

# DER MITTELFRISTIGE BEDARF AN MITTELN DER WOHNBAUFÖRDERUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND DER SANIERUNG

Mag. Andreas Oberhuber, FGW

Die FGW wurde im Februar 2007 von der S-Bausparkasse sowie der AK Wien in Hinblick auf die damals bevorstehenden Budgetverhandlungen sowie die dem aktuellen Regierungsprogramm zu entnehmenden Zielsetzungen und damit Herausforderungen für die österreichische Wohnbaufinanzierung und Wohnungswirtschaft beauftragt, im Rahmen einer Studie einerseits die gegenwärtig speziell im Bereich der Wohnbauförderung vorhandenen Finanzierungspotenziale einzelnen angestrebten Förderungseffekten in Wohnungsneubau- und Sanierung gegenüberzustellen und andererseits die jeweiligen Auswirkungen einer Reduktion bzw. Aufstockung der Bundesmittel abzuschätzen. Die im Juni 2007 ausgearbeiteten Ergebnisse und Prognosen sollten vor allem für eine argumentative Verwertung im Zuge der Budgetverhandlungen und politischen Diskussionen genutzt werden.

Die öffentliche Diskussion um gegenwärtige sowie zukünftige Positionen und Zielsetzungen der österreichischen Wohnbauförderung wurde zuletzt durch das im Zuge der Regierungsbildung entwickelte Regierungsprogramm 2007 – 2010 neu belebt. Neben einem deutlichen Bekenntnis zur Beibehaltung des Systems der Wohnbauförderung und damit auch der Anpassung der geförderten Neubaurate an den jeweiligen Wohnbedarf sind infolge der budgetären Dominanz des Bundes<sup>1</sup> indirekt bestimmte Vorgaben an die künftige Förderungspolitik der Länder vorgezeichnet. Im Einzelnen beschränken sich die gesetzten Schwerpunkte in Hinblick auf die Erreichung der Kyoto-Verpflichtungen auf vor allem zwei ökologische Bedingungen. So soll ab 2015 die Errichtung großvolumiger Wohngebäude an die Erfüllung der Kriterien des „Klima-Aktiv-Passivhausstandards“ gekoppelt sein und bis 2020 die thermische Sanierung sämtlicher zwischen 1950 und 1980 errichteter Nachkriegsbauten erreicht werden. Ein Programmschwerpunkt mit primär sozialpolitischem Gewicht zeigt sich durch die angestrebte Einführung von Kriterien des anpassbaren Wohnbaus bei der Vergabe von Förderungsmitteln, somit generell die Forcierung von Maßnahmen zur ursprünglichen und (sogar vor allem) nachträglichen Schaffung barrierefreier Wohnungen.

Durch zahlreiche Studien bereits belegt ist das grundsätzliche Lenkungspotenzial des Systems der Wohnbauförderung zur Erreichung vielfältiger und bedeutender Effekte unter anderem für die österreichische Wirtschaftskraft und Sozialordnung<sup>2</sup>. Es ist daher prinzipiell zu beachten, dass eine Reduzierung von Förderungsaufgaben durch überproportionale Konzentration auf vereinzelte Ziele die überwiegend bestehende Homogenität des gesamten Systems wahrscheinlich nachhaltig destabilisieren würde. Es stellte sich daher für die Untersuchung die Kernfrage, inwieweit durch die

---

<sup>1</sup> Die den Ländern jährlich zur Verfügung stehenden Förderungsmittel setzen sich zu etwa 70% aus Zweckzuschüssen des Bundes zusammen.

<sup>2</sup> z.B. in Oberhuber/Amann/Bauernfeind: Benchmarking Nachhaltigkeit in der Wohnbauförderung der Bundesländer. Wien: FGW, 2005.

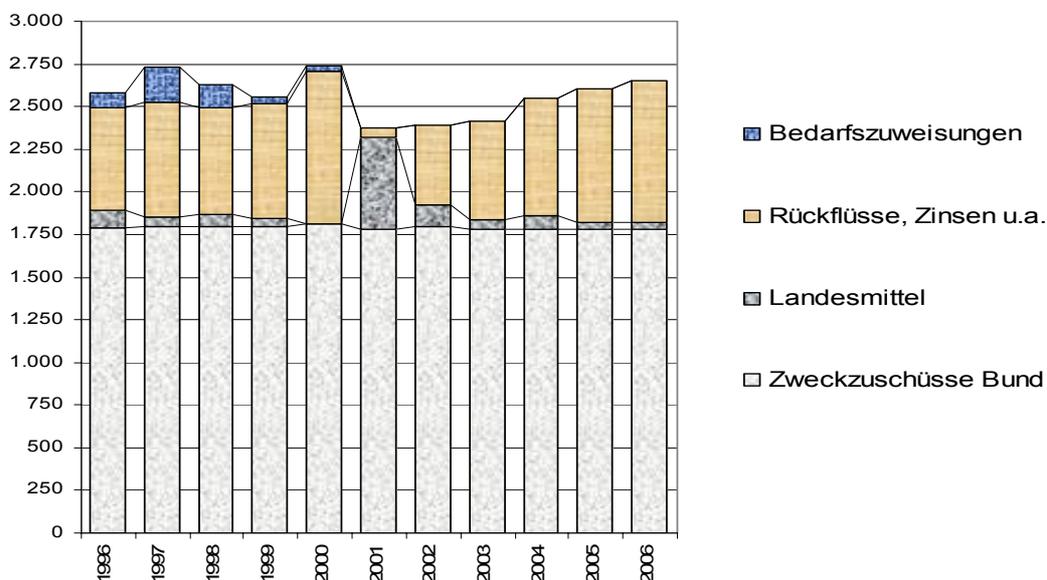
den Ländern aktuell zur Verfügung stehenden Finanzmittel eine Realisierung von „neuen“ Anforderungen (konkret: Steigerung der geförderten Wohnbaurrate, Forcierung thermischer Gebäudesanierungen, Forcierung von Maßnahmen zur Schaffung nachträglicher Barrierefreiheit im Wohnungsbestand) unter Aufrechterhaltung weiterer „traditioneller“ Förderungseffekte (Beschäftigungseffekte, Wohnkostenstabilisierung) überhaupt erreichbar ist bzw. in welchem Ausmaß eine Mittelaufstockung erforderlich wäre.

### 1. Förderungseinnahmen- und ausgaben

Im Einzelnen setzen sich die Einnahmen für die Wohnbauförderung der Länder vor allem aus zwei Komponenten zusammen:

- Zweckzuschüsse des Bundes: Seit 1996 sind die Wohnbauförderungszweckzuschüsse des Bundes an die Länder nominell mit 1,78 Mrd. € pro Jahr limitiert (ohne Wertsicherung). Der Baukostenindex ist seitdem um knapp 27 % gestiegen.
- Rückflüsse und Zinsen: Die Rückflüsse aus aushaftenden Förderungsdarlehen stellten stets einen wesentlichen Teil der Einnahmen für die Wohnbauförderung dar. 2001 wurde die Zweckbindung der Rückflüsse hinsichtlich der bis 31.12.2000 gewährten Landesförderungen aufgehoben. Die Rückflüsse lagen in den neunziger Jahren zwischen 500 und 700 Mio €, mit einem Höchstwert von 893 Mio € im Jahr 2000, als in mehreren Bundesländern mit Rückzahlungsaktionen und ersten Verkäufen von Darlehensforderungen die Einnahmen forciert wurden. Der Einsatz von Förderungsrückflüssen hat sich seit 2004 wieder tendenziell erhöht.

Abbildung 1: Einnahmen für die Wohnbauförderung in Mio €



Quelle: BMF, Förderungsstellen der Länder, FGW

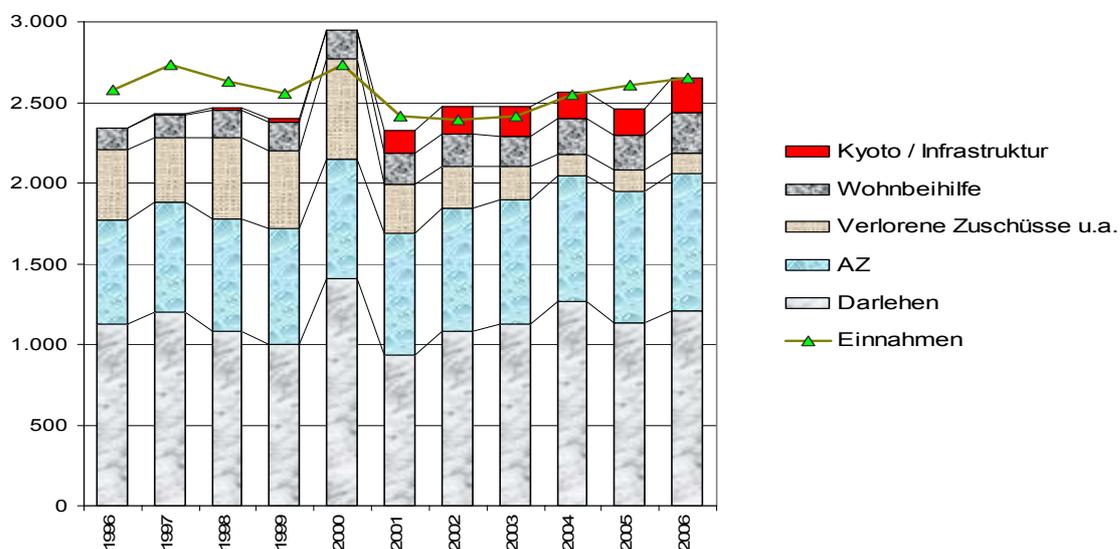
Die in nachfolgender Abbildung ersichtliche Spitze der Förderausgaben 2000 mit 2,95 Mrd. € ist auf den ab dem Folgejahr wirksamen Stabilitätspakt zwischen Bund und Ländern zurück zu führen. Von mehreren Bundesländern wurden damals in großem Umfang Maastricht-wirksame Förderausgaben auf das Jahr 2000 rückgebucht.

Verlorene Einmalzuschüsse wurden seit 2001 stark zurück gedrängt, nachdem sie Ausgaben im Sinne der Maastricht-Kriterien darstellen, und durch Darlehen oder andere Förderungsmodelle ersetzt. Ihr Anteil sank von über 20 % Ende der neunziger Jahre auf zuletzt nur mehr rund 8 %.

Die Ausgaben für die Wohnbeihilfe stiegen sukzessive von 5 % Mitte der Neunziger Jahre auf zuletzt über 9 % der Gesamtausgaben. Diese Entwicklung hat mehrere Gründe. Zum ersten zeigt sie die zunehmende Verbreitung von gemischten Förderungsmodellen, bei denen mittels Objektförderung Wohnungen mittlerer Preislage angeboten werden und sozial benachteiligte Gruppen mittels Subjektförderung zusätzlich gestützt werden. Zum zweiten haben mehrere Bundesländer die Wohnbeihilfe auf andere als objektgeförderte Wohnungen ausgeweitet („allgemeine Wohnbeihilfe“). Zum dritten kommen die stagnierenden und in einzelnen Jahren rückläufigen Haushaltseinkommen zum Tragen.

Nicht wohnbaurelevante Ausgaben für Maßnahmen zur Erreichung der Kyoto-Ziele bzw. Infrastruktur, wie sie seit dem Finanzausgleich 2001 zulässig sind, zeigten zuletzt deutlich mehr Dynamik.

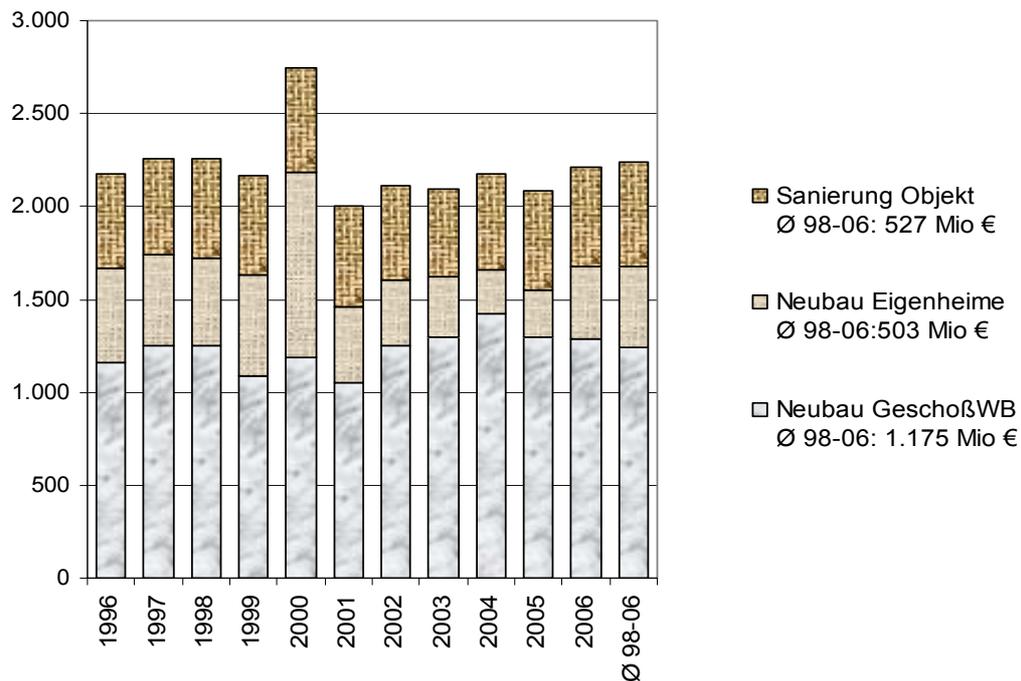
Abbildung 2: Ausgaben für die Wohnbauförderung nach Finanzierungsart in Mio. €



Quelle: BMF, Förderungsstellen der Länder, FGW

Und schließlich zeigt auch die Ausgabenanalyse nach dem Förderungszweck für das Jahr 2006 nur relativ wenig Veränderung, ausgenommen eine deutliche Zunahme der Ausgaben im Eigenheimneubau vor allem gegenüber den Jahren 2004 und 2005. Die im Übrigen geringen Abweichungen gegenüber den Vorjahren betreffen insbesondere auch die Sanierung, deren Anteil an den Förderausgaben unverändert zwischen 20 und 22% liegt (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Ausgaben für die Wohnbauförderung nach Baumaßnahme in Mio €



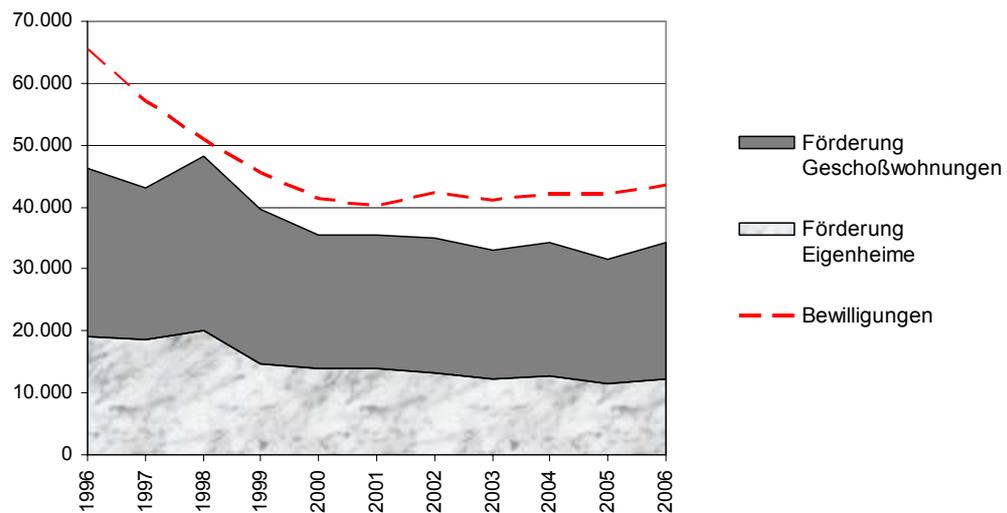
Quelle: BMF, Förderungsstellen der Länder, FGW

## 2. Förderungsschwerpunkt Wohnungsbedarf

Das Ausmaß an Wohnungsbewilligungen in Österreich ist zwischen Mitte der Neunziger Jahre und 2001 um rund 40% auf knapp über 40.000 Neubauwohnungen gesunken und stieg erst wieder im Jahre 2002 auf 42.300 Einheiten. Seit 2003 liegen aufgrund der Umstellung der Erhebung auf das Zentrale Gebäuderegister keine validen Daten vor. Aufgrund diverser Indikatoren (vor allem Statistiken der Wohnbauförderung und der branchenbezogenen Bauproduktion) ist seitdem von Bewilligungszahlen zwischen 42.000 und 43.000 Einheiten pro Jahr auszugehen, im Jahr 2006 von einer Steigerung auf zwischen 43.500 und 44.000.

Die Förderungszusicherungen erreichten 1998 (den Wohnbauboom seit etwa 1993 abschließend) ein hohes Niveau von über 48.000 geförderten Neubauwohnungen und sanken bis 2000 auf 35.500 Wohnungen. Nachdem bis 2004 eine Stabilisierung mit durchschnittlich 34.000 jährlich geförderten Einheiten verzeichnet werden konnte, erreichten die geförderten Wohnungszahlen im Jahre 2005 nur mehr ein Ausmaß von rund 31.600 zugesicherten Wohnungen. 2006 erhöhte sich das geförderte Volumen auf insgesamt 34.300 Neubauwohnungen, davon 22.000 Geschosswohnungen (inkl. Heimplätzen) und 12.300 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Abbildung 4: Wohnbauförderung (Anzahl Förderungszusicherungen) und Wohnungsproduktion

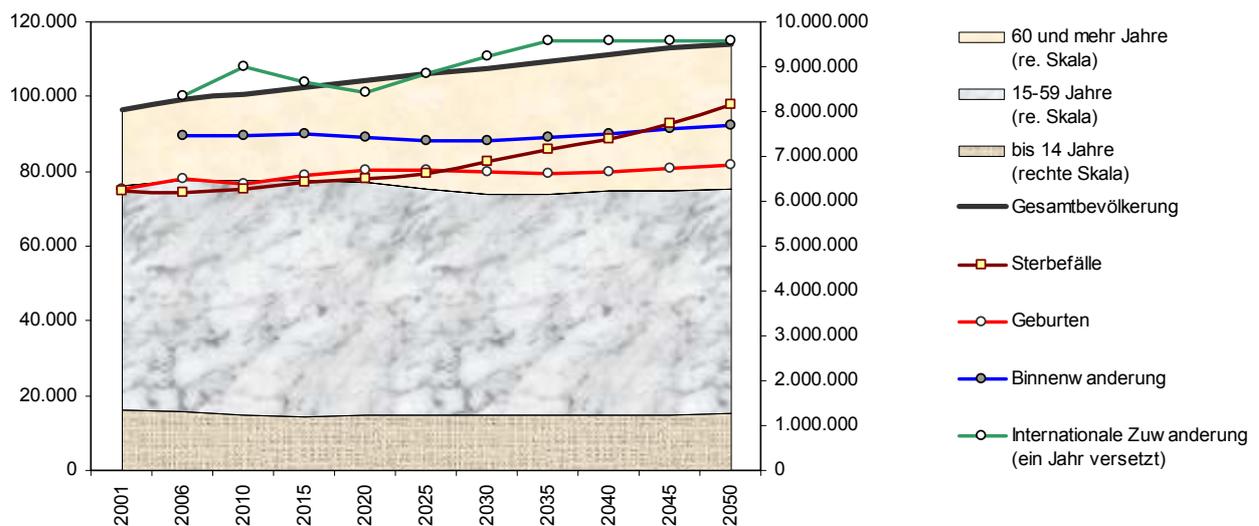


Anm.: Seit 2003 liegen keine validen Daten zu Bewilligungen vor.  
 Quelle: BMF, Förderungsstellen der Länder, Statistik Austria, FGW.

Diese Tendenzen geben infolge verschiedener Umstände (speziell aufgrund aktueller Bevölkerungsprognosen) begründeten Anlass zur Sorge. Bereits der im Rahmen der Wohnbedarfsprognose 2005 der ÖROK (erstellt auf Basis der Bevölkerungsprognose der Statistik Austria aus dem Jahre 2003) ermittelte Wohnbedarf von jährlich 46.000 Neubauwohnungen wurde in den vergangenen Jahren deutlich (um 3.000 bis 4.000 Wohnungen) unterschritten. Noch drastischer erweisen sich nunmehr die Abweichungen des realisierten vom als erforderlich prognostizierten Wohnbaus unter Heranziehung aktueller (revidierter) Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen, primär ausgelöst durch höhere Zuwanderungsbewegungen in den vergangenen und höchstwahrscheinlich auch kommenden Jahren. Der Bevölkerungsstand in Österreich betrug 2005 8,233 Millionen Personen und damit einen um rund 100.000 höheren gegenüber der alten Prognose. Nach neuesten Prognosen der Statistik Austria

Bis 2010 werden voraussichtlich 170.000, bis 2020 470.000 und bis 2050 1,30 Millionen Menschen mehr in Österreich leben, als ursprünglich berechnet mit entsprechenden Auswirkungen auf die Entwicklung der Privathaushalte in Österreich.

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in Österreich bis 2050



Quelle: Statistik Austria

Infolge der revidierten Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen seit 2003 ist mit massiven Auswirkungen auf den künftigen Wohnungsbedarf in Österreich zu rechnen. Im Rahmen einer Studie des WIFO<sup>3</sup> wurde der zusätzliche jährliche Wohnungsbedarf in den nächsten fünf Jahren mit rund 10.000 Wohneinheiten eingeschätzt (Wohnungsbedarf gesamt 53.000) und überdies empfohlen, in fünf bis zehn Jahren die Produktion auf rund 55.000 Wohnungen zu steigern. Diese Schätzungen erscheinen unter Berücksichtigung der aktuellen demografischen Entwicklungen und vor allem der zu geringen Wohnbauleistungen der letzten Jahre plausibel. Darüber hinaus ist anzunehmen, dass die Deckung des höheren Wohnbedarfs durch Nutzung allenfalls vorhandener Wohnungsreserven bzw. nur temporär (Unterkunft im Familienverband etc.) erfolgte und daher vermutlich von mittlerweile nur geringen Mobilitätsreserven auszugehen ist.

Betont wird, dass ein Absinken der Neubaurate unter die prognostizierten Wohnbauerfordernisse den kumulativen Aufbau eines Wohnungsfehlbestands zur Folge hätte mit schwerwiegenden gesamtgesellschaftlichen Auswirkungen, wie am Beispiel der frühen Neunziger Jahre ersichtlich. Zu rechnen wäre mit überproportionalen Preissteigerungen in anderen Wohnungsmarktsegmenten, vor allem dem privaten Mietwohnungs- und Eigentumsmarkt. Anzeichen dafür sind bereits gegenwärtig in beiden Segmenten deutlich erkennbar. Ein gewisses Maß an Wohnungsleerstand ist als Mobilitätsreserve von größter Bedeutung, um stabile Marktpreise sicher zu stellen.

Die Bewältigung des Wohnungsbedarfs der kommenden Jahre im beschriebenen Ausmaß von mittelfristig rund 53.000 Wohnungen pro Jahr wird primär aus Mitteln der Wohnbauförderung sowie Wohnbaubanken zu bewerkstelligen sein. Ausgehend vom langjährigen Förderungsdurchsatz von durchschnittlich 80% der bewilligten Wohnungsanzahl (vgl. Abbildung 4) beträgt der geförderte Wohnungsbedarf daher in den nächsten fünf Jahren zumindest 42.000 Wohnungen jährlich, danach rund 43.500 Wohnungen pro Jahr, somit Ausmaße wie gegen Ende der Neunziger Jahre. Verschiedene Entwicklungen der letzten Jahre (Einkommensentwicklung, Wohnkosten-

<sup>3</sup> M. Czerny, M. Weingärtler. Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor. Wien: WIFO, 2007.

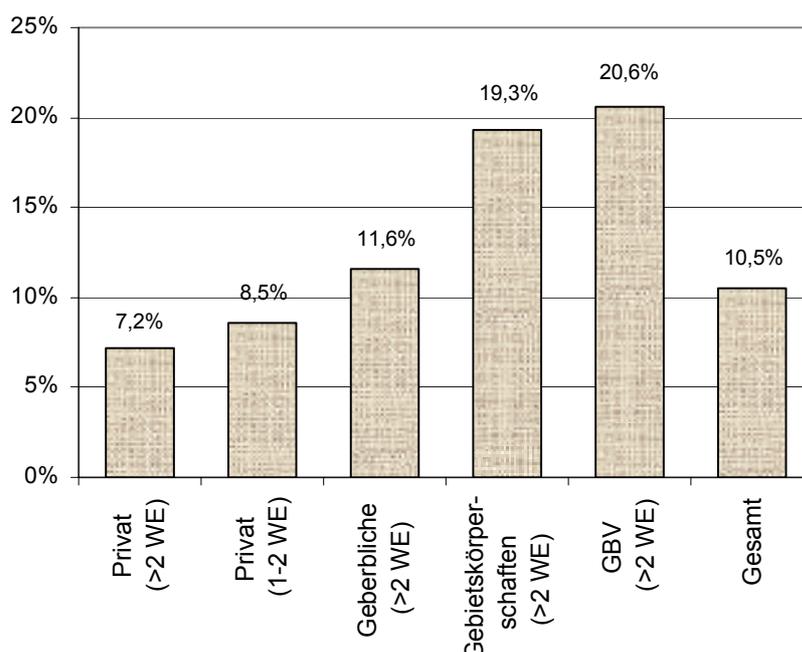
steigerungen am privaten Wohnungsmarkt, Anforderungen an berufliche Mobilität) legen es nahe, die förderungspolitischen Schwerpunkte im geförderten Mietwohnungsbereich zu setzen.

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, wobei im Zuge dieser Kalkulation länderspezifisch nicht differenziert wurde.

## 2. Förderungsschwerpunkt thermische Sanierung

Gemäß Gebäude-Wohnungszählung 2001 wurden im vorangegangenen Jahrzehnt nur 10,5% der älteren Wohnungen thermisch saniert, somit jährlich lediglich rund ein Prozent des Bestandes einer thermischen Sanierung zugeführt. Der Anteil lag bei Gemeinnützigen Bauvereinigungen und Gebietskörperschaften mehr als doppelt so hoch, bei privaten Mehrwohnungsbauten (Miet- und Eigentumswohnungen) bei 7,2%. Der nach wie vor hohe Sanierungsanteil bei GBV erklärt sich mit hoher Wahrscheinlichkeit aus den funktionalen Regelungen zur Mittelaufbringung durch den gesetzlich vorgeschriebenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag. Vor allem deshalb ist davon auszugehen, dass mittlerweile etwa 35% des gemeinnützigen Wohnungsbestands thermisch saniert wurde. Der niedrige Sanierungsanteil bei privaten Mehrwohnungsbauten rührt von den jeweils unterschiedlichen Schwierigkeiten der Sanierung von Eigentumswohnungsanlagen bzw. Mietwohnhäusern her.

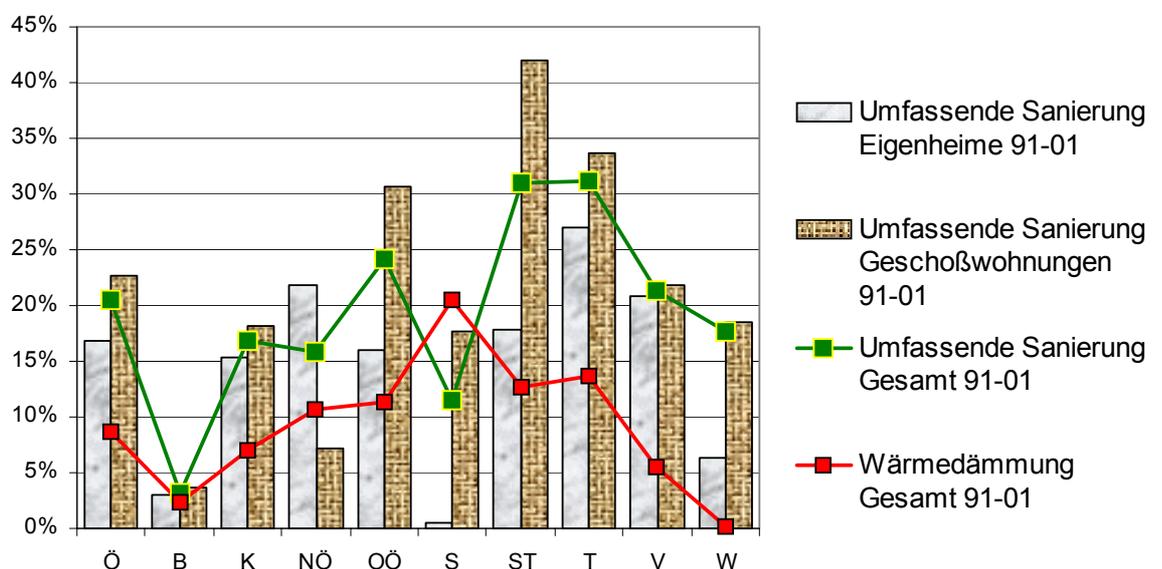
Abbildung 6: Fassadenerneuerung mit Wärmedämmung 1991 – 2001 in % des Bestands



Quelle: Statistik Austria GWZ 2001, FGW

Gemäß Förderungsstatistik der Länder wurden während der Neunziger Jahre rund 340.000 Wohnungen gefördert thermisch saniert. Gemäß GWZ liegt die Zahl bei 390.000 Wohnungen. Es wurde also der bei weitem größte Teil der Sanierungen durch Mittel der Wohnbauförderung mitfinanziert, wobei die Sanierungsraten länderweise stark unterschiedlich ausgeprägt sind. Überdurchschnittlich wurde die thermische Sanierung in Tirol, der Steiermark, Oberösterreich und Niederösterreich gefördert, unterdurchschnittlich in Wien (allerdings vor Einführung der Förderungsschiene „THEWOSAN“), Burgenland, Vorarlberg und Kärnten (vgl. Abb. 5). Anzumerken ist, dass Maßnahmen der Wärmedämmung nur bis ins Jahr 2000 im Rahmen der Berichtspflicht der Länder an das Finanzministerium statistisch erfasst wurden. Sie entwickelten sich bis dahin konstant, das heißt, dass seit Mitte der neunziger Jahre – trotz Bemühungen der Politik um deren Forcierung – kein signifikanter Anstieg der thermischen Sanierung beobachtbar ist.

Abbildung 7: Sanierungsquoten 1991-2000 nach Bundesländern



Anm.: Die zeitliche Abgrenzung 1991-2000 wurde gewählt, um die Vergleichbarkeit mit den Daten der Gebäude-Wohnungszählung herzustellen.

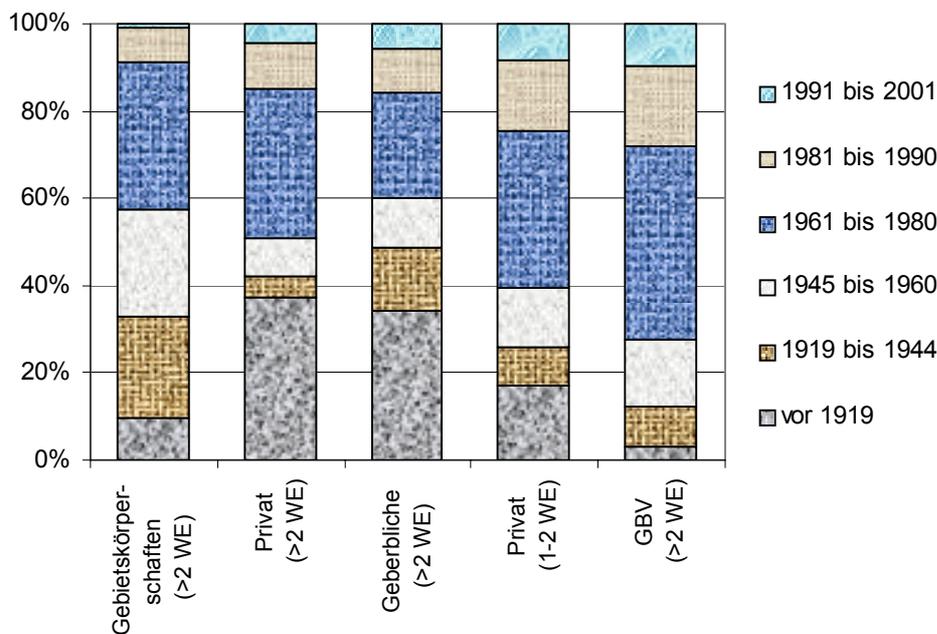
Quelle: Förderungsstellen der Bundesländer

Die einzelnen Wohnungsbestandssegmente zeigen eine deutlich unterschiedliche Altersstruktur. Bei den Gemeinnützigen Bauvereinigungen sind 28% des Bestandes jünger als 20 Jahre (bezogen auf den Erhebungszeitpunkt 2001), bei Eigentümergemeinschaften sind es knapp 25%, bei Gewerblichen knapp 16%, bei Einzelpersonen als Eigentümer – dem „klassischen“ Eigenheimbesitzer – 15% und schließlich bei Gebietskörperschaften weniger als neun Prozent. Ihre Rolle wurde seit den achtziger Jahren zunehmend von den GBV übernommen.

Als schwierig erweist sich, das Sanierungspotenzial im Wohnungsbestand abzuschätzen. Generell wird sehr großer thermischer Sanierungsbedarf im Eigentumsbereich (Eigentumswohnungen, Eigenheime) gesehen. Bei Verfügbarkeit ausreichender Förderungsmittel bzw. Erhöhung der förderungsfinanziellen Attraktivität ist davon auszugehen, dass die Annahme in diesen Segmenten (vor allem in Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten) etwas lebhafter sein wird.

Hinsichtlich der thermischen Sanierungspotenziale von älteren Eigenheimen (etwa 70% der vor zumindest 25 Jahren errichteten Eigenheime wurden ab 1945 errichtet, somit rund 700.000 Einheiten) wurde im Rahmen einer FGW-Studie ein realistisches Potenzial von jährlich 3% des Bestandes eingeschätzt.<sup>4</sup>

Abbildung 8: Wohnungsmarktsegmente nach Baualter



Quelle: St.at GWZ 2001, FGW

Prinzipiell ist davon auszugehen, dass für eine massive Forcierung umfassender (thermisch-energetischer) Sanierungen im Sinne der jüngsten politischen Zielsetzungen (thermische Sanierung sämtlicher zwischen 1950 und 1980 errichteter Wohngebäude bis 2020 gemäß aktuellem Regierungsprogramm, Steigerung der thermischen Sanierungsrate bis 2012 auf jährlich 3%, längerfristig auf 5% pro Jahr gemäß Klimastrategie 2007) jedenfalls zusätzliche Förderungsmittel bereit zu stellen sind, wobei im Zuge von entsprechenden Förderungsaktivitäten auf eine sozialpolitisch ausgewogene Mittelverwendung zu achten wäre.

Die Berechnung des Anteils der Förderungsausgaben für thermische Sanierungen an den Gesamtausgaben für großvolumige Sanierungen (im Durchschnitt jährlich rd. 530 Mio. Euro) gestaltete sich aufgrund mangelnder statistischer Erfassung entsprechender Maßnahmen und

<sup>4</sup> W. Amann, S. Bauernfeind, K. Bruckner, E. Deutsch et al. Förderungsmodell als Masseneffekt zur Erreichung der Kyoto-Ziele. Wien: FGW, 2002. Die Abschätzung stützte sich auf Daten zu Sanierungsaktivitäten während der achtziger und neunziger Jahre sowie eine projektbezogen durchgeführte empirische Erhebung. Gestützt wurde die Abschätzung insbesondere auf die Annahme, dass es durch Schaffung attraktiver Fördermodelle gelingen müsste, die schon heute weitgehend vorhandene Bereitschaft von Eigentümern älterer Eigenheime zur Durchführung von Einzelmaßnahmen teilweise in Richtung umfassender Sanierungsmaßnahmen umzulenken.

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.

### 3. Förderungsschwerpunkt barrierefreie Gestaltung des Wohnungsbestands

Diese Förderungsschiene ist als relativ junger, jedoch in Zukunft infolge demografischer Entwicklungen bedeutender Schwerpunkt in der österreichischen Wohnbauförderung anzusehen. Der Anteil der 60- und Mehrjährigen an der Gesamtbevölkerung wird in den kommenden Jahrzehnten – je nach Prognoseannahmen – auf 34 Prozent bis 38 Prozent steigen und damit von derzeit einem Fünftel auf rund ein Drittel.

Angesichts dieser Entwicklung ist die Frage der Wohnversorgung von Senioren vordringlich. Das Streben nach Erhaltung von Selbständigkeit und va. Selbstbestimmtheit im Alter als ein primäres Bedürfnis von Senioren ist durch verschiedene Studien belegt. Vor allem empirische Untersuchungen in Deutschland bestätigen den primären Wunsch älterer Menschen, so lange als möglich in der vertrauten Wohnumgebung zu verbleiben und die angestammte Wohnung zu erhalten bzw. an spezielle Wohnbedürfnisse im Alter anzupassen.

Aktuell zeigt sich in Österreich dennoch zum Einen nach wie vor eine konzentrierte Bezugnahme der Wohnbauförderung auf behindertengerechtes Wohnen sowie, ausgenommen z.B. Wien, die Förderung von entsprechenden Maßnahmen in Form von laufenden Zuschüssen zu einem Fremddarlehen. Im Sinne der hier zu fördernden Zielgruppen (vor allem Senioren) positiv hervorzuheben ist die überwiegend vorgesehene Nichtrückzahlbarkeit der Förderungsbeträge.

Über die tatsächlichen Ausmaße von in den letzten Jahren durchgeführten Maßnahmen zur nachträglichen Schaffung von Barrierefreiheit im Wohnbereich sowie des angefallenen Förderungsaufwands geben die zur Verfügung stehenden statistischen Daten leider keine Auskunft. Dies ist nicht nur darauf zurückzuführen, dass der seniorengerechten Wohnungsanpassung derzeit noch relativ wenig Beachtung geschenkt wird, sondern auch darauf, dass vielfach allgemeine Einzelsanierungsmaßnahmen nicht in der erforderlichen Schärfe von speziellen Anpassungsmaßnahmen getrennt werden. Damit erweist sich eine gesicherte Abschätzung künftiger Budgeterfordernisse zur Erreichung eines barrierefreien Wohnungsbestands als äußerst schwierig.

Für eine Annäherung sind allerdings Eckdaten bekannt (Anteil von Seniorenhaushalten am Gesamtbestand, Altersstrukturen im Wohnungsbestand nach Rechtsgrund der Nutzung, Kosten

einer typischen seniorengerechten Wohnungsanpassung), deren Bewertung eine fundierte Schätzung ermöglicht.

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>5</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.

#### 4. Hauptergebnisse der Studie:

- Infolge aktueller Entwicklungen (vor allem erhöhter Zuwanderungsbewegungen) ist gegenüber der letzten Wohnungsbedarfsprognose der ÖROK (2005) in den kommenden fünf Jahren mit einer erforderlichen Wohnbaurate von insgesamt 53.000 Neubauwohnungen zu rechnen und damit zusätzlich 10.000 Einheiten pro Jahr. Die Neubaurate beträgt derzeit jährlich rund 43.000 Wohnungen.
- Dieser zusätzliche Wohnbedarf kann nur durch eine Erhöhung der Anzahl der geförderten Neubauwohnungen auf etwa 42.000 Einheiten bewältigt werden. Das bedeutet eine Steigerung der geförderten Wohnungsanzahl um rund 8.000 Wohneinheiten jährlich. Der daraus resultierende erhöhte Mittelbedarf für die österreichische Wohnbauförderung beträgt pro Jahr rund 260 Mio. Euro.
- Um das Koalitionsziel einer Verdreifachung der thermischen Sanierungsquoten im groß- und kleinvolumigen Wohnbau (von derzeit rund 1% auf 3% des Wohnungsbestands pro Jahr) von 2008 bis 2012 zu erreichen wären unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen zumindest 200 Mio. Euro zusätzlich bereit zu stellen.
- Um das Koalitionsziel einer Forcierung von Maßnahmen der nachträglichen Schaffung von Barrierefreiheit innerhalb von Wohnungen zu erreichen, müssten ebenfalls Fördermittel in Höhe von rund 40 Mio. Euro eingesetzt werden. Damit ließe sich rund 1% des derzeit von älteren Haushaltsvorständen bewohnten Wohnungsbestands in Österreich seniorengerecht adaptieren.
- Zur gänzlichen Erfüllung der Wohnbedarfszahlen und der Koalitionsziele bzgl. Energieeinsparung und seniorengerechter Adaptierungen besteht daher ein erhöhter

---

<sup>5</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 Sanitäranlagen oder den Einbau von wohnungssinnenseitigen Aufzügen).

Mittelbedarf für die Wohnbauförderung in Höhe von jährlich rund 500 Millionen Euro. Das entspricht einer Erhöhung der gegenwärtigen gesamten Förderungsausgaben (Bund und Länder) um etwa 20%. Die Förderungseinnahmen der Länder betragen 2005 insgesamt 2,6 Mrd. Euro.

- 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. Zinszuschüsse) erfolgen. Der effektive Förderbarwert liegt dadurch deutlich unter dem aufzuwendenden Ausgabenvolumen. Überdies ist hinsichtlich der Verwendung der Förderungsrückflüsse aus diesen Neuverpflichtungen gesetzlich eine Zweckwidmung festgelegt.
- Dem zusätzlichen Mittelbedarf stehen seit 1996 mit 1,78 Milliarden Euro eingefrorene Bundesmittel und stark aufgeweichte Zweckbindungen der Bundesmittel und Rückflüsse gegenüber. Die Zweckzuschüsse des Bundes wurden seit 1996, gemessen an der Entwicklung des Baukostenindex, um rund 25 bis 30% bzw. rund 500 Millionen Euro „entwertet“. Zusätzlich wurde 2001 die Zweckbindung der Rückflüsse von bis 31.12.2000 gewährten Landesförderungen aufgehoben und die Zweckbindung der Bundeszuschüsse stark aufgeweicht.
- Die Nutzung von Finanzierungsmitteln der österreichischen Wohnbaubanken und Bausparkassen ist nicht zuletzt in Hinblick auf die gestiegenen Anforderungen an die Wohnbauförderung unverzichtbar. Dringend abzuraten ist von einer Destabilisierung des österreichischen Systems der Wohnbaufinanzierung durch z.B. eine Abschaffung der KEST-Befreiung der Wohnbauanleihen.
- Durch eine Erhöhung der Wohnbauinvestitionen könnten wertvolle Beschäftigungsimpulse sowie eine Wohnkostenstabilisierung bewirkt werden. Durch Realisierung des zusätzlichen geförderten Neubaubedarfs (in der Größenordnung von 8.000 Wohnungen pro Jahr) sowie deutliche Erhöhung der thermischen Wohnbausanierung würden insgesamt zusätzliche Wohnbauinvestitionen in Höhe von rund 2 Mrd. Euro jährlich ausgelöst und damit gesamtwirtschaftlich bis zu 24.000 Arbeitsplätze geschaffen werden.