

## Vorblatt

### Ziel(e)

- Schaffung von verstärktem Angebot an leistbarem Wohnraum
- Ausweitung der Finanzierungsmöglichkeiten durch die Wohnbaubanken zur Unterstützung des Konjunkturpakets und Steigerung der Investitionen in wohnnahe Infrastrukturbereiche.
- Stärkung von Effizienz, Transparenz und Rechtssicherheit im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ist aufgrund der aktuellen Verknappung eines leistbaren Wohnungsangebotes, insbesondere in den Ballungsräumen in den und rund um die österreichischen Landeshauptstädte sowie aufgrund der demographischen Entwicklung ein vordringliches wohnungspolitisches Ziel. Durch das angepeilte Mehr an Angebot von insgesamt bis zu 30.000 Wohnungen in fünf bis sieben Jahren können nicht nur bis zu 68.000 Menschen zusätzlich mit leistbarem Wohnraum versorgt, sondern auch insgesamt der Preisdruck am Wohnungsmarkt gedämpft werden. Gleichzeitig sollen konjunkturpolitische Impulse vor allem in der Bauwirtschaft gesetzt werden.

### Inhalt

Das Vorhaben umfasst hauptsächlich folgende Maßnahme(n):

- Schaffung einer Wohnbauinvestitionsbank
- Erweiterung des Geschäftsfeldes der Wohnbaubanken um die Finanzierung von siedlungsbezogener Infrastruktur
- Änderungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

Die rein private Wohnbauinvestitionsbank – WBIB soll budgetschonend gegründet werden und allein über Gesellschafter aus dem Kreis der Spezialinstitute Wohnbaubanken und Bausparkassen verfügen. Die WBIB soll mit Hilfe einer (entgeltlichen, dem Bund zu vergütenden) Bundeshaftung im Ausmaß von bis zu 500 Mio. Euro, insgesamt bis zu 700 Mio. Euro an EIB-Mitteln – zusätzlich zur Wohnbauförderung der Länder – möglichst kostengünstig und langfristig: (a) an gewerbliche und gemeinnützige Bauträger zur Wohnbaufinanzierung sowie (b) an Gebietskörperschaften zugunsten siedlungsbezogener Wohninfrastruktur vergeben. Damit sollen in fünf bis sieben Jahren bis zu 30.000 Wohnungen neu errichtet und die aus dem Modell heraus erzielbaren Kostenvorteile unmittelbar an die endbegünstigten Wohnungsnutzer weitergereicht werden. Zusätzlich sollen unterstützende Maßnahmen im "Wohnbaubankengesetz" und im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz umgesetzt werden, damit das Konjunkturpaket rascher und effizienter umgesetzt werden kann.

Die Abholung von 700 Mio. Euro wird aufgrund der derzeitigen Zuerkennungspraxis der EIB, der Haftung des Bundes für maximal 500 Mio. Euro und aufgrund der derzeitigen Verhandlungen mit der EIB angenommen.

### Wesentliche Auswirkungen

Es werden tendenziell wohnkostensenkende Auswirkungen nicht nur für die zukünftigen Wohnungsnutzer in den bis zu 30.000 neu geschaffenen Wohnungen sondern für alle Wohnungsnachfrager aufgrund preisdämpfender Effekte durch ein zusätzliches Angebot an neuem Wohnraum erwartet. Die steigende Bautätigkeit im Wohnbausektor soll zu steigenden Steuereinnahmen sowie Entlastungen bei den Sozialbudgets führen. Insgesamt werden positive konjunkturelle Auswirkungen in Form von bis zu rd. 5,75 Mrd. Euro an zusätzlichen Investitionsvolumina erwartet.

### Finanzielle Auswirkungen auf den Bundeshaushalt und andere öffentliche Haushalte:

Für bis zu 80% des Globaldarlehens, welche die WBIB bei der EIB aufnimmt, übernimmt der Bund eine Ausfallhaftung. Das Risiko im Geschäftsfeld Wohnbau wird marktüblich mit 0,09% bewertet. Das

Ausfallsrisiko des Bundes beträgt also 0,09%. Hinsichtlich der Haftungsprämie wird von 0,34% ausgegangen. Unter Zugrundelegen des Businessplans der WBIB errechnet sich die Darstellung über die Ausgaben und Einnahmen. Sollte die WBIB in Hinkunft ein eigenes Rating besitzen, dann wird dieses bei der Berechnung der Haftungssumme herangezogen.

Finanzierungshaushalt für die ersten fünf Jahre

in Tsd. €	2015	2016	2017	2018	2019
Nettofinanzierung Bund	0	466	908	1.324	1.697

#### **Auswirkungen auf die Gleichstellung von Frauen und Männern:**

Das zusätzliche Angebot an leistbarem Wohnraum führt nicht nur zu einer Gleichstellung von Männern und Frauen, sondern fördert Frauen aufgrund der signifikanten Unterschiede bei Erwerbseinkommen und Lebenssituation, da Frauen von leistbarem Wohnraum tendenziell eher profitieren als Männer.

#### **Auswirkungen auf Unternehmen:**

Erleichterter und rascherer Zugang für gewerbliche und gemeinnützige Bauträger (a) zu längerfristigen und damit tendenziell kostengünstigeren Wohnbau-Finanzierungsmitteln über die WBIB sowie (b) zu aufgeschlossenen und baureifen Siedlungsgebieten bzw. Liegenschaften in Folge der WBIB- und Wohnbaubanken-Finanzierungsmöglichkeit auch zugunsten kommunaler, siedlungsbezogener Wohninfrastruktur.

#### **Gesamtwirtschaftliche Auswirkungen:**

Verstärkte Investitionen in den Wohnungsneubau und ein größeres Wohnungsangebot führen zu Verbesserung der Angebotsituation am Wohnungsmarkt, insbesondere in Ballungsräumen und dadurch kann eine Senkung der Wohnkostenbelastung erreicht werden. Arbeitsplätze werden geschaffen und eine höhere Kaufkraft werden erwartet.

#### **Auswirkungen auf die Umwelt:**

Durch den Bau von bis zu 30.000 zusätzlichen Wohnungen in den nächsten fünf bis sieben Jahren ist auch mit einer Steigerung der Treibhausgasemissionen zu rechnen. Die zusätzlich gebauten Wohnungen sollen jedoch hohen Ansprüchen an die Energieeffizienz genügen, sodass der laufende Betrieb entsprechend schadstoffarm sein soll.

#### **Konsumentenschutzpolitische Auswirkungen:**

Durch eine Steigerung des Angebots an leistbarem Wohnraum können sich mehr Menschen mit leistbarem Wohnraum versorgen und es wird tendenziell der hohen Wohnungsnachfrage durch mehr Angebot entgegengewirkt.

In den weiteren Wirkungsdimensionen gemäß § 17 Abs. 1 BHG 2013 treten keine wesentlichen Auswirkungen auf.

#### **Verhältnis zu den Rechtsvorschriften der Europäischen Union:**

Die vorgesehenen Regelungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Rechts der Europäischen Union.

#### **Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:**

Keine

#### **Wirkungsorientierte Folgenabschätzung**

**Bundesgesetz, mit dem das Bundesgesetz über die Einrichtung einer Wohnbau-Investitionsbank (WBIB-G) erlassen und das Bundesgesetz über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden**

Einbringende Stelle: Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft  
Vorhabensart: Bundesgesetz  
Laufendes Finanzjahr: 2015  
Inkrafttreten/ 2016  
Wirksamwerden:

## Problemanalyse

### Problemdefinition

Derzeit findet eine Verknappung leistbaren Wohnraums in Österreich statt, insbesondere in urbanen Ballungszentren in den und rund um die Landeshauptstädte. Die Wohnkostenerhebung der OeNB zeigt, dass die Wohnkosten von 2008 bis 2012 um 6% gestiegen sind. Während 2008 die durchschnittliche Wohnkostenbelastung pro Haushalt bei 18,8% gelegen ist, stieg sie 2012 auf 25%. Mieter müssen 2012 34% des Haushaltseinkommens, im untersten Einkommensquartil im Schnitt sogar 51% des Haushaltseinkommens für das Wohnen ausgeben (Q: OeNB 2012).

Die Probleme infolge steigender Grund- und Baukosten werden durch die demographischen Entwicklungen verstärkt: Der aus verschiedenen Gründen stetige Anstieg von Singlehaushalten und damit der durchschnittlichen Wohnnutzfläche pro Person führen zu einer dynamischen Steigerung der Verknappung-Szenarien.

Die für eine zusätzliche Neubauleistung erforderliche Kapitalaufbringung allein über den Kapitalmarkt ist aber nur bedingt möglich, zumal aufgrund der Refinanzierungsregeln der Geschäftsbanken nur eine Deckung von rd. 50% der gesamten Herstellungskosten im Weg über Pfandbriefe erlaubt ist. Andererseits sind die Möglichkeiten der öffentlichen Haushalte, verstärkt Wohnbauförderungs- und/oder Wohnbaufinanzierungsmittel anzubieten, beschränkt. Gleiches gilt für den nur beschränkt möglichen, zusätzlichen Einsatz von Eigenkapital durch die Wohnbauwirtschaft bzw. von Eigenmitteln der Wohnungsnachfrager. Vor allem für den Mietwohnungsbau wirken zudem am Kapitalmarkt angebotene, tendenziell immer kürzere Darlehenslaufzeiten und Konditionensicherheiten problemverschärfend.

Zusammengenommen führt all das zu einer Verknappung insbesondere möglichst konditionensicherer und längerfristiger Mittel für den Wohnungsneubau, somit auch zu einer Verknappung des Angebots und damit in Verschränkung mit einer vor allem in den Ballungsräumen verstärkten Nachfrage auch zu einem Steigen der Wohnkosten.

Aus diesen genannten Gründen benötigt es also eine massive Zunahme an leistbarem Wohnraum. Durch Zunahme der Neubauleistung im Wohnbau wird eine preisdämpfende Wirkung auf den derzeit angespannten Wohnungsmarkt ausgelöst. Mit leistbarem Wohnraum sind auch im Sinne der wohnungspolitischen Vorgaben der Länder Wohnobjekte mit den entsprechenden Deckelungen des Nutzungsentgelts gemeint.

### Nullszenario und allfällige Alternativen

Bei Untätigkeit würden die Wohnkosten für Wohnungsnutzer und -nachfrager weiter steigen, die preisdämpfende Wirkung des Neubaus wäre ungleich schwächer, da weniger Neubauangebot geschaffen werden kann. Eine weitere Verknappung an leistbarem Wohnraum wäre die Folge.

Eine Alternative wäre eine zusätzliche "Wohnbaumilliarde", die von der öffentlichen Hand maastrichtwirksam aufzubringen wäre, um die angestrebte Anzahl von bis zu 30.000 Wohnungen in den nächsten fünf bis sieben Jahren zusätzlich zur derzeitigen Neubauleistung zu bauen.

### Vorhandene Studien/Folgenabschätzungen

WIFO; Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor (2007)

Wohnungskostenbelastung 2012, Beer und Wagner, "Wohnkostenbelastung der österreichischen Haushalte: Ergebnisse einer aktuellen Erhebung" in Geldpolitik & Wirtschaft Q4/12, OeNB

### Interne Evaluierung

Zeitpunkt der internen Evaluierung: 2021

Evaluierungsunterlagen und -methode: Die Finanzierungs- und Förderungsaktivitäten der WBIB sollen begleitend evaluiert und dokumentiert werden. Einmal jährlich soll im Weg über den Bundesminister für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft ein Fortschrittsbericht an die Bundesregierung erstellt werden.

### Ziele

#### Ziel 1: Schaffung von verstärktem Angebot an leistbarem Wohnraum

Beschreibung des Ziels:

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ist aufgrund der aktuellen Verknappung eines leistbaren Wohnungsangebotes insbesondere in den Ballungsräumen in den und rund um die österreichischen Landeshauptstädte sowie aufgrund der demographischen Entwicklung ein vordringliches wohnungspolitisches Ziel. Durch das angepeilte Mehr an Angebot können nicht nur bis zu 68.000 Menschen zusätzlich mit leistbarem Wohnraum versorgt, sondern auch insgesamt der Preisdruck am Wohnungsmarkt gedämpft werden.

Wie sieht Erfolg aus:

Ausgangszustand Zeitpunkt der WFA	Zielzustand Evaluierungszeitpunkt
Leistbarer, geförderter Wohnungsneubau derzeit im Mittel bei etwa 24.000 Wohnungen pro Jahr (Stand: 2013; Q: ÖSTAT).	Leistbarer und/oder geförderter Wohnungsneubau um bis zu 6.000 zusätzliche Wohneinheiten jährlich über die Laufzeit des Programms gestiegen.
Zugang zu zusätzlichen, möglichst langfristigen und konditionensicheren Mitteln für den Wohnbau (a) am Kapitalmarkt und (b) durch die Wohnbauförderung der Länder nur sehr beschränkt möglich.	Mit Hilfe bundesbehäfteter Mittel der Europäischen Investitionsbank (EIB) stehen im Weg über die WBIB Wohnbaufinanzierungsmöglichkeiten iHv. bis zu 700 Millionen Euro additiv zu den Ertragsanteilen aus dem Titel Wohnbauförderung der Länder in Höhe von 1,78 Mrd. Euro zur Verfügung.

#### Ziel 2: Ausweitung der Finanzierungsmöglichkeiten durch die Wohnbaubanken zur Unterstützung des Konjunkturpakets und Steigerung der Investitionen in wohnnahe Infrastrukturbereiche.

Beschreibung des Ziels:

Die Ergänzung öffentlicher Finanzierungs- und Wohnbauförderungssysteme durch geschlossene private Finanzierungskreisläufe, wie das der Wohnbaubanken, hat sich als besonders effizient erwiesen. Die Finanzierungsmöglichkeiten der Wohnbaubanken sollen daher – in grundsätzlicher Analogie zu § 1 Abs. 3 Z 6 Bausparkengesetz – auch auf wohnnahe Infrastrukturbereiche ausgeweitet werden. Es wird davon ausgegangen, dass damit etwa bis zu 750 Mio. Euro im Zuge des Konjunkturpakets investiert werden.

Wie sieht Erfolg aus:

Ausgangszustand Zeitpunkt der WFA	Zielzustand Evaluierungszeitpunkt
-----------------------------------	-----------------------------------

Derzeit umfasst das Geschäftsfeld von Wohnbaubanken nur die Finanzierung oder die Errichtung von Wohnbauten und somit kann das Konjunkturpaket nicht optimal unterstützt werden.	Das Geschäftsfeld von Wohnbaubanken umfasst auch die sonstigen Maßnahmen zur Erschließung und zur Förderung von Wohngebieten und unterstützt dadurch die Wohnbauoffensive des Bundes.
Derzeit können durch die gesetzlichen Regelungen Maßnahmen zur Erschließung und zur Förderung von Wohngebieten gar nicht finanziert werden.	Durch die Änderung werden Investitionen von etwa bis zu 750 Mio. Euro im Zuge des Konjunkturpakets in diesem neuen Geschäftsfeld durch die Wohnbaubanken getätigt.

### **Ziel 3: Stärkung von Effizienz, Transparenz und Rechtssicherheit im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz**

Beschreibung des Ziels:

Mit Änderungen im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz sollen begleitend zum Konjunkturpaket zusätzliche Hebel geschaffen werden, um zügig ein Mehr an Bauleistung zu erreichen und die Mittel der WBIB rascher abrufen zu können.

Durch die durchgeführten Änderungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ist eine Ausschöpfung der Mittel der WBIB sicher möglich. Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ist in den geänderten Punkten nunmehr klargestellt. Gemeinnützige Bauvereinigungen können sich an Wohnbaubanken beteiligen. Gebäude der gemeinnützigen Bauvereinigungen lassen sich rascher sanieren und Nachverdichtungen (im Sinne von Zu-, Auf- und Anbauten) werden durchgeführt. Spekulation mit gemeinnützigem Vermögen ist unterbunden, während fit&proper Regeln für mehr Effizienz und Transparenz bei gemeinnützigen Bauvereinigungen sorgen.

Wie sieht Erfolg aus:

Ausgangszustand Zeitpunkt der WFA	Zielzustand Evaluierungszeitpunkt
Mangels ausdrücklicher Normierung eines "Generationenausgleichs" im WGG werden die Ziele der Wohnungsgemeinnützigkeit (Vermögensbindung und Reinvestitionspflicht) oftmals fälschlich interpretiert.	Durch die programmatische Festlegung eines "Generationenausgleichs" besteht weniger Interpretationsspielraum bei Auslegung der Zielsetzungen des WGG.
Derzeit ist eine Beteiligung von gemeinnützigen Bauvereinigungen an Wohnbaubanken nicht möglich.	Zur besseren Abrufung der Mittel der WBIB und zur Stärkung der Investitionskraft sind gemeinnützige Bauvereinigungen an Wohnbaubanken beteiligt. Dies stellt einen Meilenstein dar.
Derzeit bestehen rechtliche Unsicherheiten in der Frage der Berechnung des laufenden Entgelts nach zwingend notwendigen Um- und Anschlussfinanzierungen. Dies führt immer wieder zu juristischen Auseinandersetzungen.	Zwingend notwendige Um- und Anschlussfinanzierungen können mittels angemessener Entgelte refinanziert werden.
Derzeit schwierig, größere Sanierungsmaßnahmen auf Basis einer freiwilligen Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge durchzuführen.	Umfassende Sanierungsmaßnahmen im Bereich gemeinnütziger Bauvereinigungen werden rascher und in höherer Zahl durchgeführt.
Derzeit steigen die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge stufenweise an und belasten die Wohnungsnutzer durch sprunghafte Entgelterhöhungen. Zusätzlich existieren teilweise Unklarheiten, welche Maßnahmen unter Erhaltungs- und welche unter Verbesserungsarbeiten fallen.	Die als Teil des Entgelts eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sind in sozial verträglicher Weise "geglättet". Durch Klarstellungen bei der Differenzierung zwischen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten wurden Unklarheiten beseitigt. Ein Mehr an Rechtssicherheit für Mieter und gemeinnützige Bauvereinigungen ist hergestellt.
Derzeit sind in seltenen Fällen spekulative Erwerbe von gemeinnützigen Mietwohnungen zu	Erwerb von gemeinnützigen Mietwohnungen nur mit einer Nachbesserungspflicht des Erwerbes,

beobachten.	sofern keine Selbstnutzung. Dadurch wird Spekulation mit gemeinnützigem Vermögen hintangehalten.
Derzeit werden Nachverdichtungen in nicht ausreichend hohem Maße durchgeführt.	Durch öffentlich-rechtliche Verpflichtung ist klargestellt, dass Bauvereinigungen bei umfassenden Sanierungen die Nachverdichtung von bebauten Liegenschaften zumindest unternehmensintern zu prüfen haben. In der Praxis erfolgt daher ein Mehr an Nachverdichtungen.
Zwar gibt es eine Reihe gemeinnützigkeitsrechtlicher "governance-, compliance- und fit&proper- Regeln", die von den Aufsichtsbehörden zu vollziehen sind, jedoch fehlen einheitlichen Kataloge.	Einheitliche Kataloge betreffend "governance-, compliance- und fit&proper Regeln" sind im WGG als Meilenstein ausdrücklich verankert.
Reservekapital wird nach spätestens drei Jahren für Wohnungsneubau und -sanierung verwendet.	Reservekapital wird nach spätestens zwei Jahren für Wohnungsneubau und -sanierung verwendet und führt zu einer gesteigerten Bauleistung durch gemeinnützige Bauvereinigungen.
Derzeit besteht eine Pflicht zur Bedarfsprüfung wenn eine Bauvereinigung den Status der Gemeinnützigkeit beantragen möchte.	Es besteht keine Pflicht zur Bedarfsprüfung. Gemeinnützige Bauvereinigungen werden rascher gegründet.
Derzeit können Eigentümer von Bauvereinigungen das anteilige Eigenkapital nicht als Zeitwert gem. § 189a UGB bilanziell darstellen.	Durch die Änderungen ist es für Eigentümer von Bauvereinigungen möglich, das anteilige Eigenkapital als Zeitwert gem. § 189a UGB bilanziell darzustellen.

## Maßnahmen

### Maßnahme 1: Schaffung einer Wohnbauinvestitionsbank

Beschreibung der Maßnahme:

Es sollen die gesetzlichen Rahmenbedingungen für eine – budgetneutral – rein private Wohnbauinvestitionsbank (WBIB) geschaffen werden, deren Gesellschafter allein aus dem Bereich der Spezialinstitute Wohnbaubanken und Bausparkassen stammen. In der Abwicklung und Vergabe der Finanzierungen erfolgt kein Aufbau zusätzlicher Parallelstrukturen. Die Wohnbauinvestitionsbank (WBIB) wird möglichst "schlank" gehalten werden.

Durch die WBIB soll es ermöglicht werden, Globalkredite in einer Höhe von bis zu 700 Mio. Euro von der Europäischen Investitionsbank (EIB) "abzuholen", wobei bis zu 500 Mio. Euro an Kapital – gegen Entgelt – bundesbehafet sind. Die WBIB vergibt diese Mittel, deren Rückflüsse für weitere Wohnbaufinanzierungen zweckgewidmet sind, möglichst langfristig, konditionensicher und kostengünstig an (a) gewerbliche und gemeinnützige Bauträger für Wohnbaufinanzierungen und (b) Gebietskörperschaften zugunsten siedlungsbezogener Wohninfrastruktur. Kostenvorteile sind direkt an die endbegünstigten Wohnungsnutzer weiterzureichen. Für die Vermietung WBIB-finanzierter Mietwohnungen (unabhängig davon, ob gleichzeitig eine Wohnbauförderung erfolgt oder nicht) sind jedenfalls Mietzinsobergrenzen entsprechend den jeweiligen landesförderrechtlichen Vorgaben vorzusehen bzw. gilt bei gemeinnützigen Bauvereinigungen das kostendeckende Entgelt gem. Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz.

Potentielle Kostenvorteile zeigen sich schon allein in dem Umstand, dass EIB-Darlehen mittels Refinanzierung durch EU-Bonds und bis zu 80% Bundeshaftung für eine Laufzeit von 20 Jahren von der WBIB aufgenommen werden können. Darüber hinaus im Wohnbau erforderliche Fremdmittelfinanzierungen werden hingegen: (a) bei den Wohnbaubanken mit Hilfe von Wohnbauanleihen mit Laufzeiten zwischen zehn und 15 Jahren refinanziert, (b) mit klassischen Pfandbrief-Darlehen am Kapitalmarkt durch Pfandbriefe mit Laufzeiten zwischen acht bis zehn Jahren. Je länger in diesem "Fremdmittel-Finanzierungsmix" die Laufzeiten, umso langfristig stabiler ist die Finanzierungsstruktur für die Bauträger. Zugunsten der Wohnungsnutzer führt dies zu langfristig kalkulierbaren, möglichst leistbaren Wohnkosten.



Grundsätzlich liegt der Unterschied in den Kosten für die Kreditnehmer im Rating der EIB einerseits (AAA) und im Rating der österreichischen Banken andererseits. Bei langfristigen zinsgünstigen Refinanzierungskosten durch die EIB im Vergleich zu typischen Refinanzierungskosten für vergleichbare Laufzeiten österreichischer Banken andererseits, ist selbst bei Einrechnung eines noch zu bestimmenden Garantientgeltes des Bundes von einem massiven Vorteil des angedachten Modells zu sprechen.

Durch die aufgrund der entgeltlichen Bundeshaftung im Ausmaß von bis zu 500 Mio. Euro an Kapital ermöglichte "Anstoßfinanzierung" von insgesamt bis zu 700 Mio. Euro an EIB-Mitteln sowie eine Erweiterung des Geschäftsfeldes der Wohnbaubanken soll eine zusätzliche Gesamt-Investitionstätigkeit im Wohnbau im Ausmaß von bis zu 5,75 Mrd. Euro angeregt werden, davon bis zu rd. 5 Mrd. Euro für die Wohnraumschaffung und bis zu rd. 750 Mio. Euro für siedlungsbezogene Wohninfrastruktur.

Die Schaffung von Wohnraum ist zwar für sich allein genommen nicht im Fokus der aktuellen Förderkriterien der EIB, jedoch zeigen schon auf breiter Basis umgesetzte, nationale und internationale Beispiele, dass EIB-Finanzierungen im Rahmen entweder von Stadterneuerungs- bzw. Stadterweiterungsmaßnahmen oder Energieeffizienzinitiativen grundsätzlich für alle Wohnrechtsformen im Neubau und Sanierungsfall möglich sind. National sind beispielsweise vom Umfang her gesehen kleinere EIB-Globaldarlehen von Bausparkassen abgerufen worden, international gibt es Beispiele für WBIB-vergleichbare Modelle – für den Neubau und die Sanierung – in Großbritannien und Irland, die sich von der Dimension her im Milliarden Euro-Bereich bewegen.

Die Kosten des neu zu gründenden Instituts belaufen sich auf durchschnittlich 268.000 Euro für Personalaufwand (für die Beschäftigung von zwei MitarbeiterInnen ab dem 1. Planungsjahr sowie Aufnahme eines weiteren Mitarbeiters ab dem 4. und dem 5. Jahr inkl. Lohnnebenkosten) und 760.000 Euro Sachaufwand (Darlehensabwicklung via Service-Level-Agreement sowie Nebenkosten organisatorischer Art) jährlich.

Die Kosten des Beirates werden mit 15.000 Euro pro Jahr angegeben.

Die Abholung von 700 Mio. Euro wird aufgrund der derzeitigen Zuerkennungspraxis der EIB, der Haftung des Bundes für maximal 500 Mio. Euro und aufgrund der derzeitigen Verhandlungen mit der EIB angenommen.

Umsetzung von Ziel 1

Wie sieht Erfolg aus:

Ausgangszustand Zeitpunkt der WFA	Zielzustand Evaluierungszeitpunkt
Aktuell gibt es noch kein mit der geplanten WBIB vergleichbares Institut zur Abwicklung von (Wohnbau-)Globaldarlehen der EIB. Mittel der EIB können daher nicht in diesem Ausmaß für den österreichischen Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden.	Die WBIB wurde gegründet und "verteilt" Globaldarlehen der EIB im Sinne eines "Leistbaren Wohnens" langfristig und kostengünstig an vor allem gewerbliche und gemeinnützige Bauträger. Erzielbare Kostenvorteile werden unmittelbar an die endbegünstigten Wohnungsnutzer weitergereicht. Es werden zusätzlich bis zu ca. 6.000 Wohnungen pro Jahr mehr errichtet.

## **Maßnahme 2: Erweiterung des Geschäftsfeldes der Wohnbaubanken um die Finanzierung von siedlungsbezogener Infrastruktur**

Beschreibung der Maßnahme:

Derzeit umfasst das Geschäftsfeld von Wohnbaubanken nur die Finanzierung oder die Errichtung von Wohnbauten, weswegen durch die ergänzende Erweiterung des Geschäftsfeldes um die Finanzierung von siedlungsbezogener Infrastruktur auch Maßnahmen zur Erschließung und zur Förderung von Wohngebieten finanziert werden können.

Umsetzung von Ziel 2

Wie sieht Erfolg aus:

Ausgangszustand Zeitpunkt der WFA	Zielzustand Evaluierungszeitpunkt
Derzeit können von Wohnbaubanken nur die Finanzierung oder die Errichtung von Wohnbauten in ihrem Geschäftsfeld übernommen werden.	Nunmehr umfasst das Geschäftsfeld von Wohnbaubanken auch die sonstigen Maßnahmen zur Erschließung und zur Förderung von Wohngebieten und unterstützt dadurch die Wohnbauoffensive des Bundes. Damit werden etwa bis zu 750 Mio. Euro im Zuge des Konjunkturpakets in diesem neuen Geschäftsfeld investiert.

### **Maßnahme 3: Änderungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes**

Beschreibung der Maßnahme:

Mit den Änderungen sollen mehrere wichtige Maßnahmen im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz umgesetzt werden:

Der Generationenausgleich soll in § 1 Abs. 3 WGG ausdrücklich verankert werden. Damit soll der Gesetzeszweck des WGG in knapper und anschaulicher Weise programmatisch festgeschrieben werden: moderate Erträge, Vermögensbindung und Reinvestitionspflicht in den Wohnbau.

Unter bestimmten Bedingungen (bspw. keine übermäßige Kapitalbindung) wird es gemeinnützigen Bauvereinigungen durch § 7 Abs. 3 Z 10 WGG erlaubt, sich auch an Wohnbaubanken zu beteiligen.

Aufgrund geänderter Bedingungen am Kapitalmarkt (immer kürzere Laufzeiten und Konditionensicherheiten) sollen zugunsten leistbaren Wohnens zwingend notwendige Um- und Anschlussfinanzierungen im Sinne des Kostendeckungsprinzips zweifelsfrei ermöglicht werden. Kostenvorteile sind zwingend an die Wohnungsnutzer weiterzureichen. Dies soll durch Änderungen in den §§ 14 Abs. 1, 17b und erreicht werden. Zusätzlich sollen in § 17c Rahmenbedingungen für möglichst flexible Umfinanzierungen von Eigenmitteln durch die Bauvereinigung geschaffen werden. Erzielbare Vorteile sind im vollen Umfang an die Wohnungsnutzer weiterzugeben.

Durch Änderung des § 14 Abs. 2b WGG und die dadurch erleichterte Vereinbarung einer Bauvereinigung mit ihren Mietern über eine freiwillige Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sollen gebäudebezogene Sanierungen thermisch/energetischer oder behinderten-, kinder- oder altengerechter Art rascher und unkomplizierter ermöglicht werden.

Im Interesse der Wohnungsnutzer sollen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge in Zukunft geglättet eingehoben werden und die Wohnungsnutzer nicht mehr stufenweise belasten. Dies wird durch Änderungen des § 14d erreicht. Zusätzlich werden die korrespondierenden Bestimmungen des § 13 Abs. 6, 39 Abs. 18 Z 2 und § 14 Abs. 7a angepasst. Klarstellungen zur Abgrenzung der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten werden durch Änderungen der §§ 14a und 14b erreicht.

Durch die Einführung einer Spekulationsfrist mit § 15g WGG und einer Nachbesserungspflicht bei nachträglichem Verkauf von gemeinnützigen Mietwohnungen sollen bloß spekulative, nicht zur Selbstnutzung getätigte Erwerbe verhindert werden.

Durch öffentlich-rechtliche Verpflichtung in § 23 Abs. 4e WGG der Gemeinnützigen, bei umfassender Sanierung zumindest unternehmensintern die Nachverdichtung von bebauten Liegenschaften zu prüfen und zu kalkulieren, sollen positive ökologische und wohnkostensenkende Wirkungen (kein zusätzlicher Grundverbrauch, Nutzung bestehender Infrastruktur, Synergieeffekte bei den Sanierungskosten) erreicht werden.

Im Weg einer spezifischen Verordnungsermächtigung gem. § 24 WGG für den Bundesminister für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft sollen bereits geltende Regeln im Hinblick auf die persönliche



Zuverlässigkeit von Organwaltern in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (fit&proper), compliance und corporate governance überarbeitet, modernisiert und konkretisiert werden.

Nach geltender Rechtslage ist gemeinnütziges Eigenkapital, sofern es nicht der Deckung langfristiger Vermögensbestände oder der vorausschauenden Sicherung des laufenden Geschäftsbetriebs und sich daraus ergebender Finanzierungserfordernisse einschließlich der Berücksichtigung einer Liquiditätsreserve dient (= "Reservekapital"), binnen drei Jahren für zulässige Geschäfte iS des WGG zu verwenden. Vor allem im Interesse einer verstärkten Neubau- und Sanierungstätigkeit soll dieser Zeitraum zumindest und vorab wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlich auf zwei Jahre verkürzt werden.

Derzeit muss bei Gründung einer gemeinnützigen Bauvereinigung ein Bedarf an Wohnraum bestehen, der nicht von anderen gemeinnützigen Bauveränderungen gedeckt werden kann. Durch eine Änderung des § 3 WGG soll die Gründung gemeinnütziger Bauvereinigungen grundsätzlich erleichtert werden.

Mit Hilfe eines neu geschaffenen § 10 Abs. 5 WGG soll sichergestellt werden, dass Mitglieder (Genossenschafter, Gesellschafter) einer gBV bei der Erstellung ihrer Jahresabschlüsse, das anteilige Eigenkapital der Bauvereinigung als Zeitwert gem. § 189a UGB heranziehen können. Dies verhindert bilanztechnische Probleme insbesondere aufgrund der Solvency-II-Rahmenrichtlinie. Diese Regelung lässt die vermögensrechtliche Behandlung der Mitglieder unberührt. Von dieser Neuregelung wird ein verstärktes Engagement der Finanz- und Versicherungswirtschaft im gemeinnützigen Wohnbau erwartet.

#### Umsetzung von Ziel 3

Wie sieht Erfolg aus:

Ausgangszustand Zeitpunkt der WFA	Zielzustand Evaluierungszeitpunkt
Mangels ausdrücklicher Normierung des Generationenausgleichs im WGG werden die Ziele der Wohnungsgemeinnützigkeit (Vermögensbindung und Reinvestitionspflicht) oftmals fälschlich interpretiert.	Durch die programmatische Festlegung eines "Generationenausgleichs" besteht weniger Interpretationsspielraum bei Auslegung der Zielsetzungen des WGG.
Derzeit besteht keine Möglichkeit für gemeinnützige Bauvereinigungen, sich an Wohnbaubanken zu beteiligen.	Gemeinnützigen Bauvereinigungen sind an Wohnbaubanken beteiligt.
Derzeit bestehen rechtliche Unsicherheiten in der Frage der Berechnung des laufenden Entgelts nach zwingend notwendigen Um- und Anschlussfinanzierungen.	Zwingend notwendige Um- und Anschlussfinanzierungen können mittels angemessener Entgelte refinanziert werden.
Derzeit gilt bei Vereinbarungen einer Bauvereinigung mit den Mietern über eine freiwillige Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge das Einstimmigkeitsprinzip, was sich in der Praxis oft negativ auf die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen auswirkt.	Nunmehr werden umfassende Sanierungsmaßnahmen – unter Einbeziehung einer qualifizierten Mehrheit der Mieter – durchgeführt. Durch das niedrigere Quorum können umfassende Sanierungsprojekte rascher umgesetzt werden, wodurch von einer Steigerung des Sanierungsvolumens im gemeinnützigen Sektor ausgegangen wird.
Derzeit steigen die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge stufenweise an und belasten die Wohnungsnutzer durch "sprunghafte" Entgeltserhöhungen, oftmals gleichzeitig mit geänderten Förder-Darlehenskonditionen. Zusätzlich existieren teilweise Unklarheiten, welche Maßnahmen unter Erhaltungs- und welche unter Verbesserungsarbeiten fallen.	Die als Teil des Entgelts eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sind in sozial verträglicherer Weise "geglättet". Durch Klarstellungen bei der Differenzierung zwischen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten werden Unklarheiten beseitigt.
Einem spekulativen, nachträglichen Erwerb von gemeinnützigen Mietwohnungen kann derzeit nicht wirksam entgegengetreten werden.	Erwerb von gemeinnützigen Mietwohnungen nur mit einer Nachbesserungspflicht des Erwerbes, sofern keine Selbstnutzung. Dadurch wird Spekulation mit gemeinnützigem Vermögen

	hintangehalten.
Nachverdichtungen auf bebauten Liegenschaften sind im Rahmen der Wohnungsgemeinnützigkeit nicht verpflichtend vorgeschrieben.	Durch öffentlich-rechtliche Verpflichtung ist klargestellt, dass Bauvereinigungen bei umfassenden Sanierungen die Nachverdichtung von bebauten Liegenschaften zumindest unternehmensintern zu prüfen haben. In der Praxis erfolgt daher ein Mehr an Nachverdichtungen
Zwar gibt es eine Reihe gemeinnützigkeitsrechtlicher "governance-, compliance- und fit&proper- Regeln", die von den Aufsichtsbehörden zu vollziehen sind, jedoch fehlen einheitlichen Kataloge.	Die Verpflichtung zur Erstellung moderner derartiger Kataloge ist im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ausdrücklich verankert und führt letztlich zu mehr Transparenz und Effizienz.
Reservekapital wird nach spätestens drei Jahren für Wohnungsneubau und -sanierung verwendet.	Reservekapital wird nach spätestens zwei Jahren für Wohnungsneubau und -sanierung verwendet.
Derzeit besteht eine Pflicht zur Bedarfsprüfung wenn eine Bauvereinigung den Status der Gemeinnützigkeit beantragen möchte.	Es besteht keine Pflicht zur Bedarfsprüfung. Gemeinnützige Bauvereinigungen können rascher gegründet werden.
Derzeit können Eigentümer von Bauvereinigungen das anteilige Eigenkapital nicht als Zeitwert gem. § 189a UGB bilanziell darstellen.	Durch die Änderungen ist es für Eigentümer von Bauvereinigungen möglich, das anteilige Eigenkapital als Zeitwert gem. § 189a UGB bilanziell darzustellen.

### Abschätzung der Auswirkungen

#### Finanzielle Auswirkungen für alle Gebietskörperschaften und Sozialversicherungsträger

##### Finanzielle Auswirkungen für den Bund

##### – Ergebnishaushalt – Projekt

	in Tsd. €	2015	2016	2017	2018	2019
Erträge		0	469	911	1.327	1.700
Personalaufwand		0	3	3	3	3
Aufwendungen gesamt		0	3	3	3	3
Nettoergebnis		0	466	908	1.324	1.697

	in Tsd. €	2020	Gesamt
Erträge		1.700	6.107
Personalaufwand		3	15
Aufwendungen gesamt		3	15
Nettoergebnis		1.697	6.092

	in VBÄ	2015	2016	2017	2018	2019
Personalaufwand		0,00	0,04	0,04	0,04	0,04

	in VBÄ	2020	Gesamt
Personalaufwand		0,04	0,18

Erläuterung

Die Risikoposition des Bundes (Eventualverbindlichkeiten aus Haftungsübernahmen) verschlechtert sich durch die Haftungsübernahme für die WBIB um bis zu 500 Mio. Euro an Kapital.

Der Wohnbau als solcher gilt allerdings als sehr risikoarmer Bereich, weswegen von einer marktüblichen potenziellen Ausfallsquote von 0,09% ausgegangen wird. Beispielsweise gab es bei den Wohnbaubanken in den letzten 20 Jahren keinen einzigen Ausfall. Es besteht das Risiko eines Totalausfalles, dieses Risiko ist aber entsprechend den vorangegangenen Ausführungen sehr gering.

Hinsichtlich der Erträge gilt Folgendes: Es wird von einer Haftungsprämie seitens des Bundes iHv. 0,34% ausgegangen. Entsprechend dem Businessplan werden die Kredittranchen herangezogen, die Haftungsprämie mit den bundesbehafteten Kreditmitteln multipliziert. Die Haftungsprämie für die Bundeshaftung kann sich noch entsprechend ändern, wenn ein Rating der Wohnbauinvestitionsbank vorliegt.

Aufgrund des Überwiegensprinzips (80% des Globaldarlehens werden bundesbehaftet, 20% des Globaldarlehens durch die Gesellschafter der WBIB) wird von einem Rating von AA+ (Standard & Poor's Rating für die Republik Österreich) ausgegangen.

Aus dem Vorhaben ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen für Länder, Gemeinden und Sozialversicherungsträger.

## **Auswirkungen auf die Gleichstellung von Frauen und Männern**

### **Sonstige wesentliche Auswirkungen**

Das zusätzliche Angebot an leistbarem Wohnraum im Sinne der wohnungspolitischen Vorgaben der Länder (generell Mietzinsobergrenze für alle WBIB-finanzierten Mietwohnungen, unabhängig davon, ob gleichzeitig eine Wohnbauförderung der Länder erfolgt) mit den entsprechenden Deckelungen des Nutzungsentgelts hat Auswirkungen auch hinsichtlich der Gleichstellung von Männern und Frauen. Aufgrund des Umstandes einer geschlechterspezifischen Differenz iHv. 68% bei Nettojahreseinkünften (Q: BMBF: Frauen und Männer in Österreich: Gender Index 2014) und der im Entwurf vorgesehenen Voraussetzung, dass die Höhe von landesgesetzlich gedeckelten Nutzungsentgelten unabhängig vom Geschlecht der Nutzungsberechtigten Person gilt, bedeutet das zusätzliche Angebot an leistbarem Wohnraum auch eine zusätzliche Erleichterung für Frauen. Dies umso mehr im Lichte der ca. 247.000 alleinerziehenden Mütter im Verhältnis zu 47.000 alleinerziehenden Vätern (Q: BMBF: Frauen und Männer in Österreich: Gender Index 2014).

## **Unternehmen**

### **Auswirkungen auf den Zugang zu Finanzmitteln**

Im Hinblick auf den Zugang zu Finanzmitteln unmittelbar begünstigt sind in erster Linie gewerbliche und gemeinnützige Wohnbauträger, denen es ermöglicht werden soll, leichter und rascher die erforderlichen Fremdmittelfinanzierungen zugunsten eines zusätzlichen Wohnungsneubaus zu erlangen. Durch die WBIB kommt es nicht zu einer Verzerrung am Markt durch einen neuen Konkurrenten. Sinn der WBIB ist die bestehende Wohnbaufinanzierung zu verbreitern und erweitern.

## **Gesamtwirtschaftliche Auswirkungen**

Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt finden sich in der Wirkungsdimension Soziales.

### **Nachfrageseitige Auswirkungen auf private Investitionen**

Durch die aufgrund der entgeltlichen Bundeshaftung im Ausmaß von bis zu 500 Mio. Euro an Kapital ermöglichte "Anstoßfinanzierung" von insgesamt bis zu 700 Mio. Euro an EIB-Mitteln sowie die Erweiterung des Geschäftsfeldes der Wohnbaubanken soll eine zusätzliche Gesamt-Investitionstätigkeit im Wohnbau im Ausmaß von bis zu 5,75 Mrd. Euro angeregt werden, davon bis zu rd. 5 Mrd. Euro für die Wohnraumschaffung und bis zu rd. 750 Mio. Euro für siedlungsbezogene Wohninfrastruktur.

Oben genannte Werte ergeben sich aufgrund der Berechnung des WIFO unter Bezugnahme auf die Indikatoren der Studie "Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor (2007)". Naturgemäß unterscheiden sich diese Werte aufgrund der Komplexität der Berechnungen geringfügig von den Werten, welche mittels des WFA-Tools berechnet wurden.

#### Veränderung der Nachfrage

	in Mio. Euro	2015	2016	2017	2018	2019
Investitionen privat Wohnbau		0,0	1.150,0	1.150,0	1.150,0	1.150,0
Gesamtinduzierte Nachfrage		0,0	1.150,0	1.150,0	1.150,0	1.150,0

Unter Verwendung der „Joanneum Multiplikatoren 2013 bis 2017“ ergeben sich aufgrund der voraussichtlichen Nachfrageänderung folgende gesamtwirtschaftlichen Effekte:

Gesamtwirtschaftliche Effekte	2015	2016	2017	2018	2019
Wertschöpfung in Mio. €	0	1.990	2.323	2.588	2.795
Wertschöpfung in % des BIP	0,00	0,64	0,74	0,83	0,89
Importe *)	0	483	575	644	690
Beschäftigung (in JBV)	0	30.050	34.638	38.077	40.607

\*) Ein Teil der Nachfrage fließt über Importe an das Ausland ab.

Laut aktuellen Berechnungen des WIFO aus 2015 (basierend auf der Studie Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor, 2007) für das BMASK werden zusätzlich nachstehende Auswirkungen auf die österreichische Gesamtwirtschaft erwartet:

Jährlich bis zu +0,4% Wirtschaftswachstum

bis zu 2,2 Mrd. Euro Sozialversicherungseinnahmen

bis zu 1,2 Mrd. Euro zusätzliche Steuereinnahmen durch Umsatzsteuer, Lohnsteuer, etc.

Die Investitionen in den Wohnbau führen überdies zu einer Senkung der Staatsschulden um bis zu 1,5% des BIP und Stärkung der Bauwirtschaft.

Oben genannte Werte ergeben sich aufgrund der Berechnung des WIFO unter Bezugnahme auf die Indikatoren der Studie "Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor (2007)". Naturgemäß unterscheiden sich diese Werte aufgrund der Komplexität der Berechnungen geringfügig von den Werten, welche mittels des WFA-Tools berechnet wurden.

#### **Angebotsseitige Auswirkungen auf das gesamtwirtschaftliche Kapitalangebot bzw. die Kapitalnachfrage**

Der vom Bund garantierte Teil der bei der EIB anzusprechenden Mittel beträgt bis zu 500 Mio. Euro, von insgesamt bis zu 700 Mio. Euro. Durch die (entgeltliche) Haftungsübernahme des Bundes sowie die Erweiterung des Geschäftsfeldes der Wohnbaubanken soll die Investitionstätigkeit (a) im Wohnbau für gewerbliche und gemeinnützige Bauvereinigungen sowie (b) zugunsten siedlungsbezogener Wohninfrastruktur vor allem durch Kommunen angeregt werden, wodurch mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von bis zu 5,75 Mrd. Euro gerechnet wird.

Die Abholung von 700 Mio. Euro wird aufgrund der derzeitigen Zuerkennungspraxis der EIB, der Haftung des Bundes für maximal 500 Mio. Euro und aufgrund der derzeitigen Verhandlungen mit der EIB angenommen.

### **Angebotsseitige Auswirkungen auf das gesamtwirtschaftliche Arbeitsangebot bzw. die Arbeitsnachfrage**

Durch den Bau von zusätzlich insgesamt bis zu 30.000 Wohnungen über fünf bis sieben Jahre werden positive konjunkturelle Wirkungen insbesondere in der Bau- und Wohnungswirtschaft, aber auch darüber hinaus erwartet.

### **Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort**

Durch verstärkte Investitionen in den Wohnungsneubau und ein größeres Wohnungsangebot werden (a) eine nachhaltige Dämpfung der angespannten Nachfragesituation am Wohnungsmarkt vor allem in den Ballungsräumen und (b) insgesamt eine tendenzielle Senkung der steigenden Wohnkostenbelastung erwartet. Mit vielfach positiven, konjunkturellen Impulsen kann über den Wohnbau und die Wohnungswirtschaft im engeren Sinn hinaus gerechnet werden. Dies führt zu einer höheren Kaufkraft und steigert die Standortattraktivität.

## **Auswirkungen auf die Umwelt**

### **Auswirkungen auf Treibhausgasemissionen**

Es sollen insgesamt bis zu 30.000 Wohnungen über eine Dauer von fünf bis sieben Jahren gebaut werden. Dies würde pro Jahr eine Zunahme von etwa 86.400 T CO<sub>2</sub> Äq. pro Jahr bedeuten und insgesamt zu einer geschätzten Zunahme von etwa 432.000 T CO<sub>2</sub> Äq. Diese Werte basieren auf nachstehender Quelle und eigener Berechnungsmethode ([www.baubook.at/eco2soft](http://www.baubook.at/eco2soft)).

Auswirkungen auf Treibhausgasemissionen

Treibhausgasemissionen	Größenordnung	Erläuterung
Zunahme	86.400	durch Bau von ca. 6.000 Wohnungen pro Jahr entstehen etwa 86.400 t CO <sub>2</sub> zusätzlich

## **Soziale Auswirkungen**

### **Auswirkungen auf die Arbeitsbedingungen**

Das Vorhaben hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Arbeitsbedingungen.

Erläuterung

Durch den geplanten Bau von bis zu 30.000 zusätzlichen Wohnungen über einen Zeitraum von fünf bis sieben Jahren in Verbindung mit der Deckelung von Nutzungsentgelten entsprechend den landesgesetzlichen Wohnbauförderungsregimen können bis zu 68.000 Personen zusätzlich mit leistbarem Wohnraum versorgt werden.

### **Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt**

Unter Verwendung der „Joanneum Multiplikatoren 2013 bis 2017“ ergeben sich aufgrund der voraussichtlichen Nachfrageänderung folgende Beschäftigungseffekte:

Quantitative Auswirkung auf die Beschäftigung (in Jahresbeschäftigungsverhältnissen), gerundet

Betroffene Personengruppe	2015	2016	2017	2018	2019
unselbständig Beschäftigte	0	27.612	31.798	34.937	37.249
davon 15 bis unter 25 Jahre	0	4.462	5.072	5.509	5.808
davon 25 bis unter 50 Jahre	0	17.078	19.539	21.321	22.575
davon 50 und mehr Jahre	0	6.072	7.188	8.108	8.867
selbständig Beschäftigte	0	2.438	2.840	3.139	3.358
Gesamt	0	30.050	34.638	38.077	40.607

**Auswirkungen auf die Anzahl der unselbständig erwerbstätigen Ausländerinnen/Ausländer**

Es ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass durch eine gesteigerte Wohnbautätigkeit auch Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation von AusländerInnen in unselbstständigen Erwerbsverhältnissen entstehen werden, die traditionell in der Bauwirtschaft relativ stärker vertreten sind.

**Auswirkungen auf die Anzahl der arbeitslos gemeldeten Personen**

Es ist davon auszugehen, dass durch eine gesteigerte Wohnbautätigkeit in einem positiven Sinn auch Auswirkungen auf arbeitslos gemeldete Personen zu verzeichnen sind.

**Konsumentenschutzpolitische Auswirkungen****Auswirkungen auf das Angebot von Waren und Dienstleistungen**

Durch ein gesteigertes Angebot an leistbarem Wohnraum (eine Steigerung von bis zu 6.000 Wohnobjekten jährlich wird erwartet) wird es leichter, leistbaren Wohnraum zu erlangen. Es wird tendenziell der hohen Wohnungsnachfrage durch mehr Angebot entgegengewirkt.

Quantitative Auswirkungen auf das Verhältnis von KonsumentInnen und Unternehmen

Betroffene Gruppe	Anzahl der Betroffenen	Quelle/Erläuterung
Wohnungsnutzer/-suchende	68.000	Durchschnittliche Anzahl der Nutzer bei 30.000 Wohnungen; WIFO; Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor (2007)



## Anhang mit detaillierten Darstellungen

## Detaillierte Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Bedeckung		2015	2016	2017	2018	2019
in Tsd. €						
Auszahlungen/ zu bedeckender Betrag			3	3	3	3
in Tsd. €		2015	2016	2017	2018	2019
gem. BFRG/BFG			3	3	3	3
Betroffenes Detailbudget		2015	2016	2017	2018	2019
Aus Detailbudget			3	3	3	3
Mehr als 4 DBs			3	3	3	3
Erläuterung der Bedeckung						
Die Bedeckung erfolgt durch die Zahlung einer Haftungsprämie iHv 0,34% pA für eine Haftungssumme von bis zu 500 Millionen Euro an Kapital und führt zu einer Einnahme beim Bund.						
<b>Projekt</b>						
<b>Personalaufwand</b>						
Es wird darauf hingewiesen, dass der Personalaufwand gem. der WFA-Finanziellen Auswirkungen-VO valorisiert wird.						
Maßnahme / Leistung	Tätigkeitsschr.	Körpersch.	Verwgr.	Fallz.	Zeit	
Vertreter des Bundes im Beirat		Bund	VB-VD-Höh. Dienst 3 v1/1-v1/3; a	4	15,00 Stunden	
				2015	2016	2017
				2.732	2.678	2.786
						2.842
Maßnahme / Leistung	Tätigkeitsschr.	Körpersch.	Verwgr.	Fallz.	Zeit	
Vertreter des Bundes im Beirat		Bund	VB-VD-Höh. Dienst 3 v1/1-v1/3; a	4	15,00 Stunden	
				2020		
				2.899		

v1/3; a

	2015	2016	2017	2018	2019
<b>GESAMTSUMME</b>	2.678	2.732	2.786	2.842	
2020					
<b>GESAMTSUMME</b>	2.899				
2015					
<b>VBÄ GESAMT</b>	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
2020					
<b>VBÄ GESAMT</b>	0,04				

Die Kosten für den Beirat errechnen sich wie folgt: Gem. § 6 Abs. 1 WBIB-G wird der Beirat von je einem Vertreter von Wirtschaftsministerium, Finanzministerium, Sozialministerium und Bundeskanzleramt beschickt. Dieser Beirat hat gem. § 6 Abs. 4 mindestens zweimal pro Jahr zu tagen, weswegen insgesamt 15 Stunden jährlich angesetzt wurden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Tätigkeit ein Ehrenamt darstellt.

#### Arbeitsplatzbezogener betrieblicher Sachaufwand

	2015	2016	2017	2018	2019
Arbeitsplatzbezogener betrieblicher Sachaufwand	0	0	0	0	0
Körperschaft					
Arbeitsplatzbezogener betrieblicher Sachaufwand	0				
2020					
Arbeitsplatzbezogener betrieblicher Sachaufwand	0				
Körperschaft					
Maßnahme / Leistung	Tätigkeitsschr.	Körpersch.	Verwgr.	Fallz.	Zeit
Vertreter des Bundes im Beirat	Bund	Bund	VB-VD-Höh. Dienst 3 v1/1-v1/3; a	4	15,00 Stunden
				0,00 %	0,00 %
				0,00 %	0,00 %

Maßnahme / Leistung	Tätigkeitsschr.	Körpersch.	Verwgr.	Fallz.	Zeit	2020
Vertreter des Bundes im Beirat	Bund	VB-VD-Höh. Dienst 3 v1/1-v1/3; a		4	15,00 Stunden	0,00 %

#### Erträge aus der op. Verwaltungstätigkeit und Transfers

Bezeichnung	Körperschaft	Menge	Ertrag (€)	2015	2016	2017	2018	2019
Haftungsprämie iHv. 0,34% pA	Bund	1	469.200,00		469.200			
		1	910.656,00			910.656		
		1	1.327.360,00				1.327.360	
SUMME		1	1.700.000,00					1.700.000
GESAMTSUMME					469.200	910.656	1.327.360	1.700.000
					469.200	910.656	1.327.360	1.700.000

Bezeichnung	Körperschaft	Menge	Ertrag (€)	2020
Haftungsprämie iHv. 0,34% pA	Bund	1	469.200,00	
		1	910.656,00	
		1	1.327.360,00	
SUMME		1	1.700.000,00	1.700.000
GESAMTSUMME				1.700.000
				1.700.000

Unter Zugrundelegung einer Haftungsprämie des Bundes iHv. 0,34% bei entsprechender Haftungssumme errechnen sich oben genannte Beträge.

#### Angaben zur Wesentlichkeit

Nach Einschätzung der einbringenden Stelle sind folgende Wirkungsdimensionen vom gegenständlichen Vorhaben nicht wesentlich betroffen im Sinne der Anlage 1 der WFA-Grundsatzverordnung:

<b>Wirkungsdimension</b>	<b>Subdimension der Wirkungsdimension</b>	<b>Wesentlichkeitskriterium</b>
Soziales	Arbeitsbedingungen	Mehr als 150 000 ArbeitnehmerInnen sind aktuell oder potenziell betroffen

Diese Folgenabschätzung wurde mit der Version 3.9 des WFA – Tools erstellt.