

Wohnungsgemeinnützigkeit in Tirol: Erfüllung des gemeinnützigen Auftrags

Expertise

FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für das Immobilienwesen

4. Juli 2011

Im Auftrag des Verbands gemeinnütziger Bau-
vereinigungen, Landesgruppe Tirol

INHALT

1	AUFTRAG	3
2	LEISTBARKEIT	4
	2.1 Wohnkosten im Bestand	6
	2.2 Marktmieten in Tirol	8
3	GRUNDSTÜCKSBEVORRATUNG	10
	3.1 Empirische Erhebung	10
	3.2 Gemeinnützige Bautätigkeit	10
	3.3 Jährlicher Grundflächenverbrauch	11
	3.4 Bodenbevorratung: Umfang und Zweck	12
	3.5 Buchwert der Grundstücksreserven	13
4	SCHLUSSFOLGERUNGEN	14
	ANHANG	16
	Abbildungsverzeichnis	16
	Literatur	16
	Impressum	17

1 AUFTRAG

In der Mitgliederversammlung der Landesgruppe Tirol des Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen am 13.4.2011 wurde das IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH mit der vorliegenden Expertise beauftragt. Auftragsgemäß werden zwei Aspekte im Zusammenhang mit der Erfüllung des gemeinnützigen Auftrags der Tiroler GBV untersucht:

- a) Leistbarkeit des Wohnungsangebots und
- b) die Praxis ihrer Grundstücksbevorratung.

Thema a) wird in der vorliegenden Expertise vorwiegend durch eine Mikrozensus-Sonderauswertung untersucht. Für Thema b) wurde eine Erhebung bei allen Tiroler gemeinnützigen Bauvereinigungen durchgeführt.

2 LEISTBARKEIT

Leistbarkeit ist im Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 nicht explizit als Förderungsziel definiert, sehr wohl aber implizit. § 2 (2) TWFG legt fest, dass „Förderungen nach diesem Gesetz (...) nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel und entsprechend der Dringlichkeit der zu fördernden Vorhaben und Maßnahmen zu gewähren (sind). Für die Beurteilung der Dringlichkeit sind die sozialen Verhältnisse der Förderungswerber und die wohnbaupolitischen Erfordernisse maßgebend.“ Die Förderung beschränkt sich auf begünstigte Personen (§ 18 TWFG). Diese werden einerseits durch nachgewiesenen Wohnungsbedarf, andererseits durch maximale Einkommen definiert.

Das in Österreich praktizierte wohnungspolitische Modell zielt auf die leistbare und qualitätvolle Wohnversorgung breiter Bevölkerungsschichten ab. Im internationalen Kontext wird es den „integrierten“ oder „unitären“ wohnungspolitischen Modellen – im Gegensatz zu „dualen“ oder „residualen“ wohnungspolitischen Modellen – zugeordnet.¹ Kennzeichnend für diesen Ansatz sind große soziale Wohnungssektoren, ihre Zugänglichkeit für breite Bevölkerungsschichten und Preise, die nur moderat unter dem Marktniveau liegen. Dadurch stehen die Sozialwohnungssektoren im Wettbewerb mit dem kommerziellen Wohnungsmarkt und beeinflussen das Preisniveau auch dort. Die entscheidenden Vorteile dieses Modells werden im Nutzen für einen breiten Mittelstand, in seiner hohen Integrationsleistung, die damit erreichbare Vermeidung von Ghettos und den umfangreichen wirtschafts-, sozial, umwelt- und regionalpolitischen Lenkungseffekte gesehen.

Neben Österreich folgen etliche nordeuropäische Staaten oder die Niederlande einem ähnlichen Ansatz.² Die insgesamt gute Performance des österreichischen wohnungspolitischen Modells wurde vielfach nachgewiesen.³ Es zeichnet sich nicht nur durch eine insgesamt sehr gute Wohnversorgung der Bevölkerung aus, sondern auch durch ein hohes Maß an Gleichheit in der Wohnversorgung, hohe ökologische Standards, konstant hohe Neubauzahlen und nicht zuletzt einen moderaten öffentlichen Aufwand. Mit ca. 0,9% des BIP (Brutto-Inlandsprodukt) wendet Österreich weniger öffentliche Mittel für den Wohnbau auf als die meisten EU15-Länder oder die USA.⁴

Die Leistbarkeit bezieht sich somit auf untere und mittlere Einkommensbezieher. Demgemäß sehen alle Bundesländer relativ hohe Einkommensgrenzen für den Zugang zu geförderten Wohnungen vor. Haushalte bis etwa zum achten Einkommensdezil haben grundsätzlich Zugang zu gefördertem Wohnraum. In Tirol liegen die Einkommensgrenzen bei monatlich € 2.400 für Single-Haushalte, € 4.000 für Zweipersonenhaushalte und € 4.300 für Dreipersonenhaushalte (Jahreszwölftel) und somit auf einem ähnlichen Niveau wie in allen anderen Bundesländern.⁵ Die Einkommen werden nur bei Wohnungsbezug geprüft. Später steigende Einkommen werden nicht berücksichtigt. Mittlere Einkommensgruppen bewältigen die Wohnkosten im geförderten Wohnbau ohne zusätzliche Unterstützung. Für untere Einkommensgruppen stehen ergänzende Wohnbeihilfen zur Verfügung. Dieses Modell führt dazu, dass der Anteil an Wohnbeihilfenbezieher in Österreich mit 5,7% (2009) relativ gering ist. Die Mehrzahl der

¹ Amann & Mundt (2010).

² Lugger & Amann (2006).

³ Siehe z.B. Amann / Lawson / Mundt (2009); Czasny (2004); Czerny & Weingärtler (2007); Deutsch (1999); Donner (2000); Lugger & Amann (2006); Stägel (2004).

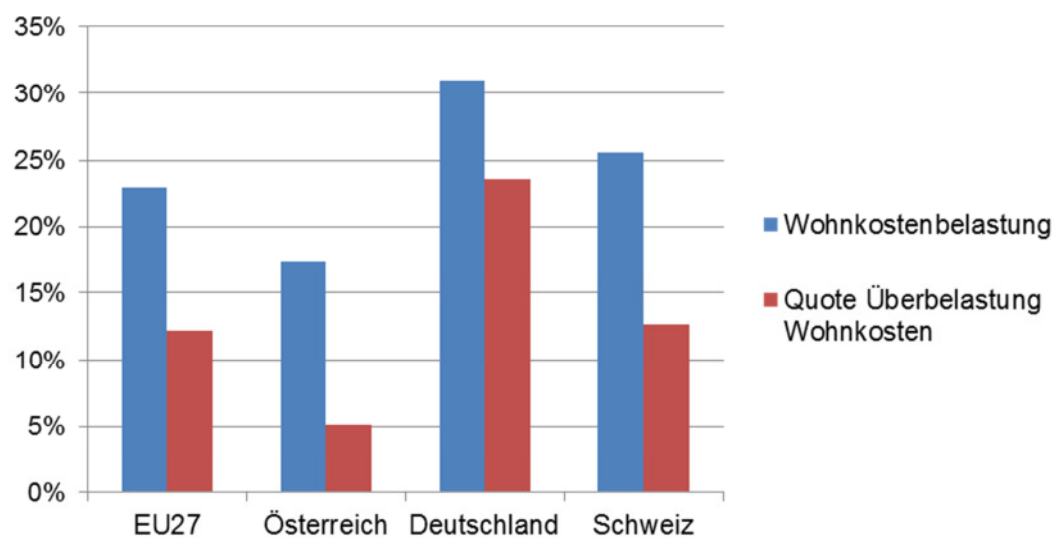
⁴ Lugger & Amann (2006); Stägel (2004), IIBW-Berechnung.

⁵ Kap. 2.2.2 WBF-Richtlinie 2010.

EU15-Länder haben Anteile von über 10%.¹ Tirol liegt mit 5,5% Wohnbeihilfe-beziehende Haushalte im österreichischen Durchschnitt.

Eine aufschlussreiche Datenbasis zur Beurteilung der Leistbarkeit des Wohnens ist die seit 2004 durchgeführte EU-weite Erhebung EU-SILC (The European Union Statistics on Income and Living Conditions). Demnach liegt Österreich sowohl bei den Wohnkosten mit durchschnittlich 17,4% des verfügbaren Haushaltseinkommens weit unter dem EU-Durchschnitt von 22,9% und den Werten z.B. von Deutschland oder der Schweiz (Abbildung 1). Bei der Quote der Überbelastung durch Wohnkosten (definiert mit 40% des Haushaltseinkommens) liegt der österreichische Wert mit 5,1% noch stärker unter dem EU-Durchschnitt von 12,2%. Ähnlich gute Ergebnisse wie Österreich weisen z.B. Frankreich oder Italien auf.

Abbildung 1: Wohnkostenbelastung im internationalen Vergleich



Quelle: EU-SILC

Der Auftrag gemeinnütziger Bauvereinigungen zur Errichtung leistbarer Wohnungen leitet sich aus dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und den Förderbestimmungen der Länder ab. Gemäß § 7 (1) WGG haben sich gemeinnützige Bauvereinigungen mit der „Errichtung und Verwaltung von Wohnungen mit einer Nutzfläche von höchstens 150 m² mit normaler Ausstattung“ zu befassen. Die „normale Ausstattung“ orientiert sich am Stand der Technik und an einer langfristig effizienten Bewirtschaftbarkeit (§ 2 Z. 2 WGG). Gemäß § 13 (1) WGG dürfen die Entgelte nicht höher, aber auch nicht niedriger als die tatsächlichen Kosten einschließlich klar definierter Entgelte für die Bauvereinigung angesetzt werden (Kostendeckungsprinzip). Der Auftrag besteht somit nicht darin, besonders billige Wohnungen bereitzustellen, sondern für eine langfristig leistbare und qualitativ hochwertige Wohnversorgung breiter Bevölkerungsschichten zu sorgen.

Im Rahmen des Kostendeckungsprinzips hängen die Nutzerkosten gemeinnütziger Wohnungen von vielfältigen Kriterien ab. Es geht insbesondere um die Bau-, Finanzierungs- und Grundstückskosten sowie die Förderbedingungen. Kostenrelevant sind aber auch Qualitätsstandards, die im geförderten Bereich durchaus höher als im freifinanzierten Bereich sein können (z.B. thermische Standards).

¹ Mundt & Amann (2009).

Die Bewertung der Leistbarkeit des gemeinnützigen Wohnungsbestands ist daher mit einigen Schwierigkeiten behaftet. Es fehlt nicht nur weitgehend an expliziten Parametern für Leistbarkeit. Leistbarkeit ist auch eine Bedingung, die nach der Logik der Wohnbauförderung mittels ergänzender Wohnbeihilfen durch die öffentliche Hand sicherzustellen ist.

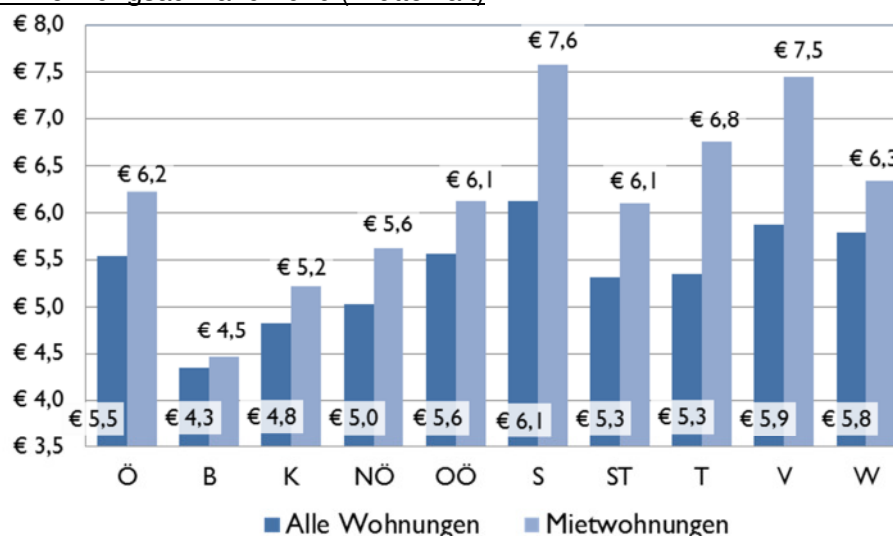
Die Effektivität des Förderungssystems und des gemeinnützigen Sektors eines Bundeslandes kann durch die Gegenüberstellung mit anderen Ländern und Sektoren evaluiert werden.

2.1 WOHNKOSTEN IM BESTAND

Die nachfolgenden Auswertungen basieren auf dem Mikrozensus der Statistik Austria für das Jahr 2010 und Vorjahre. Der Mikrozensus baut auf quartalsweisen Erhebungen mit einem Sample von jeweils ca. 20.000 Interviews auf. Angesichts der Größe der Stichprobe ist Repräsentativität sichergestellt.¹

2010 wendeten die österreichischen Haushalte durchschnittlich 5,54 €/m² für ihre Wohnungen auf. Darin enthalten sind neben der eigentlichen Miete und Kredittilgungen für Eigentumswohnungen auch Betriebskosten und Steuern, aber keine Kosten für Heizung und Warmwasser (Brutto kalt). Mietwohnungen waren mit durchschnittlich 6,24 €/m² um 13% teurer (Abbildung 2).

Abbildung 2: Wohnungsaufwand 2010 (Brutto kalt)



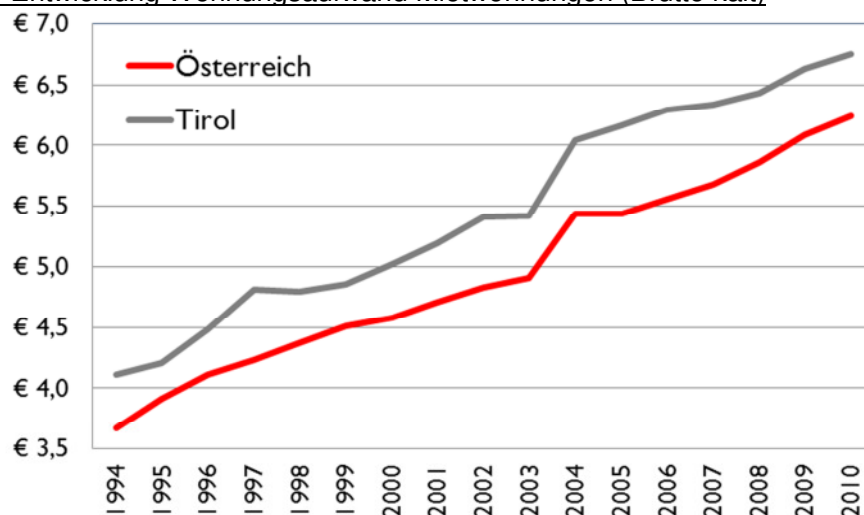
Quelle: Statistik Austria Mikrozensus, IIBW

Bei den Wohnkosten besteht traditionellerweise ein deutliches Ost-West-Gefälle, mit überdurchschnittlichen Preisen und Kosten in den westlichen Bundesländern. Dies zeigt sich besonders deutlich bei den Marktpreisen für Miet- und Eigentumswohnungen (Immobilienpreisspiegel, siehe Kap. 2.2). Bei den Bestandskosten – d.h. den Wohnkosten aller Wohnungen – zeigt sich ein differenziertes Bild. Hier liegen Salzburg und Vorarlberg gemeinsam mit Wien deutlich über dem österreichischen Durchschnitt (5,80 - 6,10 €/m²), Tirol demgegenüber leicht darunter (5,35 €/m², Abbildung 2). Die Mietwohnungen allein betrachtet liegt Tirol mit 6,75 €/m² deutlich über dem österreichischen Durchschnitt, aber doch erheblich unter den Werten von Salzburg und Vorarlberg.

¹ Amann/Mundt/Lugger (2010).

Abbildung 3 zeigt in einer langen Zeitreihe die Entwicklung der Wohnkosten von Mietwohnungen in Tirol und im Vergleich dazu im österreichischen Durchschnitt. Die Wohnkosten in Tirol liegen heute etwa 8% über dem Österreich-Durchschnitt. Bemerkenswert scheint aber, dass die Wohnkostensteigerung im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre im Bundesdurchschnitt 2,8% p.a. betrug, in Tirol aber nur 1,9%. Die Inflationsrate lag im selben Zeitraum bei durchschnittlich 1,8%. Es kam dadurch zu einer Angleichung der Wohnkosten von Hauptmietwohnungen zwischen Tirol und dem Bundesdurchschnitt.

Abbildung 3: Entwicklung Wohnungsaufwand Mietwohnungen (Brutto kalt)

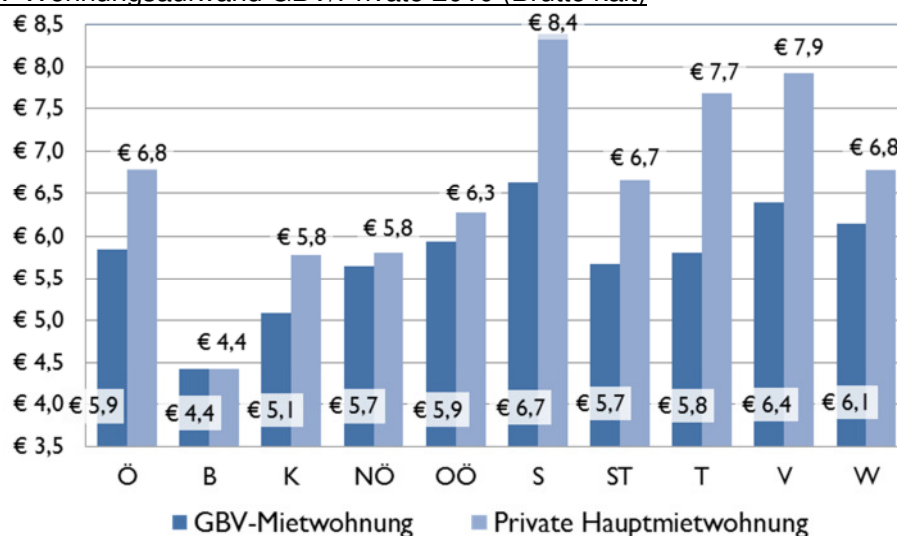


Quelle: Statistik Austria Mikrozensus, IIBW

Abbildung 4 zeigt eine Sonderauswertung der Wohnkosten im Vergleich zwischen privaten und gemeinnützigen Mietwohnungen. Die hohen durchschnittlichen Werte privater Hauptmietwohnungen in den westlichen Bundesländern ist Ausdruck des Marktgeschehens. Hier liegt Tirol mit 7,70 €/m² fast gleichauf mit Salzburg und Vorarlberg (8,40 bzw. 7,90 €/m²). Zum Vergleich: die aktuellen durchschnittlichen Marktmieten (Neuvermietung) liegen gemäß Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich in Tirol und Vorarlberg bei rund 10 €/m² (2011, inkl. USt. und Betriebskosten), in Salzburg bei annähernd 11 €/m² (siehe Abbildung 5).

Im gemeinnützigen Sektor liegt Tirol demgegenüber mit 5,80 €/m² leicht unter dem Österreich-Durchschnitt von 5,90 €/m² und deutlich unter den Werten von Salzburg und Vorarlberg (6,70 bzw. 6,40 €/m²). Daraus ergibt sich eine Differenz zwischen dem privaten und dem gemeinnützigen Mietwohnungssektor in Tirol von nicht weniger als 32%. Im Österreich-Durchschnitt sind dies nur 16%, in Salzburg und Vorarlberg 26% bzw. 24%. Dies ist einerseits ein deutliches Indiz für die Effektivität des gemeinnützigen Sektors in Tirol, andererseits aber auch ein Hinweis darauf, dass der private Markt in geringerem Ausmaß vom gemeinnützigen Sektor beeinflusst werden konnte als in anderen Bundesländern. Die Marktbeeinflussung durch den gemeinnützigen Sektor hängt von seinem Marktanteil ab. Ein höherer Marktanteil könnte somit wesentlich zu einer Preisdämpfung am privaten Wohnungsmarkt beitragen.

Abbildung 4: Wohnungsaufwand GBV/Private 2010 (Brutto kalt)



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus Sonderauswertung, IIBW

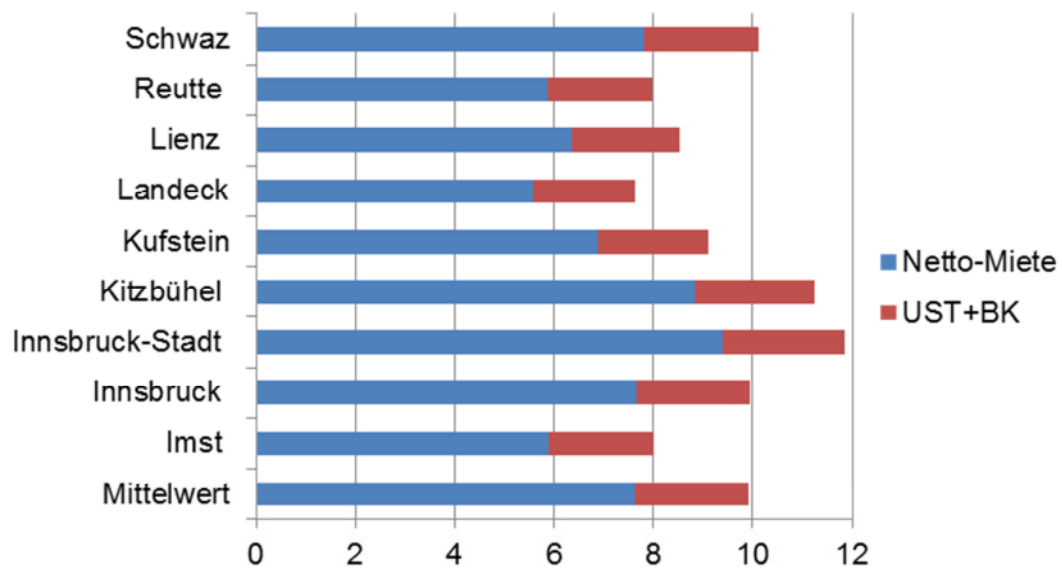
Die privaten Hauptmietwohnungen sind zwischen 2008 und 2010 österreichweit um durchschnittlich 4,1% p.a. gestiegen, in Tirol um immer noch erhebliche 3,7%. Im gemeinnützigen Sektor lag die Teuerung zwar ebenfalls über der allgemeinen Inflationsrate, mit 2,6% im Bundesdurchschnitt bzw. 2,2% in Tirol aber dennoch deutlich unter dem privaten Sektor.

2.2 MARKTMieten in TIROL

Abbildung 5 zeigt die Situation am Tiroler Wohnungsmarkt. Diese Werte unterscheiden sich von den oben dargestellten Bestandskosten, die den Durchschnitt aller Wohnungen zeigen, während die Marktdaten nur die Preise von neu am privaten Wohnungsmarkt vergebenen Wohnungen wiedergeben. Um die Vergleichbarkeit der Daten sicherzustellen, wurden die dem Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich entnommenen Marktdaten (Mittelwerte aller Wohnungsgrößen und Ausstattungskategorien) um die gesetzliche Umsatzsteuer und durchschnittlichen Betriebskosten gemäß Mikrozensus ergänzt.

Im gewichteten Tiroler Durchschnitt liegen die Marktmieten (Brutto kalt) bei knapp 10,- €/m². Besonders hoch sind die Marktmieten in Innsbruck und Kitzbühel mit mittlerweile knapp 12,- €/m². Die Marktmieten stiegen im Durchschnitt der vergangenen 5 Jahre um insgesamt 2,5% p.a., die Marktdynamik ist aber in den Tiroler Bezirken stark unterschiedlich mit stagnierenden Werten z.B. in Imst und Reutte, aber stark steigenden Mieten in Innsbruck, Schwaz oder Lienz (+3-6% p.a.).

Abbildung 5: Marktmieten in Tirol (2011) in €/m²



Anm.: Mittelwert über alle Größen und Ausstattungskategorien
 BK = Durchschnittliche Betriebskosten private Mietwohnungen Tirol (MZ),
 Mittelwert gewichtet mit der Bevölkerungszahl der Bezirke

Quelle: Immobilienpreisspiegel der WKO, Statistik Austria Mikrozensus, IIBW

3 GRUNDSTÜCKSBEVORRATUNG

Als zweiter Aspekt der Erfüllung des gemeinnützigen Auftrags des Tiroler GBV-Sektors wird sein Umgang mit Eigenkapital und insbesondere dessen bauwirksame Investition in Grundstücksankäufe untersucht.

3.1 EMPIRISCHE ERHEBUNG

An der vom IIBW durchgeführten Erhebung beteiligten sich folgende 9 (von insgesamt 12) Tiroler gemeinnützige Bauvereinigungen:

- Neue Heimat Tirol Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH;
- „Wohnungseigentum“ Tiroler Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft mbH;
- „Tiroler Friedenswerk“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft mbH;
- „Alpenländische Heimstätte“ Gemeinnützige Wohnungsbau- u. Siedlungsgesellschaft mbH;
- Tiroler Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH;
- Gemeinnützige Hauptgenossenschaft des Siedlerbundes reg.Gen.mbH;
- Osttiroler Gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.mbH;
- Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH „Landheim“;
- „Volksheim“ Gemeinnützige Bau- und Wohnungsbau-Gesellschaft mbH.
- Drei Bauvereinigungen, allesamt ohne Neubautätigkeit, wurden ausgeklammert: Gemeinnützige Wohnungs- und Verwaltungsgenossenschaft „Veldidena 1902“, Wattenser Gemeinnützige Wohnungs-Verwaltungs-Gesellschaft mbH, Internationales Studentenhaus Gemeinnützige Gesellschaft mbH.

Angesichts der gegebenen Rückmeldungen kann von einer Vollerhebung gesprochen werden.

3.2 GEMEINNÜTZIGE BAUTÄTIGKEIT

Die untersuchten gemeinnützigen Bauvereinigungen errichteten zwischen 2008 und 2010 rund 3.900 Wohnungen, d.h. durchschnittliche 1.300 Wohnungen pro Jahr.¹ Für 2011 wird eine deutliche Erhöhung der Bauleistung prognostiziert.²

In Tirol wurden im Durchschnitt der Jahre 2005-2009 jährlich 5.500 Wohnungen errichtet (Fertigstellungen), davon 3.150 in Mehrwohnungsbauten mit mehr als 1 Wohneinheit. Daneben wurden ca. 1.300 Einfamilien- und Bauernhäuser sowie ca. 1.000 Wohnungen in sonstigen bzw. in bestehenden Gebäuden errichtet. Die Fertigstellungszahlen im Mehrwohnungsbau erreichten 2009 mit über 3.500 Einheiten einen der höchsten Werte des abgelaufenen Jahrzehnts.³ Gegenüber den früher verfügbaren baupolizeilichen Baufertigstellungsmeldungen stehen seit kurzem zuverlässige Daten aus dem neuen Adress-, Gebäude- und Wohnungsregisters der Statistik Austria zur Verfügung.

Gemeinnützige Bauvereinigungen decken somit über 40% des Mehrwohnungsbaus in Tirol ab. Österreichweit sind es rund 60%. Der geringere Anteil liegt am ausgeprägt vorhandenen gewerblichen

¹ IIBW-Erhebung.

² GBV Verbandsstatistik.

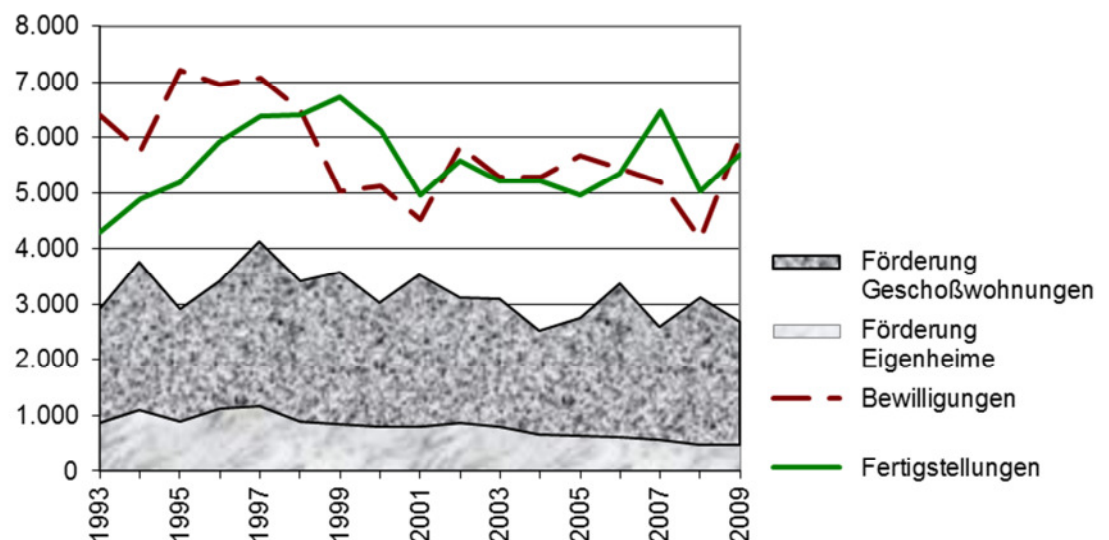
³ Statistik Austria.

Wohnbau in Tirol. Aufgrund des hohen Preisniveaus ist gewerblicher Wohnbau nicht nur in Innsbruck, sondern auch in vielen ländlichen Gemeinden Tirols erfolgreich.

Auch unterscheidet sich die wohnungspolitische Schwerpunktsetzung Tirols von den anderen, v.a. den östlichen Bundesländern. Ähnlich wie Vorarlberg und Salzburg wird hier dem gewerblichen Mehrwohnungsbau eine wesentliche Rolle bei der Wohnversorgung mittlerer Einkommensgruppen zuerkannt. Der gemeinnützige Sektor orientiert sich eher an den unteren Einkommensgruppen. Dies ist auch daraus ersichtlich, dass Tirol bis vor wenigen Jahren deutlich niedrigere Einkommensgrenzen als alle anderen Bundesländer vorsah.

Die Tiroler Landesregierung sicherte im Durchschnitt der Jahre 2005-2009 Förderungen für jährlich 2.340 Geschoßwohnungen und 570 Eigenheime zu (Abbildung 6).¹ Bei den Geschoßwohnungen ist eine langfristig weitgehend konstante Entwicklung feststellbar. Bei den Eigenheimen wurden die Förderungszusicherungen seit den 1990er Jahren (bei etwa gleich bleibenden Baubewilligungszahlen) ca. halbiert. Dies ist insbesondere auf die strikten Vorgaben für die Vergabe von Förderungsmitteln bezüglich Energieeffizienz und Grundflächenverbrauch zurückzuführen. Tirol hat heute eine Vorreiterrolle bei flächeneffizientem Wohnbau inne.

Abbildung 6: Wohnungsbewilligungen, Fertigstellungen und Förderungszusicherungen in Tirol



Quelle: BMF, Statistik Austria, IIBW

3.3 JÄHRLICHER GRUNDFLÄCHENVERBRAUCH

Die Tiroler gemeinnützigen Bauvereinigungen verbauten zwischen 2008 und 2010 jährlich durchschnittlich 140.000m² Bauland. Entgegen diesem beachtlichen Volumen, das immerhin 19 Fußballplätzen entspricht, ist der Grundflächenverbrauch pro Wohnung mit nur 105m² moderat. Gemeinnütziger Wohnbau entspricht somit weitgehend der wohnungspolitischen Schwerpunktsetzung in Tirol, die seit mehreren Jahren die effiziente Nutzung von Grund und Boden bei der Förderungsvergabe in den Vordergrund stellt. Zum Vergleich: bei der Eigenheimförderung ist ein maximaler Grundflächen-

¹ Förderungsstatistik, IIBW.

verbrauch von 400m² Förderungsvoraussetzung. Die maximale Förderung wird bei 200m² Grundflächenverbrauch erreicht.¹

3.4 BODENBEVORRATUNG: UMFANG UND ZWECK

§ 7 (3) Z. 6 WGG regelt Rechtsgeschäfte im Zusammenhang mit dem Erwerb von Liegenschaften. § 7 (6) WGG regelt den Umgang mit Eigenkapital von gemeinnützigen Bauvereinigungen, das bis auf eine Liquiditätsreserve von max. 20% innerhalb von drei Jahren wohnbauwirksam eingesetzt werden muss. Typische Einsatzgebiete für Eigenkapital sind Baufinanzierung und Grundstücksakquisitionen bzw. -bevorratung.

Grundstücksreserven spielen eine wichtige Rolle in der wirtschaftlichen Gebarung und sozialpolitischen Ausrichtung gemeinnütziger Bauvereinigungen:

- Gemeinnützige sind typischer Weise in zahlreichen Gemeinden aktiv und sollen bei gegebenem Bedarf leistbaren Wohnbau errichten. Die Verfügbarkeit baureifer Grundstücke erleichtert die rasche Umsetzung dieses wohnungspolitischen Auftrags.
- Der Grundstücksmarkt ist volatil mit stark unterschiedlichen Preisen je nach Marktlage, Liegenschaftsgröße und individuellen Umständen seitens der Verkäufer. Ankäufe bei günstigen Gelegenheiten können wesentlich zur Leistbarkeit der später realisierten Wohnungen beitragen.
- Aufgrund der Kapitalstruktur ist der gemeinnützige Sektor in der Lage, sich auch bei großvolumigen Verkäufen zu beteiligen. Solche Gelegenheiten übersteigen häufig den kurzfristigen Wohnbaubedarf am Standort.
- Aufgrund der gesetzlichen Bindungen ist der GBV-Sektor in der Lage, relativ günstiges Eigenkapital zum Einsatz zu bringen. Dadurch entstehen durch eine längere Behaltdauer von Grundstücken angesichts der gegebenen Marktdynamik der Grundkosten kaum zusätzliche Kosten für den Wohnungsnutzer aus diesem Umstand, demgegenüber aber erhebliche Kostenvorteile durch den günstigen Einkauf.
- Der Einsatz des Eigenkapitals für Grundstückskäufe ist streng reglementiert und wird eingehend geprüft (PRVO).

Die Regelungen des § 7 (6) WGG haben dazu geführt, dass gemeinnützige Bauvereinigungen ihr Eigenkapital in erheblichem Umfang zur Grundstücksbevorratung nutzen. Dieser Mitteleinsatz erweist sich als wirtschaftlich und sozialpolitisch in hohem Maße effizient.

Mit Stichtag 31.12.2010 verfügten die Tiroler gemeinnützigen Bauvereinigungen gemeinsam über 582.000m² unbebaute Grundstücke. Die Grundstücksreserven der Gemeinnützigen korrelieren weitgehend mit der Wohnungsproduktion. Trotz stark unterschiedlicher Wohnbauraten der einzelnen Unternehmen zwischen unter 50 und über 350 Einheiten pro Jahr, haben alle Grundstücksreserven, die bei unveränderter Wohnungsproduktion ähnlich lange ausreichen, nämlich durchwegs für drei bis fünf Jahre.

Nach Auskunft der Unternehmen stehen in Innsbruck mit seinen hohen Grundkosten geringere Reserven zur Verfügung als in anderen Gemeinden mit niedrigeren Grundkosten.

¹ Amann/Mundt/Springler (2010).

3.5 BUCHWERT DER GRUNDSTÜCKSRERVEN

Die Grundstücksreserven der Tiroler gemeinnützigen Bauvereinigungen im Umfang von 582.000m² hatten mit Bilanzstichtag 31.12.2010 einen Buchwert von ca. 94,2 Mio. € bzw. durchschnittlich 162 €/m² Grundfläche. Darin sind allerdings auch Baurechtsgrundstücke enthalten, die den Durchschnittswert dämpfen. Im Vergleich dazu betrugen 2010 die Marktpreise für Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser gemäß Immobilienpreisspiegel der WKO zwischen ca. 140 €/m² in Reutte und 570 €/m² in Innsbruck,¹ gemäß der Zeitschrift „Gewinn“ zwischen unter 100 €/m² in einigen ländlichen Gemeinden und 1.300 €/m² in Kitzbühl. Aussagekräftiger sind die „angemessenen Grundkosten“ der Wohnbauförderung Tirol. Bei den Bezirkshauptstädten liegen diese zwischen 304 €/m² Grundfläche in Kitzbühel, Lienz bzw. Reutte und 416 €/m² in Innsbruck. Die Grundstücksvorräte der gemeinnützigen Bauvereinigungen liegen somit bei rund der Hälfte der angemessenen Grundkosten im geförderten Wohnbau, zumindest in den Bezirkshauptstädten.

Im Gegensatz zu gewerblichen Immobilienentwicklern bestehen für gemeinnützige Bauvereinigungen klar reglementierte und nur beschränkte Möglichkeiten einer Verzinsung oder Grundstücksaufwertung im Zuge einer Projektentwicklung, das sind gemäß § 13 (2) WGG die zulässige Eigenkapitalverzinsung (3,5% pro Jahr) oder der Verbraucherpreisindex. Die Dynamik der Grundstücksmarktentwicklung wird dadurch nicht nachvollzogen. Die Kostenvorteile der Grundstücksbevorratung kommen somit den späteren Bewohnern zugute.

¹ Mittelwerte über alle Lagen.

4 SCHLUSSFOLGERUNGEN

- a) Österreich verfügt über ein komplex ausgeformtes wohnungspolitisches Modell, das im internationalen Vergleich eine stark überdurchschnittliche Performance aufweist. Der gemeinnützige Wohnbau in Verbindung mit dem System der Wohnbauförderung sind zentrale Aspekte dieses Modells.
- b) Der gemeinnützige Auftrag des GBV-Sektors hat viele Facetten. Im Rahmen der vorliegenden Studie werden die Leistbarkeit des Wohnungsangebots und die Praxis der Grundstücksbevorratung untersucht.
- c) Die Evaluierung der Leistbarkeit gemeinnütziger Wohnungen bereitet einige Schwierigkeiten, da kaum explizite Parameter verfügbar sind, die Wohnkosten in hohem Maße von externen Faktoren abhängen (Förderungsregelungen) und Leistbarkeit durch die Verfügbarkeit von ergänzenden Wohnbeihilfen eigentlich per se gegeben sein sollte. Als Ausweg werden die Wohnkosten vergleichend zwischen den Bundesländern und Wohnungsmarktsektoren betrachtet.
- d) Tirol weist insgesamt Wohnkosten unter dem österreichischen Durchschnitt auf, was in Hinblick auf die allgemein hohen Grundkosten in Tirol bemerkenswert ist. Dies liegt in erheblichem Ausmaß an den günstigen Wohnkosten bei gemeinnützigen Mietwohnungen von durchschnittlich 5,80 €/m² (Brutto kalt), währenddessen private Mietwohnungen mit 7,70 €/m² deutlich über dem Bundesländerdurchschnitt liegen. Der Preisunterschied zwischen den beiden Sektoren ist deutlich größer als in allen anderen Bundesländern. Dies bezeugt einerseits die Effektivität des gemeinnützigen Wohnbaus in Tirol, ist aber auch Ausdruck für das hiesige wohnungspolitische Modell mit einer stärkeren Hinwendung des gemeinnützigen Sektors auf untere Einkommenschichten, während die mittleren Einkommenschichten weitgehend auf den privaten Markt verwiesen werden. Die Gemeinnützigen haben dadurch in Tirol einen deutlich geringeren Marktanteil als im österreichischen Durchschnitt. Die Potenziale der Beeinflussung des privaten Markts durch den geförderten Mehrwohnungsbau werden in geringerem Ausmaß genutzt als in einigen östlichen Bundesländern. Ein höherer Marktanteil könnte wesentlich zur Preisdämpfung am privaten Wohnungsmarkt beitragen.
- e) Die Expertise beinhaltet eine Vollerhebung unter den Tiroler gemeinnützigen Bauvereinigungen zu Wohnungsproduktion, Grundflächenverbrauch und Grundstücksbevorratung. Mit jährlich ca. 1.300 Wohnungsfertigstellungen ist der gemeinnützige Sektor für ca. 40% des Mehrwohnungsbaus in Tirol verantwortlich. Österreichweit liegt der gemeinnützige Anteil demgegenüber bei ca. 60%.
- f) Die Tiroler GBV verbauen jährlich rund 140.000m² Grundfläche, was einem Grundflächenanteil von ca. 105m² pro Wohnung entspricht. Daraus ist die Erfüllung der wohnungspolitischen Zielsetzung flächensparenden Bauens ersichtlich.
- g) Gemeinnützige Bauvereinigungen investieren ihr Eigenkapital in hohem Ausmaß in Grundstücksakquisitionen und -bevorratung. Dieser Mitteleinsatz erweist sich wirtschaftlich und sozialpolitisch als in hohem Maße effizient. Die Bevorratung ermöglicht den Ankauf größerer Liegenschaften bei günstiger Gelegenheit und reduziert dadurch den Aufwand für die späteren Bewohner. Die gesetzlichen Regelungen stellen relativ günstige Kosten des Eigenkapitaleinsatzes sicher.

- h) Die Tiroler gemeinnützigen Bauvereinigungen hatten mit Stichtag 31.12.2010 einen Grundstücks-vorrat von 582.000m². Bei der derzeitigen Bauproduktion reicht dieser Vorrat für 4,3 Jahre. Das Ausmaß der Grundstücksvorräte ist über alle Bauvereinigungen auffallend konsistent und reicht für 3 bis 5 Jahre. Der Grundstücksvorrat hatte zum Stichtag einen Buchwert von 94,2 Mio. €, was einem Quadratmeterpreis von € 162 entspricht. Darin sind allerdings auch Baurechtsgrundstücke enthalten, was den Durchschnitt dämpft. Damit liegen die Kosten der Grundstücksreserven der gemeinnützigen Bauvereinigungen deutlich unter dem heutigen Marktniveau und unter den „an-gemessenen Grundkosten“ der Wohnbauförderung Tirol. Die Kostenvorteile der Grundstücksbe-vorratung kommen den späteren Bewohnern zugute. Grundstücksvorräte für 3 bis 5 Produktions-jahre werden angesichts der gegebenen Baupraxis als angemessen aufgefasst.

ANHANG

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Wohnkostenbelastung im internationalen Vergleich	5
Abbildung 2:	Wohnungsaufwand 2010 (Brutto kalt)	6
Abbildung 3:	Entwicklung Wohnungsaufwand Mietwohnungen (Brutto kalt)	7
Abbildung 4:	Wohnungsaufwand GBV/Private 2010 (Brutto kalt)	8
Abbildung 5:	Marktmieten in Tirol (2011) in €/m ²	9
Abbildung 7:	Wohnungsbewilligungen, Fertigstellungen und Förderungszusicherungen in Tirol	11

LITERATUR

- Amann, W. (2004): Soziale Wirkungsweise der Wohnbauförderung (Wien: FGW, im Auftrag des Grünen Parlamentsklubs).
- Amann, W., Lawson, J., Mundt, A. (2009): Structured financing allows for affordable rental housing in Austria. In: The Housing Finance International Journal, June 2009.
- Amann, W., Mundt, A. (2010): Indicators of a unitary rental market in Austria. In: The Housing Finance International Journal, September 2010.
- Amann, W., Mundt, A., Lugger, K. (2010): Wohnkostenstatistik in Österreich – Methodik, Ergebnisse, Interpretation (Wien: IIBW, im Auftrag der Arge Eigenheim).
- Amann, W., Mundt, A., Springler, E. (2010): Minderung des Grundflächenverbrauchs im Wohnbau (Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Niederösterreich).
- Amann, W.; Mundt, A. (2009): Armutspolitische Dimensionen von Gemeindewohnraum, gemeinnützigem Wohnbau und Wohnbauförderung. In: Dimmel/Heitzmann/Schenk (2008): Handbuch Armut in Österreich (Innsbruck: Studienverlag).
- Amann, W.; Oberhuber, A.; Komendantova, N.; Deutsch, E.; Cervený, M. (2005): Benchmarking Nachhaltigkeit in der Wohnbauförderung (Wien: BMVIT, Programmlinie "Haus der Zukunft").
- Czasny, K. (2004): Die Bedeutung des Wohnungswesens für den sozialen Zusammenhalt in Europa. Hauptergebnisse des SOCOHO- Projekts aus österreichischer Sicht (Wien, SRZ Stadt- und Regionalforschungs GmbH).
- Czerny, M., Weingärtler, M. (2007): Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor (Wien, WIFO).
- Deutsch, E. (1999): Wohnbaufinanzierung und intergenerationelle Vermögensbildung (Wien, Linde).
- Donner, C. (2000): Wohnungspolitik in der Europäischen Union (Wien, Selbstverlag).
- Köppl, F. (2008): Aspekte der besonderen Gestion gemeinnütziger Bauvereinigungen. In: Lugger/Holoubek (2008), S. 315.
- Lugger, K.; Amann, W. (Hg.) (2006): Der soziale Wohnbau in Europa – Österreich als Vorbild (Wien: IIBW, im Auftrag des „Vereins zur Förderung der Wohnungswirtschaft“, mit Beiträgen von Amann, Ball, Ghekiere, Lux, Mundt, Turner).
- Lugger, K.; Holoubek, M. (Hg.) (2008): Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell (Wien: Manz).
- Mundt, A., Amann, W. (2009): Evaluierung der Subjektförderung in Wien (Wien: IIBW, im Auftrag der Stadt Wien).
- Stagel, W. (2004): Wohnbauförderung und Wohnversorgung im internationalen Vergleich (Linz, ISW).

IMPRESSUM

IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

PF 2, A 1020 Wien

FN 193068 z Handelsgericht Wien

Tel. + 43 1 968 60 08

Mail: office@iibw.at

Internet: www.iibw.at