

LRH / Initiativprüfung / Wohnbauförderung des Landes OÖ

Wohnbauförderung braucht Weiterentwicklung

Weil sich die Rahmenbedingungen in der Wohnbauförderung verändern, nahm der LRH den Beitrag der oberösterreichischen Wohnbauförderung für leistbares Wohnen sowie Aspekte, die die Leistbarkeit des Wohnens maßgeblich mit beeinflussen, unter die Lupe.

Im mehrgeschossigen Wohnungsneubau sinkt die Wirkung des Förderungsdarlehens des Landes, weil die Zinsdifferenz zu herkömmlichen Bankdarlehen sehr gering ist.

Will das Land Wohnen nachhaltig leistbarer machen, besteht Handlungsbedarf in der strategischen Weiterentwicklung der Wohnbauförderung sowie deren Förderinstrumente. Eine stärkere Abstimmung mit anderen Fachabteilungen des Landes und externen Systempartnern (z. B. Gemeinnützige Bauvereinigungen, Gemeinden) ist geboten.

Die Mieten in gemeinnützigen Wohnungen in Oberösterreich liegen leicht über dem vergleichbaren österreichischen Durchschnitt; beim Mietaufwand ist die Differenz zwischen gemeinnützigen und sonstigen Hauptmietverträgen auffallend gering. Einen Grund dafür ist der relativ große Anteil des gemeinnützigen Sektors in Oberösterreich. In den letzten Jahren sind die an sich moderaten Mieten in gemeinnützigen Wohnungen prozentuell deutlich stärker gestiegen als Verbraucherpreis- und Baukostenindex. Während das durchschnittliche Realeinkommen sinkt, steigen die Nettomieten deutlich an. „Der soziale Aspekt und die Subjektförderung dürfen in der Wohnbauförderung nicht vernachlässigt werden“, erklärt LRH-Direktor Dr. Friedrich Pammer.

Öffentlicher Mitteleinsatz für Wohnbauförderung rückläufig und ohne Zweckbindung

Die Wohnbauförderung ist seit geraumer Zeit Ländersache; der Bund stellte früher Zuschüsse zur Verfügung. Deren Zweckbindung wurde gelockert und 2008 aufgehoben. Seit 2009 werden die Zuschüsse in die Bundesabgaben-Ertragsanteile eingerechnet. Die Wohnbauförderungsausgaben des Landes OÖ schwankten in den letzten Jahren zwischen 240 Mio. und 350 Mio. Euro. Das Land gab damit aber für die Wohnbauförderung wesentlich mehr aus, als die Arbeitgeber und Arbeitnehmer an Wohnbauförderungsbeiträgen (rd. 195 Mio. Euro) leisteten.

Die gesamte Entwicklung legt den Schluss nahe, dass der Stellenwert der jährlichen Wohnbauförderung schon seit Jahrzehnten abnimmt. Die geänderten rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermöglichten dem Land OÖ, weniger Mittel für die Wohnbauförderung einzusetzen, bereits gewährte Förderungsdarlehen zu verkaufen und die Erlöse außerhalb der Wohnbauförderung zu verwenden. „Durch die Verkäufe sind dem Landeshaushalt und dem Kreislauf der Wohnbauförderung erhebliche Mittel auf Dauer entzogen“, sagt Pammer. Die Politik ist nun gefordert, die Wohnbauförderung gezielt weiterzuentwickeln und die stets beschränkten öffentlichen Mittel bedarfs- und zukunftsorientiert – mitunter in anderen ausgabendynamischen Bereichen – einzusetzen. „Wichtig ist es aus unserer Sicht, den Mitteleinsatz abzusichern; die Verpflichtungen aus den Förderleistungen sollen künftige Generationen nicht belasten“, erklärt Pammer.

Förderungsdarlehen überdenken

Grundsätzlich fördert das Land den mehrgeschossigen Wohnungsneubau mittels langfristiger und niedrig verzinsten Landesdarlehen. Würde das gesamte Förderungsvolumen samt der Heimförderung so finanziert, wären dazu etwa 180 Mio. bis 212 Mio. Euro jährlich nötig. Weil das budgetär nicht möglich ist, deckt das Land den Bedarf auch mit bezuschussten Bankdarlehen.

Aufgrund der andauernden Niedrigzinsphase ist die Zinsdifferenz zu herkömmlichen Bankdarlehen gering und die Förderungsdarlehen des Landes erzielen nur noch eine geringe Förderwirkung. Investitionszuschüsse maximal in Höhe des Förderbarwertes würde hingegen weniger Budgetmittel erfordern. Sie sind weniger verwaltungsintensiv und unabhängig von Zinsschwankungen. „Die Umstellung auf Zuschüsse würde bei gleicher Förderwirkung den Einsatz öffentlicher Mittel und die Finanzverbindlichkeiten für langfristige Annuitätzuschüsse massiv verringern; zudem könnten die freiwerdenden Budgetmittel zur Aufstockung der Rücklage zur Absicherung des Zinsrisikos eingesetzt werden“, sagt Pammer. Das Land sollte eine solche Umstellung der Fördermodalitäten auf Investitionszuschüsse prüfen.

Rückzahlungsbedingungen verteuern alte Wohnungen; Wohnproblematik nicht durch Wohnbauförderung allein lösbar

Die Ausgestaltung der Rückzahlungspläne für Förderungsdarlehen des Landes führte dazu, dass die Vermietung von älteren geförderten Wohnungen durch die steigende Rückzahlungsbelastung immer teurer wurde. Die langjährige Problematik des Aufschiebens der Rückzahlungen in die Zukunft hat das Land in den letzten Jahren zwar verringert, aber nicht gelöst. „Damit geförderte Wohnungen mit der Zeit günstiger und nicht teurer als Neubauwohnungen werden, muss die anfängliche Annuität in der ersten Hälfte der Darlehenslaufzeit weiter erhöht und in der zweiten verringert werden.

Unterschiedliche Faktoren, wie z. B. Betriebs- und Grundstückskosten, beeinflussen die Schaffung von günstigem Wohnraum. „Da die Abteilung Wohnbauförderung diese nicht alleine steuern kann, braucht es das Zusammenwirken mit anderen Fachabteilungen des Landes und den maßgeblichen Systempartnern“, erklärt der LRH-Direktor abschließend.

Rückfragen-Kontakt: Dr. Friederike Riekhof (+43 732) 7720-140 91 oder mobil 0664 / 6007214091

Weitere Informationen unter <http://www.lrh-ooe.at>