

INFORMATION

zur Online - Pressekonferenz

mit

Landeshauptmann-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner
Wohnbaureferent

Dipl. Ing. Dr. Gerhard Dell
Geschäftsführer des OÖ Energiesparverbandes

und

Mag.^a Luise Leimer-Furtlehner
Stv-Leiterin der Abteilung Wohnbauförderung

am Donnerstag, 28. Mai 2020, 10:00 Uhr

zum Thema

Sanierungsoffensive gegen Zersiedelung und Flächenfraß

Impressum

Medieninhaber & Herausgeber:
Amt der Oö. Landesregierung
Direktion Präsidium
Abteilung Presse
Landhausplatz 1 • 4021 Linz

Tel.: (+43 732) 77 20-114 12
Fax: (+43 732) 77 20-21 15 88
landeskorrespondenz@ooe.gv.at
www.land-oberoesterreich.gv.at

Sanierungsoffensive gegen Zersiedelung und Flächenfraß

Oberösterreich ist seit Jahren Spitzenreiter, was die Sanierung und somit die ressourcenschonende Schaffung und Erhaltung von Wohnraum betrifft. 2019 wurden insgesamt 6.377 Wohneinheiten und 114 Heimplätze mit einer Darlehenshöhe von 107,6 Mio. Euro saniert. **Oberösterreich ist damit einmal mehr Spitzenreiter im Sanierungsbereich.**

Auch wenn man die Zahlen der gesamthaften Sanierung für 2018 heranzieht, so ist Oberösterreich klare Nummer Eins. 2018 wurden bundesweit 12.880 Objekte (3.880 Eigenheime und 9.080 Wohnungen) gesamthaft saniert, wovon sich 4.700, also mehr als ein Drittel, in Oberösterreich befinden.

(Vgl.: BERICHTSSTANDARD WOHNBAUFÖRDERUNG 2019, IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, Seite 31)

In den letzten zehn Jahren wurde die Sanierung von insgesamt 109.794 Häusern und Wohnungen mit Annuitätenzuschüssen unterstützt. Im Durchschnitt umfasste die Förderungsleistung jährlich rund 10.980 Wohneinheiten. So wurden allein in diesem Zeitraum über 18 % aller Hauptwohnsitze (Alt- und Neubau) in OÖ gefördert saniert.

Um diesen Trend noch verstärken zu können und um ganz gezielt gegen Zersiedelung und Bodenversiegelung anzugehen, wurden die Sanierungsverordnungen einer umfassenden Überarbeitung unterzogen und am 11. Mai durch die OÖ Landesregierung beschlossen. Sie treten mit Wirkung vom 1. Juni in Kraft.

Die Kernpunkte der neuen Verordnungen sind Anreize zur Nachverdichtung und die sinnvolle Nachnutzung verbauter Liegenschaften. Im Bereich von Eigenheimen wurde nun anstatt der bisherigen Sanierungsstufen ein Modell von attraktiven Pauschalbeträgen und Boni für Sanierungsmaßnahmen geschaffen. Auch im mehrgeschoßigen Wohnbau findet eine Verlagerung von der Überdämmung hin zur Ressourcenschonung statt.

Dadurch freiwerdende Mittel werden gezielt in den Kampf gegen Bodenversiegelung und in die Nachverdichtung und Revitalisierung von Ortskernen investiert.

Gänzlich neu ist, dass das Sanierungsmodell „Abriss-Neubau“ – welches sich im Eigenheimbereich sehr bewährt hat – nun auch auf Wohnhäuser mit mehr als drei Wohneinheiten anwendbar ist.

Neben die ökologische Wichtigkeit von Sanierungen treten auch markante wirtschaftliche Effekte. Die FGW Forschungsgesellschaft für Wohnen hat nachgewiesen, dass durch ein Fördervolumen von 1 Million Euro in etwa 40 Arbeitsplätze geschaffen, bzw. gesichert werden. Umgelegt auf das durchschnittliche Fördervolumen der letzten Jahre, bedeutet das für Oberösterreich die Sicherung von rund 6.700 Arbeitsplätzen pro Jahr. Mit den neuen, verbesserten Sanierungsverordnungen erwarten wir einen noch größeren Effekt für die Wirtschaft.

„Mit den neuen Sanierungsverordnungen setzen wir gezielt Förderanreize in Richtung der Nachverdichtung und der ressourcenschonenden Schaffung und Erhaltung von Wohnraum. Die Nachnutzung bebauter Grundstücke ist ein wichtiges Instrument, um Bodenversiegelung und Zersiedelung hintanzuhalten. Ebenso forcieren wir die Sanierung auf das kosten- und energieoptimale Niveau, also kein Dämmen um des Dämmen Willens. Mittels dieser Sanierungsoffensive setzt Oberösterreich ein weiteres Mal einen Meilenstein in der Wohnbaupolitik. Gerade jetzt, wo wir unsere Wirtschaft wieder auf Schwung bringen müssen, braucht es attraktive Modelle, um Sanierungen zu forcieren. So stärken wir den Wirtschaftsstandort, sichern Arbeitsplätze und leisten zugleich einen Beitrag zum Klimaschutz“, zeigt sich Wohnbaureferent Landeshauptmann-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner erfreut.

„Auf dem Weg zu einem modernen Eigenheim sind Häuslbauer auch mit vielen technischen Fragen konfrontiert, damit sie dann von niedrigen Energiekosten, höherem Wohnkomfort und gestiegenem Immobilienwert profitieren können. Im Rahmen der Wohnbauförderung hilft bei diesen Entscheidungen die Energieberatung des Energiesparverbandes. Mit der neuen Sanierungs-Verordnung geht es da z.B. um eine umfassende Sanierung, eine Einzelbauteilsanierung, um den Ein- oder Zubau oder um Zusatzförderungen für den "Verzicht auf mineralölbasierte Dämmstoffe" oder den "energetischen Bonus“.

Grundsätzlich kann man davon ausgehen, dass bei einem über 25 Jahre alten Gebäude einzelne Sanierungsmaßnahmen notwendig sein können oder sich die Lebensverhältnisse geändert haben. Auf Grund

der raschen technischen Entwicklung bei Baumaterialien, Dämmstandards und Heizungstechnologien benötigen neue Eigenheime nur mehr rund ein Drittel der Heizenergie von herkömmlichen bestehenden Gebäuden“, erläutert Dipl. Ing. Dr. Gerhard Dell, Geschäftsführer des OÖ Energiesparverbandes.

„Bei diesen kompletten Neufassungen der Sanierungsverordnungen war vor allem auch das Ziel, die Vorgaben möglichst transparent und bedarfsgerecht zu gestalten und die Sanierungsförderung soweit wie möglich zu deregulieren. In diesem Sinne wurde bspw. die Variante eines anteiligen Zuschusses zur Darlehenstilgung – im Gleichklang mit der vergangenes Jahr neu gestalteten Errichtungsförderung für Eigenheime und Eigentumswohnungen - statt des bisherigen Annuitätenzuschusses gewählt sowie nicht zwingende rechtliche Bestimmungen und bisherige Befristungen herausgenommen.

Um für die Förderwerber eine gewisse Rechtssicherheit im Zusammenhang mit deren geplanten oder schon realisierten Sanierungsvorhaben gewährleisten zu können, werden die beiden derzeit noch gültigen Sanierungsverordnungen für die Eigenheime und den mehrgeschossigen Wohnbau noch bis Ende dieses Jahres in Kraft bleiben, es können daher noch bis 31.12.2020 Anträge nach den bisherigen Vorgaben eingebracht werden“, beschreibt die stellvertretende Leiterin der Abteilung Wohnbauförderung Mag.^a Luise Leimer-Furtlehner die Zielsetzungen aus Sicht der Verwaltung.

Details und Neuerungen

Sanierung von Häusern bis zu drei Wohneinheiten:

Die Förderung zur Sanierung von Häusern bis zu drei Wohnungen besteht aus der Gewährung von nicht rückzahlbaren Zuschüssen zu Darlehen mit einer Laufzeit von mindestens 15 und maximal 30 Jahren oder aus einmaligen, nicht rückzahlbaren Bauzuschüssen. Die Höhe des Zuschusses zum Darlehen beträgt ein Viertel (25 %) der förderbaren Darlehenshöhe je Sanierungsvorhaben.

Je nach Sanierungsvorhaben gibt es maximale Darlehenshöhen oder alternativ wählbare Bauzuschüsse. Außerdem sind einzelne Sanierungsmaßnahmen miteinander kombinierbar und können noch durch zusätzliche Förderzuschläge erhöht werden.

Maßnahme	max. Darlehenshöhe	Bauzuschuss	Förderzuschläge						
			Wohneinheitenbonus zusätzlich 8.000 Euro	Kaufbonus Zusätzlich 5.000 Euro	Denkmalbonus Zusätzlich 5.000 Euro	Energetischer Bonus Zusätzlich 2.500 Euro	Ökologiebonus Zusätzlich 5-10.000 Euro	Installationsbonus Zusätzlich 2.000 Euro	Ortskernbonus Zusätzlich 5.000 Euro
Umfassende Sanierung (für ein bestehendes Eigenheim oder die Schaffung von Wohnungen in bisher nicht für Wohnzwecke genutzte Gebäude)	50.000 Euro	15 % der förderbaren Kosten, max. 7.500 Euro	-	x	x	x	x	x	x
Schaffung von neuem Wohnraum durch Einbau in die bestehende Substanz oder Zubau zur thermischen Hülle bei einem bestehenden Wohnhaus	200 Euro/m ² Nutzfläche, max. 10.000 Euro bei Einbau; 500 Euro/m ² Nutzfläche, max. 25.000 Euro bei (Ein- u.) Zubau;	15 % der förderbaren Kosten, max. 1.500 bei Einbau u. 3.750 Euro bei (Ein- u.) Zubau	x	x	x	x	x	-	x
Abbruch eines Wohnhauses und gleichzeitiger Neubau eines Eigenheims	75.000 Euro	15 % der förderbaren Kosten, max. 11.250 Euro	x	-	-	-	x	-	x
Einzelbauteilsanierung	15.000 Euro je Bauteil	15 % der förderbaren Kosten, max. 2.250 Euro	-	x	x	x	-	x	-
Substanzerhaltende Maßnahmen	5.000 Euro	15 % der förderbaren Kosten, max. 750 Euro	-	x	x	-	-	x	-
Wohnraumadaptierung bei erhöhtem Pflegebedarf	15.000 Euro je Wohneinheit	15 % der förderbaren Kosten, max. 2.250 Euro	-	-	-	-	-	-	-

Förderzuschläge/Boni

Wohneinheitenbonus

Bei der Schaffung einer weiteren neuen Wohnung (max. zwei) erhöht sich das förderbare Darlehen um 8.000 Euro bzw. der Bauzuschuss um 1.200 Euro je Wohnung. Das schafft Anreize für die zusätzliche Schaffung einer Wohneinheit, ergo die **Nachverdichtung**.

Denkmalbonus

Bei bestehenden denkmalgeschützten Objekten erhöht sich das förderbare Darlehen um 5.000 Euro bzw. der Bauzuschuss um 750 Euro. (Bisher gab es den Denkmalbonus nur, wenn das Gebäude im Ortskern war. Zukünftig gibt es einen darlehenserhöhenden Betrag von 5.000 Euro ganz gleich wo es sich befindet, sofern es zur Gänze oder zumindest zum Teile denkmalgeschützt ist. Ziel ist die **Erhaltung denkmalgeschützter Gebäude**, deren Sanierung gewöhnlich mit einem Mehraufwand verbunden ist.

Ökologiebonus

Beim Verzicht auf mineralölbasierte Dämmstoffe bei Sanierung der gesamten Fassadenfläche und der obersten Geschossdecke erhöht sich das förderbare Darlehen um 5.000 Euro bzw. der Bauzuschuss um 750 Euro, bei Sanierung der gesamten Gebäudehülle erhöht sich das förderbare Darlehen um 10.000 Euro bzw. der Bauzuschuss um 1.500 Euro. Wir schaffen so **höhere ökologische Standards** und **vermeiden zukünftige Entsorgungsproblematiken**.

Ortskernbonus

Die **Revitalisierung von Ortskernen wirkt der Zersiedelung entgegen** und **spart Bauland** und auch die Schaffung neuer Straßen- Strom- und

Verkehrsnetze. Eine Sanierung, die in einem Siedlungsschwerpunkt durchgeführt wird, erhöht das förderbare Darlehen um 5.000 Euro bzw. den Bauzuschuss um 750 Euro. Ebenso erhalten wir so, in Verbindung mit dem Denkmalbonus das Ortsbild.

Energetischer Bonus

Bei Erreichen eines besseren Energiestandards erhöht sich das förderbare Darlehen um 2.500 Euro bzw. der Bauzuschuss um 375 Euro. Zum Zweck besonders energiesparender Sanierungen gibt es diesen Bonus, wenn man schon heute das zukünftige Niedrigstenergiehausniveau für Renovierung erreicht.

Installationsbonus

Werden Sanitär- u. Elekturmaßnahmen durchgeführt, erhöht sich das förderbare Darlehen um 2.000 Euro bzw. der Bauzuschuss um 300 Euro. Damit sollen auch Maßnahmen gefördert werden, sich nicht auf die Außenhülle des Gebäudes beziehen, dennoch aber bei jeder größeren Sanierung eines alten Gebäudes nötig sind.

Kaufbonus

Bei der Sanierung eines Gebäudes, welches innerhalb der letzten drei Jahre vor Einbringung des Ansuchens gekauft wurde, erhöht sich das förderbare Darlehen um 5.000 Euro bzw. der Bauzuschuss um 750 Euro. Dies soll ein weiterer Anreiz sein, sich für den Kauf und die Sanierung eines bestehenden Gebäudes zu entscheiden, statt in die grüne Wiese zu bauen.

Sanierung von Häusern mit mehr als drei Wohneinheiten:

Die Förderung zur Sanierung von Wohnhäusern mit mehr als drei Wohnungen, Wohnheimen und Wohnungen in Wohnhäusern mit mehr als drei Wohnungen besteht aus der Gewährung von nicht rückzahlbaren Zuschüssen zu Darlehen mit einer Laufzeit von mindestens 15 und maximal 30 Jahren, nicht rückzahlbaren Zuschüssen zu eingesetzten Eigenmitteln einer gemeinnützigen Bauvereinigung oder einmaligen, nicht rückzahlbaren Bauzuschüssen.

Maximal 80% der förderbaren Sanierungskosten werden je nach Sanierungsmaßnahme und Erreichen des energetischen Standards mit 20, 25 oder 30% bezuschusst. Der Schwerpunkt wird auch hier in die Nachverdichtung verlagert. Je mehr nachverdichtet wird, umso höher ist die Förderung. Konnte bisher nur eine maximale Verdoppelung der Bestandsfläche gefördert werden, kann nun das vier-fache der bestehenden Gebäudefläche gefördert saniert werden.

Wie bei der Sanierung von Gebäuden bis zu drei Wohneinheiten, wurden auch für größere Wohnbauten Maximalwerte für die einzelnen Fördermaßnahmen festgelegt und neben den grundlegenden Fördersätzen kommt auch hier das oben angeführte System von Zuschlägen und Boni zum Tragen.

Wird durch einen Lifteinbau der Zugang zu den Wohnungen barrierefrei erschlossen, gibt es künftig einen Barrierefreiheitsbonus von 10.000 Euro je Haltestelle zusätzlich. Außerdem gibt es neu auch für den mehrgeschossigen Wohnbau eine Förderung zur Wohnraumadaptierung aufgrund eines erhöhten Pflegebedarfs in Form eines einmaligen, nicht rückzahlbaren Bauzuschusses von maximal 2.250 Euro, die der Bewohner der Wohnung – also der Eigentümer oder der Mieter – beantragen kann.

Gänzlich neu ist, dass das Sanierungsmodell „Abriss-Neubau“ – welches sich im Eigenheimbereich sehr bewährt hat – nun auch auf Wohnhäuser mit mehr als 3 Wohneinheiten anwendbar ist. Entscheidet man sich dafür, eine bereits verbaute Fläche nachzunutzen, erhält man eine wesentlich höhere Förderung als für einen Neubau in der grünen Wiese.

„Durch die Novellierungen auf beiden Ebenen, werden Sanierungsanreize sowohl für private Eigentümer, wie auch für Bauträger geschaffen. Die Verordnungen setzen auf die Erhaltung bestehender Strukturen, die Revitalisierung von Ortskernen,

Reduktion der Zersiedelung und des Flächenverbrauches und somit schließlich auf höhere ökologische Standards in Oberösterreich“,
schließt Landeshauptmann-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner.