

## 12. ST. WOLFGANGER TAGE DER ARGE EIGENHEIM

Klaus LUGGER, ARGE-Obmann gab bei den 12. St. Wolfganger Tagen der ARGE Eigenheim seiner Freude Ausdruck, dass die im Finanzausgleich geregelten Mittel aus der Wohnbauförderung von 1,78 Milliarden Euro jährlich den Ländern – vorerst bis zum Jahr 2008 – in vollem Ausmaß erhalten blieben. Er betonte, dass trotz des Anstiegs von Euribor und Betriebskosten Österreich im EU-Vergleich der Wohnkosten gut liege: Der Anteil der Kosten für Energie und Wohnen macht hierzulande knapp 20 Prozent der durchschnittlichen monatlichen Ausgaben der Haushalte aus. Auch im Zeitvergleich der Konsumausgaben der österreichischen Haushalte stagniert der Anteil für den Wohnaufwand.

Dies belegt auch ein von Lugger und W. Amann herausgegebenes Buch „Der soziale Wohnbau in Europa“, das zum Ziel hat, einen Vergleich Österreichs mit der EU herzustellen, eine Einschätzung der Situation von außen durch Beiträge fünf ausländischer Experten zu erlauben und letztlich eine Argumentation für die Wohnbauförderung und deren Mittelverwendung zu liefern.

ARGE-Obmann Klaus Lugger: „Der österreichische Weg ist ein europaweites Vorbild, dies freut uns gemeinnützige Wohnbauträger gerade im Jahr der EU-Präsidentschaft. Unsere Trümpfe sind die Wohnbauförderungsmittel, das Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz und die damit verbundene Befreiung von der Körperschaftssteuer.“ Dass dieser österreichische Erfolgsweg auch in Zukunft beibehalten wird, dafür setzten sich im Laufe der Tagung unter vielen anderen Nationalratspräsident Andreas Khol, VP-Bautensprecher Wolfgang Grobruck, der oberösterreichische Landeshauptmannstellvertreter Franz Hiesl oder Helmut Puchebner (ehem. Präsident des Österreichischen Mieter-, Siedler- und Wohnungseigentümergebundes, GF „Neues Leben“) ein.

Die Wohnbauförderung als Brückenpfeiler im österreichischen Wohnbau einerseits und die Körperschaftssteuerbefreiung der gemeinnützigen Bauträger mit dem Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz andererseits sieht Lugger als funktionierendes soziales Ausgleichsinstrument über Generationen.

Der sozial verpflichtete Wohnungsbestand (Gemeinden und gemeinnützige Bauträger) umfasst in Österreich 23 Prozent aller Wohnungen. Dieser Wert liegt zehn Prozentpunkte über dem Durchschnitt der EU-15 (ohne die neuen Mitgliedsstaaten Mittel-, Ost- und Südeuropas). Nur Schweden, Niederlande und Dänemark liegen höher. Diese hohen Bestände sind laut HIESL deshalb so wichtig, weil hier die Kommunen bei Nachbesiedelungen über ein wichtiges sozialpolitisches Instrument verfügen: „Ein Verkauf dieser Bestände wäre daher jedenfalls gegen die Interessen der Gemeinden.“

In den gesamten EU-15 werden jährlich ca. 140.000 soziale Wohneinheiten errichtet. Die österreichischen Gemeinnützigen bauen ca. 13.000 Wohnungen pro Jahr. Nur in Frankreich entstehen –absolut gerechnet– mehr Sozialwohnungen. Obwohl Österreich damit relativ die höchste Wohnbauleistung im sozialen Wohnbau aufweist, kostet dies die Steuerzahler nur ein Prozent des Bruttoinlandsproduktes. Grobruck: „Dies ist einer der niedrigsten Prozentsätze Europas und spricht für die Effizienz unseres Systems.“ Der Bestand an etwa 700.000 sozial gebundenen Mietwohnungen sichert die Integration über alle Bevölkerungsgruppen.

Der Bedeutung der Energiepolitik der Landeswohnbauförderungen wurde durch Berichte der Ländervertreter zum Stand der Energiepolitik Rechnung getragen. Schließlich sollen die Wohnbauförderungs Mittel verstärkt für die Erreichung der Kyoto-Ziele herangezogen werden (thermisch-energetische Sanierung im Althausbestand, Anreize für den Wärmeschutz und effiziente Energiebereitstellung im Wohnungsneubau, Einsatz erneuerbarer Energieträger und Fernwärme). Trotz der unterschiedlichen Handhabe in den Ländern scheint eine Einigung auf drei Säulen des ökologischen Wohnbaus sowohl im Neubau wie auch in der Althausanierung zwingend:

- Reduktion des Energiebedarfs bzw. des Heizwärmebedarfs
- ökologischer Bauteilkatalog
- Haustechnik

Ein Bericht von Tatjana WEILER zum Stand der Umsetzung im Bund und dem Energieausweisvorlagegesetz verdeutlichte noch den Stellenwert des Wohnens hinsichtlich des Energieverbrauchs. Laut Green Paper on Energy Efficiency (Juni 2005) entfallen 41 Prozent auf Haushalte und Dienstleistungen, 29 Prozent auf Industrie und 30 Prozent auf Transport. Der Energieverbrauch in Wohngebäuden verteilt sich zu 57 Prozent auf die Raumheizung, zu 25 Prozent auf die Warmwasseraufbereitung, Elektrogeräte und Beleuchtung verbrauchen elf, Kochen sieben Prozent.

33 Prozent der österreichischen Haushalte heizen mit Erdgas, 27 Prozent mit Heizöl. Die Energieimportabhängigkeit der EU beträgt derzeit 50 Prozent und wird voraussichtlich bis 2030 auf 70 Prozent steigen. Damit werden Energieeinsparungsmaßnahmen immer wichtiger. Die EU-Gebäude-richtlinie (2002/91/EG) gibt die Ziele über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden vor.

Instrumente sind

- Berechnungsmethoden für Gesamtenergieeffizienz
- Anwendung von Mindestanforderungen für Gebäude
- Energieausweis mit Empfehlungen
- regelmäßige Inspektion von Heizkesseln und Klimaanlage.

Das Energieausweisvorlagegesetz regelt Inhalt und Anwendungsbereich, die Vorlagepflicht bei Verkauf und Inbestandgabe für Gebäude und einzelne Nutzungsobjekte. Die Vorlagepflicht soll in Kraft treten, wenn in allen Bundesländern Regeln zum Energieausweis getroffen wurden, spätestens aber mit 1. Jänner 2008; für bestehende Gebäude gilt der 1. Jänner 2009. Damit wird eine Vergleichbarkeit der Gesamtenergieeffizienz möglich.

Die Gemeinnützigen, die rund ein Drittel des Neubaus in Österreich leisten, produzieren laut LUGGER Sicherheit und gute Qualität. Österreich sei in der EU Vorbild für den Wohnbau und für den sozialen Ausgleich. Im Hinblick für auf Wohnungseigentumsbegründung im Rahmen der anstehenden Wohnrechtsnovelle 2006 gelte die Zielsetzung der ARGE Eigenheim: „So viel Eigentum wie möglich und so viel Miete wie notwendig.“