

# BAU!MASSIV!

## Thesen und Forderungen zur Wohnbauförderung

### BEFUNDE ZUR WOHNBAUFÖRDERUNG

#### → Stagnierende Wohnbauförderung seit über 10 Jahren

Die Wohnbauförderung der Bundesländer hatte 2005 Einnahmen von 2,62 Mrd. Euro und Ausgaben von 2,46 Mrd. Euro. Auf diesem Niveau verharrt sie seit mittlerweile über 10 Jahren. 1996 wurden die Wohnbauförderungs-Zweckzuschüsse des Bundes mit 1,78 Mrd. Euro nominell eingefroren. Das allgemeine Preisniveau ist seither um über 20% gestiegen, der Baupreisindex um 22%, der Baukostenindex um 36% (alle 4/2007), das Brutto-Inlandsprodukt nominell um 41%, das bis 1996 den Wohnbauförderungszweckzuschüssen zugrunde liegende Steueraufkommen sogar um rund 60% (beide 2006). Die über die Zweckzuschüsse hinaus gehenden Steuererträge gehen seither als nicht zweckgebundene Bedarfszuweisungen an die Länder. Die Zweckzuschüsse machen mehr als zwei Drittel der Förderungseinnahmen aus. Rückflüsse aus ausstehenden Darlehen beliefen sich 2005 auf 780 Mio Euro.

#### → Länder tragen kaum zur Wohnbauförderung bei

Aus den Länderbudgets fließen heute demgegenüber kaum Mittel in die Wohnbauförderung. Ohne Niederösterreich waren es 2005 magere 20 Millionen Euro. Niederösterreich investiert aufgrund einer internen Vereinbarung als Ausgleich für die 2002 veräußerten Darlehensforderungen jährlich mindestens 150 Millionen Euro an Landesmitteln in die Wohnbauförderung. Vom „Landessechstel“ der 1980er Jahre ist somit kaum etwas übrig geblieben. Und auch die einstmals dem Wohnbau zgedachten Bedarfszuweisungen, die mittlerweile immerhin rund eine Milliarde Euro ausmachen, finden nicht mehr zum Wohnbau.

#### → 150 Millionen nicht wohnbaurelevant verwendet

Seit 2001 ist es den Ländern gestattet, Rückflüsse nicht zweckgewidmet einzusetzen. Damals wurde diese Option eröffnet, um damals im Wohnbau nicht dringend benötigte Mittel effizienter einsetzen zu können. Mittlerweile hat der Mittelbedarf in Neubau und Sanierung aber stark zugenommen. Dennoch setzten 2005 viele Bundesländer Teile der Wohnbauförderungseinnahmen für nicht wohnbaurelevante Zwecke ein: 39 Mio Euro für die allgemeine Wohnbeihilfe (Ktn, Stmk, Wien), 14 Mio Euro für die Förderung des Wohnumfeldes (Stmk, OÖ, NÖ). Volle 93 Mio Euro vereinnahmten die Länder in die allgemeinen Landesbudgets bzw. für sonstige Aufwendungen, z.B. für wohnungsbezogene Institutionen wie das WohnService Wien. Am höchsten waren die Entnahmen in Wien, gefolgt vom Burgenland und Oberösterreich.

## → Sanierungsausgaben steigen unzureichend

Die Sanierungsausgaben sind zuletzt zwar deutlich von 500 Mio Euro (2003) auf 560 Mio Euro (2005) gestiegen. Allerdings lagen sie Ende der 1990er Jahre bereits einmal auf diesem Niveau. Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre sind die Sanierungsausgaben mit unter 1% p.a. deutlich unter der Inflationsrate gestiegen. Real geben die Länder heute also weniger für die Sanierung aus als vor zehn Jahren.

## → Neubauförderung deutlich unter dem Bedarf

Der geförderte Wohnungsneubau hat 2005 mit 30.500 Einheiten den tiefsten Stand seit den 1980er Jahren erreicht. Demgegenüber wird der Neubaubedarf in Österreich gemäß einer aktuellen WIFO-Studie mit 55.000 Einheiten beziffert. Der Wohnungsneubau wird in Österreich traditionell stark von der Wohnbauförderung gelenkt. Ein hoher Förderungsdurchsatz hat den Vorteil, dass damit Qualitätsstandards in der Breite umsetzbar sind, die mit den Bauordnungen allein nie erreichbar wären. Über Anreize sind weit höhere Qualitäten implementierbar, als über zwingende Vorgaben.

## → Ökologisierung der Wohnbauförderung

Alle Bundesländer verfügen mittlerweile über starke Anreize für ökologisch und insbesondere thermisch hochwertigen Neubau und Sanierung. In Vorarlberg müssen geförderte Mehrwohnungsbauten schon heute in Passivhausqualität errichtet werden. 2015 soll gemäß Regierungsprogramm geförderter Mehrwohnungsbau nur mehr nach dem klima:aktiv-Passivhausstandard möglich sein. Trotz der sichtbaren Erfolge der Wohnbauförderung werden im Sektor Raumwärme bei weitem nicht die Emissionseinsparungen erreicht, die gemäß Kyoto-Ziel erforderlich wären. Die Wohnbauförderung greift v.a. bei der umfassenden thermischen Sanierung von Eigenheimen zu kurz.

## → Hohe Effizienz der Wohnbauförderung

Das österreichische Modell der Wohnbauförderung zählt europaweit zu den effizientesten. Es wurde eine qualitativ hervorragende Wohnversorgung bei moderaten Wohnkosten sowie weitgehender räumlicher und sozialer Integration erreicht. Dabei verursacht das System der Wohnbauförderung heute öffentliche Kosten von nur ca. 1% des BIP. Der Durchschnitt der EU15 liegt bei ca. 1,7%. Die gute Performance des österreichischen Modells ist auf die überwiegende Objektförderung mit ergänzender Subjektförderung zurück zu führen. Dadurch konnte sukzessive ein Bestand an sozial gebundenen Wohnungen aufgebaut werden. Heute sind etwa 23% des Wohnungsbestands sozial gebundene Mietwohnungen. Die Größenordnung und die Zugänglichkeit für breite Schichten der Bevölkerung führen dazu, dass dieser Sektor auch das Preisniveau des privaten Sektors beeinflusst. Die Folge daraus ist eine insgesamt moderate Wohnungsmarkt- und Wohnkostenentwicklung in Österreich.

# FORDERUNGEN VON **BAU!MASSIV!** ZUR WOHNBAUFÖRDERUNG

## 1. Breiten Zielkatalog der Wohnbauförderung erhalten

Das österreichische Modell der Wohnbauförderung zeigt in vielen Bereichen hohe Effizienz, insbesondere in sozial-, wirtschafts- und umweltpolitischer Hinsicht, aber auch hinsichtlich Stadt- und Regionalentwicklung sowie Technologieentwicklung. In der Vielfalt der Lenkungseffekte liegt die eigentliche Stärke des Modells. Die Wohnbauförderung ist nicht nur der ökologischen, sondern auch der sozialen und ökonomischen Nachhaltigkeit verpflichtet. Diese gilt es unbedingt zu erhalten. Mit der Konzentration der Wohnbauförderung auf Emissionseinsparungen allein wäre ein maßgeblicher Teil des Nutzens des Instruments preisgegeben. Insbesondere wäre die Leistbarkeit des Wohnens für untere Einkommensschichten gefährdet.

## 2. Beibehaltung des Systems aus Objekt- und Subjektförderung

Die Kombination aus überwiegender Objektförderung zur Erreichung von Nutzerkosten für mittlere Einkommensbezieher und ergänzende Subjektförderung für bedürftige Haushalte hat sich sehr bewährt. Sie ist die Basis für die gute Performance des österreichischen Systems der Wohnbauförderung. Es soll daran nicht gerüttelt werden.

## 3. Forcierung der Sanierung

Angesichts der Erfordernisse zur Erreichung des Kyoto-Ziels ist eine massive Anhebung der thermischen Sanierungsrate unausweichlich. Die Instrumente der Wohnbauförderung allein reichen dazu nicht aus. Insbesondere wird die steuerliche Förderung der thermischen Sanierung von Eigenheimen gefordert.

## 4. Forcierung des geförderten Neubaus

Bei einem durchschnittlichen Förderungsduchsatz von 80% ist eine Förderungsleistung von 44.000 Neubauwohnungen erforderlich, um den Wohnungsbedarf zu decken. Das ist das Niveau der späten 1990er Jahre und bedeutet gegenüber dem Status Quo eine Erhöhung um über 40%.

## 5. Null-Emission im Gebäudesektor bis 2020 ist machbar

Mit einer Umstellung auf Passivhausstandard im Neubau und einer massiven Erhöhung der thermischen Sanierungsrate im Bestand auf dem Wege legislativer Maßnahmen und starker Anreize ist eine Entkoppelung der Raumwärme von fossilen Energieträgern mittelfristig möglich. Mit entschlossenem Handeln in diese Richtung kann viel gewonnen werden: Im Sektor Raumwärme sind Emissionseinsparungen leichter möglich als in anderen Sektoren. Mit Erfolgen bei der Raumwärme können andere Sektoren, insbesondere die Industrie, entlastet werden. Energieeinsparung kann mit zusätzlicher Wertschöpfung einher gehen. Es wird zu einem Technologieschub bei passivhaustauglichen Bauprodukten führen. Mit einem gut kommunizierbaren Ziel kann die österreichische Bau- und Bauproduktwirtschaft international positioniert werden.

## 6. Erhöhung der Förderungsmittel um eine Milliarde Euro

Für die Anpassung der Neubau- und Sanierungszahlen an den geänderten Bedarf werden zusätzliche Kosten der öffentlichen Hand von jährlich zumindest 1 Mrd. Euro geschätzt.

Insbesondere soll die Wohnbauförderung der Länder nach zehn Jahren Stagnation den geänderten Rahmenbedingungen angepasst werden. Die Erhöhung kann durch eine teilweise Zweckbindung der Bedarfszuweisungen an die Länder oder eine Erhöhung der zweckgebundenen Bundesmittel erfolgen. Die Wohnbauförderungs-Zweckzuschüsse sollen auf diesem Weg auf mindestens 2,5 Mrd. Euro pro Jahr angehoben werden. Die Kosten einer steuerlichen Förderung der thermischen Sanierung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen werden auf 0,2-0,3 Mrd. Euro geschätzt. Die Kosten der öffentlichen Hand für die Wohnbauförderung würden sich dadurch auf rund 1,3% des BIP erhöhen und lägen damit immer noch deutlich unter dem EU15-Durchschnitt. Bei nominell gleichbleibenden Zweckzuschüssen im angegebenen Ausmaß werden die Kosten der öffentlichen Hand in weniger als zehn Jahren wieder auf ca. 1% des BIP sinken. Eine Erhöhung der Fördermittel muss mit einer Vereinfachung der Modelle einher gehen. Denn nur damit ist sicher zu stellen, dass die Förderung auch „abgeholt“ wird. Ein hoher Förderungsdurchsatz ist Gewähr für die Einhaltung hoher qualitativer Standards.

Dr. Wolfgang Amann, IIBW  
Mai 2007