

WOHNBAUFÖRDERUNG ZWISCHEN KYOTO UND MAASTRICHT – NEUE ZIELE, NEUE WEGE

Mag. Andreas Oberhuber
FGW

Die mit der Wohnbauförderung seitens der Förderungsgesetzgeber verfolgten Ziele und erreichten Effekte waren und sind überaus vielfältig. Vor allem in den ersten Jahrzehnten der Zweiten Republik wurde die Wohnbauförderung unter anderem als effizientes Mittel zur Umsetzung positiver wirtschafts- und konjunkturpolitischer Entwicklungen entdeckt. In sozial- und gesellschaftspolitischer Hinsicht vermochte die subventionierte Schaffung und kontrollierte Belegung von Wohnraum die Wohnversorgung insbesondere von sozial Schwächeren zu gewährleisten und wird seitdem eine angemessene und leistbare Wohnversorgung als eine der Säulen zur gesellschaftlichen Stabilisierung angesehen.

Raumordnerische und städtebauliche Vorgaben sind nach wie vor primär mittels der im Bereich der Wohnbauförderung zur Verfügung stehenden Instrumente erreichbar. Nicht zuletzt trägt technologiepolitisch die öffentliche Unterstützung von ohne Förderung nicht realisierbaren innovativen Wohnbauvorhaben wesentlich zu einer technischen, planerischen und organisatorischen Weiterentwicklung im gesamten Wohnbaubereich bei.

Diese Auflistung der Sondereffekte ist zweifellos noch ergänzbar, zeigt jedoch deutlich das im Bereich der Wohnbauförderung bestehende Potential zur Umsetzung diverser rechtspolitischer Anliegen auf Ebene des Bundes, der Länder und mittlerweile auch der EU, wobei gerade europarechtliche Vorgaben

die zukünftige Förderungsgesetzgebung weiterhin maßgeblich beeinflussen werden.

So verpflichteten sich die Mitgliedstaaten gemäß EU-Vertrag zur Konsolidierung ihrer öffentlichen Haushalte, mit dem mittelfristigen Ziel zumindest ausgeglichener Haushalte („Maastricht-Kriterien“) und beschlossen Bund, Länder und Gemeinden zwecks Umsetzung der Budgetkonsolidierung 2001 den „neuen österreichischen Stabilitätspakt“. Die einzelnen Förderungssysteme der Länder haben seitdem infolge der erforderlich gewordenen Umstellung auf maastrichtneutrale Förderausgaben eine gewisse Harmonisierung erfahren. Vor allem im klein- und großvolumigen Neubaubereich dominieren mittlerweile Förderungen in Form von Landesdarlehen und rückzahlbaren Annuitätzuschüssen und somit grundsätzlich nicht verschuldungswirksame Finanztransaktionen. Im Detail sind freilich weiterhin infolge verschiedener politischer Wertungen gewisse Unterschiede erkennbar. Tirol beispielsweise fördert die Errichtung einer Mietwohnungsanlage durch die Gewährung eines Landesdarlehens in einem Fixbetrag von Euro 620,- pro m² förderbarer Nutzfläche bei einer Nettanutzflächendichte (= das zahlenmäßige Verhältnis zwischen der Gesamtnutzfläche des Objekts und der Fläche des Baugrundstücks) von über 0,55 oder mit Euro 550,- pro m² förderbarer Nutzfläche bei einer Nettanutzflächendichte von maximal 0,55 sowie ab einer Nettanutzflächendichte von 0,4 zusätzlich durch, ab dem achten Jahr betraglich reduzierte, Annuitätzuschüsse in Höhe von Euro 2,18 bzw. Euro 1,31 jeweils pro m² förderbarer Nutzfläche auf Dauer von insgesamt zwölf Jahren, wobei die endgültige Förderung

unter Zugrundelegung der auf Grund der Familien- bzw. Haushaltsgrößen förderbaren Nutzfläche aller Wohnungen zum Zeitpunkt des Bezuges ermittelt wird (Globalförderung).

Die Wiener Förderung der Errichtung von Mietwohnungen, Geschäftsräumen in Miete und Heimplätzen wiederum besteht nunmehr nach einer weitgehenden Abkehr von verlorenen Zuschüssen in der Gewährung eines Landesdarlehens in einem Fixbetrag von Euro 510,- bzw. Euro 585,- je m² Nutzfläche, sofern die Gesamtnutzfläche weniger als 4.500 m² beträgt (Kleinbaustellenzuschlag), wobei seit der letzten Novellierung der Neubauverordnung 2001 neben dieser Förderung für tatsächlich angefallene Baukosten wieder ein nicht rückzahlbarer Zuschuß gewährt wird, sofern die Gesamtnutzfläche des Objekts weniger als 4.500 m² beträgt. Die Höhe dieses Zuschusses beträgt bei einer Gesamtnutzfläche bis 1.000 m² Euro 140 pro m² und reduziert sich bei einer Gesamtnutzfläche von mehr als 1.000 m² der Multiplikator von Euro 140 um jeweils Euro 0,04 für jeden die 1.000 m² übersteigenden weiteren Quadratmeter.

Zusätzlich zu diesem Darlehen sieht Wien die sogenannte „Superförderung“ in Form eines weiteren Landesdarlehens in Höhe von Euro 150,- pro m² Nutzfläche vor, sofern seitens des Bauträgers als Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenbeitrag) höchstens ein Betrag von Euro 50,- pro m² Nutzfläche vom Mieter eingehoben wird.

Eine weitere, die Förderungssysteme und -modelle der Länder maßgeblich beeinflussende Weichenstellung erfolgte 1997 in Kyoto durch die Verpflichtung der EU und ihrer Mitgliedstaaten zu einer Reduktion der sechs wichtigsten Treibhausgase um acht Prozent im Zeitraum 2008 bis 2012 bezogen auf die Emissionen des Jahres 1990 bzw. 1995. Im Rahmen der Lastenaufteilung innerhalb der EU verpflichtete sich Österreich zu einer Reduzierung von 13 Prozent bis zur Zielperiode und wurde zwecks Koordination der Umsetzung entsprechender Maßnahmen durch Bund und Länder das vom BM für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft und dem Ländervertreter für Klimaschutz gemeinsam präsiidierte „Kyoto-Forum“ geschaffen.

Das angestrebte Ziel ist im geforderten Zeitraum sehr schwierig zu erreichen. Besondere Schwerpunkte im Bereich von Wohnungsneubau und -sanierung werden in den nächsten Jahren daher weiterhin die thermische Sanierung von Gebäuden bzw. verstärkte Wärmedämmung und der Einsatz erneuerbarer Energieträger zur Raumwärmeversorgung und Stromerzeugung sein.

Sämtliche Länder reagierten bereits durch die Schaffung neuer, zum Teil sehr engagierter Förderungsmodelle. Niederösterreich ermöglicht für die Neuerrichtung eines Eigenheims (also eines Gebäudes mit höchstens zwei Wohneinheiten) bis Ablauf einer Übergangsfrist am 31.12.2003 die Auswahl zwischen zwei Varianten, wobei besonders das nach Ablauf dieser Frist zur Verfügung stehende Modell EH-Neu einen im Bereich von Ökologiepolitik sehr mutigen Weg beschreitet. Niederösterreich verpflichtete sich zu einer Reduktion von 50 Prozent der CO₂-Emission. Dieser Verpflichtung wird im Rahmen der neuen Förderungsschiene dadurch Rechnung getragen, dass die thermische Qualität der Gebäudehülle und die Ausnutzung der Alternativ- und Umweltenergie sowie die technische Ausführung des Gebäudes massiv gefördert wird, jedoch andererseits bei Verfehlen einer Mindestenergiekennzahl die Förderbarkeit des Bauvorhabens generell ausscheidet.

Eine maßgebliche Bedeutung in diesem Zusammenhang wird wohl auch in Zukunft der von befugten Personen (Architekten, Baumeister, sonstige Befugte, wie Energie- und Umweltberatungen oder technische Büros einschlägiger Fachrichtung) zu erstellende

Energieausweis darstellen. Dieser berücksichtigt die Wärmeverluste an der Gebäudehülle und Energiegewinne durch Fenster und Glaselemente im Gebäude. Darüberhinaus werden innere Wärmegegewinne im Wohnhaus durch z.B. Elektrogeräte detailliert bilanziert und ausgewiesen. Im Ergebnis wird die Energiekennzahl (Heizwärmebedarf) errechnet, welche die benötigte Heizwärme des Objekt im Jahr unter genormten Bedingungen angibt.

Die Gewährung und Höhe der Basisförderung (zusätzlich werden beispielsweise Jungfamilien und kinderreiche Familienhaushalte durch Darlehenszuschläge unterstützt) im Rahmen der neuen niederösterreichischen Eigenheimförderung in Form eines Landesdarlehens richtet sich somit nach der jeweiligen Energiekennzahl des Gebäudes auf Basis des Energieausweises, wobei überdies bis 2004 die Obergrenze des auszuweisenden Heizwärmebedarfs jährlich reduziert wird:

2002		2003		2004	
kWh/m ²	Förderungs- betrag	kWh/m ²	Förderungs- betrag	kWh/m ²	Förderungs- betrag
von 60 bis 41	14.600,--	von 55 bis 41	14.600,--	von 50 bis 41	14.600,--
von 40 bis 31	18.200,--	von 40 bis 31	18.200,--	von 40 bis 31	18.200,--
von 30 bis 26	21.900,--	von 30 bis 26	21.900,--	von 30 bis 26	21.900,--
von 25 bis 21	25.500,--	von 25 bis 21	25.500,--	von 25 bis 21	25.500,--
von 20 bis 16	29.100,--	von 20 bis 16	29.100,--	von 20 bis 16	29.100,--
15 und weniger	36.400,--	15 und weniger	36.400,--	15 und weniger	36.400,--

Weiters vorgesehen sind Darlehenszuschläge für folgende haustechnische Kriterien:

Euro	haustechnische Kriterien
4.400,--	für den Einbau von Heizungsanlagen für biogene Brennstoffe
4.400,--	für den Einbau von Heizungsanlagen zur Nutzung der Umweltenergie
3.650,--	für den Einbau von kontrollierten Wohnraumlüftungsanlagen
370,--	für die Errichtung von Anlagen zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauches
730,--	für die Verwendung ökologischer Baustoffe
370,--	für Beratung, Planung, Berechnung

Es bleibt freilich abzuwarten, in welchem Ausmaß derart ambitionierte Modelle Anerkennung finden werden und geeignet sind, zu einem neuen Energiesparbewusstsein beizutragen. Eine breite Akzeptanz und damit starke ökologische Effizienz wäre nicht nur förderlich im Sinne der Erfüllung vertraglicher Verpflichtungen Österreichs, sondern zweifellos auch im Sinne einer positiven nachhaltigen Entwicklung auf gesamtgesellschaftlicher Ebene.