

Editorial

Lukas Tockner und Artur Streimelweger

Die Wohnungsfrage ist zurück. Lange Jahre hat es so ausgesehen, als sei sie weitestgehend „gelöst“, im politischen Alltag rangierte sie deutlich unter der Wahrnehmungsschwelle. Heute wird wieder intensiv über leistbares Wohnen diskutiert, ist die Wohnversorgung zu angemessenen Preisen für viele mit unerwarteter Wucht auf die politische Tagesordnung zurückgekehrt.

Dass das Thema Wohnen wieder Hochkonjunktur hat, ist vor allem auf die starken Preissteigerungen in den Ballungszentren zurückzuführen. Die privaten Mieten steigen seit 2005 doppelt so stark wie die verfügbaren Einkommen und die allgemeine Teuerung. Seit der Finanz- und Wirtschaftskrise gibt es auch im Eigentumssegment markante Preissprünge. Hinzu kommt das „Mengenproblem“. Die Produktion geförderter Neuwohnungen liegt seit Jahren deutlich unter dem Bedarf. Verantwortlich dafür ist die Budgetkonsolidierungspolitik der Bundesländer, die die Wohnbauförderungsbudgets z.T. erheblich zurückgehen ließen.

Die Bundesregierung hat im Sommer 2013 mit einem Konjunkturpaket auf die angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten in den Ballungszentren im Lande reagiert. Allerdings ist heute absehbar, dass die überwiegende Mehrzahl der Bundesländer nicht auf die in Aussicht gestellten Finanzierungsmittel aus der Frequenzversteigerung zugreifen können wird.¹

Zur Kompensation des Rückgangs im geförderten Wohnbausegment wurde auf Wiener Ebene bereits 2011 die Wohnbauinitiative „Call“ ins Leben gerufen, mit der in den kommenden Jahren insgesamt rund 6.250 zusätzliche – freifinanzierte - leistbare Wohnungen errichtet werden. Aufgrund der Regelungen im Stabilitätspakt, insbesondere der Schuldenregel, kann ein Sonderwohnbauprogramm in dieser Form in Zukunft allerdings nicht wiederholt werden.

Ein Paradigmenwechsel stellt das neue Wohnbauförderungssystem von Niederösterreich dar. Seit Ende 2013 erfolgt die Geschoßbauförderung durch ein Haftungsmodell, bei dem das Land Kraft seiner Bonität günstige Kapitalmarktmittel für die Bauträger organisiert. Dieses kapitalmarktorientierte Fördersystem bleibt so lange praktikabel, wie das aktuelle Niedrigzinsniveau anhalten wird. Das dürfte in den kommenden Jahren auch der Fall sein.

Aufgrund der hohen Relevanz des Themas Wohnen und der intensiven öffentlichen Debatte im Vorfeld der letzten Nationalratswahl haben auch eine Vielzahl von Forderungen, welche eine Verbesserung bezüglich der Leistbarkeit bringen würden, Eingang in das aktuelle Regierungsprogramm gefunden – allen voran eine Reform des Mietrechtsgesetzes und eine erneute Zweckbindung der Wohnbauförderungsmittel. Zu einer Umsetzung ist es aber bisher noch nicht gekommen. Die erneute Zweckbindung der Wohnbauförderung wird bei den Anfang nächsten Jahres anstehenden Verhandlungen zu einem neuen Finanzausgleich entschieden werden.

Die vorliegende Ausgabe des *Kurswechsels* beschäftigt sich im ersten Teil mit der Wohnversorgung in Österreich. Im Themengebiet Neubau liegen zwei Artikel vor, die zwei wesentliche Kostenkomponenten thematisieren. Dabei handelt es sich einerseits um die Grundkosten und andererseits um die Finanzierungskosten.

Die Frage der Grundkosten wird von *Christian Pichler* in seinem Beitrag behandelt. Er beschreibt die bodenpolitischen Instrumente der Stadt Wien, stellt eine Verbindung zu städtebaulichen und raumplanerischen Zielen her und zeigt auf, wie den seit der Finanz- und Wirtschaftskrise drastisch gestiegenen Grundstückspreisen mit entsprechenden bodenpolitischen Instrumenten wirkungsvoll zu begegnen ist.

Die Finanzierung von (geförderten) Wohnbauten nimmt *Bernd Riessland* in seinem Beitrag unter die Lupe. Er beschreibt einen ordnungspolitischen Rahmen, in dem durch gestreckte Finanzierungslaufzeiten und gesenkte Zinskosten kostendeckend angebotene Neubauwohnungen vor dem Hintergrund der gegebenen Verteilung der Nettohaushaltseinkommen für den Großteil der Bevölkerung leistbar werden. Die österreichische Wohnbauförderung bzw. ihre jeweilige bundesländerspezifische Ausgestaltung in Kombination mit der Wohnungsgemeinnützigkeit entspricht diesem Rahmen zu einem großen Teil. Dadurch wird mit vergleichsweise geringem öffentlichen Mitteleinsatz ein im internationalen Vergleich herausragendes Ergebnis bei der Wohnversorgung erzielt.

Die Wohnversorgung hierzulande findet bekanntermaßen nicht nur in Neubauten, sondern in den bereits bestehenden Objekten statt. Die Frage unter welchen rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen die Wohnversorgung in diesem Segment stattfindet, ist also von zentraler Bedeutung. *Lukas Tockner* wird sich in seinem Beitrag mit den privaten Altbauwohnungen beschäftigen, welche dem Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegen. Davon wird etwa die Hälfte der privat vermieteten Wohnungen in Österreich tangiert. In dem Beitrag wird der Staatseingriff in Form von Mietenbeschränkungen aufgrund eines vorliegenden Marktversagens gerechtfertigt. Zudem wird aufgezeigt, welche Reformen im MRG angezeigt sind um die derzeit viel zu intransparenten Mietenbeschränkungen praktikabler zu gestalten.

Der zweite Teil der Kurswechsel-Ausgabe widmet sich der internationalen Ebene. Aktuelle Debatten und jüngste markante wohnpolitische Ereignisse werden in den Fokus genommen.

Artur Streimelweger thematisiert in seinem Beitrag die „Wohnungspolitik“ in der Europäischen Union. Trotz der massiven Immobilienkrisen der letzten Jahre, herrscht etwa in der Europäischen Kommission noch immer die Meinung, dass der Markt die Wohnversorgung am besten regle und direkte staatliche Eingriffe in das Angebot, wie sie etwa in Österreich im Rahmen der Wohnbauförderung über Jahrzehnte erfolgreich getätigt wurden und immer noch werden, abzulehnen sind. Dabei soll aufgezeigt werden, dass es zwar nicht die „EU-Wohnungspolitik“ gibt, über verschiedene Quermaterien wie z.B. Beihilfenrecht, Wettbewerbsrecht und makroökonomische Überwachung aber immer stärker auf die nationalstaatliche Gestaltung der Wohnungspolitik eingewirkt wird.

Elisabeth Springler nimmt sich in ihrem Beitrag die Immobilienkrisen der letzten Jahre vor. Stagnierende Realeinkommen, kombiniert mit der Deregulierung der Hypothekenkreditvergabe und überproportional steigende Immobilienpreise waren Teil der Saat, deren Frucht die schwerste Finanz- und Wirtschaftskrise seit der Großen Depression in den 1930er Jahren sein sollte. Welche Lektionen für Theorie und Praxis sind aus dieser schwerwiegenden und höchst unangenehmen Episode zu ziehen?

Ronald Heinz beschäftigt sich in seinem Beitrag mit Hintergründen und Folgen der Privatisierung von öffentlichem bzw. sozial gebundenem Wohnraum in Deutschland und unternimmt einen Brückenschluss zu Österreich.

Die Klammer zu diesen Ausführungen stellt schließlich der Schlussbeitrag von *Harald Stöger* dar. Er fasst die Resultate der österreichischen Wohnpolitik sowie jener ausgewählter Vergleichsländer vor dem Hintergrund einer einfachen Frage zusammen: Wie funktioniert das Zusammenleben im Alltag und gibt es Problembezirke bzw. -viertel deren BewohnerInnen stigmatisiert werden? Wie wird derartigen Entwicklungen in unterschiedlichen Ländern politisch begegnet und welche Resultate haben Interventionen mit denen räumlicher Segregation begegnet wird? Und zur Abwechslung: Wo funktioniert es ganz gut?

Anmerkung

- 1 Die Frage, inwieweit die Länder zu wenig Verantwortung für das Wohnungswesen relativ zu anderen Bereichen übernehmen bzw. inwieweit die Auflagen seitens des Bundes für die Inanspruchnahme der Mittel zu hoch angesetzt wurden, kann hier nicht beantwortet werden.

**GELD
IST
GENUG
DA**

**ZEIT FÜR
STEUER-
GERECHTIGKEIT**

**REICHTUM
IN ÖSTERREICH 2013**

1. Familien Porsche und Piëch	40,9 Mrd. Euro
2. Dietrich Mateschitz	7,5 Mrd. Euro
3. Familie Flick	6,3 Mrd. Euro
4. Johann F. Graf	4,5 Mrd. Euro
5. Karl Wlaschek	4,2 Mrd. Euro
6. Heidemarie Horten	3,2 Mrd. Euro
7. Familie Swarovski	2,6 Mrd. Euro
8. Wolfgang Leitner	2,0 Mrd. Euro
9. Frank Stronach	1,9 Mrd. Euro
10. Patricia, Karl Emil und Marie-Rose Kahane	1,8 Mrd. Euro

Quelle: Valuga Report
Alle Angaben in Mrd. Euro
Stand Juni 2013

www.gpa-djp.at

GPA djp
GEWERKSCHAFT DER PRIVATANGESTELLTEN
DRUCK - JOURNALISMUS - PAPIER