

Presseausendung | 13.09.2013

Thema: Studie: Leistbares Wohnen

Über das Werfen von Nebelgranaten oder wie „Leistbares Wohnen“ tatsächlich Wirklichkeit werden könnte.

Wohnen ist zweifelsohne ein emotionales Thema. Und das nicht alleine, weil es im Durchschnitt der mit Abstand größte Kostenblock eines Haushalts ist (zuletzt rund ein Drittel der Haushaltsausgaben). Die Wohnung oder das Eigenheim ist Refugium und Identifikationsmarker gleichermaßen. Trotzdem überwiegt in der aktuellen Diskussion die monetäre Komponente, wobei dabei zwei Themen miteinander verschmolzen werden. Zum einen geht es um „Leistbares Wohnen“ (=günstigere Preise). Zum anderen muss der Wohnbau aber zunehmend auch als Stütze für den Arbeitsmarkt erhalten (= zumindest gleichbleibend hoher Personaleinsatz, aktuell rd. 50% der Errichtungskosten). Im Prinzip geht das nicht wirklich zusammen.

Möglicherweise ist die Gegensätzlichkeit in der gegenständlichen Diskussion aber deshalb unerheblich, weil es sich bei den meisten Besserungsvorschlägen im Wesentlichen sowieso durchwegs um klassische Umverteilungsmaßnahmen handelt. Je nach Interessensgruppe und losgelöst von der politischen Weltanschauung, stehen bei den Proponenten eine Zweckwidmung der Wohnbauförderung, zusätzliche millionenschweren Konjunkturspritzen, eine Mietpreisbremse, eine Senkung des Mehrwertsteuersatzes auf Handwerksrechnungen bzw. die steuerliche Absetzbarkeit ebendieser auf der Agenda. Kurzum, die Transfer-Republik zeigt sich in ihrer ganzen Pracht. Die strukturellen Preistreiber bleiben aber wie so oft unangetastet, sieht man von den vereinzelt Vorschlägen zum Abbau von sinnlosen Regulierungen oder der Beschleunigung der Behördenprozesse ab. Und dass der Wohnungsneubau maximal ein Viertel aller in der Bauwirtschaft Beschäftigten bindet, der Beschäftigungs-Hebel also relativ gering ist, wird gänzlich ausgeblendet. Wenn es um Transfers und Steuererleichterungen geht, bleibt die Wirkungsanalyse offenbar außen vor.

Im Zentrum der Diskussion stehen Neuerrichtungen und Neuvermietungen. Das hat auch seinen guten Grund. Unbefristete Bestandsmieten älter als zehn Jahre sind im Großen und Ganzen nach wie vor vergleichsweise günstig. Dort ist nur der Preisauftrieb beim sonstigen Wohnungsaufwand (Energie, Wasser, Müll, Hausverwaltungen etc.) seit Jahren hoch. Insbesondere die Kommunalgebühren steigen überproportional, nicht zuletzt, weil die Gewinne aus der Trinkwasserbereitstellung, der Müll- und Abwasserentsorgung in immer mehr Gemeinden zur Querfinanzierung anderer kommunaler Aufgaben verwendet werden, etwa für die Kinder- oder Alten-

betreuung. Eine Wiedereinführung des Kostendeckungsprinzips bei den Gemeindeabgaben würde nur anderswo zu einem höheren Mittelaufbringen zwingen.

Bei den Neuerrichtungen ist die Teuerung weniger auf außerordentlich steigende Errichtungskosten oder fehlende Wohnbauförderung zurückzuführen, sondern die Folge ungeheurer Preissteigerungen bei den Grundstückspreisen. In den 70er-Jahren lag der Anteil der Grundstückskosten an den Baukosten eines Wohngebäudes bei rund 15 Prozent, heute sind es gut 30 Prozent und mehr. Insofern greift auch die Diskussion über die Zweckbindung der Wohnbauförderung zu kurz, obwohl diese Maßnahme prinzipiell zu begrüßen ist. Man sollte nur nicht unerwähnt lassen, dass die Wiedereinführung anderswo Finanzierungslücken aufreißt. Denn die zurzeit nicht im engeren Sinn verwendete Wohnbau-Förderung versickert ja nicht allorts in dunklen Finanzkanälen der öffentlichen Verwaltung, sondern wird etwa für andere Infrastrukturprojekte oder zur Stützung von Mieten in sozial schwachen Familien eingesetzt. Darüber hinaus wurde die Zweckbindung bereits 2001 aufgehoben, die Probleme zeigen sich aber erst seit wenigen Jahren. Justament, seit der freifinanzierte Objektwohnbau deutlich an Bedeutung gewinnt, weil die gemeinnützigen Wohnbauträger die Produktion nicht an den steigenden Bedarf anpassten. Im Eigentum wichen die privaten Haushalte verstärkt auf die Errichtung von Eigenheimen aus. Die Baubeginne bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind zwischen 2008 und 2012 um 23 Prozent gestiegen. Durch den Boom im privaten Wohnbau zogen allerdings die Grundstückspreise für Bauklasse 1 massiv an. Im Übrigen sind reduzierte Mehrwertsteuersätze und die steuerliche Absetzbarkeit von Handwerksrechnungen für Private möglicherweise ein Maßnahme, um die Schattenwirtschaft zu bekämpfen, „leistbarer“ wird wohnen damit bestimmt nicht.

Im gleichen Zeitraum legte die Bauproduktion im Geschloßwohnbau nur um zwei Prozent zu. Und dadurch entstand jene Angebotsknappheit, die wiederum die Mietpreise bei Neuvermietung in lichte Höhen trieb. Denn eine besondere Preisdynamik ist nur bei befristeten Mietverhältnissen festzustellen. Als Folge der Verwerfungen auf den Finanzmärkten wurde vielerorts auch Finanzvermögen in Realinvestitionen umgeschichtet. Vorsorgewohnungen wurden zu einem begehrten Anlageobjekt. Dadurch stiegen auch dafür die Preise überproportional und die nun hohen Renditenerwartungen spiegeln sich eben in den Mietpreisen wieder.

Ein wenig beachteter, aber entscheidender struktureller Preistreiber ist auch die geringe Industrialisierung im Wohnbau. Selbst Mehrfamilienhäuser werden nach wie vor in Losgröße 1 gebaut, weil Architekten, Bauträger und auch weite Teile der Bauwirtschaft eine Industrialisierung des Wohnbaus bremsen. Würde man ein Auto so bauen wie ein Haus, wäre ein Mittelklassewagen wohl nicht unter € 200.000,- zu bekommen.

Was ist zu tun? Zweifelsohne muss künftig substanziell mehr gebaut werden als zuletzt, insbesondere im Geschoßwohnbau. Ganzheitlich betrachtet bringen die zur Diskussion stehenden Reformvorschläge jedoch bestenfalls eine kurzfristige Besserung der Lage. Für eine langfristige Ausrichtung sind die Hebel aber primär anderswo anzusetzen. Etwa bei den Grundstückskosten. Eine faire Besteuerung von Umwidmungs- und Bewertungsgewinnen würde alles über dem bspw. Vierfachen des Preises für Agrarland abschöpfen und damit den Kaufpreis des Bauherrn stützen.

Signifikant kostensenkend wäre natürlich auch eine wirkliche Industrialisierung im Wohnbau. Der Ball liegt hier bei den Wohnbauträgern und den Landesregierungen. Idealerweise erfolgt die Umsetzung durch die Entwicklung von bauträgerbezogenen, eigenständigen Gebäude- und Wohnungstypen für unterschiedliche Zielgruppen. Kurzum, Mehrfamilienhäuser werden zu „Markenhäusern“ und durch die systemimmanenten höheren Losgrößen signifikant günstiger. Dass damit das Ziel, „Bau = Jobmotor“ trotz steigender Wohnbauproduktion möglicherweise verfehlt wird, ist der branchenbezogene Preis, der jeder Industrialisierung innewohnt. Aber Hand aufs Herz, der westliche Lebensstandard beruht im Wesentlichen auf der hohen Industrialisierung des überwiegenden Teils der Wirtschaft. Warum sollte gerade die Bauwirtschaft davon ausgenommen sein?

Andreas Kreuzer ist Geschäftsführer von KREUTZER FISCHER & PARTNER, dem führenden Marktforschungsinstitut für Bauen & Wohnen in Österreich. www.kfp.at.

Zeichen: 6.130 (ohne Leerzeichen)

KREUTZER FISCHER & PARTNER Consulting GmbH

A-1070 Wien – Wimberggasse 14-16

Kontakt: Mag. Alexandra Wailzer | Tel: 01/470 65 10-13 | Email: aw@kfp.at