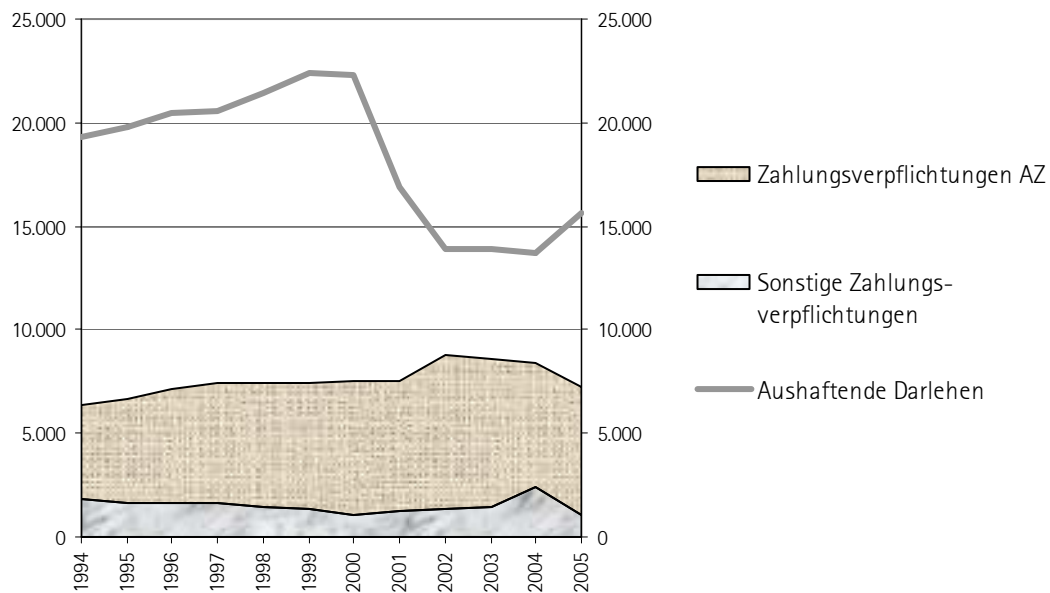


Abbildung 11: „Soll und Haben“ der Wohnbauförderung in Millionen Euro

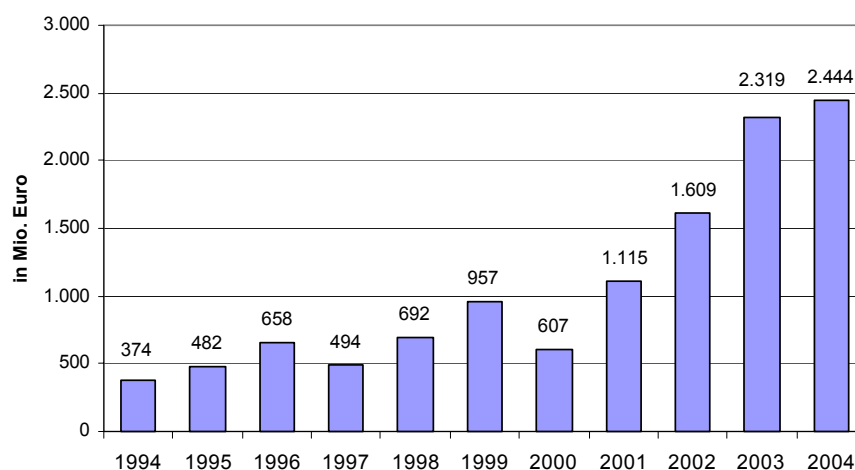


Quelle: BMF, Förderungsstellen der Länder, FGW

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

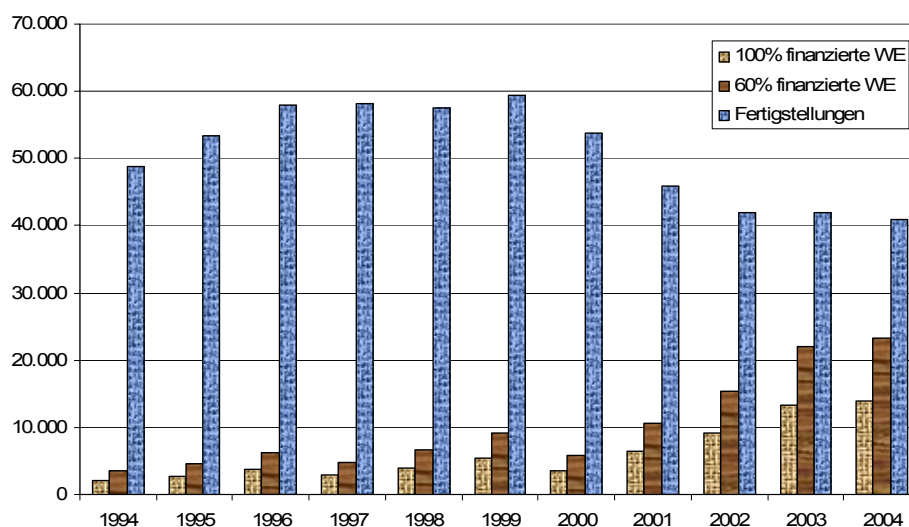


Quelle: Geschäftsberichte und Auskünfte der Wohnbaubanken, FGW

Der Finanzierungsanteil von Wohnbaudarlehen an Neubauprojekten beträgt 50% bis 60% des Gesamtfinanzierungsvolumens. Der Restbetrag entfällt auf Förderungen der Länder (Wohnbauförderung), Eigenmittel sowie in sinkendem Ausmaß andere Kapitalmarktfinanzierungen. Bei Sanierungen ist es üblich, dass der Anteil der Fremdfinanzierung aus Mitteln der Wohnbaubanken bis zu 100% beträgt.

Eine Möglichkeit, die durch die Wohnbaubankenfinanzierung ausgelösten Effekte darzustellen, ist es, das von den Wohnbaubanken zur Verfügung gestellte Finanzierungsvolumen auf fertiggestellte Wohneinheiten bzw. Wohnungsäquivalente umzulegen. Als Wohnungsäquivalent wird dabei eine Wohneinheit durchschnittlicher Größe (75 m²) und mit durchschnittlichen Errichtungskosten (1.400 Euro/m²) bezeichnet. Nachfolgende Abbildung zeigt den steigenden Anteil der Finanzierung durch die Wohnbaubanken an den gesamten Fertigstellungen (als blauer Balken dargestellt).

Abbildung 13: Jährlich durch Wohnbaubanken (teil)finanzierte Wohneinheiten 1994-2004

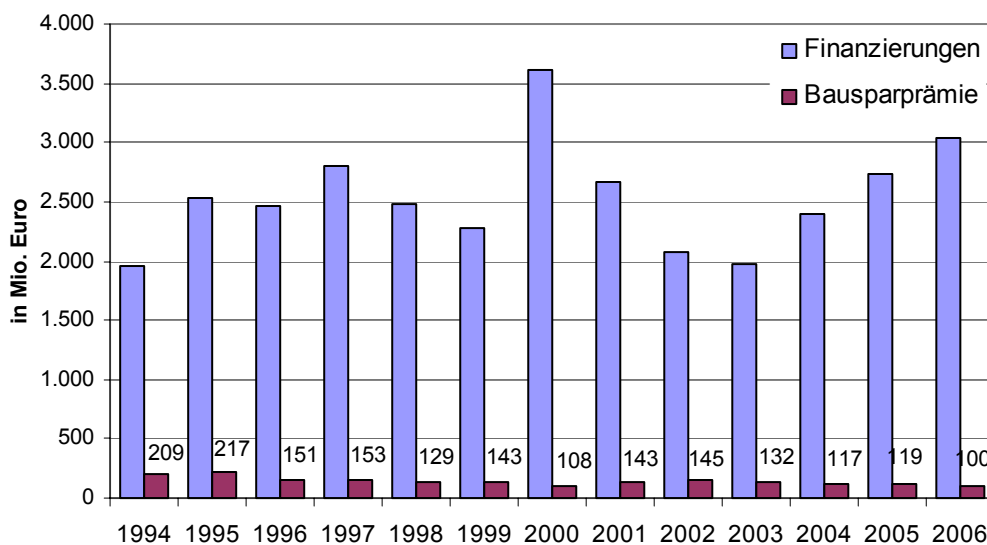


Quelle: Statistik Austria, Geschäftsberichte und Auskünfte der Wohnbaubanken, FGW.

Die rasante Entwicklung der Finanzierungsvolumina der Wohnbaubanken seit dem Jahr 2001 (vgl. Abbildung 12) legt den Schluss nahe, dass neben den wohnbaugeförderten Wohnungen immer mehr Mittel für frei finanzierte Wohngebäude eingesetzt werden. Zudem sind in den letzten Jahren vermehrt private Eigenheime in den Genuss von Wohnbauanleihegeldern gekommen. Seitens der Wohnbaubanken herrscht die Meinung vor, dass es auch in den kommenden Jahren eine entsprechende Nachfrage nach Wohnbauanleihefinanzierungen geben wird.

Die Wohnbaubanken tragen heute einen entscheidenden Teil zur erfolgreichen und günstigen Finanzierung neuer, vor allem mehrgeschossiger Wohngebäude in Österreich bei. Komplementär zu diesem Wohnbauanlehensystem existiert bereits seit Mitte der Zwanzigerjahre des letzten Jahrhunderts die Finanzierung des zumeist privaten Wohnbaus über Bausparkassen.

Abbildung 14: Finanzierungen der Bausparkassen, Bausparprämien 1994-2006



Quelle: Arbeitsforum österreichischer Bausparkassen (2005).

Im Jahr 2006 führten die vier Bausparkassen dem österreichischen Wohnungsmarkt insgesamt rund 3 Mrd. Euro an Finanzierungen zu, dies liegt wie in Abbildung 14 erkennbar, etwas über dem langjährigen Durchschnitt. Die staatlichen Förderungen in Form von Bausparprämien machten im selben Jahr immerhin 100 Mio. Euro aus, nach höheren Werten in den Vorjahren. Derzeit halten die Bausparkassen bei einer Einlagensumme von 17,8 Mrd. Euro und insgesamt 5,2 Mio. Kunden in Österreich.

Die Ausführungen belegen die hohe Bedeutung der Wohnbaubanken und Bausparkassen im System der österreichischen Wohnbaufinanzierung. Die KEST-Begünstigung⁶ der Wohnbauanleihen ermöglicht, dass sowohl den Anlegern als auch den Kreditnehmern erhebliche Vorteile erwachsen. Während die Zeichner von Wohnbauanleihen mit um ca. 0,3 bis 0,4 Prozentpunkte höheren Verzinsungen bzw. Erträgen vom eingesetzten Kapital rechnen können und die Wohnbauanleihen somit ein wichtiger Bestandteil der privaten

⁶ Die Wohnbaubanken brachten bei einer KEST-Begünstigung von rund 52 Mio. Euro im langjährigen Durchschnitt etwa 1 Mrd. Euro an Finanzierung, allerdings mit stark steigender Tendenz, auf.

Zukunftsvorsorge geworden sind, haben sich die Wohnraumkreditzinsen durch das Wohnbaubankensystem um bis zu 0,7 Prozentpunkte verringert. Abgesehen vom Vorteil der dadurch bewirkten Wohnkostenstabilität im geförderten Wohnungssektor der letzten Jahre ist hervorzuheben, dass die aktuellen wohnungspolitischen- und wirtschaftlichen Herausforderungen bzw. Zielsetzungen (Erhöhung der Neubaurate, Forcierung thermischer Sanierungen und seniorengerechter Wohnungsanpassungen) ohne (verstärkten) Einsatz dieser Finanzierungsinstrumente wohl unerreichbar sind. Von einer allzu leichtfertigen Abschaffung der KEST-Befreiung, wie in der jüngeren Vergangenheit in der politischen Diskussion bereits vereinzelt gefordert, ist daher dringend abzuraten.

4.3 GEGENWÄRTIGE UND KÜNFTIGE POTENZIALE ZUR ERZIELUNG AUSGEWÄHLTER FÖRDERUNGSEFFEKTE

Die Förderungseinnahmen der Länder überstiegen im Jahr 2005 mit 2,6 Mrd. Euro erstmals seit 2001 die Gesamtausgaben der Wohnbauförderung um rund 180 Mio. Euro. Gegenüber den Vorjahren war 2005 ein mittlerweile leicht steigendes (wenngleich seit 2001 nicht mehr zweckgebundenes) Rückflussausmaß aus in früheren Jahren gewährten rückzahlbaren Förderungen (nicht zuletzt infolge Wirksamkeit der Umstellung mehrerer Länder auf Maastricht-neutrale Förderungssysteme ab etwa 2000), ein geringerer Einsatz von Landesmitteln und ein geringerer Anteil von Neubausausgaben zu verzeichnen (vgl. Abbildung 8 und Abbildung 9).

Es ist daher grundsätzlich davon auszugehen, dass für die künftige Bewältigung der in Kapitel 3 dargestellten Förderungsschwerpunkte unter den gegenwärtigen finanziellen Rahmenbedingungen zwar ein gewisser Spielraum eingeräumt ist, allerdings die derzeit zur Verfügung stehenden Fördermittel bei weitem nicht ausreichen werden, die angestrebten Ziele bzw. Förderungseffekte zu erreichen.

Auf mögliche Finanzierungsengpässe einzelner Länder infolge eines hohen Ausmaßes gebundener Mittel ist an dieser Stelle nur hinzuweisen (vgl. die Ausführungen in Kapitel 4.1.3). Entsprechend der Förderungssystematik der Länder würde die Finanzierung der Mehrausgaben, vor allem zur Bewältigung der zusätzlichen Neubauleistung, überwiegend im Rahmen Maastricht-neutraler Fördermodelle (Direktdarlehen, rückzahlbare Annuitäten- bzw. Zinsenzuschüsse) erfolgen. Der effektive Förderbarwert (als Zinsdifferenz zwischen Landes- und Kapitalmarktdarlehen) läge daher deutlich unter dem aufzubringenden Ausgabenvolumen. Der zusätzliche Mittelbedarf in Höhe von rund 500 Millionen Euro ist unter den nachfolgenden Bedingungen und Annahmen aus den der Wohnbauförderung aktuell zur Verfügung stehenden Mitteln finanzierbar: