



PRESSEKONFERENZ

mit

Dr. Manfred Haimbuchner

Landeshauptmann-Stv.

Dir. Mag. Robert Oberleitner

Landesgruppenobmann der gemeinnützigen Bauvereinigungen OÖ und
Geschäftsführer Neue Heimat OÖ

Dir. Dipl. Ing. Stefan Hutter

Landesgruppenobmann-Stv. der gemeinnützigen Bauvereinigungen OÖ und Vorstand
der WSG

zum Thema

**„Wohnbau – Wir gestalten Zukunft“
Gesamtreform des mehrgeschossigen Wohnbaus**

am

Montag, 11. November 2024

um 11:00 Uhr

OÖ. Presseclub

Rückfragen-Kontakt

- Mag. Rüdiger Haslinger | Presse Landeshauptmann-Stv. Dr. Haimbuchner |
(+43 732) 77 20-17159, +43 664 600 72 171 59 |
ruediger.haslinger@ooe.gv.at

Medieninhaber & Herausgeber

Amt der Oö. Landesregierung
Direktion Präsidium
Abteilung Kommunikation und Medien
Landhausplatz 1 | 4021 Linz
Tel.: (+43 732) 77 20-114 12
landeskorrespondenz@ooe.gv.at
www.land-oberoesterreich.gv.at

Die Wohnbauförderung bewegt sich in einem diffizilen Spannungsfeld zwischen leistbarem Wohnraum, gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten sowie ökologischen und energetischen Herausforderungen. In Oberösterreich ist es in den vergangenen Jahren durch eine hervorragende Zusammenarbeit zwischen Bauträgern, Bauwirtschaft, Verwaltung und Politik gelungen, diesen Herausforderungen stets gerecht zu werden. Leistbaren Wohnraum in unserer Heimat zu schaffen und diesen der Bevölkerung in ausreichender Anzahl zur Verfügung zu stellen ist dabei die wichtigste Aufgabe der Abteilung Wohnbauförderung. Ein ansprechendes Wohnumfeld zu erhalten gewährleistet, dass der Wohnraum nicht nur leistbar ist, sondern auch lebenswert. Um eben dies sicherzustellen, legt die Abteilung Wohnbauförderung unter der Führung von Dr. Manfred Haimbuchner künftig den Fokus vermehrt auf Nachverdichtung, denn in finanziell schwierigen Zeiten ist das Nutzen bereits vorhandener Bausubstanz ökonomisch sinnvoll und ökologisch wertvoll.

„Vor allem in den Krisenjahren können wir auf eine hervorragende Bilanz des geförderten Wohnbaus zurückblicken. Dadurch konnten wir unsere bundesweite Vormachtstellung hinsichtlich Neubau- und Sanierungsleistung noch weiter ausbauen. Nun ist es an der Zeit, Zukunft zu gestalten. Daher präsentieren wir heute eine neue Förderung für den mehrgeschossigen Wohnbau sowie Novellen für drei bestehende Verordnungen“, so Landeshauptmann-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner.

„Die traditionell gute Zusammenarbeit zwischen dem Land OÖ und den gemeinnützigen Bauvereinigungen war in den letzten beiden Jahren Garant, dass der leistbare Wohnbau im Bereich der Gemeinnützigkeit auf hohem Niveau aufrechterhalten werden konnte. Mit den Verordnungsnovellen ist einerseits gewährleistet, dass weiterhin ein hohes Volumen an leistbaren Wohnungen umgesetzt werden kann, andererseits ist mit der OÖ Nachverdichtungsverordnung ein langjähriger Wunsch der gemeinnützigen Bauträger in Erfüllung gegangen, die Möglichkeit zu haben, bei bestehenden Projekten ohne zusätzliche Bodenversiegelung die Verdichtung von Wohnbauten durch Aufstockung und Einbauten zu leistbaren Mietkonditionen umsetzen zu können“, so Dir. Mag. Oberleitner.

„Die Zusammenarbeit zwischen dem Wohnbaureferat des Landes OÖ und den gemeinnützigen Bauträgern OÖ ist traditionell sehr gut und hat in dieser Reform zu vielen positiven Weiterentwicklungen für die zukünftigen Mieter und Miet-Käufer geführt. Zwei Beispiele: Weniger Eigenmittelbedarf für die Gemeinnützigen bedeutet, dass die hohe Bauleistung weiter finanzierbar bleibt, die Erhöhung der Wohnflächen bei Mietkaufwohnungen bedeutet einen Qualitätszuwachs für die zurzeit günstigste Form Eigentum zu erwerben“, so Dir. Dipl. Ing. Hutter.

1. Oö. Nachverdichtungsverordnung

Mit der neu geschaffenen Nachverdichtungsverordnung, die in den nächsten Tagen in Begutachtung gesendet wird, wird ein wichtiger Meilenstein gesetzt, um vor allem den städtischen Raum sowie bereits versiegelte Flächen effizienter zu nutzen. Mit dieser Nachverdichtungsverordnung werden seitens der Wohnbauförderung völlig neue Wege beschritten. Die Förderung für die weitere Aktivierung einer bereits versiegelten Fläche wird enorm aufgewertet und an die klassische Neubauförderungs-Verordnung angepasst.

Inhalt der Nachverdichtungs-Verordnung

Mit der Nachverdichtungs-Verordnung wird dieses Vorhaben zeitnah in die Realität umgesetzt:

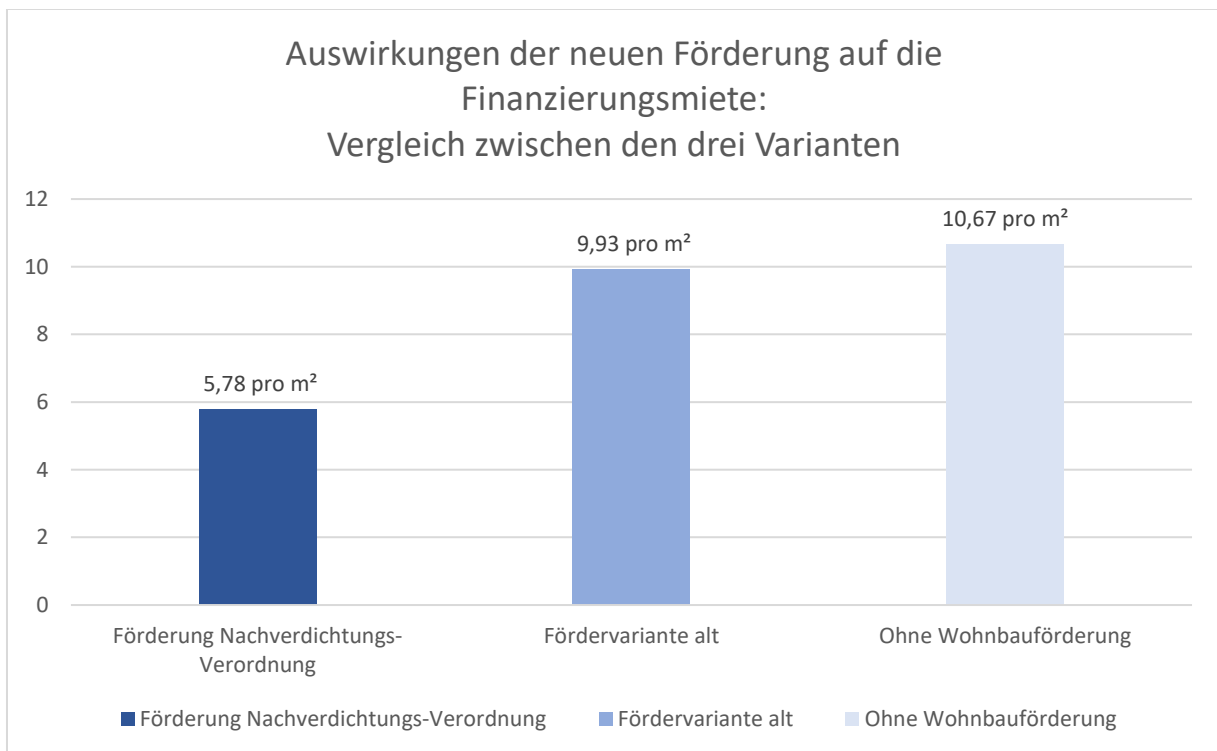
Voraussetzung dieser Fördervariante ist, dass es sich bei dem zu bebauenden Grundstück um eine bereits versiegelte Fläche handelt. Gefördert werden der nachträgliche Zu- bzw. Einbau von Wohnungen, Aufstockungen und Abbruch-Neubauten. Eine Baukostenobergrenze gibt es lediglich bei Abbruch-Neubau-Förderung, wobei jedenfalls eine Belastungsobergrenze in Höhe von 5,80 Euro pro Quadratmeter einzuhalten ist. Der Eigenmitteleinsatz ist ebenso wie die Förderung als Ganzes analog zur Neubauförderungs-Verordnung geregelt.

Konkret bedeutet das, dass das Land Oberösterreich bei ausgewählten Projekten nicht mehr mittels Zuschüsse zu einem handelsüblichen Bankdarlehen arbeiten wird, sondern auch in diesem Bereich direkte Landesdarlehen einsetzen wird.

Das hat für die Fördernehmer/innen und vor allem auch die künftigen Mieter/innen massive Vorteile.

Praxisbeispiel / Bauvorhaben aus dem Jahr 2023:

Bauträger XY errichtete im Bezirk Linz-Land in einem alten Gasthof mittels nachträglichem Zu- bzw. Einbau sowie Aufstockung 25 Mietwohnungen. Die gesamte Wohnfläche beträgt 1599,40 Quadratmeter. Die Baukosten betragen 4.372.000 Euro. Durch die neue Förderung wäre die Miete bei einer durchschnittlichen 70 Quadratmeterwohnung um 4,15 Euro pro m² bzw. um 290,44 Euro für die gesamte Wohnung günstiger. Damit würde sich der Mieter einer 70 Quadratmeterwohnung in einem solchen Gebäude pro Jahr 3.485,28 Euro ersparen.



Quelle: Land OÖ

„Früher war es üblich, dass wir in diesem Bereich mit Annuitäten- bzw. Tilgungszuschüssen gearbeitet haben. Nun werden wir auch hier künftig mit direkten Landesdarlehen agieren. Das hat den Vorteil, dass diese Art von Projekten wirtschaftlich wesentlich besser bzw. überhaupt darstellbar sind. Damit tragen wir dafür Sorge, dass der Flächenverbrauch eingedämmt wird und bestehende Substanzen, die bereits aufgeschlossen sind, noch besser genützt werden“, so Dr. Haimbuchner.

2. Auslaufen Fünf-Punkte-Plan und Neugestaltung der oö. Neubauförderungsverordnung

Ebenso wurde der auslaufende Fünf-Punkte-Plan evaluiert und einer eingehenden Prüfung auf Nutzen und Effizienz unterzogen. Gepaart mit den geplanten Novellen der Junges-Wohnen-Verordnung und der Sanierungs-Verordnung II ergibt sich dadurch eine Gesamtreform der Förderungen im mehrgeschossigen Wohnraum.

Diese umfassende Reform ist für unser Bundesland von besonderer Bedeutung, da sie zukunftsfähige Lösungen für den Wohnraum schafft, dabei auf die spezifischen Bedürfnisse der Region eingeht und gleichzeitig die heimische Wirtschaft belebt. Wohnraum muss nicht nur leistbar konzipiert werden, sondern auch den Anforderungen moderner Lebenskonzepte gerecht werden, wie etwa einer alternden Bevölkerung, veränderten Familienstrukturen und der steigenden Nachfrage nach energieeffizienten Gebäuden. Die geplante Gesamtreform bietet hier Antworten, indem sie klare Regelungen für nachhaltiges Bauen, leistbares Wohnen und die gezielte Förderung junger Menschen schafft.

Mit diesen neuen Regelungen hält die Landesregierung ihr Versprechen, den Eigenmittelanteil der Fördernehmer zu reduzieren sowie die Verzinsung dieser Eigenmittel zu erhöhen, ein. Gleichzeitig federt die Erhöhung des Förderdarlehens dieses Entgegenkommen ab. Dadurch bleiben die Mieten in Oberösterreich auch zukünftig stabil.

Die wesentlichsten Änderungen der Neubauförderungs-Verordnung gestalten sich wie folgt:

Erhöhung der Förderung

Das Land Oberösterreich wird seine Förderung künftig auf 1.100 Euro pro Quadratmeter erhöhen, was einer Erhöhung um 100 Euro pro Quadratmeter entspricht. Sockelbetrag und Freiflächen bleiben gleich.

Einführung eines Dreistufenmodell beim Einsatz der Eigenmittel

Die gewerblichen und gemeinnützigen Bauträger können künftig entscheiden, ob sie 11 Prozent, 15 Prozent oder 20 Prozent Eigenmittel einsetzen. Die Verzinsung dieser Eigenmittel liegt bei einem Eigenmitteleinsatz von 11 Prozent bei 2,2 Prozent, bei einem Eigenmitteleinsatz von 15 Prozent bei 2,4 Prozent und bei einem Eigenmitteleinsatz von 20 Prozent bei 2,6 Prozent. Damit besitzen die Bauträger hinsichtlich der Verzinsung der eingesetzten Eigenmittel mehr Flexibilität und einen größeren Spielraum als im Rahmen des aktuellen Fünf-Punkte Plans.

Förderung von Tiefgaragen

Ab 2025 werden durch eine Erhöhung der Landesdarlehen auch Tiefgaragen in dreigeschossigen Gebäuden gefördert. Zudem wird die bestehende Förderung von Tiefgaragen bei viergeschossigen Gebäuden erhöht - bei „Dreigeschossern“ 2.500 pro Stellplatz Euro und bei „Viergeschossern“ 5.000 Euro pro Stellplatz.

Übernommene Regelungen aus dem Fünf-Punkte Plan

Die 45-jährige Laufzeit des Landesdarlehens sowie die Verzinsung in Höhe von 0,5 bzw. einem Prozent bleibt im Vergleich zur Vorgängerregelung gleich. Ebenso wird die Anfangsannuität nicht erhöht.

„Schon früh haben wir uns gemeinsam auf das Ziel verständigt, dass die Finanzierungsmieten nicht weiter ansteigen. Dieses Vorhaben wurde mit der Evaluierung des Fünf-Punkte-Plans jedenfalls realisiert. Die Gesamtreform der Wohnbauverordnungen im Bereich des mehrgeschossigen Wohnbaus ist ein weiterer Schritt in Richtung leistbarem lebenswertem Wohnen für alle Generationen“, so Haimbuchner, Oberleitner und Hutter unisono.

3. Novellen der Junges-Wohnen-Verordnung und der Sanierungs-Verordnung II

Um der jüngeren Generation auch weiterhin den Traum von günstigen Wohnungen zu ermöglichen und im Bereich der Sanierung stets am Stand der Zeit zu sein wurden die Junges-Wohnen-Verordnung und die Sanierungs-Verordnung einer genauen Bewertung unterzogen und dementsprechend angepasst und modernisiert.

Junges-Wohnen-Verordnung

Hier kommt es zu einer Systemumstellung, die in der Neubauförderung bereits vor einigen Jahren vollzogen wurde. Künftig wird auch in dieser Verordnung „pro Quadratmeter“ gefördert und nicht mehr, wie bisher, 66% der Gesamtbaukosten. Das Ausmaß des Förderungsdarlehens beträgt maximal 1.150 Euro je m² Wohnfläche, zuzüglich 15.000 Euro je Wohnung und 3.000 Euro je Freifläche.

Sanierungs-Verordnung II

Die entsprechende 15a-Vereinbarung ist ausgelaufen, daher entfallen die energetischen Vorschriften für entsprechende Verordnungen. Damit geht einher, dass nicht mehr zwischen thermisch-energetischen und anderen Sanierungsmaßnahmen unterschieden werden muss. Dementsprechend werden künftig 25% der förderbaren Kosten gefördert. Im bestehenden System lag der Mischsatz zwischen 22 bis 24 Prozent, damit handelt es sich hier um eine enorme Verbesserung. Zusätzlich wird auch die Förderung auf 1.000 Euro pro Quadratmeter erhöht.

„Damit senden wir in den nächsten Tagen vier Verordnungen in Begutachtung und bringen eine völlig neue Fördervariante ins Leben. Auf einen Schlag eine so umfangreiche und weitreichende Reform in der Wohnbauförderung durchzuführen ist wegweisend. Mit den neuen Fördervarianten stellen wir sicher, dass Oberösterreich im Bereich der Wohnbauförderung bundesweiter Spitzenreiter bleibt“, so Dr. Haimbuchner abschließend.