

Das österreichische Wohnungsmarktmodell

Der Versuch einer effizienten Marktsteuerung

Bernd Riessland

1. Wirtschaftspolitik: Finanzpolitik oder Investitionspolitik?

Die Wirtschaftspolitik hat seit der Krise 2008 den Schwerpunkt auf den Finanzmarkt und die Bekämpfung der Verschuldung der öffentlichen Hände gelegt. Der österreichische Stabilitätspakt – er regelt die auf EU-Ebene vereinbarten Grenzen der öffentlichen Verschuldung – bezieht den Begriff „Stabilität“ ausschließlich auf den finanziellen Aspekt. Die Stabilität von Wirtschaft und Gesellschaft, also Fragen der Arbeitslosigkeit, der Einkommensentwicklung und -verteilung, der Sicherheit der Energieversorgung, der Versorgung mit gesunden Nahrungsmitteln usw., kommen dabei nicht vor. Grundthese ist: Ist die finanzielle Stabilität des Landes gesichert, ist auch die gesellschaftliche und wirtschaftliche Stabilität gewährleistet.

Die Konzentration auf die Bewältigung der Verschuldungsfrage führt zu einem beschränkten Handlungsspielraum für ertragsorientierte Wirtschaftspolitik. Damit einher geht eine „Bewusstseins“veränderung der wirtschaftspolitischen Akteure. Ertragsorientierte wirtschaftspolitische Entwicklungsansätze treten in den Hintergrund, der Fokus wird auf das Sparen gelegt, wodurch wiederum das Potential für Wirtschaftswachstum oder besser: für die Wohlfahrtsteigerung geschwächt wird.

Die Folge ist ein starker Rückgang der öffentlichen Investitionen. Zwischen 1995 und 2012 haben sich die Bruttoinvestitionen des Staates von 3% des BIP auf 1% bzw. 1,8% (inklusive Ausgliederungen) reduziert. Besonders stark verringerte sich die Investitionstätigkeit der Gemeinden, die im gleichen Zeitraum nominell von ca. 3,2 Mrd. Euro auf ca. 1,2 Mrd. Euro zurückging. Gemeinden investieren somit heute real um ein Drittel weniger als vor 20 Jahren.

Die Investitionen von Gemeinden sind die Voraussetzung für private Investitionstätigkeit – dies insbesondere in Anbetracht der starken Bevölkerungszunahme vor allem in den städtischen Regionen. Im Zeitraum von 2001 bis 2013 ist die Bevölkerung im österreichischen Durchschnitt jährlich um 0,45% angewachsen. In den Ballungsräumen war jedoch ein noch größerer Anstieg zu verzeichnen: etwa in Graz um 1,5% und in Wien um 1% jährlich.

Seit 2008 steht der wachsenden Bevölkerung ein durchschnittliches Wirtschaftswachstum von jährlich 0,36% (2013 0,21%) und eine Zunahme des Konsums um 0,83% (2013 0,18%) gegenüber. Gleichzeitig erhöhte sich die Beschäftigung um 94.389 Personen bzw. 0,55% jährlich und stieg die Arbeitslosigkeit um 74.953 Personen bzw. 6,24%.

Der Rückzug der öffentlichen Hand und der Einbruch der Investitionstätigkeit ist aus folgenden Gründen bedrohlich:

- Aufgrund der stagnierenden öffentlichen Einnahmen wird eine rasche Budgetkonsolidierung verhindert.
- Am Kapitalmarkt werden geringere Erträge erwirtschaftet, die wiederum zu einer sehr niedrigen realen Kapitalverzinsung führen.
- Bei den Haushalten zeigt sich eine zunehmende Ungleichheit der Einkommen-

sentwicklung – die Bezieher höherer Einkommen erzielen Einkommenszuwächse, mittlere und niedrige Einkommensgruppen verzeichnen spürbare Einkommensverluste.

- Die öffentlichen Versicherungssysteme (Arbeitslosen-, Pensions- und Krankenversicherung) werden geschwächt.
- Der private Konsum geht zurück.

Der private Sektor ist nicht in der Lage, die dringend erforderliche wirtschaftliche Dynamik auszulösen. Mit einem Wort: der freie Markt versagt. Die neoliberalen Medien beherrschen trotzdem weiterhin mit ihren Schlagworten von mehr Markt und weniger Staat den politischen Diskurs.

Der Staat muss – nachdem der Markt dies alleine nicht schafft – Investitionsmittel organisieren, die über höhere Wirtschaftsleistung höhere Einnahmen für die öffentliche Hand, den Kapitalmarkt und die Privathaushalte erwirtschaften. Diese Investitionsmittel können in einer ersten Phase zu höherer Verschuldung oder zu Haftungen der öffentlichen Hand führen. Werden die Investitionsprojekte nach ihrer betriebs- und volkswirtschaftlichen Rentabilität ausgewählt, kommt es sowohl kurz- als auch langfristig zu einer budgetären Entlastung und zusätzlich zu Multiplikatoreffekten über höhere Einkommen für private Haushalte und Kapitalgeber.

Die niedrigen Zinsen sind in diesem Sinne Ausdruck der gesunkenen Ertragskraft der Volkswirtschaften, gleichzeitig aber auch Anreiz, in ansonsten unrentable Zukunftsprojekte zu investieren. Völlig anders sieht das der Chef der BIZ – Bank für internationalen Zahlungsausgleich. Er kritisiert die Niedrigzinspolitik, da dadurch der Reformdruck verloren gehe. Diese Sicht lässt außer Acht, dass ohne wachsende Wirtschaftsleistung Reformen zum Scheitern verurteilt sind und der Austeritätspolitik die Stabilität des wirtschaftlichen Gesamtsystems an sich gefährdet.

Die Akteure am Kapitalmarkt flüchten daraufhin in die Höherbewertung bestehender Vermögen (z.B. Immobilienspekulation). Drastisch lässt sich dies am Wiener Grundstücksmarkt und am privaten Wohnungssektor veranschaulichen.

Wie kann also die Wirtschaft angekurbelt werden und damit volkswirtschaftliche Ertragskraft für mehr Beschäftigung geschaffen werden?

Am Beispiel des Wohnbaus kann sehr gut gezeigt werden, wie im Zusammenwirken von öffentlicher Hand und privaten Investoren ertragssteigernde Investitionen in Gang gesetzt werden können. Gleichzeitig wird dabei deutlich, dass Schuld aufnehmen und Haftungen seitens der öffentlichen Hand das Wirtschaftswachstum stärken und damit mittelfristig schuldenreduzierend wirken können.

2. Das marktmäßige Investitionsmodell der Wohnungserrichtung

Die Kosten der Errichtung von Wohnraum (Haus oder Wohnung) sind so hoch, dass nur wenige vermögende Haushalte in der Lage sind, diese Kosten/Preise sofort zu bezahlen. Es handelt sich also um ein typisches Investitionsgut mit sehr langer Nutzungsdauer. Das heißt, dass bei der Beurteilung der Angebotssituation von Wohnraum nicht nur die Kosten/Preise der Errichtung, sondern vor allem die Höhe der Finanzierungskosten als wesentliche preisbildende Komponente zu berücksichtigen ist. Dies gilt sowohl für den Fall von selbst genutztem Wohnungseigentum, als auch im Falle der Errichtung eines Mietwohnhauses durch einen Investor.

Lässt man zunächst die Grundkosten außer Betracht, so betragen die Gesamtbaukosten (Baukosten, Baunebenkosten, Auf- und Erschließungskosten, Bauzinsen, Bauträgergewinn usw.) inklusive Garage (je nach Qualität, Gebäudegröße, Marktlage der Baunachfrage, Höhe der öffentlichen Abgaben) aktuell zwischen 1.700 und 2.000 Euro pro m². Für die folgenden Berechnungen werden mittlere Herstellungskosten von 1.850 Euro pro m² angenommen. Zur Finanzierung stehen am Markt Darlehen mit konstanten oder wertgesicherten Raten über Laufzeiten zwischen 15 und 30 Jahren zur Verfügung. Für die Ermittlung der monatlichen Rückzahlungsraten wird eine Laufzeit von 25 Jahren angenommen. Dies entspricht der aktuellen Finanzierungspraxis zur Errichtung von Wohnungseigentum. In gleicher Weise gehen in der Regel auch private und institutionelle Immobilieninvestoren vor.

Institutionelle Immobilieninvestoren, die Mietwohnungen errichten, kalkulieren inklusive Eigenkapitalverzinsung mit Zinssätzen zwischen 1,5 bis 2 Prozentpunkten über dem Geld- und Kapitalmarkt. Finanzieren private Haushalte den Erwerb von Wohnraum mit Fremdmitteln (Darlehen), so ist von vergleichbaren Zinssätzen auszugehen. Für die folgenden Berechnungen wird ein durchschnittlicher Wohnbauzinssatz von 4% bei einem Rückzahlungszeitraum von 25 Jahren angenommen.

Laufende Mieten oder Rückzahlungen für Wohnen

Aus der Annahme von durchschnittlichen Gesamtbaukosten von 1.850 Euro/m² exkl. USt., einer Verzinsung von 4% und einer Tilgungsdauer von 25 Jahren resultiert eine monatliche Belastung je nach Höhe der Grundkosten von 9,3 Euro/m² bzw. 10,1 Euro/m².

Tab. 1: Investitionsmodell 1

Nettowohnkosten monatlich je m ² bzw. je Wohnung mit				
	je m ²	50m ²	72m ²	90m ²
Grundkosten: € 300 je m ²	€ 9,32	€ 466	€ 671	€ 839
Grundkosten: € 500 je m ²	€ 10,18	€ 509	€ 733	€ 917

Auf den hohen Wohnungsbedarf wurde bereits hingewiesen. Offen ist, welche Wohnungsnachfrage der Wohnungsbedarf auslöst. Dies hängt wesentlich von der Einkommenssituation der Haushalte ab.

Tab. 2: Verfügbares Haushaltsnettoeinkommen

Arithmetisches Mittel		an der Dezil- bzw. Quartilgrenze				
		10%	25%	50%	75%	90%
pro Jahr	€ 38.635	€ 12.644	€ 20.400	€ 32.843	€ 50.192	€ 70.763
pro Monat	€ 2.760	€ 903	€ 1.457	€ 2.346	€ 3.585	€ 5.055
Haushaltsanzahl im jeweiligen Dezil bzw. Quartil						
insgesamt	3.674.000	367.400	551.100	918.500	918.500	551.100

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2012. Erstellt am 16.12.2013. Wurden in einer Gruppe weniger als 500 Haushalte befragt, dann ist der unterste und oberste Dezilwert (10%, 90%), bei weniger als 200 Haushalten auch der untere und obere Quartilswert (25%, 75%) in Klammern ausgewiesen.

Die aktuellen Daten für Österreich zeigen laut Statistik Austria für das Jahr 2012 folgendes Bild. Der Median der Jahresnettohaushaltseinkommen liegt bei 32.843 Euro und damit um 17% unter dem Mittelwert in Höhe von 38.635 Euro. Dieser Situation liegt folgende Einkommensverteilung zugrunde (siehe Tab. 2).

In Abhängigkeit vom Haushaltseinkommen sind die Privathaushalte in der Lage, unterschiedlich hohe Anteile ihres Einkommens für Wohnzwecke einzusetzen. Bei Haushalten mit niedrigem Einkommen resultiert die Grenze aus dem Budgeterfordernis für die erforderlichen Lebenshaltungskosten. Um die verfügbaren Budgets für Wohnen in den einzelnen Haushaltsgruppen abzuschätzen, werden im Folgenden die maximalen Ausgaben für den Wohnungsaufwand (Miete ohne USt. und BK) in Relation zu den Haushaltseinkommen in Höhe von 25%.

Tab. 3: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen

Arithmetisches Mittel		an der Dezil- bzw. Quartilgrenze					
		10%	25%	50%	75%	90%	100%
pro Monat	€ 2.760	€ 903	€ 1.457	€ 2.346	€ 3.585	€ 5.055	
monatliches Haushaltsbudget für Wohnen im jeweiligen Dezil bzw. Quartil							
		€ 226	€ 364	€ 586	€ 896	€ 1.264	€ 2.000
Haushaltsanzahl im jeweiligen Dezil bzw. Quartil							
insgesamt	3.674.000	367.400	551.100	918.500	918.500	551.100	

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2012. Erstellt am 16.12.2013. Wurden in einer Gruppe weniger als 500 Haushalte befragt, dann ist der unterste und oberste Dezilwert (10%, 90%), bei weniger als 200 Haushalten auch der untere und obere Quartilwert (25%, 75%) in Klammern ausgewiesen.

Man erkennt, dass bei rein marktorientiert errichteten Wohnungen die maximale Belastungsgrenze für Bezieher niedriger und mittlerer Einkommen überschritten wird. Berücksichtigt man weiters, dass diese Haushalte in der Regel eine höhere Personenanzahl aufweisen, ist davon auszugehen, dass etwa 40% der Haushalte in deutlich kleineren Wohnungen leben als wohnpolitisch wünschenswert wäre und eine große Anzahl (ca. 20% bis 25%) gar nicht in der Lage ist, zu diesen Angebotspreisen eine Wohnung zu mieten. Für diese Haushalte wird daher vom Markt kein Angebot geschaffen. Diese Situation kann z.B. am Brüsseler Wohnungsmarkt studiert werden.

3. Bedingungen einer effizienten Wohnungspolitik

Die zwei wesentlichen Kostenkomponenten für die zuvor dargestellten Wohnkosten sind einerseits die Finanzierungslaufzeit und andererseits die Fremdkapitalzinsen.

Erhöhung der Finanzierungslaufzeit

Für die Immobilie kann abweichend von den beschriebenen Finanzierungsusancen von einer Nutzungsdauer von ca. 100 Jahren ausgegangen werden. Unter Berücksichtigung der erheblichen Erhaltungs- und Verbesserungserfordernisse über die gesamte Nutzungs-

dauer einer Wohnung steht für die Refinanzierung der Erstinvestition ein Zeitraum von 30 bis 35 Jahren zur Verfügung. Erhöht man im Investitionsmodell 2 den Rückzahlungszeitraum von 25 auf 35 Jahre bei ansonsten unveränderten Konditionen, sinkt die monatliche Belastung – je nach Grundkosten – auf 7,4 Euro/m² bzw. 8,1 Euro/m². Die Erhöhung der Refinanzierungslaufzeit auf 35 Jahre führt also im Vergleich zu Investitionsmodell 1 zu einer Reduktion der Mietbelastung um 25%, ohne dass die Marktteilnehmer geringere Ertragerwartungen in Kauf nehmen müssten.¹

Tab. 4: Investitionsmodell 2

Nettowohnkosten monatlich je m ² bzw. je Wohnung				
	je m ²	50m ²	72m ²	90m ²
Grundkosten: € 300 je m ²	€ 7,43	€ 371	€ 535	€ 668
Grundkosten: € 500 je m ²	€ 8,12	€ 406	€ 585	€ 731

Für einen Investor verringert sich mit der längeren Finanzierungslaufzeit und den daraus resultierenden geringeren Mieten das Verwertungsrisiko. Gleichzeitig erhöht sich auch der Anteil der Haushalte, für die eine durchschnittlich große Wohnungen von 70m² leistbar wird, von bisher etwa 30% auf 50%. Bei geringerer Wohnungsgröße steigt der Anteil sogar auf etwa 70% der Haushalte.

Senkung des Wohnbauzinssatzes durch staatliche Haftung

In den bisherigen Wohnkostenberechnungen wurde ein marktkonformer Zinssatz von jährlich 4% angenommen. Die variablen Zinssätze, die gemeinnützige Wohnungsunternehmen mit ihrer besonders guten Bonität für langfristige Wohnbaudarlehen aufzubringen haben, liegen zwischen 1,5% und 2%. 10-jährige Fixzinssätze belaufen sich je nach Zuzahlungsmuster, Tilgungsstruktur und Bonität des Projektes auf zwischen 2,5% und 3,2%. Eine mit einer Laufzeit von 10 Jahren versehenen Anleihe der Republik Österreich wird mit 1,5% bis 1,7% angeboten. Der Unterschied zwischen dem Refinanzierungszinssatz der öffentlichen Hand und dem „Wohnbauzinssatz“ der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen beträgt somit aktuell etwa 1%.

Bei an gemeinnützige Bauträger vergebenen Darlehen sind seit Jahrzehnten Ausfallwahrscheinlichkeiten zwischen 0% und 0,1% nachweisbar. Angesichts dieses niedrigen Risikos wären Haftungen der öffentlichen Hand (Bund oder Länder) möglich. Der Stabilitätspakt wäre davon nicht negativ betroffen. So ist es möglich, für etwa 50% des Wohnbaufinanzierungsbedarfes Zinssätze, die nur 0,5% Punkte über dem Niveau der Republik Österreich liegen, zu realisieren.

Ohne finanzielle Zuschüsse der öffentlichen Hand könnten damit – je nach Grundkosten – Wohnungen mit einer Monatsmiete zwischen 6,9 Euro/m² und 7,6 Euro/m² errichtet werden. Gegenüber dem Investitionsmodell 2 wird hierdurch eine monatliche Mietreduktion um 0,5 Euro/m² bis 0,6 Euro/m² möglich. Vorausgesetzt wurde hier ein 35-jähriger Rückzahlungszeitraum und eine jährliche Valorisierung der Miete um 1,5%. Für 60% des Finanzierungsvolumens liegt ein Zinssatz von 3,5%, für den Rest einer von 2,5% zugrunde.

Tab. 5: Investitionsmodell 3

Nettowohnkosten monatlich je m2 bzw je Wohnung				
	je m ²	50m ²	72m ²	90m ²
Grundkosten: € 300 je m ²	€ 6,92	€ 346	€ 498	€ 623
Grundkosten: € 500 je m ²	€ 7,57	€ 378	€ 545	€ 681

4. Zielerreichung durch Generationenausgleich in öffentlichen und privaten Risikoversicherungssystemen

Kraft ihres gesetzlichen Auftrages hat die unter Aufsicht der Länder stehende gemeinnützige Wohnwirtschaft die zuvor beschriebenen Bedingungen einer effizienten Wohnungspolitik sicherzustellen.

Sie fußt auf folgenden Prinzipien:

- das Kostendeckungsprinzip, das einen auf Nutzungsdauer der Wohnung weit unter Marktniveau liegenden Mietzins sicherstellt.
- die Vermögensbindung, zur Sicherung der Bewohner und der öffentlichen und privaten Kapitalgelder.
- Bildung von Wohnbaueigenkapital das beim Wohnungsneubau auf Bestandsdauer der Häuser eingesetzt wird.
- das engmaschige Netz aus öffentlicher Aufsicht und Kontrolle gewährleistet grundlegende Wohnungsunternehmen.

Ergänzt wird dies durch das österreichische Wohnbaufinanzierungssystem. Dieses setzt sich aus fünf Finanzierungskomponenten zusammen:

- Eigenkapital der Haushalte, mit dem je nach finanzieller Leistungsfähigkeit 5% bis 25% der Investitionskosten abgedeckt werden (individueller Generationenausgleich – Risikoversicherungsvertrag).
- Eigenkapital der Wohnungsunternehmen, das 10% bis 15% der Investitionskosten ausmacht (gesellschaftlicher Risikoversicherungsvertrag durch Wohnungsgemeinnützigkeit).
- Wohnbauförderungsmittel im Ausmaß von 25% bis 50% der Investitionskosten (kollektiver Generationenausgleich – Risikoversicherungsvertrag).
- Fremdkapital der Bausparkassen und Wohnbaubanken als Spezialbankensysteme für den Wohnbau (privates Risikoversicherungssystem).
- Fremdkapital vom Kapitalmarkt.

Durch diese Finanzierungsstruktur kommt es zu einer im internationalen Vergleich einzigartigen Zins- und Risikostruktur.

4.1 Individuelle Risikoversicherungspartnerschaft der Bewohner

Die Wohnungsmieter bzw. -nutzer tragen mit ihren Finanzierungsbeiträgen maßgeblich zur Finanzierung der Investitionskosten bei. Als Besicherung dient dem Bewohner sein Wohnrecht. Dieses Eigenkapital der Bewohner steht unverzinst auf Wohnungsnutzungsdauer als Kapital zur Verfügung. Dieser Finanzierungsbeitrag wird jährlich um 1% verringert bzw. „verwohnt“. Zieht der Mieter bzw. Nutzer aus der Wohnung aus, erhält er

das eingezahlte Kapital vom Wohnungsunternehmen wieder zurück. Der nachfolgende Wohnungsmieter bzw. -nutzer leistet wiederum diesen entsprechend reduzierten Finanzierungsbeitrag. Dadurch stellt dieses Eigenkapital der Bewohner eine generationenübergreifende Finanzierung auf Bestandsdauer des Hauses dar.

4.2. Gesellschaftliches Risikoversicherungssystem Wohnungsgemeinnützigkeit

Das Eigenkapital der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen wird zu einem marktunabhängigen, gesetzlich geregelten Zinssatz in Höhe von 3,5% auf Bestandsdauer der Wohnungen eingesetzt. Diese Finanzierungs Komponente ist durch das Eigentum am Objekt abgesichert.

Mit einem Anteil von 10% bis 15% an den Gesamtinvestitionskosten eines Wohngebäudes stellt die Eigenkapitalfinanzierung eine wesentliche Sicherung für die öffentlichen und privaten Kapitalgeber dar. Sie gewährleistet dadurch die hohe Bonität des österreichischen Wohnungsfinanzierungssystems bei der Kapitalaufbringung am lokalen und internationalen Finanzmarkt. Für die Bewohner ist der Eigenkapitaleinsatz auf Bestandsdauer der Häuser und zu einem langfristig stabilen niedrigen Zinssatz ein wesentliches Instrument zur Dämpfung der Mietkosten.

4.3. Kollektives Risikoversicherungssystem Wohnbauförderung

Die Wohnbauförderung als dritte Finanzierungs Komponente wird durch die öffentliche Hand als Fremdkapital zur Verfügung gestellt und von den Wohnungsunternehmen über einen Zeitraum von ca. 30 Jahren zurückbezahlt. Die in etwa realwertgesicherten Rückflüsse werden wieder zur Finanzierung günstiger Wohnungen investiert. Mit diesem öffentlichen Wohnbauförderungsfonds können folgende wesentliche Steuerungen vorgenommen werden:

- die Regulierung des Mengenangebots an Wohnungen angesichts begrenzten Eigenkapitals der gemeinnützigen Bauvereinigungen und des Wohnungsfinanzierungsmarktes insgesamt.
- erforderliche Mietensenkungen für die unteren und mittleren Einkommensgruppen.

Langfristige Darlehen der öffentlichen Hand stellen dabei das ideale ausgleichende Finanzierungsinstrument dar:

- bei einer Zinsgestaltung etwa in Höhe der Geldwertentwicklung kommt es zu keiner Entwertung dieser Budgetmittel. Sie sind als langfristiger nachhaltiger revolvingender Fonds für alle anzusehen.
- durch das zuvor beschriebene System der Wohnkostenkalkulation besteht praktisch kein Ausfallrisiko für diese Finanzierungsmittel.
- Bei einer Zinsgestaltung in Höhe der Geldwertentwicklung kommt es zu einer weiteren Mietsenkung um etwa 0,5 Euro pro m² und Monat.
- Durch diese weitere Mietsenkung wird für 90% der Haushalte der Wohnungsaufwand auf ein leistbares Niveau reduziert.

4.4. Privates Risikoversicherungssystem Wohnbauspezialbanken

Eine weitere Finanzierungskomponente wird durch die regional tätigen Wohnbauspezialbanken (Bausparkassen, Wohnbaubanken) aufgebracht. Die Mittelaufbringung erfolgt durch die Sparleistung österreichischer Haushalte und Institutionen. Die Mittelverwendung erfolgt zweckgebunden im österreichischen Wohnbau. Dieser Teil der österreichischen Vermögensbildung ist hypothekarisch sichergestellt und stellt eine zu 100% gesicherte Veranlagung ohne spekulative Elemente dar. Österreichische Haushalte als Kreditgeber finanzieren österreichische Haushalte als Kreditnehmer auf Basis der von der Finanzmarktaufsicht genehmigten Finanzierungsbedingungen.

5. Politische Gestaltung des Marktverhaltens – ein Weg effizienter Wirtschaftspolitik

Ausgangspunkt dieses Beitrages war der gegenwärtig vorherrschende - einseitige - wirtschaftspolitische Fokus auf die Verschuldung und die dargestellten Grenzen der Marktmechanismen, wirtschaftlich erforderliche Investitionsniveaus zu generieren.

Am Beispiel der Wohnungspolitik wurde beschrieben, wie strukturelle Eingriffe der öffentlichen Hand ohne Aufwendung von Budgetmitteln zu beachtlichen wirtschaftlichen Effizienzsteigerungen gegenüber dem Wirken „freier Märkte“ führen können. Dadurch werden höhere Erträge für die öffentliche Hand, die privaten Haushalte und die Kapitalgeber möglich. Die vom Chef des BIZ eingeforderten Reformen, die vor allem auf die Schuldenreduktion und Effizienzsteigerung durch den Rückzug des Staates aus weiteren Wirtschaftssektoren abzielen, geht genau in die gegenteilige Richtung.

Schlussfolgerung daraus sollte sein, dass Wirtschaftspolitik keine Frage der Ideologie – z.B.: weniger Staat, mehr privater Markt –, sondern eine des rationalen Kalküls und der sachlichen Beobachtung und Analyse ist. Klar wird, dass der Diskurs über angebots- oder nachfrageorientierte Wirtschaftspolitik an den Sachfragen vorbeigeht. Vielmehr geht es nicht nur in der Wohnungspolitik um Gestaltung von Wirtschaftsstrukturen und insbesondere Angebotsstrukturen. Seriöse Wirtschaftspolitik sollte dies nicht einer „unsichtbaren Hand“ überlassen.

Das österreichische Wohnungsmarktmodell stellt hier im internationalen Vergleich ein besonders effizientes Beispiel dar. Die in der Europäischen Union immer wieder aufkeimende Diskussion über die Trennung der Wohnungsmärkte in ein marktwirtschaftliches Wettbewerbsmodell und ein Modell der sozialen Wohnraumversorgung für die „sozial Bedürftigen“ scheidet an ihren offenkundigen und empirisch nachweisbaren Nachteilen. Solche wohnungspolitischen Wettbewerbsmodelle führen

- auf betriebswirtschaftlicher Ebene bei Wohnbauträgern und Banken zu höheren Risiken. Die jüngsten Immobilienkrisen in einigen EU-Ländern und die dadurch erforderlichen Rettungsprogramme haben deutlich die negativen Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Stabilität zum Vorschein gebracht..
- volkswirtschaftlich zu einem niedrigeren Investitionsniveau und damit zu nachteiligen Entwicklungen für Konjunktur und Beschäftigung.
- budgetpolitisch zu geringerem Sozialversicherungs- und Steueraufkommen und zu höheren Sozialleistungen (Wohngeld) für die Haushalte,
- sozial- und wohnungspolitisch zu geringerer Durchmischung verschiedener Gesellschafts- und Bevölkerungsschichten.

Angesichts der vielfältigen empirischen Belege drängt sich die Frage auf, wie die Wettbewerbsideologie zum vorherrschenden wirtschaftspolitischen Grundmodell der EU avancieren konnte. Wie viele „freie“ Märkte – z.B der europäische Banken- und Kapitalmarkt, spanischer Immobilienmarkt, US-amerikanischer Wohnbaufinanzierungsmarkt – müssen noch zusammenbrechen und von den Staaten gerettet werden, um zu erkennen, dass die Stabilität von Märkten wohl eher die Ausnahme als die Regel darstellt?

Anmerkung

- 1 Gemeinnützige Wohnungsunternehmen kalkulieren aus ihrem im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz verankerten öffentlichen Auftrag und aufgrund ihrer Unternehmenskultur auf Basis dieser Fristigkeit. Diese so wirksam werdende Mietsenkung ohne Gewährung öffentlicher Wohnbauförderungsmittel ist ein wesentlicher wohn- und sozialpolitischer Beitrag.