

Wirtschaftsministerium (Hrsg.)

IIBW – Institut für Immobilien,
Bauen und Wohnen GmbH

Kompetenzgefüge im österreichischen Wohnungswesen

Wien, Dezember 2008

Inhalt

Vorwort	5
Wohnungspolitische Kompetenzen in Österreich	6
1 Wohnungspolitische Kompetenzen der EU	8
2 Kompetenzgefüge gemäß B-VG	10
3 Wohnungspolitische Kompetenzen des Bundes	12
3.1 Bundeskanzleramt	13
3.2 Finanzministerium	13
3.3 Wirtschaftsministerium	14
3.4 Justizministerium	15
3.5 Umweltministerium	15
3.6 Sozialministerium	17
3.7 Verkehrsministerium	17
4 Wohnungspolitische Kompetenzen der Länder	19
4.1 Wohnbauförderung	19
4.2 Förderungsstellen der Länder	22
4.3 Ausgelagerte Rechtsträger und Einrichtungen	24
5 Wohnungspolitische Kompetenzen der Gemeinden	26
6 Interessenvertretungen	28
6.1 Gesetzliche Interessenvertretungen	28
6.2 Andere Interessenvertretungen	29
7 Wohnungsgemeinnützigkeit	30
8 Wohnbaufinanzierung	33
9 Lehre und Forschung	36
9.1 Forschungsförderung	36
9.2 Forschungseinrichtungen	36
Anhang	38

Vorwort

Wohnen ist auch kompetenzrechtlich eine durchaus komplexe Materie. Allen staatlichen Ebenen sind Funktionen zugeordnet, den Gemeinden, den Ländern und dem Bund. Die Europäische Union hat formal keine wohnungspolitische Kompetenz. Tatsächlich aber übt sie keinen unwesentlichen Einfluss auf das Wohnungswesen der Mitgliedstaaten aus.

Es war u.a. auch eine Initiative des Europäischen Parlaments, die zum Entstehen der vorliegenden Broschüre beigetragen hat: „Zum besseren Verständnis der nationalen Wohnungspolitiken (in der Union) sollen die wesentlichen Akteure identifiziert und in ihrer Funktion beschrieben werden“, heißt es in einer Entschließung an die Kommission.

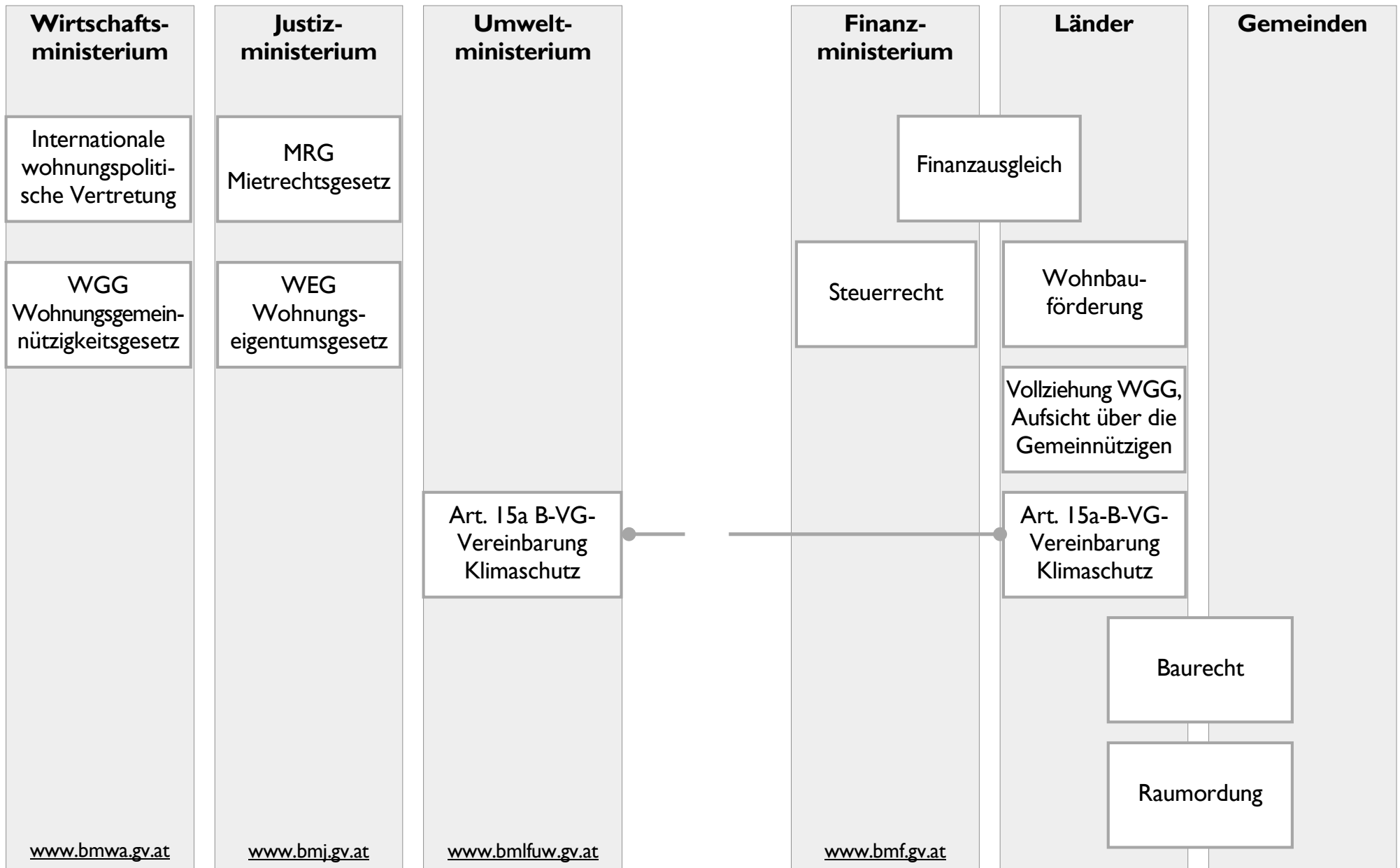
Die Broschüre in Ihren Händen richtet sich aber vor allem an den österreichischen Nutzer, der auf engstem Raum die wichtigsten Institutionen im Kontext Wohnen und deren Verflechtungen dargestellt finden soll. Dabei wurde nicht so sehr Wert auf die streng formale Behandlung als auf die griffige Lesbarkeit gelegt.

Die gute Funktionsfähigkeit des österreichischen Systems von Wohnbau und Wohnungspolitik ist wesentlich auf das funktionale Ineinandergreifen der bestehenden Kompetenzen und die Kooperation der handelnden Personen zurück zu führen. Mit diesem Büchlein soll ein Beitrag zu deren weiteren Entwicklung geleistet werden.

MR Dr. Andreas Sommer
Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit
Abteilungsleiter CI/7 Wohnungs- und Siedlungspolitik

Wohnungspolitische

Kompetenzverteilung



I Wohnungspolitische Kompetenzen der EU

Zuständigkeiten im Kontext Wohnen:

- Budgetpolitik („Maastricht-Kriterien“)
- Wettbewerbs- und Beihilfenrecht
- Gebäude Richtlinie
- Bauproduktenverordnung
- Förderungs- und Forschungsprogramme
- Europäische Normung

Auf EU-Ebene gibt es keine vertragliche Basis für die gemeinschaftliche Gestaltung von Wohnungspolitik. Daher fällt dieser Politikbereich grundsätzlich in die Zuständigkeit der Mitgliedstaaten. Schon seit längerem beeinflussen allerdings gemeinschaftliche Regelungen die Wohnungspolitik der Mitgliedsländer zumindest in Teilbereichen, etwa die Konvergenzkriterien des Maastricht-Vertrags, die die Gebarung der Wohnbauförderung nachhaltig verändert haben, oder die EU-Gebäude Richtlinie von 2002 mit ihrer Festlegung von thermischen Mindeststandards und der verbindlich vorgesehenen Einführung von Energieausweisen.¹ Erst seit Kurzem aber gibt es eine schlüssige EU-Judikatur für den sozialen Wohnbau. Der Europäischen Gerichtshofs (EuGH) schuf 2003 mit dem sog. „Altmark-Urteil“² die Grundlagen für den Umgang mit Subventionen bei Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse, zu denen etwa auch die Leistungen des geförderten Wohnbaus zählen. Mit einem proaktivem Gestaltungsanspruch hat dieser Ansatz aber noch wenig zu tun. Ein solcher ist ansatzweise mit der Öffnung des Regionalfonds (EFRE) für Maßnahmen des Wohnens und aktuellen Finanzierungsprogrammen der Europäischen Investitionsbank erkennbar (JESSICA - Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas).

Die seit 1989 unregelmäßig stattfindenden informellen EU-Wohnbauministerkonferenzen versuchen über einen thematischen Zugang wie „Beschäftigungseffekte im Wohnbau und bei der Wohnhaussanierung“ (Graz, 1998), „Nachhaltige Sanierung von Wohnhochhäusern“ (Prag, 2005) oder „Zugang zu Wohnraum für Menschen mit besonderen Bedürfnissen“ (Marseille, 2008) gemeinsame Initiativen zu setzen.

Links: www.eib.org/products/technical_assistance/jessica,
www.urban-logement.eu

2 Kompetenzgefüge gemäß B-VG

Das Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) definiert die Kompetenzen der Gebietskörperschaften durch die Zuordnung von Gesetzgebung bzw. Vollziehung. Manche Rechtsbereiche, wie das Zivilrecht, sind in Gesetzgebung und Vollziehung Bundessache. Andere, wie das „Volkswohnungswesen“ (mit Ausnahme der Wohnbauförderung), sind in Gesetzgebung Bundes-, in der Vollziehung aber Landessache. Bei der Bodenreform ist nur die Grundsatzgesetzgebung Bundessache, Ausführungsgesetzgebung und Vollziehung Landessache. Rechtsmaterien, die nicht ausdrücklich durch die Bundesverfassung der Gesetzgebung oder auch der Vollziehung des Bundes übertragen sind, verbleiben im selbständigen Wirkungsbereich der Länder.³ Gemischte Zuständigkeiten sind allerdings die Regel und nicht die Ausnahme. Die komplizierte Kompetenzlage ist ein Ergebnis eines fortdauernden Kräfteabgleichs zwischen Bund und Ländern, siehe dazu das Organigramm Seite 6.

Kompetenzgefüge nach B-VG

MATERIE	GESETZGEBUNG	VOLLZUG
Assanierung	Bund	Länder
Bank- / Kreditwesen	Bund	Bund
Baurecht	Länder*)	Länder/Gemeinden
Denkmalschutz	Bund	Bund
Grundverkehr	Länder	Länder
Normenwesen	Bund	Bund
Raumordnung	Länder	Länder/Gemeinden
Statistik	Bund	Bund
Volkswohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeit)	Bund	Länder
Wohnbauförderung	Länder	Länder
Zivilrecht (Mietrecht, Wohnungseigentumsrecht)	Bund	Bund*)

*) Mit zahlreichen Ausnahmen.
Quelle: Art. 10 – 15 B-VG.

3 Wohnungspolitische Kompetenzen des Bundes

Zuständigkeiten im Kontext Wohnen:

- Volkswohnungswesen
- Zivilrecht
- Raumordnung
- Regionalpolitik

Die Zuständigkeiten des Bundes im Kontext Wohnen liegen vor allem in den Kompetenztatbeständen

- Zivilrecht, insbesondere dem Mietrecht (MRG) und dem Wohnungseigentumsrecht (WEG),
- sowie dem „Volkswohnungswesen“, das v.a. das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht (WGG) betrifft, nicht aber die Wohnbauförderung, die von den Ländern wahrgenommen wird. Zum Volkswohnungswesen zählt die „Wohnfürsorge für minderbemittelte Schichten der Bevölkerung“ bzw. die „Vorsorge für die Bereitstellung von Klein- und Mittelwohnungen (...), wie sie in der Regel für die minderbemittelten Bevölkerungskreise in Betracht kommen und benützt werden – sowie die Regelung der Wohnwirtschaft, soweit sie solche Wohnungen zum Gegenstand hat“⁴.

Mit dem MRG, dessen Geltungsbereich den überwiegenden Teil des Wohnungsbestandes umfasst, sowie dem WEG und dem WGG, in deren Rechtsregime ein Großteil des Wohnungsneubaus fällt, dominiert der Bund nicht nur das Wohnrecht im Bestand, sondern trotz der veränderten Wohnbauförderung auch im Neubau. Diese Kompetenzlage bewirkt eine in Teilbereichen gleichlaufende Entwicklung der Länderförderungsgesetze.

Ergänzt werden diese Kernkompetenzen von weiteren Zuständigkeiten mit Bezug zum Wohnungswesen, wie nachfolgend dargestellt.

3.1 BUNDESKANZLERAMT

Zuständigkeiten im Kontext Wohnen:

- Koordination Raumordnung, Raumplanung und Regionalpolitik
- Allgemeine Angelegenheiten der Statistik

Das Bundeskanzleramt ist mit der Koordination in Angelegenheiten der Raumplanung bzw. Raumordnung und Regionalpolitik innerhalb des Bundes und zwischen Bund und Ländern betraut und vertritt Österreich in internationalen Angelegenheiten der Raumordnung. In dieser Funktion führt der Bundeskanzler den ständigen Vorsitz der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK). Das BKA betreibt mit dem „RIS – Rechtsinformationssystem“ eine umfassende öffentliche Rechtsdatenbank, die alle geltenden Bundes- und Ländergesetze zur Verfügung stellt.

Zuständige Abteilung:

- Abteilung IV/4 „Raumordnung und Regionalpolitik“.

Links: www.bka.gv.at, www.ris.bka.gv.at

3.2 FINANZMINISTERIUM

Zuständigkeiten im Kontext Wohnen:

- Finanzverfassung und Finanzausgleich
- Steuerliche Anreizinstrumente
- Wohnbaubanken
- Bausparförderung

Zuständige Abteilungen:

- Abteilung II/3 „Finanzverfassung und Finanzausgleich“, z.B. hinsichtlich des Zweckzuschussgesetzes (bis 2008);

- Abteilung III/5 „Banken- und Kapitalmarktrecht“, z.B. hinsichtlich des Bausparkassengesetzes;
- Abteilung VI/2 „Steuerschätzung und Steuerpolitik“, z.B. hinsichtlich ökonomischer Fragen von Umweltabgaben;
- Abteilung VI/6 „Einkommensteuer, Körperschaftsteuer“, z.B. hinsichtlich der Förderung von Wohnbaubanken;
- Abteilung VI/7 „Lohnsteuer“, z.B. hinsichtlich Bausparen und Mietzinsbeihilfe.

Link: www.bmf.gv.at/Finanzministerium

3.3 WIRTSCHAFTSMINISTERIUM

Zuständigkeiten im Kontext Wohnen:

- Angelegenheiten des Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesens
- Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)
- Internationale wohnungspolitische Vertretung

Die wohnungspolitischen Aufgaben des Wirtschaftsministeriums resultieren aus den Kompetenzen des ehemaligen Bautenministeriums, das 1987 im Wirtschaftsministerium aufging. Die wichtigsten sind die supra- und internationale Wahrnehmung österreichischer Interessen in informellen Fragen des Wohnungswesens (z.B. im Rahmen der EU oder UNO) und die Gestaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Zu diesem bedeutsamen Sektor des österreichischen Wohnungswesens siehe Seite 30.

Zuständige Abteilung:

- C I/7 Wohnungs- und Siedlungspolitik.

Link: www.bmwa.gv.at > Schwerpunkte > Wirtschaftspolitik > Wohnungspolitik

3.4 JUSTIZMINISTERIUM

Zuständigkeiten im Kontext Wohnen:

- Mietrechtsgesetz (MRG)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- Sonstige wohnrechtliche Materien: z.B. Bauträgervertragsgesetz (BTVG), Wohnrechtliches Außerstreitbegleitgesetz etc.
- Sachverständigenwesen (über die Gerichte)
- Grundbuch (über die Gerichte)

Wohnrechtsreformen betreffen häufig Novellen von mehreren Stammgesetzen. Das bedingt eine enge Kooperation mit anderen Ministerien, wie dem Wirtschaftsressort. Wohnrechtsreformen werden stets in enger Kooperation mit parlamentarischen und Interessenvertretern vorbereitet.

Zuständige Abteilung:

- Abteilung I 2: Angelegenheiten des Sachenrechts: Angelegenheiten des Mietrechts und des Wohnungseigentumsrechts.

Link: www.bmj.gv.at

3.5 UMWELTMINISTERIUM

Zuständigkeiten im Kontext Wohnen:

- Vertretung des Bundes bei der Art. 15a B-VG-Vereinbarung „über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen“
- Klimaschutz
- Diffusionsprogramm „klima:aktiv“

Das Umweltressort hat große Bedeutung im Bereich Wohnen erlangt, seit Klimaschutz und Nachhaltigkeit zu vorrangigen Themen geworden sind. Es ist zuständig für allgemeine Angelegenheiten des Umweltschutzes, insbesondere die allgemeine Umweltschutzpolitik, die Koordination auf allen Gebieten des Umweltschutzes, Umweltförderung und Forschung auf dem Gebiet des Umweltschutzes

Zuständige Abteilung:

- Abt. V/10 Umweltökonomie und Energie: Makroökonomische, strukturpolitische und sozialökonomische Aspekte ökologischer Wirtschafts- und Energiepolitik, Aktionsprogramm klima:aktiv.

klima:aktiv

Das Diffusionsprogramm „klima:aktiv“ knüpft an die Forschungs- und Technologieprogramme des BMVIT an („Haus der Zukunft“ etc.). Wesentlich ist die Entwicklung und Verbreitung des „klima:aktiv-Gebäudestandards“. Auch wurden mittlerweile mit über 80 Unternehmen und Organisationen Partnerverträge abgeschlossen.

Umweltbundesamt

Das Umweltbundesamt ist die Fachstelle des Bundes für Umweltschutz und Umweltkontrolle in Österreich. Im Kompetenzgefüge Wohnen ist es hinsichtlich seiner Berichte zur Entwicklung der Emissionen (Kyoto-Fortschrittsberichte, Klimaschutzberichte) von Belang.

Links: www.lebensministerium.at, www.klimaaktiv.at,
www.klimaaktiv-gebaut.at, www.umweltbundesamt.at

3.6 SOZIALMINISTERIUM

Zuständigkeiten im Kontext Wohnen:

- Konsumentenschutz
- Seniorenpolitik

Auch das Sozialministerium übt wohnungspolitischen Einfluss aus: Themen sind etwa „barrierefreies Wohnen“ oder „Wohnen im Alter“.

3.7 VERKEHRSMINISTERIUM

Zuständigkeiten im Kontext Wohnen:

- Wirtschaftlich-technischen Forschung: Programmlinie „Haus der Zukunft“ u.a.
- Teilkompetenzen für die Österreichischen Forschungsförderungsgesellschaft (FFG)

Die F&E-Agenden der Bundesregierung sind auf mehrere Bundesministerien aufgeteilt. Der 2000 zur Umsetzung der EU-Ziele von Lissabon und Barcelona einberufene Rat für Forschung und Technologieentwicklung ressortiert zum Verkehrsministerium. Für die angewandte Forschung im Wohnungs- und Bauwesen hat auf Bundesebene dieses den größten Stellenwert. Die teilweise zum Ressort gehörende FFG – Forschungsförderungsgesellschaft finanziert zahlreiche baubezogene Forschungen. Kürzlich wurde eine Brancheninitiative (Bra.In) „Bauwirtschaft“ gestartet.

Programmlinie „Haus der Zukunft“

Mit dem seit 1999 laufenden Forschungs- und Technologieprogramm „Haus der Zukunft“ und weiteren Programmlinien ist es gelungen, beim nachhaltigen Bauen und insbesondere im Bereich

des Passivhausbaues eine weltweite Themenführerschaft zu erreichen. Neben Forschung und Technologieentwicklung standen Demonstrationsprojekte und die Diffusion der Ergebnisse im Vordergrund. Seit 2008 zielt das Folgeprogramm „Haus der Zukunft Plus“ auf die breite wirtschaftliche Umsetzung der erreichten Innovationen.

Links: www.rat-fte.at, www.ffg.at, www.hausderzukunft.at

4 Wohnungspolitische Kompetenzen der Länder

Zuständigkeiten im Kontext Wohnen:

- Wohnbauförderung
- Baurecht
- Raumordnung

In der Gesetzgebungs- und Vollziehungskompetenz der Länder liegen vor allem die Wohnbauförderung in Neubau und Sanierung, das Baurecht und die Raumordnung. Für „Querschnittsmaterien“ wie die Raumordnung oder das Baurecht gilt dies nur, wenn diese nicht unter anderen Vorschriften dem Bundesbereich zuzuordnen sind, z.B. das Eisenbahnwesen, das überregionale Straßennetz oder der Denkmalschutz. Die Ausführungsgesetzgebung zur Grundsatzgesetzgebung des Bundes und die Vollziehung liegt u.a. im Bereich der vor allem für die Landwirtschaft relevanten Bodenreform bei den Ländern. Bodenpolitik, insbesondere im Sinne der Baulandmobilisierung, ist also mit geteilten Zuständigkeiten konfrontiert. Während Assanierung und Bodenreform in der Gesetzgebungskompetenz des Bundes liegen, ist Raumordnung und Grundverkehr – gleichfalls mit Ausnahmen – Landessache. Angesichts dessen sind die Länder dazu übergegangen, bodenpolitische Ziele im Rahmen der in ihrem Kompetenzbereich liegenden Raumordnungsgesetze zu verfolgen⁵.

4.1 WOHNBAUFÖRDERUNG

Die Landesverwaltungen agieren einerseits im Rahmen der Hoheitsverwaltung, andererseits in der sogenannten Privatwirtschaftsverwaltung. Die Wohnbauförderung ist mit wenigen Ausnahmen Teil der Privatwirtschaftsverwaltung der Länder, d.h. die Länder werden nicht als Behörde tätig, sondern sind Vertragspartner

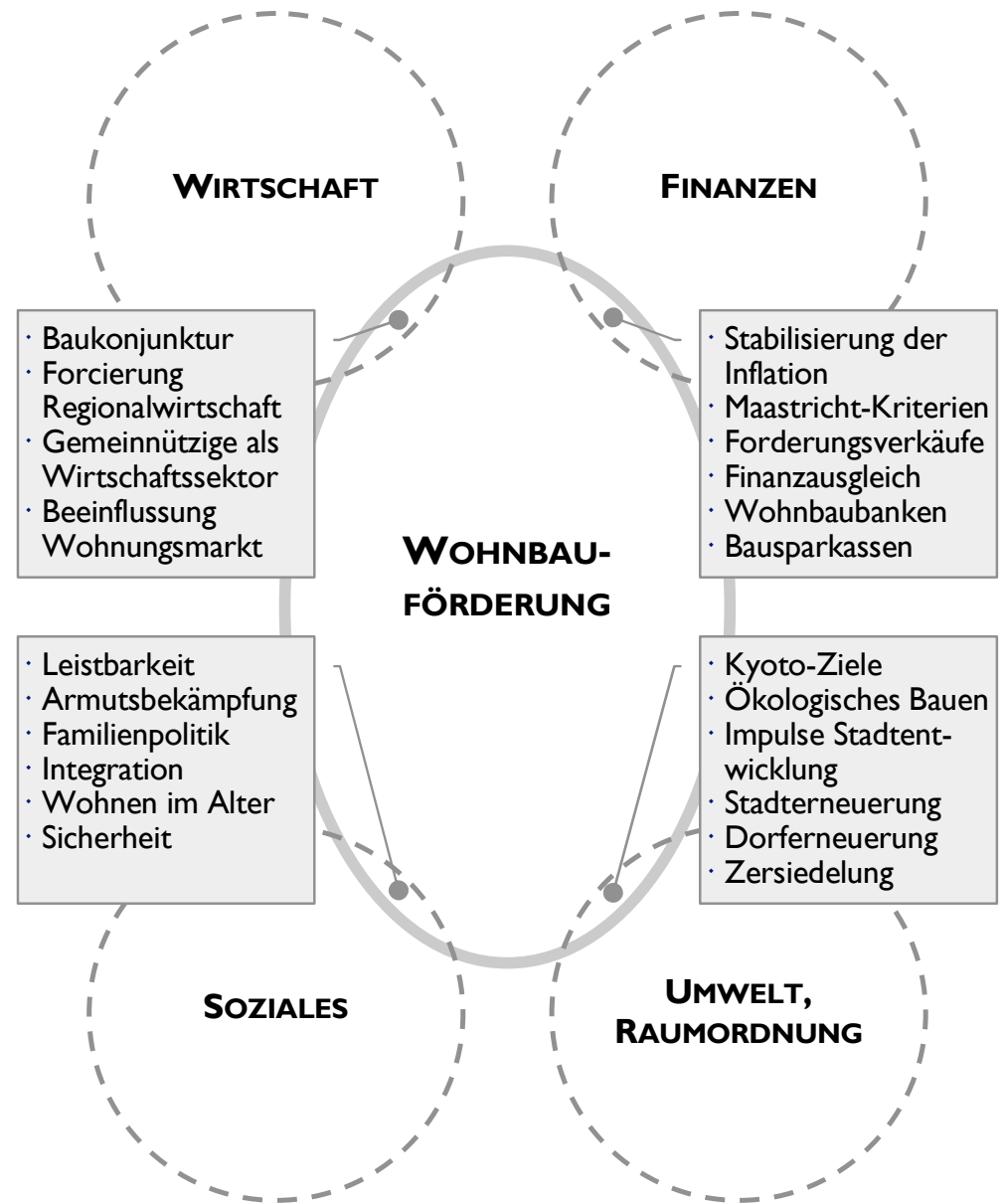
der Förderungsnehmer. Nur in wenigen Bundesländern wird die Wohnbeihilfe mit „Bescheiderledigung“ im Rahmen der Hoheitsverwaltung abgewickelt.

Seit der „Verlängerung“ von Vollziehungskompetenzen mit dem Wohnbauförderungsgesetz 1968, in verstärktem Ausmaß seit dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 und schließlich mit der vollständigen „Verlängerung“ der Wohnbauförderung (auch im Hinblick auf die Gesetzgebungszuständigkeit) in den Jahren 1987/88, haben die Länder umfangreiche Landesgesetze und Durchführungsverordnungen zur Wohnbauförderung mit z.T. stark unterschiedlichen Zielrichtungen erlassen.

Die Wohnbauförderung der Länder operierte 2007 mit Einnahmen von 2,70 Mrd. Euro und Ausgaben von 2,87 Mrd. Euro. Zwei Drittel der Einnahmen waren Zweckzuschüsse des Bundes, das verbleibende Drittel Rückflüsse und Landesmittel. Ab 2009 sind die Zweckzuschüsse in nicht-zweckgebundene Ertragsanteile der Länder umgewandelt. Der Bund verzichtet damit auf die weitere direkte Einflussnahme auf die Gebarung der Wohnbauförderung. Damit ist ein mehrere Jahrzehnte währender Kompetenzübergang für die Wohnbauförderung vom Bund an die Länder abgeschlossen.

2007 gaben die österreichischen Bundesländer Förderungszusicherungen für insgesamt 35.700 Wohneinheiten, davon rund 40% Eigenheime. Bemerkenswert ist der hohe Förderungsdurchsatz im österreichischen Wohnbau. Rund 80% des Wohnungsneubaus werden durch die Wohnbauförderung ko-finanziert. Dennoch liegen die Gesamtausgaben des Staats für die Wohnbauförderung mit ca. 1,0% des Brutto-Inlandsprodukts unter dem Durchschnitt der westeuropäischen EU-Staaten.

Themen aus Kompetenzüberlagerung:



Die Wohnbauförderung ist ein äußerst wichtiges Instrument zur Umsetzung von Politikzielen auf Länderebene. Wie in der vorstehenden Grafik dargestellt, ist nicht nur die Wohnungspolitik selbst, sondern eine Reihe weiterer Politikfelder berührt.

4.2 FÖRDERUNGSTELLEN DER LÄNDER

Burgenland

- Wohnbauförderungsstelle: Amt der Burgenländischen Landesregierung, Landesamtsdirektion, Stabstelle Raumordnung und Wohnbauförderung
- Link: www.burgenland.at/buergerservice/wohnbaufoerderung
- Förderungsvorschriften im Volltext: www.e-government.bgld.gv.at/wbf

Kärnten

- Wohnbauförderungsstelle: Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 4, Unterabteilung Wohnungs- und Siedlungswesen
- Link: www.verwaltung.ktn.gv.at
- Förderungsvorschriften im Volltext: www.ris.bka.gv.at, FGW-Loseblattsammlung

Niederösterreich

- Wohnbauförderungsstelle: Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, Gruppe Finanzen, Abteilung Wohnbauförderung
- Link: www.noel.gv.at/Bauen-Wohnen
- Förderungsvorschriften im Volltext: www.ris.bka.gv.at, FGW-Loseblattsammlung

Oberösterreich

- Wohnbauförderungsstelle: Amt der Oberösterreichischen Landesregierung, Direktion Soziales und Gesundheit, Abteilung Wohnbauförderung
- Link: www.land-oberoesterreich.gv.at
- Förderungsvorschriften im Volltext: www.land-oberoesterreich.gv.at > Themen > Bauen und Wohnen > Förderungen > Rechtliche Grundlagen

Salzburg

- Wohnbauförderungsstelle: Amt der Salzburger Landesregierung, Abteilung 10: Wohnungswesen
- Link: www.salzburg.gv.at/210
- Förderungsvorschriften im Volltext: www.sir.at > SIR - Wohnen > Wohnbauförderung

Steiermark

- Wohnbauförderungsstelle: Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung A15 Wohnbauförderung
- Link: www.stmk.gv.at > Verwaltung > Dienststellen > Abteilungen > A15-Wohnbauförderung
- Förderungsvorschriften im Volltext: Abteilung Wohnbauförderung > Wohnbaurecht

Tirol

- Wohnbauförderungsstelle: Amt der Tiroler Landesregierung, Gruppe Wirtschaft, Gemeinde und Finanzen, Abteilung Wohnbauförderung
- Link: www.tirol.gv.at > Themen > Bauen und Wohnen > Wohnbauförderung
- Förderungsvorschriften im Volltext: Abteilung Wohnbauförderung > Richtlinien

Vorarlberg

- Wohnbauförderungsstelle: Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung
- Link: vorarlberg.at > Bauen und Wohnen > Wohnbauförderung
- Förderungsvorschriften im Volltext: vorarlberg.at > Bauen und Wohnen > Förderungsrichtlinien

Wien

- Wohnbauförderungsstelle: Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle
- Link: www.wien.gv.at/ma50st
- Förderungsvorschriften im Volltext: www.wien.gv.at/ma50st/gesetze

4.3 AUSGELAGERTE RECHTSTRÄGER UND EINRICHTUNGEN

Mehrere Bundesländer haben wohnungsbezogene Funktionen in gesonderte Einrichtungen und Rechtsträger ausgelagert.

Niederösterreich

- Wohnbauforschung: www.noee-wohnbauforschung.at

Oberösterreich

- Oberösterreichischer Energiesparverband: www.energiesparverband.at

Salzburg

- SIR – Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen: www.sir.at

Vorarlberg

- Energieinstitut Vorarlberg: www.energieinstitut.at

Wien

- Wohnfonds Wien: www.wohnfonds.wien.at
- Wiener Wohnen: www.wien.gv.at
- Wohnservice Wien: www.wohnservice-wien.at
- Wiener Wohnbauforschung: www.wohnbauforschung.at

5 Wohnungspolitische Kompetenzen der Gemeinden

Den Gemeinden kommen im Kontext Wohnen insbesondere folgenden Aufgaben zu:

- **Örtliche Raumplanung:** In Vollzug der Landesgesetzgebung erstellen die Gemeinden Flächenwidmungs- und Bebauungspläne.
- **Baupolizei:** Erste Instanz ist der Bürgermeister. Die zweite Instanz ist in den Bundesländern unterschiedlich geregelt, meist ist es der Gemeinderat oder -vorstand.
- **Mitwirkung beim geförderten Wohnbau:** Die Gemeinden wirken in den meisten Bundesländern bei der Bedarfserhebung für den geförderten Wohnbau mit und haben Einweisungsrechte für die gefördert errichteten Geschoßwohnungen. Auch sind sie in einigen Ländern aufgefordert, Baugründe für geförderten Wohnbau zu ermäßigten Preisen zur Verfügung zu stellen.⁶
- **Kommunaler Wohnbau, Stadt- und Dorferneuerung:** In den meisten Bundesländern sind die Gemeinden als Förderer der gemeinnützigen Bauvereinigungen gleichgestellt. Sie können vielfach auch Förderungsmittel für die Stadt- und Dorferneuerungen in Anspruch nehmen. Beim Neubau von Sozialwohnungen haben die gemeinnützigen Bauvereinigungen die Kommunen weitgehend abgelöst. Aufgrund seiner Größenordnung mit mehr als 200.000 Wohnungen nimmt der kommunale Wohnungsbestand in Wien eine Sonderstellung ein.
- **Informelle Aufgaben:** Die Länder bedienen sich der Gemeinden bei der Althausanierung hinsichtlich der Einschätzung und Be-

urteilung erhaltenswürdiger Substanz und vielfach bei der Verifizierung der Daten bei der Wohnbeihilfe.

- **Schlichtungsstellen:** In einigen österreichischen Gemeinden wurden Schlichtungsstellen eingerichtet, um die Gerichte in außerstreitigen wohnrechtlichen Angelegenheiten zu entlasten, wie z.B. Mietzins- oder Betriebskostenüberprüfungen oder Nutzwertfestsetzungen. Schlichtungsstellen bestehen in den 7 großen Landeshauptstädten und in 4 weiteren Bezirkshauptstädten.

6 Interessenvertretungen

6.1 GESETZLICHE INTERESSENVERTRETUNGEN

Sie spielen in der österreichischen Realverfassung eine zentrale Rolle. Zur Verdeutlichung sei auf die Bedeutung der Sozialpartner auf Legistik und Wirtschaftspolitik verwiesen. Im Kontext Wohnen spielen folgende Einrichtungen eine besondere Rolle.

Städte- und Gemeindebund

Der Österreichische Gemeindebund und der Österreichische Städtebund spielen eine bedeutsame Rolle bei allen Vereinbarungen zwischen den Gebietskörperschaften, z.B. dem Finanzausgleich oder Artikel 15a B-VG-Vereinbarungen, zuletzt etwa der Vereinbarung „über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen“.

Wirtschaftskammer

Die Wirtschaftskammer Österreich und die einzelnen Länderkammern sind wichtige Akteure im Wohnungswesen. Folgende Innungen und Fachverbände zeichnen sich durch besonders starke Aktivitäten aus:

- Bundesinnung der Baugewerbe / Geschäftsstelle Bau: www.bau.or.at
- Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: www.wkimmo.at
- Fachverband der Stein- und keramischen Industrie: www.baustoffindustrie.at

Die Wirtschaftskammer „konstituiert“ gemeinsam mit der Arbeiterkammer und dem Gewerkschaftsbund (auch durch jeweilige Teilorganisationen) die Sozialpartner. Ihre zahlreichen gemeinsam

vorgetragenen Initiativen zeichnen sich durch besondere Durchsetzungskraft aus.

Arbeiterkammer

Die Kammer für Arbeiter und Angestellte ist gleichfalls in Länderorganisationen und eine Bundeskammer strukturiert. Im Kontext Wohnen ist vor allem die Länderkammer Wien aktiv, indem sie einschlägige Studien beauftragt, umfangreiche Konsumenteninformation und -beratung anbietet, sich aktiv in legistische Prozesse einbringt und im Rahmen der Sozialpartnerschaft Initiativen mitträgt.

Links: www.arbeiterkammer.at, wien.arbeiterkammer.at, www.bau-holz.at

6.2 ANDERE INTERESSENVERTRETUNGEN

In zunehmendem Maße gelingt es auch „privaten“ Interessenvertretungen, im wohnungspolitischen Kontext wirksam zu werden. Die folgende Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Konsumentenschutz:

- Mietervereinigung Österreichs: www.mietervereinigung.at
- ÖMB - Österreichischer Mieter- und Wohnungseigentümerbund: www.mieterbund.at
- Mieterschutzverband: www.mieterschutzverband.at

Wirtschaft:

- Arge Bau!Massiv!: www.baumassiv.at
- GBV – Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen, siehe S. 31.
- GDI – Gemeinschaft Dämmstoffindustrie: www.gdi.at
- IG Passivhaus: www.igpassivhaus.at
- ÖVI – Österr. Verband der Immobilientreuhänder: www.oevi.at

7 Wohnungsgemeinnützigkeit

Viele Europäische Staaten verfügen über eine Art „gemeinnütziger Wohnungswirtschaft“. Aber in nur wenigen hat die Wohnungsgemeinnützigkeit einen ähnlich hohen Stellenwert im Bestand und zeigt eine derart vitale Entwicklung im Neubau wie in Österreich. Mittlerweile umfasst der Sektor rund 800.000 verwaltete Wohnungen. Rund zwei Drittel sind Miet- und Genossenschaftswohnungen, ein Drittel Eigentumswohnungen. Insgesamt umfasst der Sektor annähernd 20% des Wohnungsbestandes.

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen zeichnen für jährlich durchschnittlich rund 15.000 Neubauwohnungen verantwortlich. Das ist mehr als die Hälfte des großvolumigen Neubaus in Österreich. Dafür nehmen sie rund ein Drittel der Wohnbauförderungsausgaben der Bundesländer in Anspruch.

Trotz eines vergleichsweise jungen Gebäudebestandes in hoher baulicher Qualität realisieren die Gemeinnützigen heute die höchste thermische Sanierungsrate unter allen Wohnungsbestandssektoren.

Etwas mehr als die Hälfte der ca. 200 Gemeinnützigen sind Genossenschaften, die andere Hälfte Kapitalgesellschaften (davon 10 Aktiengesellschaften). Ihnen allen ist gemeinsam, dass sie unter dem Regime des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) als privatwirtschaftlich organisierte Unternehmen auch Aufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge erbringen, nämlich die „Bereitstellung von Klein- und Mittelwohnungen (...), wie sie in der Regel für die minderbemittelten Bevölkerungskreise in Betracht kommen“, so die Definition des Kompetenztatbestands „Volkswohnungswesen“ (siehe S. 12).

Dem (in Teilbereichen) bevorzugten Zugang zu Wohnbauförderungsmitteln und einer Befreiung von der Körperschaftsteuer stehen umfangreiche im WGG verankerte Bindungen gegenüber, insbesondere ein (modifiziertes) Kostendeckungsprinzip, weitgehende Beschränkungen bei der Gewinnerzielung und -ausschüttung, die Pflicht zur bauwirksamen Verwendung des Eigenkapitals, die dauerhafte Bindung des Vermögens an gemeinnützige Zwecke und Geschäftskreisbeschränkungen.

Mit der Umsetzung dieser Regelungen steht das österreichische System der Wohnungsgemeinnützigkeit grundsätzlich in voller Übereinstimmung mit EU-Zielen und EU-Recht, insbesondere den beihilfen- und wettbewerbsrechtlichen Vorschriften.

Interessenvertretung und Revision

Der „Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen“ ist gleichzeitig ein Revisionsverband. Die Bundesländer als Aufsichtsbehörde bedienen sich seiner als Sachverständigen. Die deutlich über das übliche Maß einer Abschlussprüfung hinausgehende Gebarungsprüfung hat sich zu einem effizienten Qualitätssicherungsinstrument entwickelt.⁷ Erkenntnisse aus der Wirtschaftsführung der Unternehmen können solcherart auf kurzem Weg dem gesamten Sektor zur Verfügung gestellt und gegebenenfalls interessenpolitisch weiter verfolgt werden. Diese strukturell angelegte Selbsterneuerung des Sektors führt, gemeinsam mit der gegebenen vielfältigen zivilgesellschaftlichen Einbindung, zu einer ausgesprochen vitalen Entwicklung des Sektors, die insbesondere in der kontinuierlichen Ausformung des legislativen Rahmens ersichtlich wird.

Auf Europäischer Ebene werden die nationalen Sozialwohnungsverbände durch den Europäischen Verbindungsausschuss zur Koordinierung der Sozialen Wohnungswirtschaft (CECODHAS)

vertreten. Er hat einigen Einfluss bei der Gestaltung einer EU-Position in Wohnungsfragen gewonnen (siehe S. 8).

Aufsicht über Gemeinnützige

In den meisten Bundesländern ist die organisatorische Zuständigkeit „Wohnbauförderung“ mit der Aufsicht über die Gemeinnützigen Bauvereinigungen gemäß WGG in einer Abteilung verbunden. Getrennte Zuständigkeiten bestehen lediglich in Niederösterreich. Die Aufsichtsbehörde nimmt an den Schlussbesprechungen der verbandseigenen Revision teil und erteilt gegebenenfalls Aufträge zur Abstellung von Mängeln. Die realpolitisch wirksamste Sanktion ist die Androhung auf Ausschluss von zukünftigen Förderungszuteilungen.

Links: www.gbv.at, www.cecodhas.org

8 Wohnbaufinanzierung

Das österreichische System der Wohnbaufinanzierung ist durch erhebliche Komplexität, allerdings auch eine im internationalen Vergleich sehr gute Performance gekennzeichnet.

Finanzierung durch die Wohnbauförderung

Die Wohnbauförderung der Länder (siehe S. 19) spielt in fast allen Neubausegmenten eine sehr große Rolle, im Eigenheimsegment häufig in Verbindung mit Darlehen der Bausparkassen, im großvolumigen Bereich gekoppelt mit Kapitalmarktfinanzierungen über Wohnbaubanken. Es kommen ihr zunehmend neue Funktionen zu. Durch implizite Sicherungsmechanismen gewinnt sie immer stärker Eigenkapitalcharakter, wodurch sie zu einer Verbilligung auch der anderen Finanzierungskomponenten beiträgt.

Bankenfinanzierung

Die Kapitalmarktfinanzierung in Österreich ist durch das Spezialbankenprinzip gekennzeichnet, d.h. für unterschiedliche Finanzierungsformen bestehen jeweils eigenständige Institute. Allerdings ist das Universalbankenprinzip im Vormarsch, indem die großen Banken mittlerweile die volle Palette von Finanzierungsformen anbieten. Banken spielen bei der Wohnbaufinanzierung eine zunehmend wichtige Rolle, da der Finanzierungsanteil der Wohnbauförderung tendenziell sinkt. Auch der Trend zu Annuitätenzuschussförderungen begünstigt die Kapitalmarktfinanzierung. Einzelne Gemeinnützige Bauträger sind im (teilweisen) Besitz von Banken, darüber hinaus verfügen mehrere Banken über gewerbliche Bauträger-Töchter.

Bausparkassen

Bausparkassen spielen eine traditionell große Rolle in der Wohnbaufinanzierung in Österreich, insbesondere bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Allerdings haben die Bausparkassen ihre Tätigkeitsfelder sukzessive ausgeweitet, insbesondere hinsichtlich der Finanzierung des großvolumigen Wohnbaus. Seit 2005 ist es ihnen auch möglich, Bildungs- und Pflegedarlehen zu vergeben. Den Einlagen der vier Bausparkassen von insgesamt 16,98 Mrd. € (2. Quartal 2008) stehen aushaftende Darlehen von 15,93 Mrd. € gegenüber. Der Überhang der Einlagen zu den Ausleihungen hat sich in den vergangenen Jahren stark reduziert. Einerseits haben sich die Einlagen reduziert, andererseits entwickeln sich die Finanzierungsleistungen stark positiv, v.a. die Gelddarlehen (für nicht bau-relevante Investitionen), aber auch die Bauspardarlehen und Zwischenfinanzierungen. Dieser Trend verstärkt sich aktuell durch das Zurückdrängen von Fremdwährungsdarlehen.

Links: www.abv.at, www.wohnbausparen.at,
www.sbausparkasse.at, www.wuestenrot.at

Wohnbaubanken

Anfang der 1990er Jahre wurde in der damaligen Hochzinsphase das Instrument der Wohnbaubanken eingeführt, um langfristig günstige Zinssätze, Zinsstabilität und eine fristenkonforme Refinanzierung zu erreichen. Die sechs österreichischen Wohnbaubanken begeben durch die teilweise Befreiung von der Kapitalertragsteuer geförderte Anleihen. Die Finanzierung ist auf wohnbaugeförderte Neubauten und Sanierungen beschränkt. Nach eigenen Angaben ermöglicht das System eine Verbilligung der Wohnbaufinanzierung um 0,7 Prozentpunkte. Aufgrund der guten Entwicklung der Finanzierungsleistung von durchschnittlich rund 1,5 Mrd. € pro Jahr ist es dem Sektor möglich geworden, den Bedarf

an Kapitalmarktfinanzierungen im geförderten Wohnbau in Österreich weitgehend abzudecken.⁸

Links: www.bankaustria.at, www.easybank.at,
www.hypo-wohnbaubank.at, www.immo-bank.at,
www.raiffeisen-wohnbaubank.at,
www.sparkasse.at/swohnbaubank

9 Lehre und Forschung

9.1 FORSCHUNGSFÖRDERUNG

Folgenden Einrichtungen kommt heute bei der Forschung zu wohnungsbezogenen Themen besondere Bedeutung zu:

- FFG – Forschungsförderungsgesellschaft, „Basisprogramme“ (z.B. Brancheninitiative Bauwirtschaft), „Thematische Programme“, „Europäische und Internationale Programme“, www.ffg.at,
- Programmlinie „Haus der Zukunft Plus“ (Verkehrsministerium), www.hausderzukunft.at;
- Klima- und Energie Fonds, www.klimafonds.gv.at
- Wohnbauforschung Wien und Niederösterreich, www.wohnbauforschung.at, www.noe-wohnbauforschung.at
- Der steuerliche Forschungsfreibetrag hat nur geringe Relevanz für wohnungsbezogene Forschung.

9.2 FORSCHUNGSEINRICHTUNGEN

Wichtige Akteure im Kontext Wohnen im universitären Bereich sind (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- Donau-Universität Krems: Zentrum für Bauen und Umwelt, www.donau-uni.ac.at;
- Fachhochschule Salzburg GmbH: FH-Studiengang „Baugestaltung - Holz“, www.holztechnikum.at;
- Fachhochschule Wiener Neustadt für Wirtschaft und Technik: FH-Studiengang „Wirtschaftsberatung“, www.fhwn.ac.at;
- FHS Kufstein Tirol Bildungs GmbH: FH-Studiengang „Immobilienwirtschaft & Facility Management“, www.fh-kufstein.ac.at;
- FHW - FH-Studiengänge der Wirtschaft, Wien: FH-Studiengang „Immobilienwirtschaft“, www.fh-wien.ac.at/immobilien-wirtschaft;

- Technische Universität Graz: Universitätslehrgang „Nachhaltiges Bauen“, www.tvfa.tugraz.at/lehrgang; Institut für Materialprüfung und Baustofftechnologie, www.tvfa.tugraz.at; Institut für Wärmetechnik, www.iwt.tugraz.at;
- Technische Universität Wien: Institut für interdisziplinäres Bauprozessmanagement, www.ibb.tuwien.ac.at; Institut für Wirtschaftsmathematik, www.eos.tuwien.ac.at;
- Universität für Bodenkultur Wien: Institut für konstruktiven Ingenieurbau, www.boku.ac.at;
- Universität Wien: Juristische Fakultät: Wahlfachkörbe „Wohnrecht“ und „Das Recht der Bauwirtschaft“;
- Wirtschaftsuniversität Wien: Institut für Betriebswirtschaftslehre der Klein- und Mittelbetriebe, www.wu-wien.ac.at/inst/kmb; Institut für Geld- und Finanzpolitik, www.wu-wien.ac.at/vwl.

Wichtige Akteure im Kontext Wohnen in der außeruniversitären Forschung sind (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- FGW - Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen, www.fgw.at;
- IBO – Österreichisches Institut für Baubiologie und -ökologie, www.ibo.at;
- IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen, www.iibw.at;
- Öko Bau Cluster Niederösterreich, www.oekobaucluster.at;
- Österreichisches Ökologieinstitut für angewandte Umweltforschung, www.ecology.at;
- Raum & Kommunikation Korab KEG, www.raum-komm.at;
- SRZ – Stadt- und Regionalforschung GmbH, www.srz-gmbh.com.

Anhang

Quellen

- Amann et al. (2007): Sozialer Wohnbau als Schlüsselfaktor nachhaltiger Europäischer Politik - Positionspapier der europäischen Bauprodukteindustrie Wien: IIBW / Wienerberger AG).
- Amann/Ramaseder (2006): Forschungsbedarf in der Bauwirtschaft - eine Potenzialanalyse (Wien, FGW/IIBW).
- Amann et al. (2002): Maastricht-konforme Neugestaltung der NÖ Wohnbaufinanzierung (Wien, FGW-Schriftenreihe 146).
- Amann, W. (1999): Kompetenzverlagerungen im Wohnungswesen (Wien, FGW-Schriftenreihe Nr. 132).
- Czerny, M., Weingärtler, M. (2007): Wohnbau und Wohnhausanierung als Konjunkturmotor (Wien, WIFO).
- Dachs, Gerlich, Gottweis, Horner, Kramer, Lauber, Müller, Tálos (Hrsg.): Handbuch des politischen Systems Österreichs. Die Zweite Republik. Wien: Manz, 1997.
- FGW – Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen: Loseblattsammlung "Veränderte Förderungsvorschriften für den Wohnungsbau in Österreich".
- Lugger, K., Holoubek, M. (Hrsg. 2008): Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit (Wien, Manz).

Impressum

Wirtschaftsministerium (Hrsg.) (2008): Kompetenzgefüge im österreichischen Wohnungswesen (Wien, IIBW).
IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH,
Dr. Wolfgang Amann
PF 2, 1020 Wien, Tel. +43 1 968 60 08,
www.iibw.at, office@iibw.at
Grafik: IIBW
Coverfoto: Earth Observatory „Fire Scars in Australia's Simpson Desert“
Druck: Novographic Druck GmbH, 1230 Wien
Wien, Dezember 2008
ISBN 978-3-9500588-2-6

Endnoten

- ¹ RL 2002/91/EG.
- ² EuGH-Urteil vom 24. Juli 2003 - C-280/00 "Altmark Trans".
- ³ Art. 11, 12 und 15 B-VG.
- ⁴ VfSlg. 2217/1951, 3378/1958.
- ⁵ Art. 11 Abs. 1 B-VG, Art. 15 (5f) B-VG, Dachs (1997).
- ⁶ Z.B. § 17 Abs 1 Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 1997, § 3 Abs 1 Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990; das steirische Wohnbauförderungsgesetz 1993 sieht Förderungen des Grunderwerbes von Gemeinden vor (§ 18 DV).
- ⁷ Obereder, B.. In: Lugger/Holoubek (2008), S. 179.
- ⁸ Czerny/Weingärtler (2007), S. 17.