

Wohnbauförderungsinstrumente im Vergleich aus Sicht der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und ihrer Kunden

Karl Wurm/Eva Bauer

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

8. Nov. 2017 – Diskussionsveranstaltung AK Salzburg



Funktion der Wohnbauförderung für gemeinnützigen Wohnungsbau



- **Finanzierungsfunktion:**
 - a) Ergänzung zur Fremdfinanzierung, Kompensation von fehlendem/zu geringem Eigenkapital
 - => Förderungsdarlehen,
 - => Baukostenzuschüsse
 - b) im Fall von Darlehen: langfristig [niedrige] Fixzinsen
- **Reduktion der Wohnungskosten/Erhöhung Leistbarkeit**
 - => Darlehen,
 - => Baukostenzuschüsse,
 - => [rückzahlbare] Annuitätenzuschüsse



Gestaltung der Instrumente „Innere Sicht“ GBV



- hohe Förderungsintensität zur Reduktion der Abhängigkeit von Banken und und Erhöhung Leistbarkeit
- Langfristigkeit vs. baldiger Entschuldung
- Kalkulationssicherheit – v.a. in Bezug auf Zinsen
- Flexibilität [Reaktionen auf Umfeld-Markt-Änderungen bzw. „Fehlkalkulationen“ z.B. „Sprünge“]
- Minimierung administrativer Aufwand bei Mietenkalkulation
- Bilanzierungsverträglichkeit
- Übersetzbarkeit in WGG-Miete und transparente Mietverträge



Anforderung an / Gestaltung der Instrumente aus Gesamtsicht



- Langfristiger Bestand der Förderung – Nachhaltigkeit in Bezug auf WBF-Budgets
- Förderungsintensität in Bezug auf Einzelobjekt vs. geförderte Menge
- Kurzfristige Reaktion auf Bedarfssteigerung

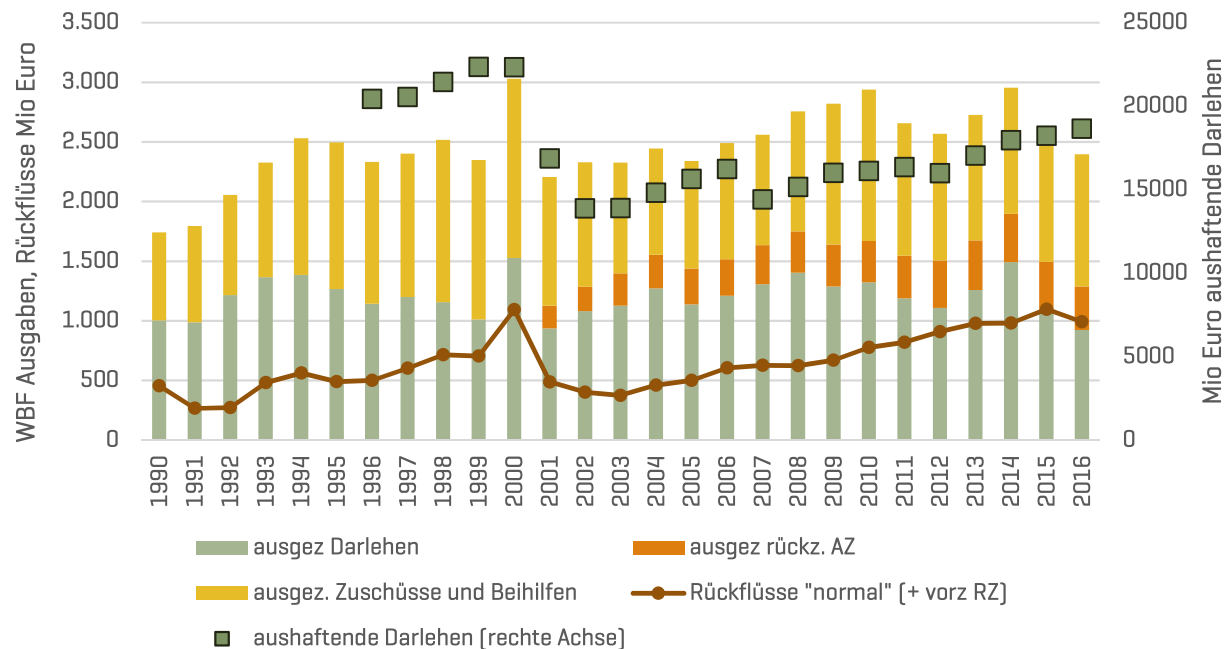
WBF-Instrumente in Vergangenheit und Zukunft

- Vielfalt an Instrumenten „[fast] alles ausprobiert“
- Auswirkungen heute noch spürbar
- Positive Effekte nutzen



WBF: langfristige Liquiditäts-Effekte

Wohnbauförderung Österreich 1990ff: Ausgaben, Rückflüsse und aushaftende Darlehen



- Wachsende Rückflüsse und zunehmende Deckung der WBF-Ausgaben; zuletzt über 40% (ABER: bei rückläufigen Ausgaben)
- Gebrochen durch Forderungsverkäufe ab 2001
- Positive Effekte eines revolving Systems durch Darlehensförderung

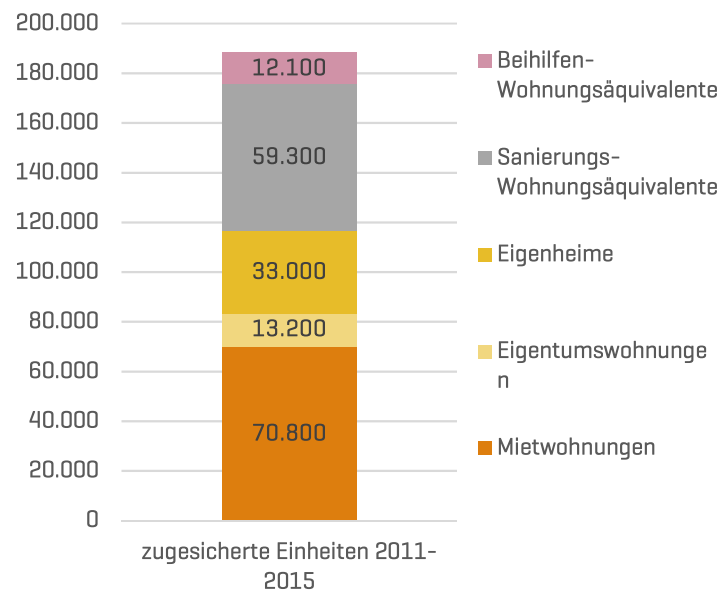


WBF Ö: realer Förderungsgehalt der Rückflüsse

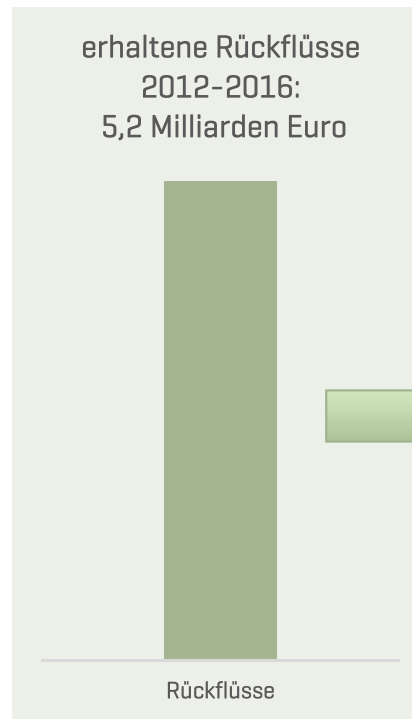


DIE
GEMEINNÜTZIGEN

117.000 zugesicherte Wohnungen und
71.000 Wohnungsäquivalente
2011-2015



erhaltene Rückflüsse
2012-2016:
5,2 Milliarden Euro



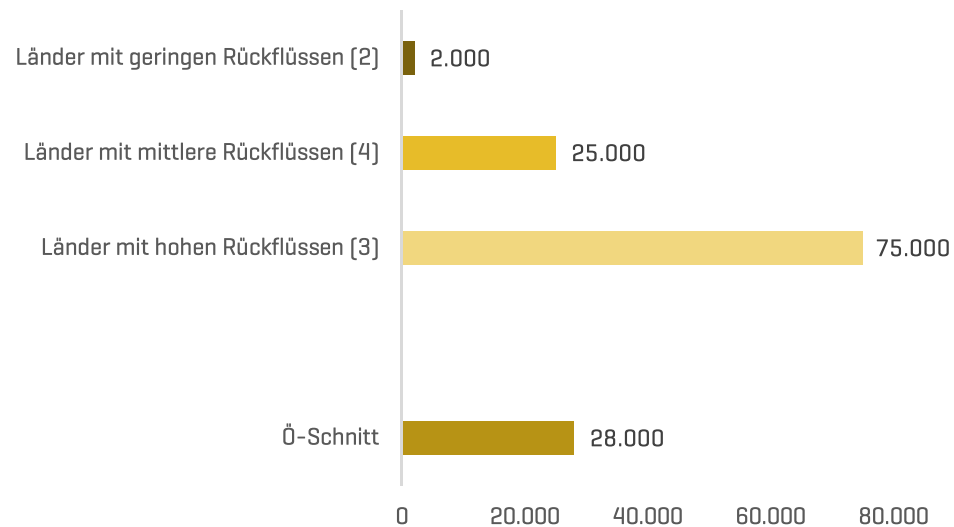
- Pro geförderter Einheit:
27.000 € Rückflüsse
- Pro geförderter Wohnung:
44.700 € Rückflüsse
[wenn sonstige Einheiten
aus andere Quellen
gefördert]



WBF: realer Förderungsgehalt der Rückflüsse – Unterschiede nach Ländern/Systemen



aktuelle Finanzierungskraft: Rückflüsse pro geförderter Einheit 2011 – 2015 [standardisiert, d.h. gleich hohe Förderungszahl pro Haushalt 2011]



- **Hohe Rückflüsse:**
Darlehensförderung
keine/wenig Verkäufe
- **Wenig Rückflüsse:**
Förderung über Zuschüsse;
Darlehensverkäufe;
dabei „mitverantwortlich“
* mehr (Einzel-) Sanierungsförderung mit Zuschüssen;
* höhere Beihilfeleistungen

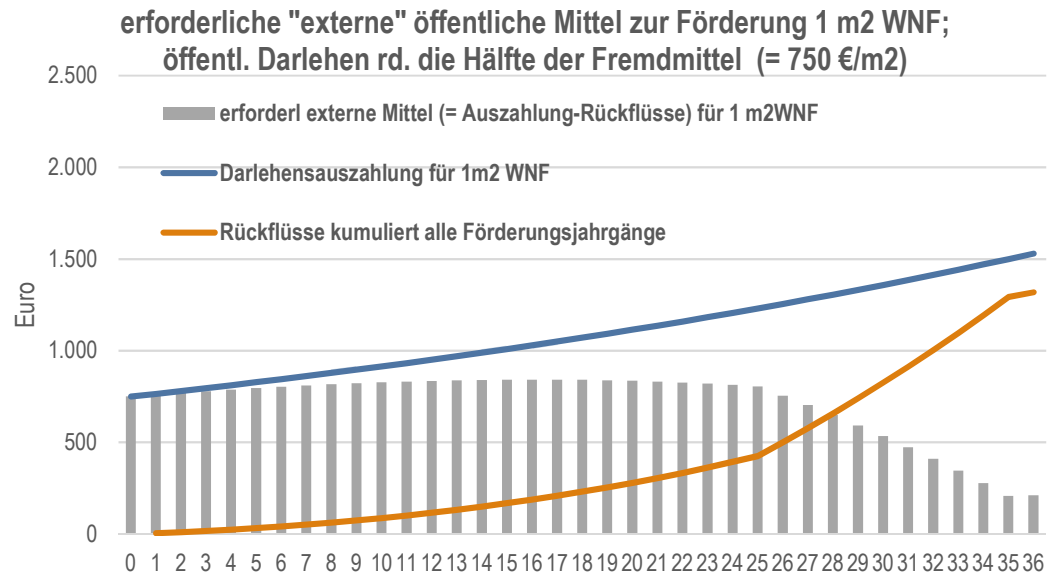


WBF: Modelle und Rückflüsse – Beispiel



Annahmen für Berechnungen:

- Baukosten 1.800/m² WNF
- Davon 200/m² FB, 100/m² GBV Eigenmittel
- Daher Rest 1.500/m² WNF
- Gesamtmiete/m²: 8,-- brutto
- = 3,8/m² WNF und Monat für 1.500,--; aufgeteilt Bank – Förderung [„Rest“ von 3,8 nach Abzug Bank]
- Steigerung Miete 1,5% p.a.
- 35 Jahre Laufzeit Förderung
- Steigerung zu fördernde Baukosten 2% p.a.



Effekt Rückflüsse: lange „Wartezeit“



WBF: Modelle im Vergleich

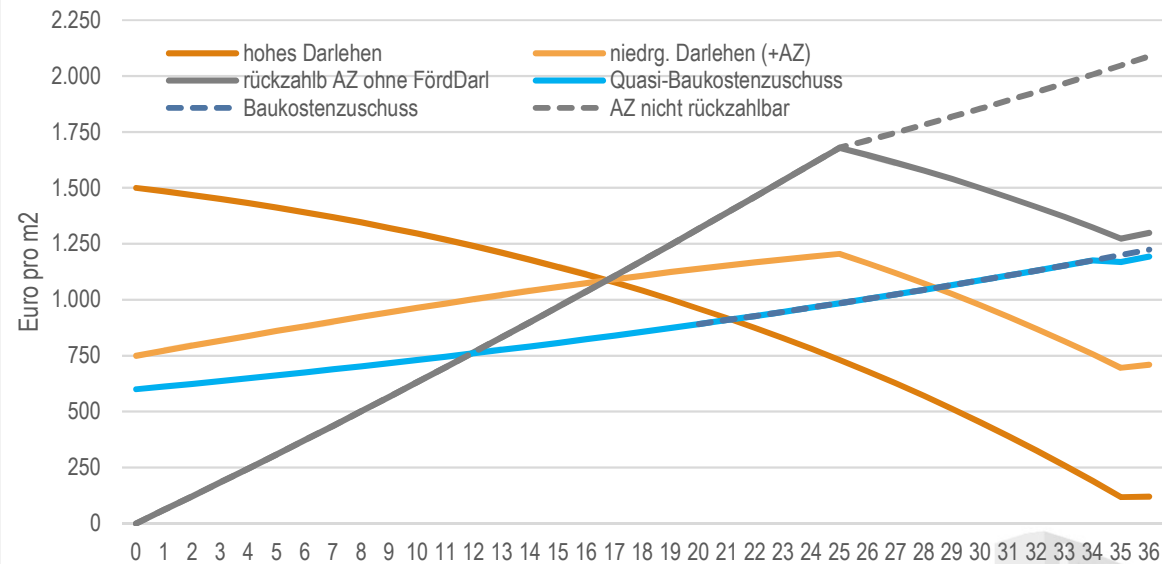


DIE GEMEINNÜTZIGEN

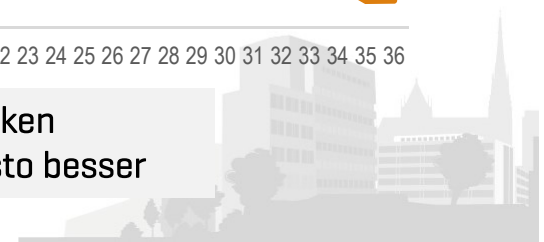
Annahmen für Berechnungen:

- Baukosten 1.800/m² WNF
- Davon 200/m² FB, 100/m² GBV Eigenmittel
- Daher Rest 1.500/m² WNF
- Gesamtmiete/m²: 8,-- brutto
- = 3,8/m² WNF und Monat für 1.500,--;
aufgeteilt Bank – Förderung [„Rest“ von 3,8 nach Abzug Bank]
- Steigerung Miete 1,5% p.a.
- 35 Jahre Laufzeit Förderung
- Steigerung zu fördernde Baukosten 2% p.a.

erforderliche externe Mittel für unterschiedliche Förderungsmodelle im Vergleich; Hypothekarzinsen 5 %



Bei hohen Zinsen: Darlehensmodelle mit starken Vorteilen; je höher Förderungs-Darlehen, desto besser



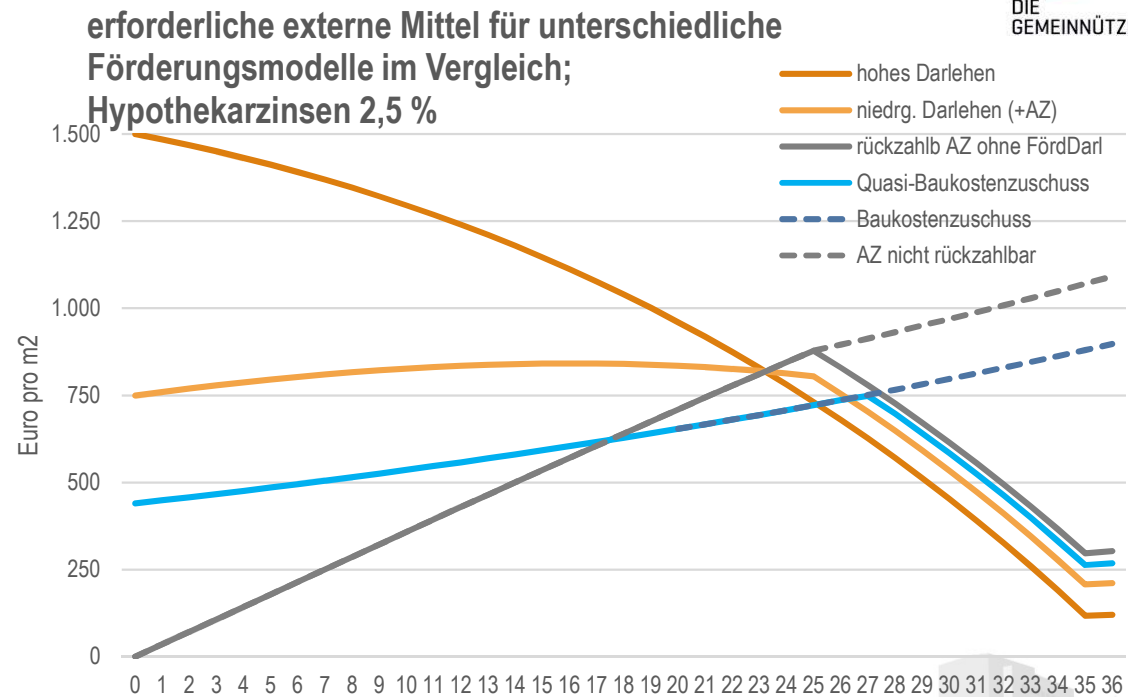
WBF: Modelle im Vergleich



DIE
GEMEINNÜTZIGEN

Annahmen für Berechnungen:

- Baukosten 1.800/m² WNF
- Davon 200/m² FB, 100/m² GBV Eigenmittel
- Daher Rest 1.500/m² WNF
- Gesamtmiete/m²: 8,-- brutto
- = 3,8/m² WNF und Monat für 1.500,--;
aufgeteilt Bank – Förderung („Rest“ von 3,8 nach Abzug Bank)
- Steigerung Miete 1,5% p.a.
- 35 Jahre Laufzeit Förderung
- Steigerung zu fördernde Baukosten 2% p.a.



Bei niedrigen Zinsen: alle Modelle mit Rückflüssen bei langfristigen Effekten ähnlich; unter 2% Hyp. Zinsen: umgekehrte Effekte!

Schlussfolgerungen aus Sicht gemeinnütziger Wohnungswirtschaft – gesamtheitliche Betrachtung



- Auf dem Papier lassen sich bessere Ergebnisse erzielen als bei in Praxis umsetzbaren Modellen
- Darlehensförderung hat eindeutige Vorteile gegenüber Zuschussförderung;
Darlehensförderung in Vergangenheit führt auch dazu, dass Ö europaweit die beste Bilanz
Förderungsausgaben – erzielte Effekte hat
- Reine Zuschussförderungen sind unter keinen Umständen [Zinsniveau] günstiger als Darlehensmodelle;
- Baukostenzuschuss aber vorteilhafter als „reine“ AZ-Förderung
- Bei niedrigen Zinsen verschwinden Unterschiede zwischen Förderungen mit Rückzahlungen unterschiedlicher Höhe oder Form (Darlehen – Annuitätendarlehen)
- ⇒ „Hauptförderung“ mittels Förderungsdarlehen daher beste Form;
auch für Maastricht-Budgetkriterien;
- ⇒ Abdeckung von Förderungsspitzen, „kleinen Förderungen“ (Sanierung) ... durch Zuschüsse v.a. in Niedrigzins-Phasen auch ohne große Nachteile möglich
- ⇒ Noch zu erarbeiten: „umsetzungstaugliche“ flexible Förderungsinstrumente

