

Zukunftsvorsorge geworden sind, haben sich die Wohnraumkreditzinsen durch das Wohnbaubankensystem um bis zu 0,7 Prozentpunkte verringert. Abgesehen vom Vorteil der dadurch bewirkten Wohnkostenstabilität im geförderten Wohnungssektor der letzten Jahre ist hervorzuheben, dass die aktuellen wohnungspolitischen- und wirtschaftlichen Herausforderungen bzw. Zielsetzungen (Erhöhung der Neubaurate, Forcierung thermischer Sanierungen und seniorengerechter Wohnungsanpassungen) ohne (verstärkten) Einsatz dieser Finanzierungsinstrumente wohl unerreichbar sind. Von einer allzu leichtfertigen Abschaffung der KEST-Befreiung, wie in der jüngeren Vergangenheit in der politischen Diskussion bereits vereinzelt gefordert, ist daher dringend abzuraten.

### **4.3 GEGENWÄRTIGE UND KÜNFTIGE POTENZIALE ZUR ERZIELUNG AUSGEWÄHLTER FÖRDERUNGSEFFEKTE**

Die Förderungseinnahmen der Länder überstiegen im Jahr 2005 mit 2,6 Mrd. Euro erstmals seit 2001 die Gesamtausgaben der Wohnbauförderung um rund 180 Mio. Euro. Gegenüber den Vorjahren war 2005 ein mittlerweile leicht steigendes (wenngleich seit 2001 nicht mehr zweckgebundenes) Rückflussausmaß aus in früheren Jahren gewährten rückzahlbaren Förderungen (nicht zuletzt infolge Wirksamkeit der Umstellung mehrerer Länder auf Maastricht-neutrale Förderungssysteme ab etwa 2000), ein geringerer Einsatz von Landesmitteln und ein geringerer Anteil von Neubausausgaben zu verzeichnen (vgl. Abbildung 8 und Abbildung 9).

Es ist daher grundsätzlich davon auszugehen, dass für die künftige Bewältigung der in Kapitel 3 dargestellten Förderungsschwerpunkte unter den gegenwärtigen finanziellen Rahmenbedingungen zwar ein gewisser Spielraum eingeräumt ist, allerdings die derzeit zur Verfügung stehenden Fördermittel bei weitem nicht ausreichen werden, die angestrebten Ziele bzw. Förderungseffekte zu erreichen.

Auf mögliche Finanzierungsengpässe einzelner Länder infolge eines hohen Ausmaßes gebundener Mittel ist an dieser Stelle nur hinzuweisen (vgl. die Ausführungen in Kapitel 4.1.3). Entsprechend der Förderungssystematik der Länder würde die Finanzierung der Mehrausgaben, vor allem zur Bewältigung der zusätzlichen Neubauleistung, überwiegend im Rahmen Maastricht-neutraler Fördermodelle (Direktdarlehen, rückzahlbare Annuitäten- bzw. Zinsenzuschüsse) erfolgen. Der effektive Förderbarwert (als Zinsdifferenz zwischen Landes- und Kapitalmarktdarlehen) läge daher deutlich unter dem aufzubringenden Ausgabenvolumen. Der zusätzliche Mittelbedarf in Höhe von rund 500 Millionen Euro ist unter den nachfolgenden Bedingungen und Annahmen aus den der Wohnbauförderung aktuell zur Verfügung stehenden Mitteln finanzierbar:

- Valorisierung der seit 1996 mit Euro 1,78 Mrd. Euro „eingefrorenen“ Zweckzuschüsse des Bundes auf Basis der Steigerungen des Baukostenindex seit 1996 um 25-30%. Das würde eine sofortige Erhöhung des Bundeszweckzuschusses um rund 500 Millionen Euro bedeuten. Zwecks dauerhafter Aufrechterhaltung der Finanzierungskraft der Länder zur Erfüllung künftiger Förderungsaufgaben sollten die Zweckzuschüsse des Bundes jährlich um die jeweils prozentuell eingetretenen Baukostensteigerungen angepasst und zweckgewidmet werden.
- Wiedereinführung der zweckgemäßen Verwendung der Förderungseinnahmen für ausschließlich wohnbaurelevante Maßnahmen (Zweckzuschüsse des Bundes, Förderungsrückflüsse).
- Nutzung von Finanzierungskapazitäten der Wohnbaubanken und Bausparkassen auch zur Finanzierung des zusätzlichen Wohnungsbedarfs im freifinanzierten Sektor (etwa 2000 Wohnungen pro Jahr) sowie Beibehaltung der steuerlichen Begünstigungen für Wohnbauanleihen (KESt-Befreiung, Sonderausgabenbegünstigung). Bei Realisierung der im Neubau- und Sanierungsbereich angestrebten Förderungseffekte (Neuerrichtung von insgesamt 10.000 Wohnungen pro Jahr, Forcierung thermischer Sanierungen) würden zusätzliche Baukosten in Höhe von rund 2,2 Mrd. Euro anfallen, deren Restfinanzierung unter Einsatz kostengünstiger Wohnbau- und Bauspardarlehen erfolgen sollte.
- Einsatz bzw. Aufstockung von Landesmitteln im länderweise jeweils erforderlichen Ausmaß.

#### 4.3.1 Erforderliche Wohnbaurate

Unter Zugrundelegung der in Kapitel 3.1 beschriebenen Bedarfsprognosen lässt sich der erforderliche Bedarf aus Mitteln der Wohnbauförderung wie folgt kalkulieren:

Pro „Förderungsjahrgang“ von rd. 34.000 Neubauwohnungen wurden (als Durchschnitt über die Zusicherungen/Auszahlungen der Bundesländer berechnet) rd. Euro 1,1 Milliarden Darlehen und rd. Euro 25 Millionen an „neuen“ laufenden Zuschüssen aufgewendet. Für 1.000 zusätzliche Wohnungen lässt sich daraus ein Finanzierungserfordernis von 32 Millionen Euro ableiten. **Das Zusatzerfordernis im Neubaubereich für die Errichtung von jährlich 8.000 geförderten Wohnungen innerhalb der nächsten fünf Jahre beträgt daher rd. 260 Mio Euro**, das entspricht etwa 10 Prozent der gesamten Wohnbauförderungsmittel. Im Zuge dieser Kalkulation wurde länderspezifisch nicht differenziert.

### 4.3.2 Thermische Sanierung groß- und kleinvolumiger Wohnbauten

Gemäß den Ausführungen in Kapitel 3.2 beträgt die thermische Sanierungsquote in Österreich im langjährigen Durchschnitt etwa 1% pro Jahr. Die Berechnung des Anteils der Förderausgaben für thermische Sanierungen an den Gesamtausgaben für großvolumige Sanierungen (im Durchschnitt jährlich rd. 530 Mio. Euro, vgl. Abbildung 10) gestaltet sich aufgrund mangelnder statistischer Erfassung entsprechender Maßnahmen und großer Unterschiede in der Förderungssystematik der Länder als überaus schwierig. Unter Heranziehung der für den großvolumigen Sanierungsbereich verfügbaren Baukosten- und Zusicherungsstatistik der Länder sowie Gegenüberstellung der einzelnen länderweisen Fördermodelle lässt sich allerdings annähernd der prozentuelle Anteil der Ausgaben für thermische Sanierungen mit durchschnittlich etwa 20-25% und demnach zwischen rund 100 und 130 Mio. Euro beziffern. Unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen (va. Ausmaße der länderweisen Förderanteile) müssten **für eine Verdreifachung der thermischen Sanierungsquote (zweckgebundene) Mittel in Höhe von zusätzlich zumindest 200 Mio. Euro pro Jahr zur Verfügung gestellt werden**. Dieser Mittelbedarf ist aus jenen, den Ländern derzeit zur Verfügung stehenden jährlichen Förderungseinnahmen nicht gedeckt.

### 4.3.3 Maßnahmen zur Schaffung nachträglicher Barrierefreiheit

Für die Berechnung der erforderlichen Fördermittel für Maßnahmen der Beseitigung von Barrieren im Wohnbereich (va. seniorengerechte Wohnungsanpassung) erscheint es zweckmäßig, diese auf Basis eines jährlich festgelegten Prozentsatzes an zu sanierenden Wohneinheiten (als Zielvorgabe) sowie durchschnittlicher Sanierungskosten zu ermitteln und entsprechend zu widmen. Gemäß Gebäude- und Wohnungszählung 2001 sind von den rund 3,32 Mio. Privathaushalten in Österreich knapp über 1 Mio. Wohnungen von älteren Bewohnern (60+) als Haushaltsvorständen bewohnt. Ausgehend von durchschnittlichen Sanierungskosten einer altengerechten Wohnungsanpassung in Höhe zwischen 5.000,- und 10.000 Euro<sup>7</sup> (im Schnitt werden Euro 7.500,- angenommen) und einem Förderanteil von 50% der Sanierungskosten wären für die barrierefreie Gestaltung von 1% des aktuell relevanten Wohnungsbestands (somit 10.000 Wohneinheiten pro Jahr) Fördermittel in Höhe von **jährlich rund 40 Mio. Euro** bereit zu stellen. Für die Restfinanzierung würden sich va. Mittel der Bausparkassen anbieten.

---

<sup>7</sup> Angenommen werden typische Kosten einer altengerechten Wohnungsanpassung mit je nach Bedarfsfall unterschiedlich hohen Ausmaßen (Anbringung von Haltegriffen, rutschfesten Belägen bis zur kostenintensiven Adaptierung von Sanitäreinrichtungen oder den Einbau von wohnungssinnenseitigen Aufzügen).