



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 übergang. 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 Zinszuschüsse 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 Wohnbauförderungszweckzuschussgesetz 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.

Von 2004 bis 2006 wurde die Erhaltung von steirischen Ortskernen gefördert. Förderbare Maßnahmen waren beispielsweise die Neugestaltung von Plätzen und anderen öffentlichen Räumen oder die Revitalisierung von historischen Gebäuden für Zwecke der Allgemeinheit (z.B. Dorfhaus). Diese Förderungsschiene verfolgte das Ziel einer erhöhten Planungs- und Ausführungsqualität.

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.

Mit der Novellierung der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz im Dezember 2013 wurde für den Bereich der „kleinen Sanierung“ -unter gewissen Voraussetzungen- die Möglichkeit geschaffen, die Darlehenslaufzeit von 10 auf 14 Jahre zu erstrecken, mit dem Ziel, eine geringere monatliche Belastung für die MieterInnen von Gemeindewohnungen zu erreichen.

Im April 2015 wurde die Bestimmung des § 5 Abs. 1 Z.8 des Wohnbauförderungsgesetzes 1993 novelliert. Durch diese Änderung wurde Bauen kostengünstiger, da die Verpflichtung, Personenaufzüge einzubauen, neu geregelt wurde. Außerdem wurde festgesetzt, dass mindestens 25% der Gesamtwohnnutzfläche bzw. der Anzahl der Wohnungen nach den Grundsätzen für den anpassbaren Wohnbau zu errichten sind.

Im Mai 2016 kam es zu einer Anpassung des Wohnbauförderungsgesetzes an das Stmk. Baugesetz hinsichtlich der Regelungen in Bezug auf Feinstaub und Lärm.

Mit Gültigkeit ab 01. 06. 2016 wurde, um die Leistbarkeit des Wohnens weiterhin gewährleisten zu können, für den Bereich der sogenannten „Sozialmietwohnungen“ eine Rückzahlungserstreckung auf max. 30 Jahre ermöglicht.

Bisher wurden vor allem Familien und Einzelpersonen mit niedrigen Einkommen durch die sog. Wohnbeihilfe unterstützt. Mit Gesetz vom 06. 07. 2016 wurde der Regelungsgehalt der Wohnbeihilfe geändert und in Folge dessen die Gewährung der Wohnunterstützung beschlossen (Wohnunterstützung statt Wohnbeihilfe). Bedingt durch diese Neuregelung wurden die Regelungen für die Wohnbauhilfe aus dem Wohnbauförderungsgesetz entfernt.

Im Zeitraum von Februar bis Dezember 2017 wurde die Durchführung von Sicherheitsmaßnahmen (Einbruch hemmende Türen und Fenster, Alarmanlagen, Anlagen zur Videoüberwachung) im Wohnbereich gefördert. Diese Förderung wurde in Form eines einmaligen, nicht rückzahlbaren Förderungsbeitrages gewährt.

Im Rahmen des Finanzausgleichspaktums wurde vereinbart, den Bundesländern in den Jahren 2016 bis 2018 einen Betrag von insgesamt €180.000.000, -- zur Finanzierung des Wohnbaus zur Verfügung zu stellen. Davon standen der Steiermark gemäß dem Aufteilungsschlüssel € 24.084.000, -- zur Verfügung.

Die Mittel des Bundes werden im Rahmen einer Sonderförderung für die Errichtung von Sozialmietwohnungen für Jungfamilien bereitgestellt. Die Förderungsgewährung erfolgt in Form von Landesdarlehen an gemeinnützige Bauvereinigungen oder Gemeinden mit einer Laufzeit von 32,5 Jahren und einer jährlichen Verzinsung von 1%. Diese Wohnungen sind unter der Voraussetzung der Begünstigung gemäß § 2 Z. 12 Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993 ausschließlich an Jungfamilien laut § 2 Z. 13 leg. cit. im Zusammenhang mit dem erstmaligen Erwerb der für die Familie erforderlichen Wohnung zu vergeben. Die Mietwohnung darf eine Fläche von 60 m² nicht überschreiten, die Mietdauer beträgt maximal 10 Jahre. Diese Sonderförderung für die Errichtung von Sozialmietwohnungen für Jungfamilien wurde mittels Regierungssitzungsbeschluss vom 22.06.2017 genehmigt.

Im Rahmen der Verordnungsänderung vom 30.11.2017 wurde die Artikel 15 a Vereinbarung betreffend Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen umgesetzt. Es kam zu einer Neugestaltung der entsprechenden Bestimmungen (§§ 4 und 5). Der Schallschutz wird künftig im Rahmen des wohnbauförderungsrechtlichen Regelungswerkes nicht mehr berücksichtigt.

Der Steiermärkische Landtag beschloss am 03.07.2018 die Änderung des § 8 des Wohnbauförderungsgesetzes 1993. Es wurde ein Abs. 3a eingefügt, der am 12.09.2018 in Kraft trat. Auf Basis dieser Bestimmung ist es nunmehr möglich, unter gewissen Voraussetzungen auch an nicht begünstigte Personen geförderte Geschößbauwohnungen befristet zu vermieten. Durch diese Maßnahme sollen Wohnungsleerstände hintangehalten werden.

Mittels Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 05. 07.2018 wurde die Möglichkeit geschaffen, für Mietwohnungen, die zwischen 1993 und 1996 gefördert wurden, den Rückzahlungszeitraum zu erstrecken. Dadurch bleibt Wohnraum weiterhin leistbar. Zudem wurde für den Bereich der umfassenden Sanierung der fiktive Zinssatz (eine Grundlage für die Berechnung der Förderhöhe) von 5% auf 3% gesenkt. Für die Förderungsschiene mittels Landesdarlehen erfolgte die Streckung der Rückzahlungsphase von 25 auf 28 Jahre. Auch wurde eine Förderungsvariante auf Basis nicht rückzahlbarer Förderungsbeiträge geschaffen.

Im November 2018 wurde die Sonderförderung „Sanierungsoffensive zur Belebung von Ortskernen“ bis einschließlich 2022 verlängert. Durch eine Streckung der Darlehenslaufzeit von 25 auf 28 Jahre ist eine Attraktivierung dieser Sonderförderung erfolgt.

Damit auch im Bereich des Wohnbaus Maastricht konform gehandelt wird, erfolgte im Hinblick auf die Eigenheimförderung eine Umstellung. Seit 01.01.2019 werden Landesdarlehen gewährt und nicht, wie bisher, Förderungsbeiträge.

Mit Verordnung vom 05.06.2019 wurde die derzeitige Geschößbauförderung auf die Förderungsprogramme bis einschließlich 2021 ausgedehnt.

Im September 2019 erfolgte, basierend auf einer Verordnungsänderung, eine Akzentuierung für den Klimaschutz. Die Förderung von Erdgas-Brennwertsystemen im Rahmen der sog. „Kleinen Sanierung“ entfällt. Des Weiteren wurden Verwaltungsvereinfachungen im Bereich der Sanierungsförderungen umgesetzt. Auch erfolgte eine Attraktivierung der „Assanierung“. Die Annuitätenzuschussförderung wurde durch die alternative Möglichkeit einer Förderungsbeitragsförderung ergänzt.

Auf Basis der gesetzlichen Ermächtigung wurden die Einkommensgrenzen gemäß § 2 Z.12 Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993 erstmals seit 2008 wieder angepasst. Das bedeutet, dass durch die Anhebung der Einkommensgrenzen der Zugang zu einzelnen Wohnbauförderungsvarianten auf eine breitere Basis gestellt wurde.

Jänner 2020

