



UMWELT + BAUEN

Strategiepapier Wohnen 2020

Stand 10. Oktober 2012



Inhalt

Präambel	Seite 5
Wohnpolitische Zielsetzung, Finanzierung, Neubau, Sanierung	Seite 7
Neubauleistung – Mangel an erschwinglichen Wohnungen	Seite 9
Thermische Sanierung – Steigerung der Sanierungsrate, Finanzierungsbedarf	Seite 11
Zielsetzung, Lösungsvorschläge	Seite 13
Neue Herausforderungen	Seite 15
Anhang	
Notizen zur Präsentation	Seite 19
Screenshots der Powerpoint Präsentation	Seite 22

Die vorliegenden Empfehlungen von überparteilichen ExpertInnen wirtschaftspolitischer Institutionen und Interessensvertretungen unterteilen sich in kurzfristig durch den Bundesgesetzgeber umsetzbare und in mittelfristig, unter Einbeziehung der Länder und Gemeinden, durchzuführende Maßnahmen. Alle vorgeschlagenen Schritte unterstützen die Zielsetzung, den österreichischen Wohnbau auf einem stabilen Weg in die Zukunft zu begleiten.



Präambel

Wohnraum für breite Teile der Bevölkerung zu schaffen war und ist eine der wesentlichen Herausforderungen für die sozial- und wirtschaftspolitischen Akteure unseres Landes.

Die österreichische Wohnbaupolitik ist vor allem im internationalen Vergleich durch Stabilität und Kontinuität gekennzeichnet. Dies hat sich auch in der jüngsten Wirtschaftskrise gezeigt.

Die Schaffung von leistbarem Wohnraum ermöglicht, dass das persönlich verfügbare Einkommen und somit der Lebensstandard großer Bevölkerungsgruppen steigt und somit mehr Nettoeinkommen für andere Lebensbereiche verbleibt.

Vor allem aber kann die Wirtschaft insgesamt stabil gehalten werden und es können damit Arbeitsplätze in der Bauwirtschaft, aber auch in anderen Sektoren der Wirtschaft geschaffen und erhalten werden.

Pro 1 Mio. Euro Investition in den Wohnbau werden 15 bis 17 Arbeitsplätze geschaffen.

Damit werden die Einkommen der ArbeitnehmerInnen und der Betriebe sowie die Einnahmen der öffentlichen Hand gesichert.

Seit einigen Jahren sind aber auch vor dem Hintergrund der Wirtschafts- und

Finanzkrise signifikante Veränderungen festzustellen:

Da die Neubauleistung von geförderten Wohnungen gesunken ist, fehlen rund 7.000 Wohnungen jährlich.

>> Die Wohnkosten, gemessen am Haushaltseinkommen, steigen gerade in den beiden unteren Einkommens-Quartilen stärker!

Die Finanzierbarkeit von preisgünstigem Wohnraum gerät durch Basel III, Einbruch des Wohnbauanleihenverkauf, durch die Halbierung der Bausparprämie und nicht zuletzt durch die Budgetnöte der öffentlichen Hand gehörig unter Druck. Die Finanzierungsmöglichkeit von leistbarem Wohnen für Wohnbauträger wird vor dem Hintergrund des angespannten Kapitalmarktes zunehmend schwieriger. Eine Nachjustierung der bislang guten Wohnbaupolitik in Österreich ist daher dringend nötig.

Folgende Zielsetzungen stehen dabei im Mittelpunkt:

- Nachhaltige Absicherung der Wirtschaftsleistung und des Wirtschaftsstandorts,
- Unterstützung der energie- und kli-

mapolitischen Ziele 2020,

- Bereitstellung leistbaren Wohnraums für alle Bevölkerungsschichten und damit auch die Sicherung des sozialen Friedens.

Die österreichische Bundesregierung kann deshalb die **unbestreitbar positiven Effekte** in diesem für Österreich so wichtigen Wirtschaftssektor nutzen, um eine zukunftsorientierte, tragfähige sowie nachhaltige Neuausrichtung des österreichischen Wohnbaus bis 2020 zu initiieren, wodurch gleichzeitig wichtige

- wirtschaftspolitische,
- sozialpolitische,
- klimapolitische und
- gesellschaftliche Lenkungseffekte ausgelöst werden.

Die vorliegenden Empfehlungen von überparteilichen ExpertInnen wirtschaftspolitischer Institutionen und Interessensvertretungen unterteilen sich in kurzfristig durch den Bundesgesetzgeber umsetzbare und in mittelfristig, unter Einbeziehung der Länder und Gemeinden, durchzuführende Maßnahmen. Alle vorgeschlagenen Schritte unterstützen die Zielsetzung, den österreichischen Wohnbau auf einem stabilen Weg in die Zukunft zu begleiten.



Wohnpolitische Zielsetzung, Finanzierung, Neubau, Sanierung

Österreichisches wohnungspolitisches Modell in der Schieflage

Das aus einer gut ausgestatteten objekt-orientierten Wohnbauförderung, einer leistungsstarken gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, Wohnbaubanken und Bausparkassen bestehende österreichische Wohnbaumodell hat sich bisher gut bewährt. Es ist nicht nur Garant einer ausreichenden Wohnversorgung zu leistbaren Preisen und Instrument zur Umsetzung umwelt- bzw. klimapolitischer Zielsetzungen, sondern auch ein gerade in wirtschaftlichen Schwächeperioden unverzichtbarer Konjunkturmotor und nicht wegzudenkender Stabilitätsfaktor für den Wohnungsmarkt im Besonderen wie die Gesamtwirtschaft im Allgemeinen.

Jüngste Entwicklungen haben aber deutliche Risse in diesem bewährten wohnungspolitischen System entstehen lassen und den Wohnbau dadurch in eine Schieflage manövriert:

Trends

Wohnbauförderung – Ausdünnung und Umschichtung ...

- **Aushöhlung durch Förderungsverkäufe und „unproduktiven“ Mitteleinsatz:** In den letzten Jahren wurde die Leistungskraft und Nachhaltigkeit der Wohnbauförderungssysteme ge-

schwächt: So eröffnete die Aufhebung der Zweckbindung der Darlehensrückflüsse im Jahr 2001 manchen Bundesländern die **Möglichkeit, aushaftende Darlehen zum Zwecke der Budgetkonsolidierung zu verkaufen.** Davon wurde auch mit rd. **6 Mrd. Euro** zwischen 2001 und 2008 extensiv Gebrauch gemacht.

Die aktuellen Wohnbauförderungsbudgets sind durch die Leistung von vergangenen Förderungszusicherungen, wie z.B. laufenden Annuitätenzuschüssen, für bereits geförderte Objekte sowie Wohnbeihilfeleistungen, belastet. **Rund 1,250 Mrd. Euro** müssen für diese „unproduktiven“ **Maßnahmen** jährlich aufgebracht werden; das entsprach zuletzt rd. 45 Prozent der gesamten eingesetzten Förderungsmittel.

- **Schwächung des Neubausektors durch Förderungsverlagerung zu Sanierung:** Die **Konsolidierung der Länderhaushalte** hat deutliche Spuren im geförderten Wohnbau hinterlassen. Dabei wurde einzig im Neubausektor der Sparstift angesetzt. **Zwischen 2009 und 2011** gingen die Neubauförderungszusicherungen um 21 Prozent oder 6.800 Wohnun-

gen auf insgesamt nur mehr **26.500 geförderte Wohnungen** zurück. „**Hauptleidtragender**“ der Einsparungen ist der **Mietwohnungsbau** mit einem Rückgang der Förderungszusicherungen um **36 Prozent auf 10.400 Wohnungen.** Damit trägt jenes Segment des geförderten Wohnbaus die Hauptlast der Einsparungen, das von den unteren und mittleren Einkommensschichten gerade in Krisenzeiten eine besonders starke Nachfrage erfährt.

Demgegenüber erfuhr der Sanierungssektor zwischen 2009 und 2011 mit einem Anstieg der **durch die Wohnbauförderungen ausgelösten Sanierungsinvestitionen (real) um 15% eine starke Ausweitung**, eine Expansion, die bereits Anfang der letzten Jahrzehnts einsetzte. 2001 beliefen sich durch Förderungsmittel ausgelösten Sanierungsinvestitionen (real) auf knapp 1,3 Mrd. Euro – heute liegen Sie um 50% höher. Insgesamt ist es zu einer **deutlichen Gewichtsverschiebung der Wohnbauförderungsausgaben zugunsten der Sanierung** gekommen. Die Steigerung der Sanierungsförderung hat maßgeblich zur Anhebung der thermischen Sanierungsrate beigetragen.



Neubauleistung – Mangel an erschwinglichen Wohnungen ...

Vor dem Hintergrund dieser Trends entsprechen Höhe und Struktur der aktuellen Neubauleistung nicht den Anforderungen. Einer Forcierung des geförderten Geschoßwohnbaus ist daher oberste Priorität einzuräumen!

Trends ...

- **Hoher Neubaubedarf:** Der jährliche Neubaubedarf wird auch in den nächsten Jahren mit geschätzt mind. **48.000 bis 50.000 Wohnungen** jährlich anhaltend hoch sein. Hauptverantwortlich dafür ist die starke Zuwanderung. Zusätzlich zum unverändert hohen Neubaubedarf gibt es Anzeichen für **Defizite** in der aktuellen **Wohnraumversorgung** in Form eines EU-weit relativ hohen Überbelags. Ein mit rd. 700.000 „Nesthockern“ vergleichsweise hoher Anteil noch im elterlichen Haushalt lebender junger Erwachsener und ein sich abzeichnender Engpass in der Versorgung junger Familien mit günstigem Wohnraum tragen zu dieser Verknappung bei. Dies vorrangig in den Städten, in denen auch überwiegend der Haushaltszuwachs stattfindet.

- **Mangelware leistbare Mietwohnungen:** Das noch hohe Niveau der Neubauleistung mit rd. **48.000 fertiggestellten Wohnungen** geht auf eine **Gewichtsverschiebung** zwischen dem geförderten und dem freifinanzierten Neubau zurück. Private Haushalte mit hohem Vermögen

haben angesichts der Finanzkrise große Teile ihrer Veranlagung in den Immobilienbereich umgeschichtet (Vorsorgewohnungen, Zweitwohnsitze). Dadurch wurde der in den letzten beiden Jahren zu konstatierende Rückgang im geförderten Mietwohnungsbau um 6.800 Wohnungen zum Teil kompensiert. Diese Wohnungen werden aber zu wesentlich höheren Mieten angeboten und stellen für Bezieher niedriger und mittlerer Einkommen keine leistbare Alternative dar. Weiters ist zu erwarten, dass nach erfolgter Umschichtung der Vermögen dieses Wohnbausegment deutlich abnehmen wird.

Gerade die bescheidene Einkommensentwicklung der letzten Jahre – das reale Nettojahreseinkommen des

untersten Einkommensquartils der unselbständig Erwerbstätigen ist zwischen 2000 und 2010 um 9 Prozent zurückgegangen – verlangt nach einer Anhebung der **geförderten Wohnbauproduktion auf das Niveau von 2005 bis 2009**. Der freifinanzierte Wohnbau übersteigt die finanzielle Leistungskraft vor allem der jüngeren und einkommensschwachen Haushalte deutlich.

Mieterhaushalte des untersten Einkommensquartils weisen eine Wohnkostenbelastung von rd. 57 % auf. Sie können sich keine freifinanzierte Mietwohnung um durchschnittlich 1.050 Euro/Monat leisten, sondern sind auf eine im Schnitt **um die Hälfte günstigere geförderte Mietwohnungen** angewiesen.

Wohnkostenerhebung der OeNB

Nicht geförderte Mieter ¹	Mittelwert in %	Median in %	Geförderte Mieter ²	Mittelwert in %	Median in %
1. Einkommensquartil	57,0	43,3	1. Einkommensquartil	49,4	36,4
2. Einkommensquartil	32,5	29,8	2. Einkommensquartil	26,0	23,7
3. Einkommensquartil	22,9	21,7	3. Einkommensquartil	19,6	18,0
4. Einkommensquartil	14,2	14,4	4. Einkommensquartil	12,6	11,9
Gesamt	34,9	28,4	Gesamt	29,5	22,9

1) Mieten inklusive Betriebskosten 2) Gemeindewohnung, gemeinnützige Mietwohnung (Genossenschaftswohnung), Dienstwohnung, mietfreie Immobilie

Eine vergleichbare Erhebung mit Zahlen für 2012 zeigt sehr ähnliche Werte (um 1-2 Prozentpunkte höhere Werte). Endgültige Werte werden voraussichtlich Ende Oktober 2012 vorliegen.

Quelle: OeNB Immobilienvermögenserhöhung 2008 (repräsentative Erhebung unter 2081 privaten Haushalten)



Thermische Sanierung – Steigerung der Sanierungsrate, Finanzierungsbedarf ...

Obwohl mit Hilfe der Wohnbauförderung der Länder und des Sanierungsschecks des Bundes eine Forcierung des Sanierungsgeschehens erreicht werden konnte, liegt die klimapolitische Zielsetzung einer Sanierungsrate von 3 Prozent noch außer Reichweite. Gegenwärtig werden jährlich etwa 50.000 Wohnungen thermisch saniert, das entspricht einer Rate von rd. 1,5 Prozent bezogen auf den bis Mitte der 1990er Jahre errichteten Bestand. Es ist daher eine Verdoppelung dieser Leistung stufenweise anzustreben.

Derzeit werden durch die Wohnbauförderung rd. 425 Mio. Euro für thermische Sanierungsmaßnahmen aufgebracht, das entspricht der Hälfte der für die gesamte Sanierung aufgewendeten Wohnbaufördermittel der Länder. Für die Erreichung des Zielwertes der 3-Prozent-Sanierungsrate werden weitere rd. 500 Mio. Euro benötigt.

Finanzierungsbedarf durch angespannten Kapitalmarkt:

Neben rückläufigen Neubauförderungsmitteln ist der Wohnbau auch mit einem angespannten Kapitalmarkt infolge strengerer Eigenkapitalanforderungen durch Basel III und erschwerter Refinanzierungsbedingungen durch die

internationale Finanz- und Wirtschaftskrise konfrontiert. Dies äußert sich zum einen in einer deutlich restriktiveren Kreditvergabepolitik der Banken und zum anderen in einem starken Rückgang des Verkaufs von Wohnbauanleihen. Während sich ersteres in der Finanzierung von Wohnbauprojekten nicht nur in markant höheren Zinsaufschlägen, sondern auch in erheblich kürzeren Darlehenslaufzeiten zeigt, droht dem geförderten Wohnbau durch den **Einbruch des Verkaufs von Wohnbauanleihen** zwischen 2007 und 2011 um 75 Prozent **auf nur noch 650 Mio. Euro** zunehmend billiges Geld für den Wohnbau abhanden zu kommen. Darüber hinaus ist die Refinanzierung bestehender Wohnbaudarlehen nach Auslaufen der Wohnbauanleihen aus der Zeit der ersten Zuzählung in der Höhe von rd. 500 Mio. Euro jährlich nicht gesichert. Insgesamt beläuft sich somit die **Lücke auf über 1 Mrd. Euro**.

Auf dem **Bausparkassensektor** zeigt sich ebenfalls eine negative Entwicklung. So ist es durch die Halbierung der Bausparprämie im Rahmen des Stabilitätspaketes 2012 zu einem deutlichen Rückgang der Neuverträge gekommen. Weniger Bauspareinlagen bedeuten wiederum weniger für den Wohnbau zur Verfü-

gung stehende Finanzierungsmittel. Bereits für 2012 dürfte sich der **Fehlbetrag auf 400 Mio. Euro** (1,8 Mrd. Euro statt bisher 2,2 Mrd. Euro Finanzierungsleistung) belaufen.

In Summe besteht durch beschränkte Wohnbauförderungsmittel der Länder und den geringeren Finanzierungsspielraum des Kapitalmarktes eine Finanzierungslücke in der Größenordnung von 1,5 bis 2 Mrd. Euro. Die nachfolgenden Vorschläge zeigen Wege auf, um diese Kluft zu schließen, ohne dass dadurch eine höhere Verschuldung des Bundes oder der Länder nach den Kriterien von Maastricht entsteht. Die allorts bestätigte ausgezeichnete Bonität der gemeinnützigen Bauträger kann dabei nur insofern helfen als diese als Unterstützung verwendet werden kann. Dies, weil diese Bonität weniger in liquiden Mitteln, sondern vor allem in Gebäude- und Grundstückswerten vorliegt.



Zielsetzungen, Lösungsvorschläge

Zur Sicherung der Leistungskraft der österreichischen Wohnungswirtschaft braucht es nachhaltige Reformen. Dies nicht nur zur Aufrechterhaltung einer kontinuierlichen Entwicklung in Neubau und Sanierung, sondern auch zur Sicherung bzw. Forcierung der gerade in wirtschaftlichen Schwächeperioden so bedeutsamen hohen volkswirtschaftlichen Multiplikatoreffekt von Wohninvestitionen.

Bei den nachfolgend ausgeführten Lösungsvorschlägen handelt es sich um kurzfristig umsetzbare Maßnahmen. Die Prämissen waren daher:

- **keine zusätzlichen Ausgaben für den Bund**
- **keine Maßnahmen, die den Kompetenzbereich des Bundes überschreiten**

Für die vorgeschlagenen Schritte liegen überdies einige konkret formulierte legislative Maßnahmen vor. Weitere wohnungspolitische Vorschläge mit naturgemäß längerem Umsetzungszeitraum werden von der Initiative „Umwelt + Bauen“ gesondert vorbereitet.

ZIELE

1. Erhöhung der geförderten Neubauleistung um 6.000 bis 7.000 Wohnungen

Zur Abdeckung des erforderlichen Wohnungsangebotes im leistbaren Segment sollte die geförderte Neubauleistung um 6.000 bis 7.000 Wohnungen erhöht werden; das entspricht etwa jener Menge, um die die Förderungsleistung in den beiden letzten Jahren reduziert wurde.

2. Schrittweise Erhöhung der Sanierungsrate auf 3 Prozent zur Erfüllung der Energie- und Klimaziele 2020

MASSNAHMEN

1. Bedarfsorientierte Dotierung der Wohnbauförderungsbudgets der Länder

Die Deckung der erforderlichen Neubau- und Sanierungsleistung macht eine bedarfsorientierte Dotierung der Wohnbauförderungsbudgets der Länder im Ausmaß von rd. 3 Mrd. Euro notwendig. Hierzu sollten der Wohnbauförderungsbeitrag sowie die aushaftenden Darlehen und die daraus resultierenden Rückflüsse zweckgebunden und der Rest aus Ländermitteln finanziert werden. Zur Feststellung der langfristig erforderlichen Förderungsmittel sollte eine regelmäßige Analyse des künftigen Wohnungsbedarfs vorgenommen werden.

2. Langfristige Sicherung der Neubaufinanzierung durch die Wohnbauförderung der Länder

Kurzfristige Kalkulationen und budgetäre Engpässe haben in einigen Bundesländern zur Umorientierung auf die Förderung durch Zuschüsse und den Verkauf von Forderungen

geführt. Beides engt den finanziellen Spielraum ein und beeinträchtigt eine nachhaltige Finanzierung, wie sie durch ein Darlehenssystem mit wieder einsetzbaren Rückflüssen gegeben ist. Mittelfristig sollte daher eine Umorientierung auf die Förderung durch Darlehen erfolgen.

Zur Entlastung der Neubauförderung wird vorgeschlagen, dass in der **Förderung der Wohnhaussanierung alternative Instrumente** eingesetzt werden. In diesem Bereich sind geringere Finanzierungsvolumina gegeben und der Refinanzierungshorizont ist kürzer.

3. Investitionskraft-Steigerung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) stellen im Schnitt jährlich nicht nur rd. 15.000 Wohnungen fertig, sondern sanieren auch durchschnittlich 15.000 Wohnungen pro Jahr. Mit einem jährlichen realen Neubau- und Sanierungsvolumen von rd. 2 Mrd. Euro bzw. 500 Mio. Euro sind die gemeinnützigen Bauvereinigungen ein bedeutender Wirtschaftsfaktor, der insgesamt rund 43.000 Arbeitsplätze im Bau- und Baubergewerbe schafft bzw. sichert.



Neue Herausforderungen ...

Rückläufige Neubauförderungsmittel, steigende Sanierungskosten, stark anwachsende Grundstückspreise und eine restriktivere Kreditvergabepolitik des Bankensektors stellen die gemeinnützige Wohnungswirtschaft vor neue Herausforderungen.

Zur Bewältigung und Forcierung der konjunktur- und klimapolitischen Impulse braucht es eine **Stärkung der Investitions- und Selbstfinanzierungskraft der Bauvereinigungen.**

Dazu wird ...

- eine **gesetzliche Absicherung** der Bildung, Bindung und Verwendung des erwirtschafteten **gemeinnützigen Eigenkapitals**,
- eine **Abfederung steigender eigenmittelfinanzierter Sanierungsausgaben** (ein Drittel der aktuell 1,7 Mrd. Euro Instandhaltungsvorlagen werden durch den Einsatz von GBV-Eigenkapital finanziert) durch eine bedarfsorientierte Anpassung des EVB-Regimes zur zweckgebundenen Reinvestition des dadurch freiwerdenden Eigenkapitals in den Neubau und Sanierung,
- eine **Forcierung von Sanierungsvereinbarungen** für thermische-energetische Maßnahmen und barrierefreie Ausstattung durch eine Dreiviertelmehrheit der Mieter und der Vereinbarung von Brauchbarmachungsbeiträgen bei Neuvermietung,
- eine zur Nutzung und Ausschöpfung von Bau- und Wohnraumre-

sourcen verpflichtende Prüfung von Nachverdichtungspotentialen vor der Inangriffnahme von Sanierungen

... vorgeschlagen.

4. Realisierung der 3-Prozent-Sanierungsrate durch schrittweisen Ausbau des Bundes-Sanierungsschecks zu einer „Sonderaktion: Thermische Sanierungsmilliarde“ bis zum Jahr 2020 (Beantragung von EIB-Mitteln für umweltrelevante Gebäudemaßnahmen)

In einem ersten Schritt soll der bestehende Sanierungsscheck des Bundes um Finanzierungsmittel in der Höhe von **230 Mio. Euro auf 300 Mio. Euro** bis zum Jahr 2016 erhöht werden. Die **Aufbringung der Mittel soll über die Europäische Investitionsbank (EIB)** und parallel zur bestehenden Beitragsförderung als zinsgünstiges Darlehen erfolgen und damit das Bundesbudget nicht belasten.

Zur Erreichung der gesamt erforderlichen Sanierungsmittel sollen aus der unten dargestellten Bundeswohnbauagentur **weitere 200 Mio. Euro** in Form von Darlehen bereitgestellt werden. Die Refinanzierung dieser Gel-

der soll über die EIB erfolgen.

Ein Leitfaden für einen differenzierten Maßnahmen-Mix nach Gebäudesegumenten und ein gezieltes Maßnahmenbündel sollen zur effektiven Umsetzung des Bundes-Sanierungsschecks beitragen. **Unter den Förderungskriterien soll ein altersgerechtes Bauen und Sanieren mitberücksichtigt werden.** Wobei auf den tatsächlichen Bedarf und der Wirtschaftlichkeit Rücksicht zu nehmen ist.

5. Einrichtung einer „Bundeswohnbauagentur“ zur Absicherung einer bedarfsgerechten Wohnbaufinanzierung und als Investitionsimpuls für Neubau und Sanierung

Zur Sicherung der Finanzierung der zusätzlich erforderlichen Neubau- und Sanierungsleistung sowie zur teilweisen Kompensation der Kapitalmarktmittel wird die **Einrichtung einer Bundeswohnbauagentur** empfohlen, die eine „Grundfinanzierung“ in Höhe von etwa 25 Prozent – 30 Prozent der Investitionskosten für die rd. 21.000 im unteren Preissegment des Geschloßwohnbaus erforderlichen Neubauwohnungen bereitstellt.



Die Mittel im Ausmaß von jährlich **rd. 1 Mrd. Euro für den Neubau und 200 Mio. Euro für die Sanierung** sollten zu Bundeskonditionen **am Kapitalmarkt aufgebracht** werden. Diese sollten in Form von Darlehen mit marktkonformer Verzinsung (jedenfalls aber in der Höhe der Teuerung gem. VPI oder BPI) direkt an die **Wohnbauträger vergeben** werden. Die Rückflüsse werden – soweit erforderlich – zur Bedienung der Zinsen und Tilgung für die aufgenommenen Darlehen eingesetzt. Die erwirtschafteten Überschüsse stehen zweckgebunden für weitere Wohnbaufinanzierungen zur Verfügung.

Durch diese Gestaltung baut sich angesichts des derzeit niedrigen Zinsniveaus am Kapitalmarkt für Bundesfinanzierungen ein Überschuss auf, der ein für den Wohnbau **zweckgebundenes Vermögen** darstellt. Darüber hinaus stehen den aufgenommenen Kapitalmarktmitteln höher verzinsliche Darlehen gegenüber, sodass durch diese Regelung nach den aktuellen Maastricht-Kriterien keine zusätzliche Verschuldung entsteht.

6. Regulatorische Maßnahmen für ein ausreichendes Volumen an Kapitalmarktmitteln

Zur Schließung der verbleibenden Finanzierungslücke von 0,5 Mrd. Euro bis 1 Mrd. Euro wird vorgeschlagen, dass neue Wege der Finanzierung über den Kapitalmarkt eröffnet wer-

den. **Dies erfordert keine zusätzlichen Ausgaben der öffentlichen Hand, sondern bedarf lediglich der Anpassung von rechtlichen Rahmenbedingungen.**

Im Konkreten könnten folgende Maßnahmen regelnd eingreifen und einen wesentlichen Beitrag leisten:

- *Änderung der Veranlagungsvorschriften im Pensionskassengesetz, Betriebliche Mitarbeitervorsorgegesetz, § 108h EStG (prämiengeförderte Zukunftsvorsorge):*
 - Mindestquote von in Wohnbauanleihen zu veranlagenden Mitteln bei Pensionskassen und Zukunftsvorsorge Neu
 - Gleichbehandlung der Anbieter durch Angleichung der Veranlagungsvorschriften
 - Großveranlagungsgrenzen für Veranlagungen im eigenen Konzern bzw. in einem Konzern sollten nicht pro Emittent, sondern pro wirtschaftlichem Schuldner zugerechnet werden.
- *Änderung des Bundesgesetzes über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus, EStG-Bestimmungen für Wohnbauanleihen:*
 - Einführung von Wohnbauanleihen-Kurzläufern (Laufzeit 5-7 Jahre), um dem geänderten Veranlagungsverhalten des Marktes gerecht zu werden.
 - Kosteneinsparung (keine Prospektpflicht) und Vertriebs erleichterung

durch die Beseitigung des gesetzlich vorgeschriebenen Wandlungsrechts.

- *Änderung des Versicherungsaufsichtsgesetzes, des Pensionskassengesetzes sowie des Betrieblichen Mitarbeitervorsorgegesetzes:*
 - Analog zur Regelung §§ 2 Abs. 1a und 3 Abs. 1 Pfandbriefgesetz sollten Darlehen dem Hypothekendeckungsstock gewidmet werden, wenn gleichzeitig auch treuhändig die Hypothek für die Versicherung gehalten wird.
 - Interne Ratings, die auf staatlich genehmigten Ratingverfahren (IRB-Ansätze) beruhen, sollten als taugliches Mittel für die Bewertung von Veranlagungsprodukten herangezogen werden können. Damit können Emissionen und Darlehensaufnahmen von Wohnbau- und Wohnbaufinanzierungsgesellschaften (gewerblich oder gemeinnützig) dem Kapitalmarkt zugänglich gemacht werden.

7. Fiskalische Anreize und Auftragsvergaben an heimische Unternehmen für einen fairen Wettbewerb am österreichischen Wirtschafts- und Arbeitsmarkt.

Einführung von fiskalischen Anreizen wie z. B.: Handwerkerbonus, sowie Ausschöpfen, von Vergabemöglichkeiten an heimische Unternehmen. Streichung von Förderungen bei Nachweis von Lohn- und Sozialdumping.



Notizen zur Präsentation

Notizen zur Präsentation



Strategiepapier Wohnen 2020



Positive Lenkungseffekte der Wohnbauförderung

- wirtschaftspolitisch
- sozialpolitisch
- klimapolitisch
- gesellschaftspolitisch

Nachhaltigkeitsinitiative UMWELT + BAUEN

© GSH-Presser 2012, Traiskirchen

Strategiepapier Wohnen 2020 – Teil 1



Kurzfristige umfassende Maßnahmen als Konjunkturmotor 2013

- schnell umsetzbar
- budgetneutral
- auf bestehenden Säulen aufgebaut
- von Ländern und Gemeinden unabhängig

Nachhaltigkeitsinitiative UMWELT + BAUEN

© GSH-Presser 2012, Traiskirchen

Strategiepapier Wohnen 2020 – Teil 1



Das Ziel: Über Neubau und Sanierung ...

- ... Wohnbedarf abdecken!
- ... leistbares Wohnen gewährleisten!
- ... Konjunktur ankurbeln!
- ... Steuereinnahmen sichern!

Nachhaltigkeitsinitiative UMWELT + BAUEN

© GSH-Presser 2012, Traiskirchen

Strategiepapier Wohnen 2020 – Teil 1



Voraussetzung für eine Neuausrichtung der bedarfsorientierten Dotierung der Förderung wäre die Beauftragung und Durchführung einer breit angelegten Forschungs-Studie zur wohnungswirtschaftlichen Bedarfserhebung (regional gegliedert: Zukünftiger Neubau- und Sanierungsbedarf) - mit koordinierten Arbeitsgruppen unter Einbindung von Statistik Austria, ÖROK, Länder, Städte- und Gemeindebund, OeNB etc., wobei auch die gesellschaftlichen Herausforderungen (Big Challenges: demographischer Wandel, Klimawandel, gestiegene Lebensstandards etc.) beleuchtet und laufend evaluiert werden müssen!

Nachhaltigkeitsinitiative UMWELT + BAUEN

© GSH-Presser 2012, Traiskirchen

Strategiepapier Wohnen 2020 – Teil 1



Wohnpolitische Zielsetzung, Finanzierung, Sanierung ...

Österreichs wohnungspolitische Modell in der Schieflage!

Nachhaltigkeitsinitiative UMWELT + BAUEN

© GSH-Presser 2012, Traiskirchen

Strategiepapier Wohnen 2020 – Teil 1



Trends ...

Wohnbauförderung –
Ausdünnung und Umschichtung

Nachhaltigkeitsinitiative UMWELT + BAUEN

© GBA-Press 2012, Teil 1 7

Strategiepapier Wohnen 2020 – Teil 1



Trends ...

Neubauleistung –
Mangel an erschwinglichen Wohnungen

Nachhaltigkeitsinitiative UMWELT + BAUEN

© GBA-Press 2012, Teil 1 8

Strategiepapier Wohnen 2020 – Teil 1



Ziele ...

1. Erhöhung der geförderten Neubauleistungen um 6.000 bis 7.000 Wohnungen
2. Schrittweise Erhöhung der Sanierungsrate auf 3 Prozent (Klimaziele 2020)

Nachhaltigkeitsinitiative UMWELT + BAUEN

© GBA-Press 2012, Teil 1 9

Strategiepapier Wohnen 2020 – Teil 1



**Thermische Sanierung –
Steigerung der Sanierungsrate,
Finanzierungsbedarf**

Finanzierungslücke durch
angespannten Kapitalmarkt

Nachhaltigkeitsinitiative UMWELT + BAUEN

© GBA-Press 2012, Teil 1 10

Strategiepapier Wohnen 2020 – Teil 1



**Zielsetzung und
Lösungsvorschläge ...**

- Keine zusätzlichen Ausgaben für den Bund
- Keine Maßnahmen, die den Kompetenzbereich des Bundes überschreiten

Nachhaltigkeitsinitiative UMWELT + BAUEN

© GBA-Press 2012, Teil 1 11

Strategiepapier Wohnen 2020 – Teil 1



Maßnahmen ...

1. Bedarfsorientierte Dotierung der Wohnbauförderungsbudgets der Länder
2. Langfristige Sicherung der Neubaufinanzierung durch die Wohnbauförderung der Länder

Nachhaltigkeitsinitiative UMWELT + BAUEN

© GBA-Press 2012, Teil 1 12

Strategiepapier Wohnen 2020 – Teil 1



Maßnahmen ...

- 3. Steigerung der Investitionskraft der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft
- 4. Realisierung der 3 Prozent Sanierungsrate durch schrittweisen Ausbau des Bundes-Sanierungsschecks zu einer „Sonderaktion“

Nachhaltigkeitsinitiative UMWELT + BAUEN © GBH-Praxis 2012, Teil 1 13

Strategiepapier Wohnen 2020 – Teil 1



Maßnahmen ...

- 5. Einrichtung einer „Bundeswohnbauagentur“
- 6. Regulatorische Maßnahmen für ein ausreichendes Volumen an Kapitalmarktmitteln

Nachhaltigkeitsinitiative UMWELT + BAUEN © GBH-Praxis 2012, Teil 1 14

Strategiepapier Wohnen 2020 – Teil 1



Maßnahmen ...

- 7. Fiskalische Anreize und heimische Auftragsvergaben

Nachhaltigkeitsinitiative UMWELT + BAUEN © GBH-Praxis 2012, Teil 1 15

Strategiepapier Wohnen 2020 – Teil 2



Mittelfristige nachhaltige Maßnahmen

- Zweckbindung NEU!
- Bau- und Raumordnung
- Wohnrecht und Energie
- Vergabewesen und Finanzierung

Nachhaltigkeitsinitiative UMWELT + BAUEN © GBH-Praxis 2012, Teil 2 16

Strategiepapier Wohnen 2020



Wohnkosten steigen stärker als Haushaltseinkommen!

Der Bedarf steigt stärker als der Neubau und die Sanierung!

Nachhaltigkeitsinitiative UMWELT + BAUEN © GBH-Praxis 2012, Teil 1 17

Strategiepapier Wohnen 2020



Erfolgreich durch ...

... kein gegenseitiges Ausspielen zwischen Sanierung und Neubau bzw. geförderten und freifinanzierten Wohnbau!

Nachhaltigkeitsinitiative UMWELT + BAUEN © GBH-Praxis 2012, Teil 1 18





Impressum:

Herausgeber: Nachhaltigkeitsinitiative „UMWELT + BAUEN“
 Sprecher der Initiative: Abg. z. NR Josef Muchitsch

Kontakt:

GBH-Press, Thomas Trabi, thomas.trabi@gbh.at
 Johann-Böhm Platz 1, A-1020 Wien, Austria
 Telefon: +43 1 534 44-59301
www.umwelt-bauen.at

© 2012 GBH-Press, Thomas TRABI, MA | Fotos: GBH-Press, photos.com