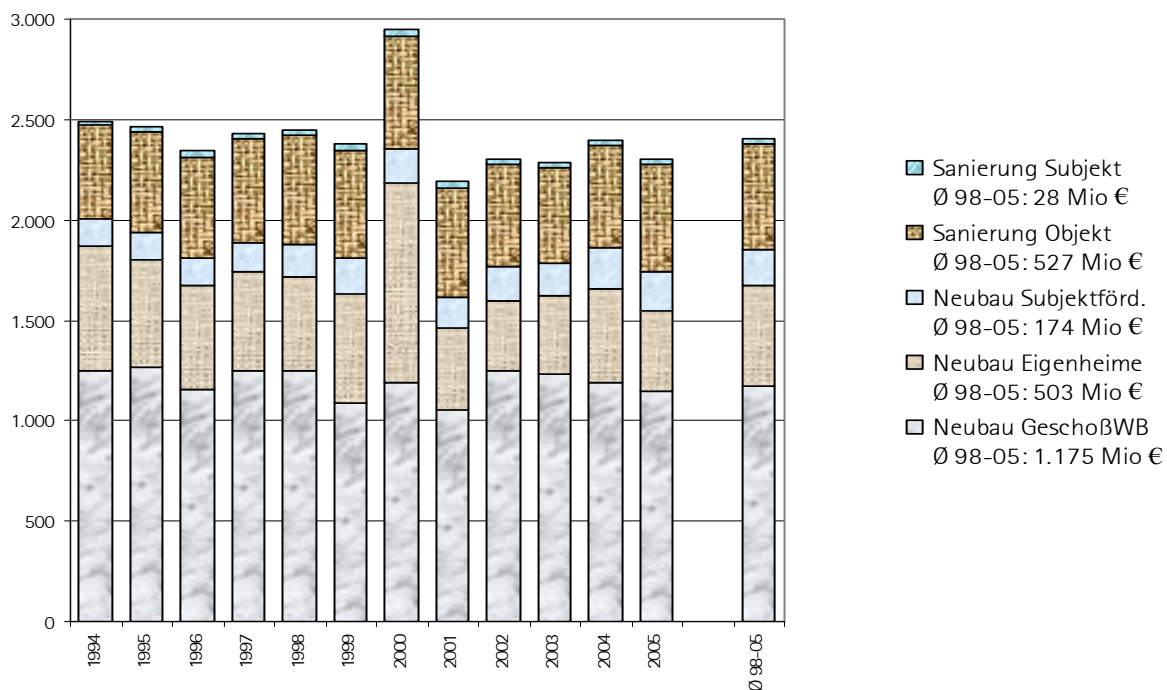
Nicht wohnbaurelevante Ausgaben für Maßnahmen zur Erreichung der Kyoto-Ziele bzw. Infrastruktur, wie sie seit dem Finanzausgleich 2001 zulässig sind, haben sich seither vor allem in Wien etabliert und zeigen bislang kaum Dynamik. Wien wendet die Mittel – im Jahr 2005 rund 110 Mio. € - für die Errichtung sozialer Infrastruktur, vor allem von Kindertagesheimen, auf.

Abbildung 9: Ausgaben für die Wohnbauförderung nach Finanzierungsart in Mio. €



Quelle: BMF, Förderungsstellen der Länder, FGW

Abbildung 10: Ausgaben für die Wohnbauförderung nach Baumaßnahme in Mio €



Quelle: BMF, Förderungsstellen der Länder, FGW

Der Geschößwohnungs-Neubau beansprucht im Schnitt der letzten 10 Jahre ca. 45 % der Förderungsausgaben, der Eigenheim-Neubau ca. 25 %, beides allerdings mit leicht sinkender Tendenz. Bei der Anzahl der Förderungseinheiten ist das Übergewicht des Geschößwohnbaus geringer (ca. 60:40), da Mietwohnungen stärker als Eigentumswohnungen und Eigenheime aus direkten Wohnbauförderungsmitteln gefördert werden. Eigenheime profitieren jedoch stärker von der indirekten Bausparkassenförderung und Wohnbadauleihensförderung. Für die objektbezogene Sanierungsförderung wurden 2005 rund 24% der Förderungsausgaben aufgewendet, in die Subjektförderung (va. Wohnbeihilfe) fließen im Neubau ca. 7 % und nur ca. 1 % in der Sanierung.

In die Sanierung fließen also nach wie vor, ungeachtet der Bemühungen um die Erreichung der Kyoto-Ziele, nicht mehr Mittel aus der Wohnbauförderung als seit vielen Jahren zuvor.

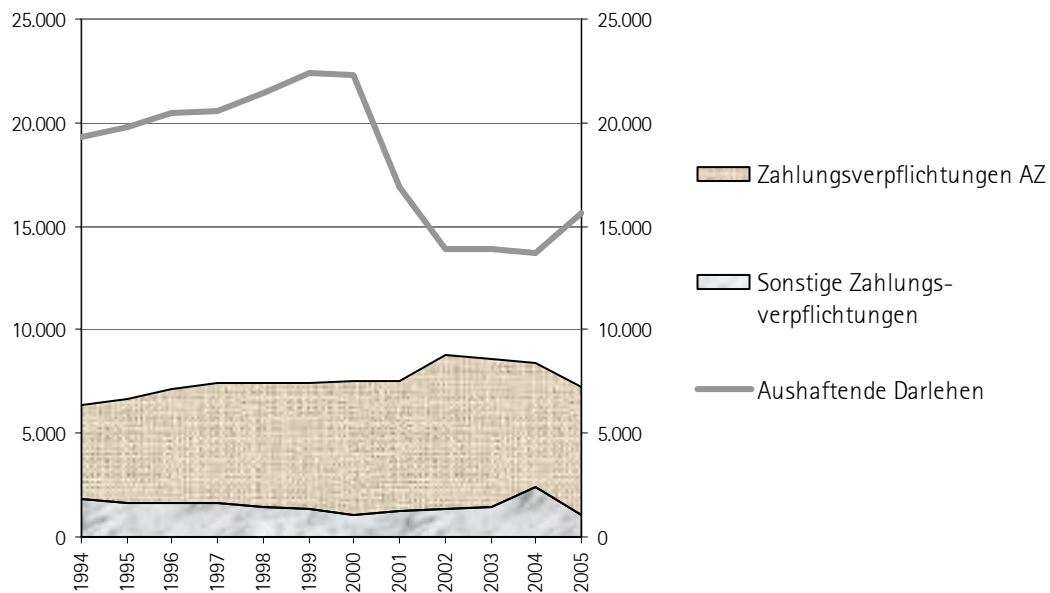
4.1.3 „Soll und Haben“ der Wohnbauförderung

Die aushaftenden Darlehen als wichtiges „Asset“ für die zukünftige Finanzierungskraft der Länder sanken durch diverse Transaktionen (Rückzahlungsbegünstigungen, Darlehensverkäufe) wesentlich von 22,35 Milliarden Euro im Jahr 1999 auf nur mehr 13,96 Milliarden Euro im Jahr 2002 und stiegen 2005 wieder auf einen Wert von 15,63 Milliarden Euro.

Dem stehen Zahlungsverpflichtungen für zugesicherte Annuitätenzuschuss-Förderungen gegenüber, die bis 2002 ein deutlich steigendes Niveau bis 7,2 Milliarden Euro erreichten. Das ist ein annähernd dreifaches Jahresbudget der gesamten Wohnbauförderung. Immerhin konnten die Zahlungsverpflichtungen aus laufenden Zuschussförderungen bis 2005 um 1 Milliarde Euro auf rund 6,2 Milliarden Euro reduziert werden.

Mit den Zahlungsverpflichtungen für Annuitätenzuschüsse sind die finanziellen Spielräume der Länder hinsichtlich der Neuvergabe von Förderungen deutlich eingeschränkt. Dies trifft vor allem diejenigen Länder, die schon seit längerem überwiegend auf dieses Instrument aufbauen (z.B. Niederösterreich, Steiermark) oder erst kürzlich ihr Förderungssystem umgestalteten (z.B. Salzburg).

Abbildung 11: „Soll und Haben“ der Wohnbauförderung in Millionen Euro

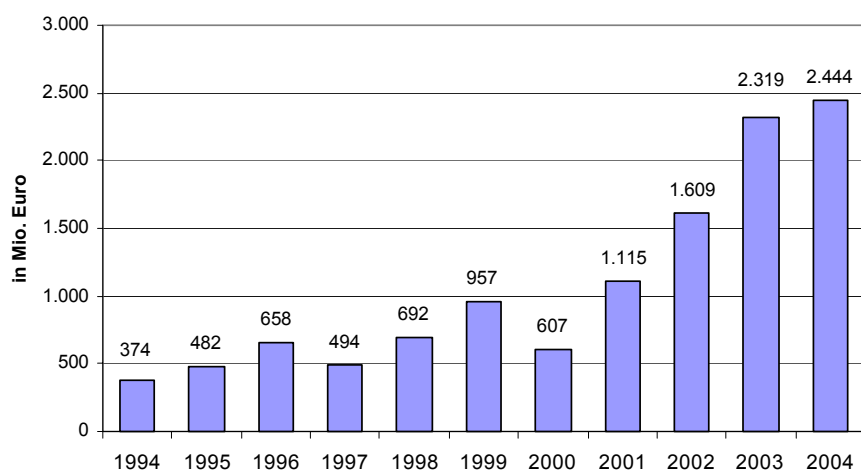


Quelle: BMF, Förderungsstellen der Länder, FGW

4.2 MITTELEINSATZ DER WOHNBAUBANKEN UND BAUSPARKASSEN

Wohnbau und Wohnungssanierung in Österreich wird im Wesentlichen aus Mitteln der Wohnbauförderung, des Bausparektors und des Wohnbaubankensektors finanziert.

Abbildung 12: Jährlich durch Wohnbaubanken induziertes Bauvolumen 1994-2004



Quelle: Geschäftsberichte und Auskünfte der Wohnbaubanken, FGW