

INFORMATION

zur Pressekonferenz

mit

Landesrat Dr. Hermann Kepplinger

am 16. Februar 2007

zum Thema

**"Wohnbauförderung NEU –
Bilanz 2006: Klimaschutzziel wird erreicht,
gefördertes Bauvolumen auf hohem Niveau!"**

Impressum:

MI
Land Oberösterreich
HSt., Red.
Amt der Oö. Landesregierung
Presseabteilung
4021 Linz
Klosterstraße 7
Tel.
(+43 732) 77 20-114 12
Fax
(+43 732) 77 20-115 88
Web
www.land-oberoesterreich.gv.at
E-Mail
landeskorrespondenz@ooe.gv.at
DVR
0069264

Wohnbau 2006 – Gefördertes Bauvolumen auf hohem Niveau – Klimaschutz und Barrierefreiheit stärker gefördert

Durch das Inkrafttreten der Wohnbauförderung NEU im Frühjahr 2005 konnte nicht nur das Bauvolumen erhöht werden, sondern es gab auch wesentliche Verbesserungen in den anderen Förderungsbereichen. So dürfen sich wirtschaftlich Schwächere über eine erhöhte Wohnbeihilfe freuen, aber auch die verbesserten Förderanreize für umweltschonende Bauweise und architektonische Barrierefreiheit haben besonders im Vorjahr große Wirkung gezeigt und sind von den Bewohner/innen äußerst positiv angenommen worden.

Das Förderungsgeschehen der oberösterreichischen Wohnbauförderung unter Wohnbau-Landesrat Dr. Hermann Kepplinger im Jahr 2006 und die damit erzielten Wirkungen in Schlagworten:

Neubauförderung

- geförderte Neubauleistung auf stabilem Niveau: 5.410 Wohneinheiten
- zeitlich flexible Abwicklung durch vorzeitigen Baubeginn
- Bezirksaufteilung bedarfsgerecht und ausgewogen

Sanierungsförderung

- Wegfall der Förderfälle ohne energetische Verbesserung
- Rückstau bei Liftnachrüstungen abgearbeitet
- Evaluierung 2007 wird mehr Förderanreize für energetische Sanierung bringen

Klimaschutz

- Stark gesunkene Energieverbrauchswerte Neubau und Sanierung
- Impulsprogramm Heizkesseltausch sehr erfolgreich
- Wohnbauförderung auf dem Weg, das CO₂-Einsparungsziel zu erreichen

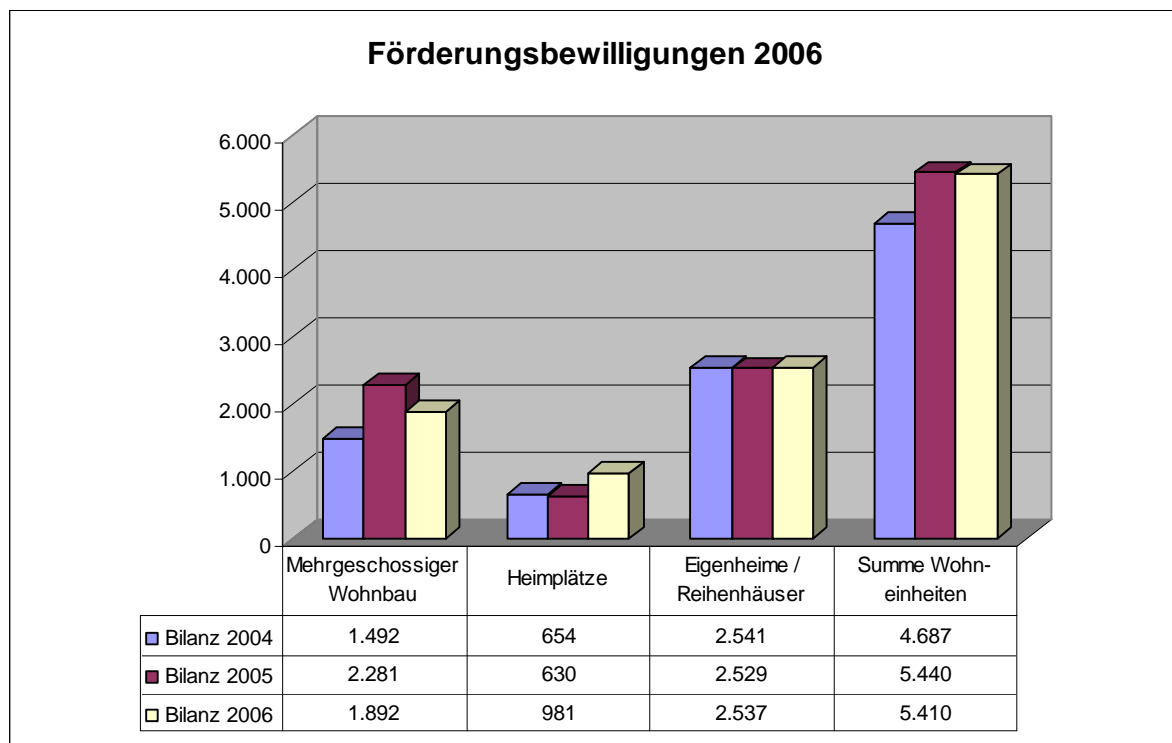
Wohnbeihilfe

- Anpassung an erhöhte Ausgleichszulagen-Richtsätze
- 32.616 Bezieher/innen von Wohnbeihilfe in Oberösterreich

1. Neubauförderung

Das geförderte Neubauvolumen konnte durch die Wohnbauförderung NEU von rund 4.700 Wohneinheiten 2004 auf rund 5.400 Wohneinheiten seit 2005 erhöht werden. Ohne die Förderungsreform wäre sogar ein tendenziell sinkender Trend zu erwarten gewesen, dagegen werden die Förderungsvolumina bis zum Ende der Landtagsperiode leicht steigen. Bei Heimplätzen und Eigenheimen ist in den nächsten Jahren eine Förderungstätigkeit auf dem Niveau des Jahres 2006 notwendig.

Grafik 1: Übersicht Neubauförderung



Mehrgeschossiger Neubau

Die gesunkene Förderungsleistung im mehrgeschossigen Neubau hängt mit Vorzieheffekten aufgrund der flexibilisierten Förderungsabwicklung zusammen. Mit der Wohnbauförderung NEU wurde den Bauträgern erstmals die Möglichkeit eingeräumt, ein Projekt vorzuziehen, das eigentlich erst in einem späteren

Bauprogramm vorgesehen ist, wenn gleichzeitig die Zwischenfinanzierung vom Bauträger übernommen wird. Das hat zur Konsequenz, dass bereits im Jahr 2005 über 400 Wohneinheiten aus dem Bauprogramm 2006 bewilligt werden konnten und somit das Förderungsvolumen 2005 entsprechend erhöht haben.

Auch im vergangenen Jahr 2006 wurden bereits knapp 500 Wohneinheiten aus späteren Bauprogrammen bewilligt. In der Darstellung der Förderungsbewilligungen sind diese Projekte natürlich nicht doppelt gezählt, sondern nur in dem Jahr, in dem sie tatsächlich bewilligt wurden. Die zeitliche Entkopplung der Förderungsbewilligungen vom Bauprogramm ist in folgender Tabelle dargestellt:

Tabelle 1: Zeitflexibilität Abwicklung Bauprogramm

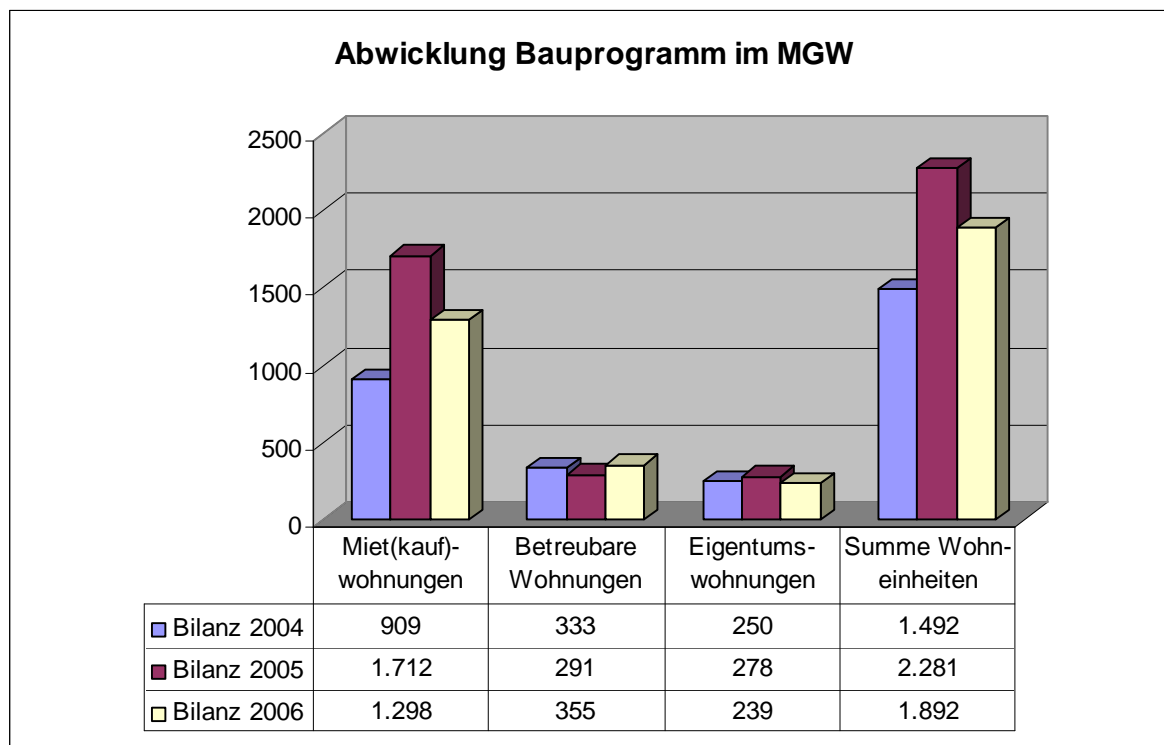
Bewilligungen...	Bauprogramm	Bauprogramm	Bauprogramm	Summe
	2005	2006	2007 / 08	Bewilligungen
...im Jahr 2005	1.867	414	0	2.281
...im Jahr 2006	41	1362	489	1.892
...noch offen aus BP 05 / 06	0	194		194
Summe Bauprogramm	1.908	1.970	489	

„Trotz dieser regen Bautätigkeit ist der Wohnungsbedarf in Oberösterreich jedoch nicht gesunken – im Gegenteil: er steigt leicht aber kontinuierlich an. Immerhin 12.435 aktuell vorgemerkte Wohnungssuchende in Oberösterreich mit einem dringenden Wohnungsbedarf haben sich in den letzten vier Jahren erstmals als Wohnungssuchend vormerken lassen und sind noch immer auf der Wohnungssuche! Im Vorjahr waren das vergleichbare 11.976 Wohnungssuchende“, so Wohnbau-Landesrat Dr. Hermann Kepplinger.

Im Jahr 2006 wurde mit 355 geförderten Betreubaren Wohnungen wieder ein kräftiges Signal an unsere ältere Generation gesendet, dass hoher Wohnkomfort zu leistbaren Konditionen und bedarfsgerechte Unterstützungsleistungen im Alter zu den wesentlichen Zielen der oberösterreichischen Wohnbauförderung gehören. Von den Miet- und Eigentumswohnungen wurden gut 84%

als Miet- oder Mietkaufwohnungen eingereicht und gefördert. Der eher geringe Förderungsanteil der Eigentumswohnungen ist offensichtlich auf die Attraktivität des Mietkaufmodells zurückzuführen.

Grafik 2: Übersicht Neubauförderung mehrgeschossiger Wohnungsbau



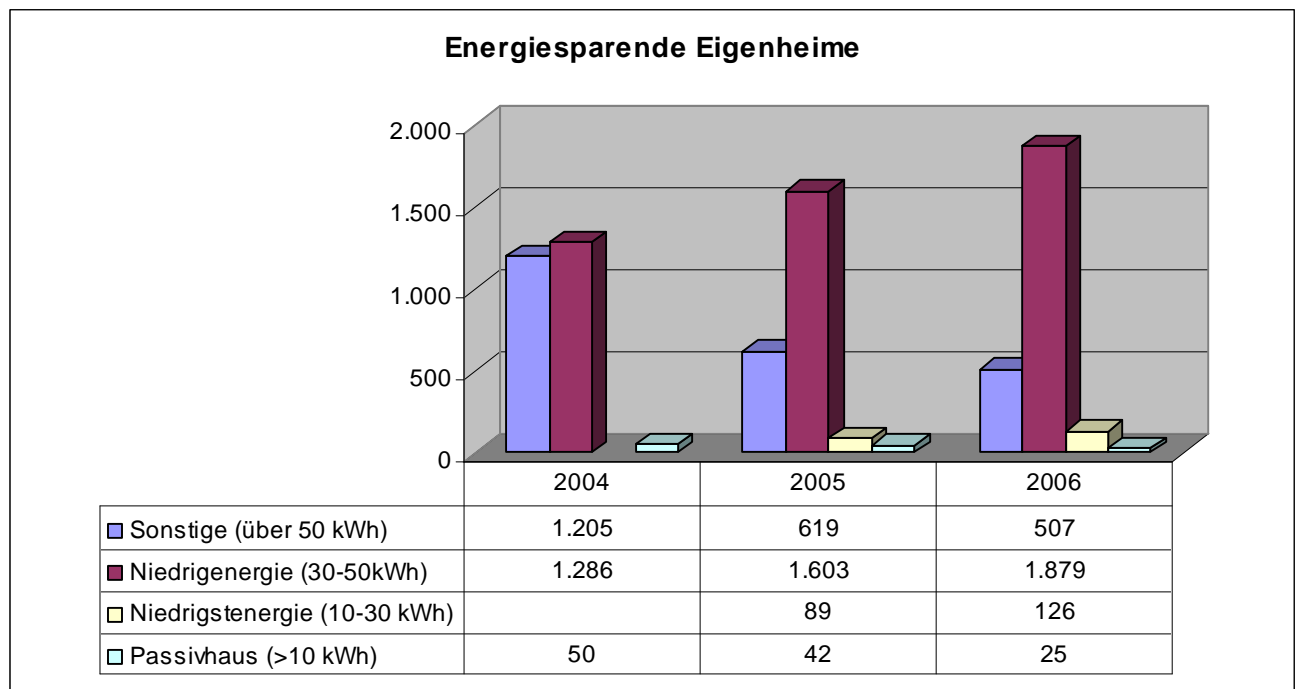
Auch die regionale Verteilung der Neubauförderung war im abgelaufenen Jahr sehr ausgewogen. Sowohl gemessen an der jährlich von der Abteilung Statistik des Landes Oberösterreich erhobene Bedarfsstatistik als auch an der Bevölkerungsverteilung gemessen erfolgte eine rein bedarfsorientierte Verteilung der Förderungsmittel, bei der die zeitlich gesehen relativ stabile regionale Verteilung der Eigenheimförderungen selbstverständlich berücksichtigt wurde und wird.

Tabelle 2: Regionale Verteilung Förderung Neubau

Bezirk	geförderte Wohneinheiten (MGW + EHF)	Förderungen MGW pro 100 Wohnungssuchende	Förderungen MGW + EH pro 1.000 Einwohner
Linz Stadt	392	7	2,1
Steyr Stadt	84	13	2,1
Wels Stadt	98	9	1,7
Braunau	307	19	3,2
Eferding	143	29	4,6
Freistadt	287	30	4,4
Gmunden	212	10	2,1
Grieskirchen	178	36	2,8
Kirchdorf	196	43	3,5
Linz-Land	563	19	4,2
Perg	231	25	3,5
Ried	170	13	2,9
Rohrbach	158	49	2,7
Schärding	180	46	3,2
Steyr-Land	171	27	2,9
Urfahr	289	14	3,6
Vöcklabruck	442	23	3,4
Wels-Land	328	23	5,0

Trend zu Niedrigstenergie auch im Eigenheimbereich

Bei den Häuslbauern und Käufer/innen von Reihenhäusern kann sich die Bewilligungsbilanz des vorigen Jahres durchaus sehen lassen. So wurden 2.537 Anträge bewilligt, wovon sich 210 auf Mietkauf-Reihenhäuser beziehen. Besonders auffällig ist, dass energiesparendes Bauen fest im Bewusstsein verankert ist, da bereits rund 2.030 Häuser in den ambitionierten Niedrigenergie- und Niedrigstenergiehausstufen, aber auch als Passivhaus errichtet wurden. 2005 waren es im Vergleich dazu um 200 Häuser weniger in den ambitionierten Energiesparstufen.

Grafik 3: Energiekennzahlen im Eigenheimbereich

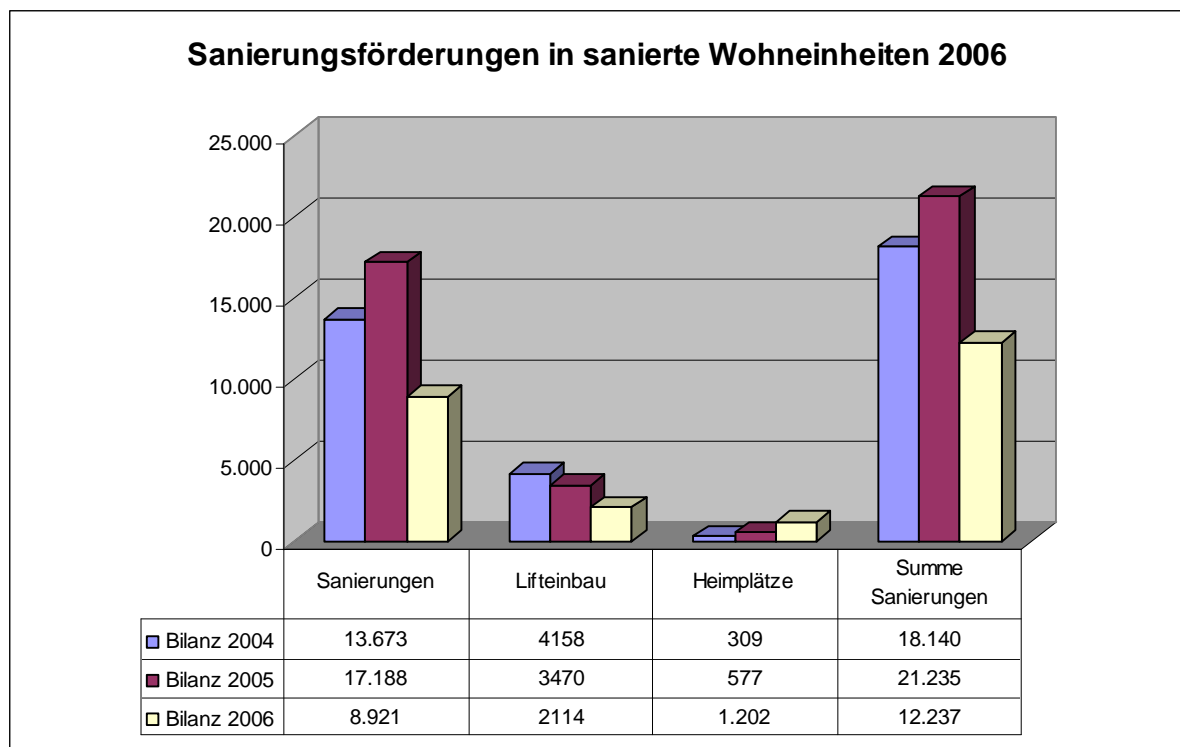
2. Sanierungsförderung

Mit der Wohnbauförderung NEU wurde im Bereich der Sanierungsförderung das Ziel verfolgt, im Zuge geförderter Sanierungen den Heizenergieverbrauch des Gebäudes so weit wie möglich zu verringern. Deshalb wurden auch für die bis einschließlich 2005 ohne energieverbrauchsrelevante Auflagen mögliche Sanierungsförderung mit einem 25-Prozent-Annuitätenzuschuss energietechnische Mindestkriterien eingeführt. Damit wurde bewusst das Ziel verfolgt, keine Sanierungen mehr zu fördern, bei der sinnvolle Verbesserungen des energietechnischen Gebäudestandards unterbleiben. Damit sollte einerseits ein höherer Anreiz für energieverbrauch-reduzierende Maßnahmen kreiert werden, andererseits wurde bereits 2004 vereinbart, die Effekte dieser Maßnahmen im ersten Halbjahr 2007 zu evaluieren und darauf aufbauend die Förderkriterien weiter in Richtung Ökologisierung zu justieren.

Die im Zuge der Verordnungsänderungen vereinbarten Übergangsfristen bis zum Inkrafttreten der verschärften energietechnischen Auflagen mit 1.1.2006 wurde ganz offensichtlich breit genutzt, um „unerwünschte“ Sanierungen ohne energetische Verbesserung der Gebäudesubstanz durchzuführen, weshalb die Sanierungen 2005 massiv gestiegen sind, um 2006 auf knapp 9.000 sanierte Wohneinheiten zu fallen.

Bei den ebenfalls über die Sanierungsförderung abgewickelten Liftnachrüstungen konnte der zu Beginn dieser Landtagsperiode noch vorhandener Förderungsstau abgearbeitet werden, trotzdem wurden im Jahr 2006 bei 1.200 Wohnungen Liftnachrüstungen durchgeführt. Gemeinsam mit den 2006 gestiegenen Heimsanierungen resultieren für das vergangene Jahr 12.237 Wohneinheiten, bei denen Sanierungsarbeiten gefördert wurden.

Grafik 4: Übersicht Sanierungsförderung 2006



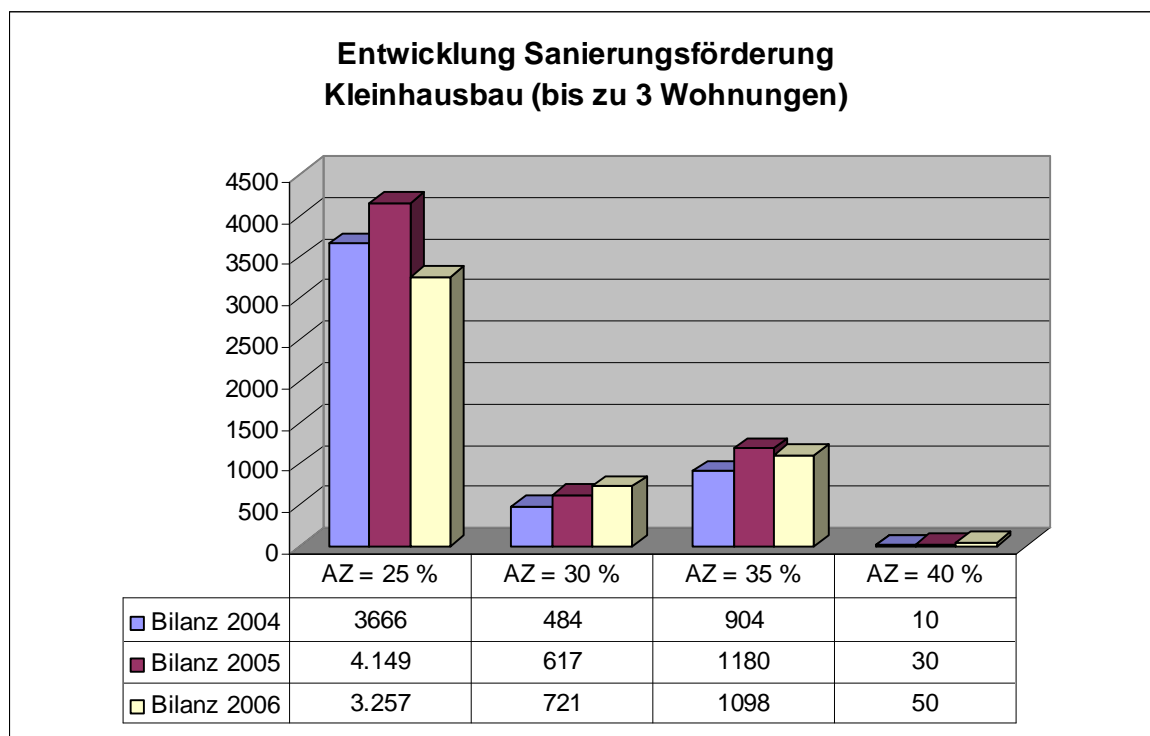
Die absolut intendierte Konzentration der Sanierungstätigkeit auf „ökologische“ Sanierungen wird durch genauere Analyse der

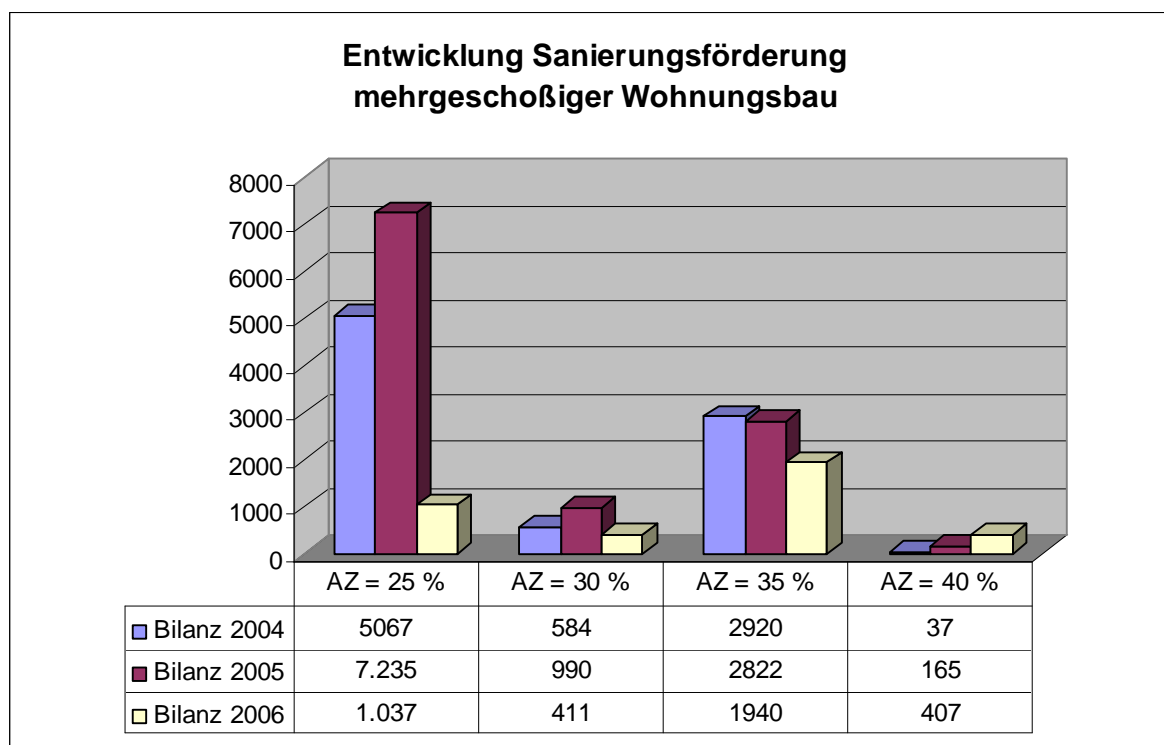
dahinterliegenden Trends bestätigt. Sowohl im Kleinhausbau (Sanierungen bei Gebäuden mit bis zu 3 Wohneinheiten) als auch im mehrgeschossigen Wohnungsbau steigt der Anteil ambitionierter Sanierungen.

Im Zuge der für heuer vereinbarten Evaluierung können die durch den Wegfall der Sanierungen ohne Energieverbrauchsreduktion frei werdenden Mittel auf die höherwertigen Sanierungsstufen umgeschichtet werden, wodurch voraussichtlich schon heuer die eingesparten Mittel für eine noch bessere Förderung von Sanierungen zur Verbesserung der Energieeffizienz eingesetzt werden können.

Bei der Sanierung Kleinhausbau ist nur die Sanierungsaktivität in der Sanierungsstufe mit den minimalen energetischen Förderauflagen (Förderung mit Annuitätenzuschuss (AZ) von 25 % zu einem Bankdarlehen) gefallen. Die Sanierungsstufen, bei denen höhere Effizienzgewinne erreicht werden (AZ = 30, 35 oder 40 Prozent) haben insgesamt zugelegt.

Grafik 5: Entwicklung Sanierungsförderung Kleinhausbau 2006



Grafik 6: Entwicklung Sanierungsförderung mehrgeschossiger Wohnungsbau 2006

Landesrat Dr. Kepplinger:

„In der mehrgeschossigen Wohnhaussanierung waren die Vorzieheffekte durch die Übergangsbestimmungen offensichtlich besonders ausgeprägt – viel stärker als im Kleinhausbau. Aus diesem Grund werden wir die Sanierungstätigkeit der Bauträger heuer besonders genau beobachten und auch die „Sanierungseffizienz“ ab heuer in das letztes Jahr erstmalig präsentierte „Bauträger-Ranking“ in Bezug auf die Energieeffizienz aufnehmen.“

3. Klimaschutz

Energiesparendes Bauen und Sanieren gewinnt immer mehr an Bedeutung, weshalb die oberösterreichische Wohnbauförderung vorbildliche Unterstützung bei sämtlichen Themenpunkten rund ums Energiesparen bietet.

Seit 1994 haben wir in Oberösterreich einen auch international vielbeachteten und inzwischen vielfach kopierten Weg eingeschlagen, indem wir die gesamthafte Beschreibung der wärmetechnischen

Qualität eines Gebäudes mittels Energiekennzahl verbindlich vorsehen. Damit ist es gelungen, von der „isolierten“ Betrachtung einzelner Bauteile und ihrer U-Werte abzugehen und eine viel grundlegendere Betrachtung zu forcieren. Das bedeutet, dass unterschiedliche technische Lösungen, die zum gleichen Ziel führen, ermöglicht werden.

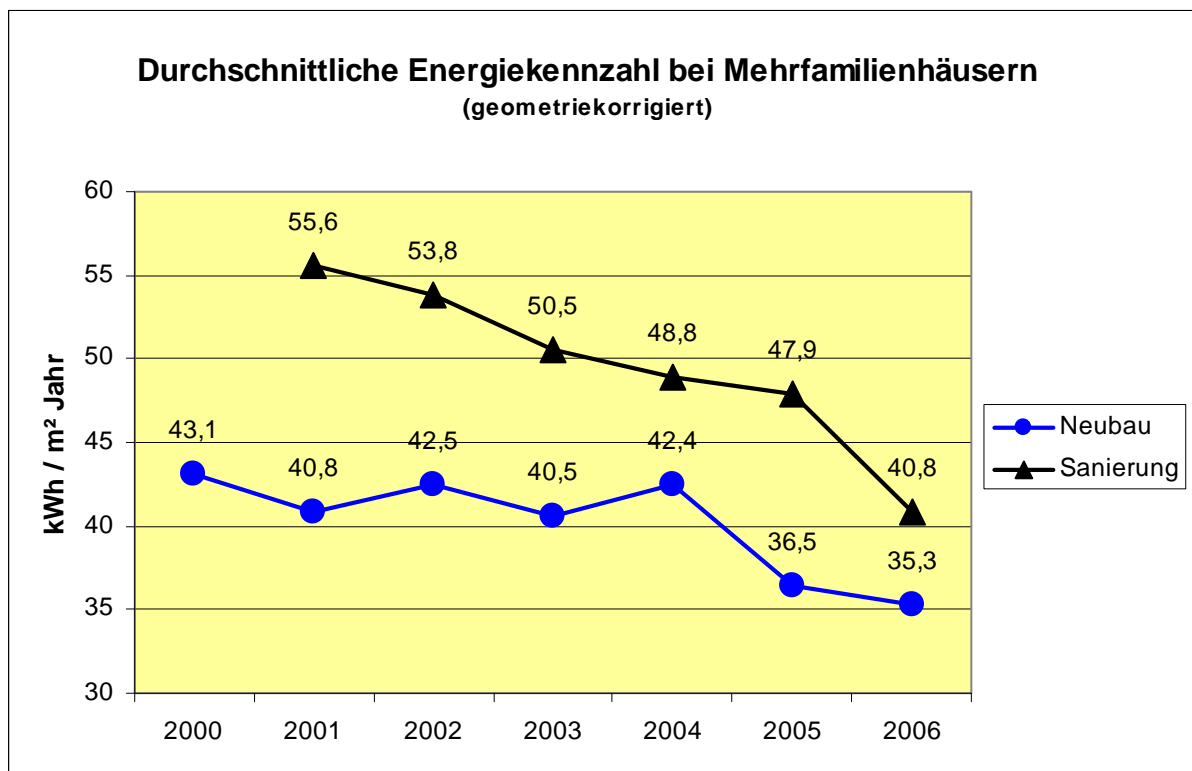
Obwohl in der Vergangenheit die Förderungsanreize für energiesparendes Bauen hoch waren, hat sich bis zum Jahr 2004 die Energieeffizienz der Neubauprojekte im Mittel nur unwesentlich verbessert, wie die nachfolgende Grafik 7 zeigt.

Erst durch die Einführung des energetischen Mindeststandards mit der Wohnbauförderungsnovelle 2005 konnte die Energieeffizienz deutlich gesteigert werden. Im Jahr 2007, tritt ein noch strengerer energetischer Mindeststandard für Neubauten in Kraft, wodurch die durchschnittliche Energiekennzahl weiter deutlich sinken wird. Auch bei gesamthaften energetischen Sanierungen ist die Entwicklung der Energieeffizienz höchst erfreulich.

Landesrat Dr. Hermann Kepplinger:

„Das ist das positive Spiegelbild zu den wegfallenden 25%-AZ-Förderungen 2006: der durchschnittliche Heizenergieverbrauch der sanierten Objekte ist 2006 von 47,9 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (kWh/m²a) um **15 % !!** auf 40,8 kWh/m²a gefallen.“

Grafik 7: Energiekennzahl im mehrgeschossigen Wohnbau



Alternative Energieanlagen boomen

Mit der Wohnbauförderung NEU wurde die Förderung von alternativen Energiegewinnungsanlagen wesentlich verbessert, wodurch der Kauf und Einbau von alternativen Energieanlagen vorangetrieben wird.

So wurden 2006 im Bereich der alternativen Energiegewinnung insgesamt 2.323 Wärmepumpen, 3.313 Solaranlagen und 573 Fernwärmeanschlüsse gefördert, wobei mit diesen Förderungen Zusatzbeträge für den Tausch von 286 bestehenden Heizkesseln und die Entsorgung von 139 Tanks gefördert wurden.

Außerdem wurden im Zuge des gemeinsam mit dem Umwelt- und dem Agrarressort weitergeführten Impulsprogramm Heizkesseltausch weitere 2.039 Kesselumrüstungen auf Biomasseheizanlagen bei 188 gleichzeitig erfolgenden Tankentsorgungen gefördert.

„Die umsichtige Wohnbaupolitik in Oberösterreich leistet mit seinen gezielten Fördermaßnahmen einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und wir werden diesen erfolgreichen Weg mit zusätzlichen Energiesparanreizen fortsetzen“, so Wohnbau-Landesrat Dr. Hermann Kepplinger.

Klimaschutz-Berichtswesen wird auf österreichweit harmonisiertes Rechenschema umgestellt!

Die oberösterreichische Wohnbauförderung hat sich im Zuge der Wohnbauförderung NEU ambitionierte Einsparungsziele in Bezug auf das Kyoto-Ziel gesetzt. Auf Basis einer Art. 15a BVG-Vereinbarung werden bis Ende März 2007 die durch Wohnbauförderungsmaßnahmen erreichten Emissions-Einsparungen nach einem österreichweit harmonisierten Berichtswesen berechnet, das selbstverständlich auch vom oberösterreichischen Wohnbauressort unterstützt und übernommen wird.

Auch das auf Basis des bisher angewendeten Rechenschemas definierte Einsparungsziel wird unter Anwendung des vom Bund vorgegeben Rechenschemas ermittelt, sodass die Zielerreichung in konsistenter Weise überprüft werden kann. Die intern weiterhin berechneten Einsparungen auf Basis des bisherigen Rechenschemas zeigen, dass die Klimaschutzziele der oberösterreichischen Wohnbauförderung erreicht werden.

4. Rund 32.600 Bezieher/innen von Wohnbeihilfe in Oberösterreich

Gerade für kinderreiche Familien, Alleinverdiener/innen sowie Pensionist/innen ist die Gewährung einer Wohnbeihilfe als nicht rückzahlbarer Zuschuss ein unverzichtbarer Beitrag für qualitatives Wohnen. „65,1 Millionen Euro sind im Jahr 2005 an Wohnbeihilfen an rund 31.500 Bezieher/innen in Oberösterreich bezahlt worden. Im Vorjahr ist dieser Wert auf rund 67 Millionen Euro gestiegen, das sind

durchschnittlich 173 Euro pro Wohnbeihilfenfall und Monat“, so Wohnbau-Landesrat Dr. Hermann Kepplinger.

Mit der Anpassung der Wohnbeihilfe an die gestiegenen Ausgleichszulagen-Richtsätze wurde sichergestellt, dass Mindestrentner/innen auch 2006 und 2007 die ungekürzte Wohnbeihilfe erhalten haben bzw. erhalten werden.

Landesrat Dr. Hermann Kepplinger:

„Die Anhebung des Ausgleichszulagen-Richtsatzes auf 726 Euro pro Monat für eine Person per 2007 wird sich erst 2008 in der Wohnbeihilfe auswirken und ich werde selbstverständlich auch heuer wieder eine dementsprechende Anpassung der Förderungsbestimmungen beantragen, sodass Mindestrentner/innen auch weiterhin die ungekürzte Wohnbeihilfe bekommen können.“

5. Weitere Aktivitäten des Ressorts Wohnbauförderung 2006

- Fünf Tagungen des Qualitätsbeirates, bei denen insgesamt 44 große Wohnbauprojekte mit 1.685 Wohneinheiten neu behandelt wurden, und von denen 13 Projekte auf Anhieb für förderungswürdig befunden wurden. Bei den restlichen 31 Projekten wurden konkrete Verbesserungsvorschläge formuliert.
- Förderung von 66 Spielplätze im Zuge der Wohnumfeldverbesserung mit Direktzuschüssen von rund einer Million Euro auf Basis eines neuen Finanzierungsmodells gemeinsam mit den gemeinnützigen Bauträgern Oberösterreichs.
- Förderung von 285 nachträglich errichteten Fahrzeugabstellplätzen in Bewohnersammelgaragen im Zuge der Wohnumfeldverbesserung mit Direktzuschüssen von insgesamt rund 1,5 Millionen Euro.
- Förderung der Energiesparberatung durch den Energiesparverband mit rund 1,5 Millionen Euro.
- Beendigung des Rechtsstreits über die Aberkennung der Gemeinnützigkeit der GWCL
- Verbesserte Richtlinien für Betreubares Wohnen

- Günstiger Wohnraum

Veranstaltungen und Informationsschwerpunkte

- Tagung Gender Housing Jänner 2006
- Informationsschwerpunkt mit Fachtagung Niedrig(st)energiehaus
- Bauträger-Ranking Energieeffizienz
- Benchmark Darlehens- und Versicherungskonditionen bei Wohnbauträgern

Resümee: Bilanz 2006

Landesrat Dr. Hermann Kepplinger:

„Wir können durchaus zufrieden auf das vorige Jahr zurückblicken, da wir mit den gegebenen Mitteln einiges bewirken konnten. Auf Grund der Förderverbesserungen der Wohnbauförderung Neu kann im Wohnbau weiterhin sehr viel bewirkt werden, um das Marktgleichgewicht in Bezug auf Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage sicherstellen zu können. Außerdem kann nicht oft genug betont werden, dass die oberösterreichische Wohnbauförderung einen unverzichtbaren Impuls für den Arbeitsmarkt darstellt.“