



Bundesministerium für Land- und Forst-
wirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft
Stubenbastei 5
1010 Wien

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter/in	Tel	501 65	Fax	Datum
BMLFUW- UW.1.3.2/0412- VI/4/2008	UV/GSt/Sch	Christoph Streissler	DW 2168	DW 2105		10. 7. 2008

Art 15a Vereinbarung Wärmedämmung

Die Bundesarbeitskammer (BAK) nimmt im Folgenden zum vorgelegten Entwurf einer „Vereinbarung zwischen Bund und Ländern gemäß Art 15a B-VG über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen“ Stellung.

Grundsätzlich wird eine stärkere Ausrichtung der Wohnbauförderung nach Gesichtspunkten der Energieeffizienz und damit des Klimaschutzes begrüßt. Es handelt sich dabei um eine Forderung, die seit langem – unter anderem von der BAK – erhoben worden ist, die aber bisher nur unzureichend Wirkung gezeigt hat.

Nach dem vorliegenden Entwurf würde diese ökologische Zielsetzung jedoch negative Auswirkungen für die Wohnungsversorgung haben, da keine ausreichende finanzielle Absicherung des Wohnungsneubaus erfolgt.

Ausgangssituation: Aufgehobene Zweckwidmung der Mittel

Mit dem FAG 2008 ist die Einstellung der Gewährung von Zweckzuschüssen des Bundes für die Wohnbauförderung und Sanierung ab dem Jahr 2009 vorgesehen. Die Länder sollen im Gegenzug dazu mehr allgemeine Mittel aus dem Finanzausgleich (Ertragsanteile an den gemeinschaftlichen Bundesabgaben) erhalten.

Voraussetzung für die Aufhebung der Zweckzuschüsse (seit 2005 eigentlich „Investitionsbeiträge“) mit Ende 2008 ist der Abschluss einer 15a-Vereinbarung über eine Fokussierung der Wohnbauförderung auf energetische Zielsetzungen unter Orientierung an der Klimastrategie 2007 der Bundesregierung (§ 6 Abs 2 ZweckzuschussG).

Damit gibt der Bund nahezu komplett die Kompetenz für die Mittelaufbringung zur Finanzierung der Wohnbauförderung – insbesondere des geförderten Neubaus ab – versucht aber durch die 15a Vereinbarung, die Länder zu bewegen, mehr Mittel aus den Überweisungen des Finanzausgleiches für die energetische Sanierung einzusetzen.

Die Länder wären in Zukunft nur mehr verpflichtet, die Mittel für die geförderte Sanierungen nachzuweisen, hätten aber keine Verpflichtung mehr, entsprechende Mittel für den Wohnungsneubau einzusetzen.

Auch wenn die Aufhebung der Zweckwidmung nicht unmittelbar Gegenstand dieser Begutachtung ist, da sie mit dem FAG 2008 bereits erfolgt ist und durch die vorliegende Vereinbarung nur aktiviert wird, merkt die BAK an, dass dieser Wegfall der Zweckwidmung im Zusammenhang mit der Einhebung des Wohnbauförderungsbeitrages problematisch ist, da der Wohnbauförderungsbeitrag, der je zur Hälfte von den ArbeitgeberInnen und ArbeitnehmerInnen aufgebracht wird, laut Wohnbauförderungsbeitragsgesetz zweckgewidmet für den Wohnungsneubau zu verwenden ist. In Zukunft wird dieser ständig steigende Betrag (2006 insgesamt 711 Mio €) zur Gänze in das allgemeine Budget des Bundes bzw der Länder fließen, ohne dass die Forderung der Zweckwidmung erfüllt wäre.

Absicherung des Wohnungsneubaus fehlt

Die Wohnbauförderungsmittel müssten massiv aufgestockt werden, um die angestrebte Sanierungsrate und gleichzeitig die erforderliche geförderte Neubaurate zu erreichen. In den nächsten Jahren sind geschätzte 42.000 geförderte Neubauwohnungen insbesondere auch auf Grund der Zuwanderung erforderlich, das sind um rund 8.000 Wohneinheiten mehr als in den letzten Jahren.

Der Wohnungsneubau ist erforderlich, um das sozialpolitisch zentrale Ziel zu verfolgen, Wohnraum zu sozial verträglichen Preisen zur Verfügung zu stellen. Wohnungssuchende müssten bei Rückgang des geförderten Wohnungsneubaus auf den wesentlich teureren frei finanzierten Wohnbau ausweichen. Es würde dadurch – wegen des Wohnungsmangels und der teureren Neubauwohnungen auch bei Bestandswohnungen zu massiven Erhöhungen der Mieten (Preise) kommen. Das würde eine massiven Umverteilung von Förderungsmittel (Steuerermitteln) zu bereits bei Errichtung geförderten Eigenheimbesitzern ergeben, die aber im Unterschied zu geförderten Mietwohnungen von Gemeinnützigen Bauträgern bzw. der Gemeinde keinerlei Preis- oder Mietenbeschränkung unterliegen.

Flankierend sind daher Festlegungen zu treffen, wie die erforderlichen zusätzlichen Mittel von Bund und Ländern aufzubringen sind.

Begleitende Maßnahmen mietrechtlicher Art

Die Kosten der Sanierung – auch der geförderten Sanierung – lassen die Mieten steigen. Dieser Effekt kann durch Änderung der Refinanzierungszeiträume und Berücksichtigung der Amortisationszeiträume neutralisiert oder gemildert werden. Dies erfordert jedoch Änderungen der Mietzinsbildungsvorschriften, die auf die Förderungsbestimmungen und auf die Amortisation abgestimmt sind. Es muss vermieden werden, dass MieterInnen und Wohnbauförderung in 15 Jahren Maßnahmen mit einer Abschreibungsdauer von 66 Jahren finanzieren und dass nach dieser Zeit der Mietüberschuss dem Vermieter zu Gute kommt.

Energieeffizienz beim Wohnungsneubau

Abgesehen vom direkten Energiebedarf der Gebäude ist bei der Förderung des Wohnungsneubaus auch der induzierte Energiebedarf zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die Verkehrsnachfrage, die durch die Gebäude ausgelöst wird.

Aus diesem Grund fordert die BAK, in der Vereinbarung auch flankierende Ziele hinsichtlich des Wohnungsneubaus aufzunehmen. Dieser ist insbesondere auf Wohnbauten mit mehreren Wohneinheiten zu fokussieren. Weiters sind Vorgaben für die Einbindung des Wohnbaus in ein raumplanerisches Konzept aufzunehmen: Als Voraussetzung für die Gewährung von Fördermitteln soll unter anderem sicherstellt sein, dass eine gute und verlässliche Anbindung an den öffentlichen Verkehr besteht.

Nicht-finanzielle Hemmnisse bei der Sanierung

Es ist bekannt, dass die „Sanierungsneigung“ stark vom Typ der Eigentümer abhängt. Am niedrigsten ist sie bei Wohnungseigentümern, gefolgt von Eigenheimbesitzern; deutlich höhere Raten finden sich bei Gebietskörperschaften und gemeinnützigen Bauträgern. So sind die Länder mit einem hohen Eigenheim-Anteil tendenziell stärker von einer Ausweitung der Sanierungsleistung betroffen als solche mit einem höheren Anteil von Miet-Geschoßwohnungen. Um die Sanierungsrate auch im Bereich der Eigentumswohnungen und Eigenheime anzuheben, sind Instrumente jenseits der Finanzierung erforderlich. Bund und Länder sollen hier Initiativen ausarbeiten, die diese Hemmnisse identifizieren und zu beheben helfen.

Berichtslegung

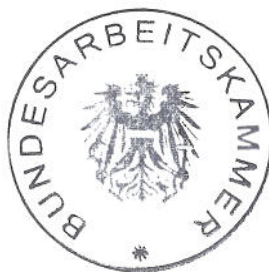
In Artikel 16 des Entwurfs werden die Länder zur regelmäßigen Berichtslegung verpflichtet. Vorgesehen sind hier aggregierende Darstellungen. Für eine umfassende Beurteilung der Wirkung des Förderungssystems sollten darüber hinaus die geförderten Maßnahmen selbst nach ihrer Anzahl und nach charakteristischen Größen dargestellt werden. Diese stellen ohnedies die Grundlage für die geforderten Berechnungen dar und sollten auch offen gelegt werden.

Darüber hinaus fordert die BAK, dass nicht nur die theoretischen Werte des Heizwärmebedarfs etc genannt werden, sondern vor allem der tatsächliche Energieverbrauch berichtet wird, differenziert nach den wesentlichen Einsatzbereichen.

Mit freundlichen Grüßen



Herbert Tumpel
Präsident



Maria Kubitschek
iV des Direktors