



Co-funded by
the European Union



RENOINVEST
sustainable renovation of buildings

RENOWAVE.AT Think-Tank
„Wohnbauinvestitionsbank (WBIB) - Ein altes
Instrument als neue Idee für die Sanierung?“

03.07.2024 / Wien



1. Einleitung und Agenda

Ziel des EU-LIFE-Projekts [RENOINVEST](#) ist es, alle relevanten Stakeholder:innen aus der Finanzbranche, der Immobilien- und Baubranche sowie der Politik zu versammeln, um dringend notwendige Finanzierungslösungen für die klimaneutrale Sanierung unseres Gebäudebestands zu diskutieren und gemeinsam bis 2030 umsetzbare Lösungen zu finden.

Die Wohnbauinvestitionsbank (WBIB) wurde bis zum operativen Betrieb gebracht und dann 2018 jedoch wieder aufgelöst. Die Gründung der WBIB erfolgte ursprünglich mit dem Ziel, günstige Investitionsmittel für leistbares Wohnen von nationalen und internationalen Institutionen zu lukrieren und an Wohnbauträger weiterzugeben. Könnte die WBIB im Zuge der Sanierungswelle reaktiviert werden?

Im Rahmen des Workshops soll diese Idee mit Expert:innen und Interessierten aus dem Bereich der Wohnbaufinanzierung unter den mittlerweile geänderten Vorzeichen diskutiert werden. Ziel ist es herauszufinden, ob eine "Wiederbelebung WBIB" (Wohnbauinvestitionsbank) im Zuge des Projektes RENOINVEST vorangetrieben werden sollte.

AGENDA

1. Einführung "Geschichte der WBIB", Mag. Alexander Kollmann; BM für Arbeit und Wirtschaft

2. Diskussion

Wäre die WBIB in der Lage umfassende Sanierungen mittel- und langfristig zu finanzieren?

Könnte die WBIB die Förderlandschaft besser koordinieren?

Was bräuchte es in der Zusammenarbeit Länder / Bund, um hier voranzukommen?

Welche Alternativen könnte es zur WBIB geben?

Zielgruppe sind Vertreter:innen aus dem Bereich Wohnbaufinanzierung sowie Interessierte.

Moderation: Wolfgang Amann, I•IBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

Erwartungen der Teilnehmer:innen an die Diskussionsrunde:

- Ziele der WBIB für die Ankurbelung des Wohnbaus sollen erreicht werden
- Ziele allerdings heute andere und längerfristig als bei Gründung,
- WBIB immer wieder politisch auch Thema, Politik kennt auch Lücken der Finanzierung für Wohnbau und Sanierung,
- Lösungen auch außerhalb der WBIB gesucht,
- Neubau geht zurück, welche Instrumente für Sanierung gibt es noch
- Industriethema mit rein bringen in gesetzliche Bestimmungen,
- Austausch und WBIB weiterentwickeln,
- kaufmännische Seite der Finanzierung auch betrachten,
- mögliche Alternativen zur WBIB diskutieren,

- Sanierungsbeschleunigung

2. Keynote

Historische Einführung zur Wohnbauinvestitionsbank (WBIB)

Mag. Alexander Kollmann / BMAW

Kurzfassung:

Die **Wohnbauinvestitionsbank (WBIB)** wurde 2015 gegründet, um den Wohnbau in Österreich zu fördern. Sie sollte langfristige, günstige Kredite für den Bau von energieeffizienten und leistbaren Wohnungen bieten. Die Finanzierung erfolgte hauptsächlich über die Europäische Investitionsbank (EIB), mit einer Haftung der Republik Österreich und sollte das.

Die WBIB zielt darauf ab, langfristige Kreditfinanzierungen zu ermöglichen, die der Markt derzeit nicht ausreichend bereitstellt. Insgesamt sind 5,75 Milliarden Euro für die Wohnbauoffensive vorgesehen, wovon der Großteil in leistbare Wohnflächen fließen soll

3. Diskussionsergebnisse

Wiederbelebung und Alternativen zur Wohnbauinvestitionsbank (WBIB):

- Bund Konjunkturpaket Wohnbau 2024 (2 Mrd.) unter Maastricht Kriterien
- Banken holen EIB-Mittel selbst ab
- Darüber nachdenken, gibt es SV für Sanierung für WBIB
- Erweiterung Sanierungsscheck 2011/2012
- Subjektförderung zu teuer
- Neubau, keine Nachfrage langfristige Finanzierung – u.a. wg. WGG 5 – 10 Jahre Eigentumserwerb durch Nutzer
- Kunden wollten damals (vor Zinswende) keine langfristig fixen Zinssätze
- Die Erste Bank holt inzwischen die Mittel für Neubau und Sanierung selbst von der EIB ab (100 Mio 20 – 30 Jahre) – 2 Tranchen für Sanierung und Neubau, Mittel für Sanierung bis jetzt abgeholt 3,2 Mio, Sanierung funktioniert im großen Ausmaß nur über hohe Förderung und Verpflichtung
- Permanente Änderungen im Förderdschungel führt zu Rechtsunsicherheiten
- Wohnrechtliche Situation nach wie vor erschwerend für umfassende Sanierungen
- Förderungen/Finanzmodelle Vorgaben hoch z.B. Bindung an klimaaktiv Bronze
- Wien geförderte Sanierungen 1990/91 auf hohem Zinsniveau 8 – 9 %
- Anreize von 90er Jahren wiederbeleben, Kategoriezinssatz ausgesetzt, da Mietzinserträge für umfassende Sanierung nicht ausreichen
- Warum brauchen wir Sanierungen? 2050 auf Netto-Null-Emissionen, EeFRL – Novelle, im Unterschied zu früher konkretere Ziele da für Staat
- Staat muss handeln und Anreize setzen, Hindernisse ausräumen
- Es braucht einen neuen Anlauf im Wohnrecht
- Für normalen Wohnungseigentümer – Kredit für Investitionen oft nicht leistbar

- Bsp. Investitionsvolumen 100.000, Förderung 80.000 (Ausbezahlung erst nach Abschluss Arbeiten und Zahlungsnachweisen), es braucht eine Zwischenfinanzierung, Bund hat sich lt. BMK-VertreterInnen dazu bereits etwas überlegt
- Wie kann man Menschen bei der Finanzierung helfen? Leistbarkeit über Förderungen abdecken
- Interesse des Staats das Sanierung passiert, sozialpolitische Herausforderung
- Auflagen für Sanierungswillige um Förderungen zu bekommen ist auch ein großes Thema
- Zuerst überlegen wie, dann wer finanziert
- Konsumentenschutz unzureichend,
- Ziel heißt nicht Verpflichtung
- Spannungsfeld Mieter – Eigentümer – Hausbank, Ausbau Dachgeschoß für zusätzliche Mieteinnahmen, dann aber Lift dazu ergibt Minuserträge
- 1000,00 Euro der Stadt Wien für Umstellung Gas auf E-Herd – Starkstromleitungen oft nicht da
- Wohnungseigentum führt zur Vernichtung der Gebäudesubstanz wegen Bewusstsein alter Menschen, dass sich Investitionen zu Lebzeiten nicht mehr rentieren
- Nachhaltigkeitsbewusstsein für Gebäudebestand fehlt in der Bevölkerung
- Wohnrecht muss Finanzierung unterstützen (Mieten, Beiträge)
- Gäbe es noch andere Aufgaben für die WBIB, als gesetzlich vorgesehen?
- WBIB als Förderbank – Förderkoordination und Beratung (Hauskunft österreichweit)
- Wohnrechtsreform kommt nicht voran, entsprechende Arbeitsgruppe im Justizministerium stockt
- Politik versagt, im Förderdschungel (was für wen, wann Kombi mit Landesförderung möglich, etc.) – vereinfachen und Förderrahmen anpassen (Bund, Länder, Gemeinden)
- Warum sind langfristige Finanzierungen in der Sanierung nicht gefragt? – liegt an der Eigentümerseite, da sonst langfristig Ertragseinbußen, für Mieter lange Laufzeiten attraktiv, für Eigentümer nicht
- EVAB bei Gemeinnützigen nach 30 Jahren leer, aufgrund teurer Wohnungssanierungen nach jedem Mieterwechsel (zw. 30.000 bis 40.000 je WH); Bsp. Wohnbauförderung 50 Jahre, nach 30 Jahren Sanierung, EVAB -Topf 40 Jahre belastet,
- Die Afa für Immobilien sollte reformiert werden, um Sanierungen attraktiver zu machen
- In den letzten 20 bis 25 Jahren hat Immobilienmarkt hohe Preissteigerungen verzeichnet bei gleich-zeitig hohen Kreditzinsen
- Neubauboom – mehr Eigentumswohnungen, andere Nutzflächen (mehr Kleinwohnungen für 1 -2 Personenhaushalte), kleine Wohnungen will keiner zur Eigennutzung
- Hauptthema Baukostensteigerung 2000 – 2024 um 100 %, Mitschuld hohe Baustandards und OIB – Anforderungen
- Bewusstsein schaffen für gemeinsame Anstrengung zwischen Vermieter und Mietern
- Steuerfreie Rücklagen für Vermieter nicht mehr möglich
- Mieter haben oft hohe Energiekosten zu tragen, profitieren von Energieeinsparungen, Vermieter nicht
- Langfristige Mietvereinbarungen über Darlehenszeitraum – Mieter eher bereit mitzumachen bzw. Mitzufinanzieren

- Das Wohnrecht muss differenzierter betrachtet werden – MRG, WGG, WEG sind differenzierte Instrumente
- In den letzten Jahren wurden viele Einzelmaßnahmen umgesetzt und die Fördertöpfe nicht ausgeschöpft
- Versicherungen denken langfristig als Gebäudeeigentümer an Bestandserträge, nachhaltiges Bestandsmanagement mit klaren Vorgaben und Knowhow zu wie, wer, was und auch ökonomischer Darstellung (dzt. ohne Gewinnabsicht)
- Anregungen für Politik zum Nachdenken: Wohnrecht, Finanzierung, Bauland für Neubau, rechtlicher Rahmen, technische Anforderungen
- Die Menschen müssen besser im Thema abgeholt werden – Bewusstseinsbildung für den Bestand
- WBIB könnte Föderalismus unter einen Hut bringen (ähnlich wie OIB Bautechnikrecht)
- Durch bestehendes Fördersystem im WEG momentan besser, wenn jeder alles einzeln macht als alle gemeinsam
- Notwendige Abstimmung Bund/Länder für Vereinfachung
- Finanzierungsvehicel WBIB – einfache Produkte (KISS) anstatt verschiedenste Konditionen und Anforderungen bei einzelnen Banken, aber kein Abheben ohne Wohnrechtsreform
- Es gibt keine Alternative zu Sanierungen des Bestands
- Politisches Setting schaffen: Wohnrechtsrahmen, Balance von Kosten und Erträgen, Finanzierungen vereinfachen
- Derzeit: Diskussion zu Vereinfachung und Vereinheitlichung Fördertöpfe Land und Bund bringen bei derzeitigem Setting nichts!
- Fördermittel sind ausreichend vorhanden
- Österreich hat sich allerdings aus dem Wiederaufbaufonds noch viel zu wenig Mittel abgeholt
- Budgetherausforderungen ab 2025 für neue Regierung – UFI-Förderung unter Druck ab 2027 – WBIB als Alternative, da hier keine unmittelbare Budgetbelastung nach Masstricht – Gesamtkonzept als Politikum
- Bsp. Erste Bank und EIB-Finanzierung – fixe Finanzierung über 30 Jahre (nur für mehrgeschoßigen Wohnbau, nicht für EFH) – wirksamer Mechanismus
- KIM-VO bremst Wohnbau
- Macht es Sinn sich die Zielgruppen von Finanzierungen genauer anzusehen – Differenzierung Gemeinnützige, Miet- und Eigentumsbereich?
- Umsetzung von Maßnahmen in den Wohneinheiten im Mietbereich sind Herausforderung (zB Heizungstausch)
- Gemeinnützige sind hier gut unterwegs 1 Mio. von 4 Mio. WEH bereits umgestellt
- Problembereich Zinshäuser und EFH große Herausforderungen, durch Alter der Häuser (EFH-Boom 70er und 80er Jahre mit niedrigen Anforderungen an Energieeffizienz), Leer-stände, Nachverdichtungen
- Finanzinstrument für kleinere Baulose wäre notwendig
- WBIB könnte auch Finanzierung von Gebäuden vorantreiben, die bereits einmal unzureichend saniert wurden
- Sanierungsscheck 2012 – Einlösung über Bausparkassen war gutes Instrument, da aber für BSK kein Ertrag wurde Programm eingestellt

- Kurzfristige Erträge stehen zu sehr im Vordergrund, langfristiges Denken muss man sich als Eigentümer aber auch leisten können
- EU-Taxonomie auf Finanzierungsseite als Zugpferd?
- Finanzierungsseite muss mehr auf Sanierung schauen, nicht nur Sache der Politik über Förderungen
- Wohnbaubankanleihe mit 0,8 % Verzinsung? Grüne Anleihen dzt. noch keine große Auswirkung im Finanzierungsbereich
- Diskussion über Wesen der EU-Taxonomie: reines Klassifizierungsinstrument vs. Lenkungsinstrument, Lenkung über andere Gesetze wie CSRD
- Braun wird teurer, grün wird derzeit aber noch nicht billiger
- Portfolio Dekarbonisierung unterschiedlich je nach Geschäftsfeld
- Hausbewohner möchten ordentliche Wohnqualität, Komfort und Energiekosten reduzieren
- Hausbesitzer interessiert Klimaschutz beim eigenen Haus oft nur wenig
- EIB Mittel – Neubau holt sich Gelder ab, Sanierungsgeld bleibt liegen, da MRG oft keine Einigung mit Mietern möglich, WEG – fehlende Beschlüsse
- Refinanzierung von Sanierungen müssen wohnrechtlich möglich werden

4. Fazit und Ausblick

Die Diskussion über die Wiederbelebung der Wohnbauinvestitionsbank (WBIB) zeigt deutlich, dass die Schaffung geeigneter Finanzierungsinstrumente für die Sanierung des Gebäudebestands in Österreich dringender denn je ist. Die WBIB könnte unter den aktuellen Herausforderungen als zentrales Vehikel fungieren, um langfristige Kredite zu attraktiven Konditionen bereitzustellen und somit die dringend benötigte Sanierungswelle zu fördern. Die vorgebrachten Punkte verdeutlichen jedoch, dass ohne eine umfassende Reform des Wohnrechts und die Vereinfachung des Förderdschungels keine nachhaltigen Erfolge erzielt werden können. Insbesondere die Diskrepanz zwischen den Interessen von Mietern und Eigentümern, die Unsicherheit aufgrund ständig wechselnder Förderbedingungen sowie die Herausforderungen bei der Finanzierung von Sanierungen müssen angegangen werden.

Die WBIB könnte eine koordinierende Rolle einnehmen, um die bestehenden Finanzierungsmodelle zu harmonisieren und als zentrale Anlaufstelle zu dienen. Dennoch bleibt die Frage, ob die WBIB in ihrer ursprünglichen Form reaktiviert werden sollte, offen. Eine Alternative könnte in der Schaffung eines neuen, vereinfachten Finanzierungsinstruments liegen, das den aktuellen Herausforderungen gerecht wird und sich an den langfristigen Zielen der Dekarbonisierung orientiert.

Die politischen Akteure sind nun gefordert, die notwendigen rechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen und gleichzeitig die Bevölkerung stärker für die Notwendigkeit von Sanierungen zu sensibilisieren. Nur durch ein gemeinsames Vorgehen von Bund, Ländern, Gemeinden und Finanzsektor kann die angestrebte klimaneutrale Sanierung des Gebäudebestands bis 2030 realisiert werden.

5. Teilnehmende

Name	Organisation
Amann Wolfgang	IIBW
Aumer Michael	BMK
Böckl Christina	RENOWAVE.AT
Brandtner Bernhard	Wienerberger AG
Fegerl Manuel	KPMG Austria
Formanek Susanne	RENOWAVE.AT
Gröger Monika	Erste Group Bank AG
Hasenhüttel Susanne	ÖGUT
Hüttler Walter	WH-C engineers
Kindermann Erika	Infina
Kollmann Alexander	BM für Arbeit und Wirtschaft
Kössl Gerald	GBV Östr. Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen
Li Stephan	Umweltbundesamt
Pribsch Michael	Erste Bank Österreich
Schmidinger Josef	Ehem. Erste Bank (in Pension)
Stocker Elke	Wiener Städtische Wechselseitige
Unzeitig Ulla	RENOWAVE.AT
Waxmund Karl (ehem. Dobner)	BMK