



## Die Geschichte der Wohnbauförderung

Gegen Ende des 19. Jahrhunderts war das Wohnungsproblem zu einer sozialen Frage geworden. Ursache dafür war die Industrialisierung und die rasche Zunahme der Bevölkerung, besonders in den Städten. Zur Verbesserung der Wohnsituation wurden staatliche Maßnahmen erforderlich.

Der erste Versuch war ein Gesetz, welches mit steuerlichen Maßnahmen dem Mangel an Wohnraum abhelfen wollte. Die nächste Stufe war ein "**Kaiser-Franz-Josef-Jubiläums-Fonds**" und in weiterer Folge ein **staatlicher Wohnungsfürsorgefonds**. Dieser Fonds hatte die Möglichkeit, Darlehen zu gewähren und Bürgschaften für Bankdarlehen zu übernehmen.

Nach dem 1. Weltkrieg wurde 1919 wieder ein staatlicher Wohnungsfürsorgefonds geschaffen, der 1921 in den Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds überging. Dieser letztgenannte Fonds war bis Ende 1967 tätig. Aus Mitteln dieses Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds wurden Darlehen, Zinsen- und Annuitätzuschüsse gewährt und Bürgschaften übernommen. Vom Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds wurden 174.927 Wohnungen, davon 157.386 nach dem zweiten Weltkrieg gefördert.

Die Folgen des zweiten Weltkrieges stellten den Staat vor viele schwierige Aufgaben. Eine der schwierigsten war, den zerstörten Wohnraum zu ersetzen und den langjährigen Ausfall der Wohnbauproduktion wieder aufzuholen. Es wurden zunächst zwei Wege beschritten: Erstens wurde der Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds durch die Schaffung einer zweckgebundenen Steuer (Wohnbauförderungsbeitrag) finanziell gestärkt und zweitens wurde zur Beschleunigung der Wiederherstellung beschädigter oder zerstörter Wohnbauten ein Wohnhaus-Wiederaufbaufonds geschaffen.

Der Wohnhaus-Wiederaufbaufonds wurde im Wesentlichen aus Bundesmitteln gespeist. Er gewährte zinsenlose Darlehen zunächst auf 100 Jahre. Später wurden die Darlehen mit einer Laufzeit von 75, noch später von 50 Jahren gewährt. Der Wohnhaus-Wiederaufbaufonds begann seine Tätigkeit 1948 und beendete sie Ende 1967. In diesen Jahren wurden 122.582 Wohnungen neu errichtet oder wiederhergestellt, sowie rund 76.000 Wohnungen in ihrem Bestand gesichert.

Der Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds und der Wohnhaus-Wiederaufbaufonds wurden für ganz Österreich zentral von den zuständigen Bundesministerien in Wien verwaltet. Zunehmende Kritik an diesen Förderungsfonds führte im Jahr 1954 zu einer wesentlichen Änderung:

Das am 1.1.1955 in Kraft getretene **Wohnbauförderungsgesetz 1954** erbrachte eine Verschiebung in der Zuständigkeit für die Vollziehung. Es handelt sich zwar auch um ein Gesetz des Bundes, die Vollziehung stand jedoch nicht dem Bund, sondern dem jeweiligen Bundesland zu. Dieses Wohnbauförderungsgesetz 1954 förderte parallel zum Wohnhaus-Wiederaufbaufonds und Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds. In den Jahren seiner Geltung (1955 bis Ende 1967) wurden 125.018 Wohnungen gefördert.

Alle drei bisherigen Förderungsfonds und -gesetze wurden ab 1.1.1968 durch das **Wohnbauförderungsgesetz 1968** abgelöst. Dieses Wohnbauförderungsgesetz 1968 war gleich aufgebaut wie das Wohnbauförderungsgesetz 1954, d.h. die Gesetzgebung stand dem Bund zu, die Vollziehung den Bundesländern. Das heißt konkret, das Gesetz wurde vom österreichischen Nationalrat beschlossen, jedoch von den 9 Bundesländern für deren jeweiligen Bereich vollzogen. Auch die erforderlichen näheren Bestimmungen (Durchführungsverordnungen, Förderungsrichtlinien) wurden von den Bundesländern erlassen.

Alle bisher genannten Förderungsgesetze förderten den Neubau von Wohnungen. Lediglich der Wohnhaus-Wiederaufbaufonds befasste sich auch mit der Behebung von Kriegsschäden an Wohnungen. Im Jahr 1970 wurde zusätzlich zu den bisherigen Neubauförderungen eine Förderungsmöglichkeit für die Verbesserung des Althausbestandes geschaffen: das **Wohnungsverbesserungsgesetz**.

1982 und 1983 wurden vom Bund **Sonderwohnbaugesetze** verabschiedet (Gesetzgebung: Bund, Vollziehung: Land). Hauptziel war die Ankurbelung der Bauwirtschaft. Die Finanzierung dieser Wohnungen erfolgte zu 100 % über den Kapitalmarkt (Ausnahme bei Eigentumswohnungen, wo 10 % der Gesamtbaukosten aus Eigenmitteln aufzubringen sind), Bund und Land leisteten Zinsen- und Annuitätenzuschüsse. Der Wohnungsinhaber hat Anspruch auf Wohnbeihilfe.

Am 1.3.1982 trat ein **"Bundesgesetz zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung"** in Kraft (Gesetzgebung: Bund, Vollziehung: Land). Bis Ende 1984 wurden vom Land Zinsenzuschüsse für Sanierungsmaßnahmen geleistet (**"Althausmilliarde"**). Auf diesem Gesetz beruhte weiters die sogenannte Stadterneuerungs-Verordnung des Bundesministers für Bauten und Technik vom 22. Juli 1982. Diese Verordnung enthielt Förderungsmöglichkeiten für Stadterneuerungsmaßnahmen von Gemeinden (Vollziehung: Bundesministerium für Bauten und Technik). Diese Verordnung wurde durch eine inhaltlich gleiche "Stadterneuerungs-Verordnung 1984" des Bundesministers für Bauten und Technik abgelöst. Diese Verordnung beruhte auf dem Stadterneuerungsgesetz und ist Ende 1987 durch Aufhebung der maßgeblichen Bestimmungen dieses Gesetzes gegenstandslos geworden.

Am 1.7.1982 trat das **Startwohnungsgesetz** in Kraft (Gesetzgebung und Vollziehung: Bund). Mit diesem Gesetz sollte einerseits die Revitalisierung des Althausbestandes gefördert, andererseits jungen Menschen eine befristete (höchstens 5 Jahre!) Wohnmöglichkeit geboten werden.

Am 1.1.1985 traten das **Wohnbauförderungsgesetz 1984** und das **Wohnhaussanierungsgesetz** in Kraft. Diese beiden Gesetze (Gesetzgebung: Bund, Vollziehung: Land) lösten das Wohnbauförderungsgesetz 1968 bzw. Wohnungsverbesserungsgesetz ab. Sie stellten ohne wesentliche inhaltliche Änderungen eine Weiterentwicklung dieser Gesetze dar und räumten den Ländern einen größeren Gestaltungsbereich ein als bisher.

Die mit dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 eingeleitete Entwicklung, den Ländern eine Mitsprache einzuräumen, fand mit 1.1.1988 ihren Höhepunkt: Mit Bundesverfassungsgesetz wurde die Zuständigkeit für die Wohnbauförderung, und zwar in Gesetzgebung und Vollziehung den Ländern übertragen (**"Verlängerung"** der Wohnbauförderung). Die bisherigen Bundesgesetze, soweit sie noch von Bedeutung waren, wurden zu Landesgesetzen erklärt. Es betraf dies das Wohnbauförderungsgesetz 1984, das Wohnhaussanierungsgesetz und das Startwohnungsgesetz sowie die noch in Geltung gewesenen Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, des Wohnungsverbesserungsgesetzes und des Bundesgesetzes zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung. Aus dieser Verlängerung ausgeklammert waren die zivilrechtlichen Bestimmungen. Diese blieben vorerst Bundesrecht. Mit einem weiteren Bundesverfassungsgesetz wurden ab 1.1.1989 auch die für die Regelung der Wohnbauförderung notwendigen zivilrechtlichen Bestimmungen zu Landesgesetzen erklärt. Als sehr bedeutende Begleitmaßnahme trat ebenfalls am 1.1.1989 das Wohnbauförderungs-Zweckzuschussgesetz in Kraft. Mit diesem Gesetz wurde die künftige Finanzierung der Wohnbauförderung geregelt.

Der Steiermärkische Landtag beschloss am 20. Juni 1989 das **Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1989**. Dieses Gesetz trat am 1. Jänner 1990 in Kraft und löste sämtliche bisherigen Förderungsgesetze ab.

Am 24. November 1992 wurde das Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1989 umfassend novelliert. Es wurde in weiterer Folge als [Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993](#) wiederverlautbart. Wesentlicher Inhalt der Novelle war der weitgehende Ersatz der bisherigen 1 % verzinsten Darlehen durch rückzahlbare Annuitätenzuschüsse. Damit soll die Finanzierbarkeit der Wohnbauförderung auf Dauer gesichert werden.

Mit 1.1.2001 wurde vom Bundesgesetzgeber das Wohnbauförderungs-Zweckzuschussgesetz 1989 geändert. Es wurde in "Zweckzuschussgesetz 2001" umbenannt. Gleichzeitig wurde die bisher ausschließlich für Wohnbaumaßnahmen festgelegte Zweckbindung auf Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung der Infrastruktur und zur Finanzierung von Maßnahmen zur Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen erweitert. Für Rückflüsse aus Förderungen, die bis Ende 2000 zugesichert wurden, sind keine bundesgesetzlichen Zweckbindungen mehr vorgesehen. Eine Kürzung der Bundeszuschüsse, wie sie längere Zeit diskutiert worden ist, wurde nicht vorgenommen.

Österreich hat sich gegenüber der Europäischen Union verpflichtet in den Jahren 2008 – 2012 die Treibhausgasemissionen in der Höhe von 13 % statt 8 % auf der Basis von 1990 vorzunehmen. Im Jahr 2002 wurde daraufhin zur Erreichung dieses Kyoto-Zieles eine Klimastrategie zwischen dem Bund und den Ländern erarbeitet. Dabei wurde als eine der wesentlichsten Umsetzungsmaßnahmen für den Sektor Raumwärme, zu dem auch der geförderte Wohnbau zählt, eine Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG über gemeinsame Qualitätsstandards für die Wohnbauförderung zwischen Bund und Länder abgeschlossen, welche am 22. Jänner 2006 in Kraft getreten ist (BGBl. II Nr. 19/2006).

Nach Inkrafttreten des Kyoto-Staatsvertrages wurde ab 1. Juni 2006 die ökologische Wohnbauförderung in der Steiermark eingeführt und darüber hinaus ist mit Verordnung vom 2. Mai 2007 grundsätzlich erneuerbare Energie für die Raumheizung bei der Errichtung von Neubauten zu verwenden.

Laut Paktum zum Finanzausgleich 2008 - 2013 ist ein weiterer Staatsvertrag gemäß Art. 15a B-VG über Maßnahmen im Gebäudesektor zur Reduktion des Ausstoßes von Treibhausgasen vereinbart worden und es wurde eine grundsätzliche Einigung am 4. September 2008 mit den Vertragspartnern erreicht. In der neuen Vereinbarung sind auch eine Verschärfung des Baurechts, die Einbeziehung öffentlicher Gebäude von Bund und Ländern sowie auch ein Einwirken hinsichtlich Energieeinsparung bei der Errichtung und Sanierung von Gemeindebauten neben der Steigerung von Qualitätsstandards in der Wohnbauförderung vorgesehen. So soll durch noch bessere Wärmedämmung ab 2010 bzw. ab 2012 sowie durch Heranziehung von Solartechnik für die Warmwasserbereitung und Ausstieg aus fossilen Brennstoffen insbesondere Öl mehr Energieeffizienz im Neubau erreicht werden. In der Wohnhaussanierung soll ein Anreizsystem für thermische umfassende Sanierungen (mindestens 3 Einzelmaßnahmen) mit erhöhter Förderung eingeführt werden. Dazu sind adäquate Mittel von den Ländern zur Verfügung zu stellen.

Mit 31.12.2008 wurde das Zweckzuschussgesetz außer Kraft gesetzt. Laut Paktum zum Finanzausgleich erhalten die Länder jährlich Finanzmittel nach Ertragsanteilen, wobei eine definitive Zweckbindung für den Wohnbau nicht mehr vorgesehen ist. Gemäß diesem Paktum zum Finanzausgleich 2008-2013 ist ein weiterer "Staatsvertrag" gemäß Artikel 15a B-VG über Maßnahmen im Gebäudesektor zur Reduktion des Ausstoßes von Treibhausgasen vereinbart worden. Diese Artikel 15a B-VG-Vereinbarung ist am 13.08.2009 in Kraft getreten. In der zitierten Vereinbarung sind auch eine Verschärfung des Baurechts, die Einbeziehung öffentlicher Gebäude von Bund und Ländern sowie auch ein Einwirken hinsichtlich Energieeinsparung bei der Errichtung und Sanierung von Gemeindebauten neben der Steigerung von Qualitätsstandards in der Wohnbauförderung vorgesehen.

Auch auf Grund dieser Artikel 15a B-VG-Vereinbarung ist es zu einer weiteren Ökologisierung der Wohnbauförderung in der Steiermark gekommen. In der Wohnhaussanierung wurde beispielsweise eine eigene Bestimmung geschaffen ("Umsetzung umfassender energetischer Maßnahmen im Rahmen der Förderung anderer als umfassender Sanierungen"), die attraktive Förderungsanreize für thermische Sanierungen vorsieht. Außerdem wurden die Standards betreffend Wärmedämmung angehoben sowie der Ausstieg aus fossilen Brennstoffen im Neubaubereich forciert. Dazu sind adäquate Mittel aus dem Landesbudget zur Verfügung zu stellen.

Ein weiterer Schwerpunkt der Wohnbauförderung wird in Reaktion auf die demografischen Verhältnisse die Förderung altengerechter Wohnvarianten sein. Seit Juli 2011 wird daher eine neue spezifische Förderungsvariante vollzogen, die die Schaffung durchgehend barrierefreier und altengerechter Wohnverhältnisse unterstützt. Darüber hinaus wurde eine neue Sanierungsvariante "Assanierung" (Abbruch durch Neubau) in das Förderspektrum aufgenommen.

Im Juni 2013 wurde die Förderung im Bereich der Errichtung von Eigenheimen adaptiert: Statt der Gewährung von Annuitätenzuschüssen werden nun nicht rückzahlbare Förderungsbeiträge gewährt. Der Förderungsprozess erfährt durch diese Umstellung eine klare Vereinfachung, da keine grundbücherliche Sicherstellung dieser Förderungsbeiträge erfolgt.

Auch aus diesen Gründen erfolgte im Dezember 2014 im Bereich des Geschoßbaus eine Anpassung der Fördermodalitäten: Im Rahmen des „Förderprogrammes 2015 bis einschließlich 2019“ werden unter bestimmten Voraussetzungen für die Errichtung von Eigentums- und Mietwohnungen sowie Wohnheimen ebenfalls nicht rückzahlbare Förderungsbeiträge gewährt.

April 2016