

## INFORMATION

zur Pressekonferenz

mit

**LH-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner,  
Wohnbaureferent**

**Dr. Andreas Mitterlehner,  
Generaldirektor der HYPO Oberösterreich**

und

**Mag.<sup>a</sup> Irene Simader,  
Leiterin Abteilung Wohnbauförderung**

am Dienstag, 3. Juli 2018

zum Thema

**Eigenheimpaket 2018 – Aktuell, Attraktiv, Schlank**

### 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

Jedes Gesetz und jede Vorschrift sind nur so lange gut und zielführend, solange sie auch am Prüfstand geänderter Realitäten Bestand haben. Die Wohnbauförderung hat sich seit Jahren dem Ziel verschrieben Vorschriften und Fördermaßnahmen aktuell, anwendbar und zielgerichtet zu halten. Dabei werden die bestehenden Normen stetig mit den Realitäten verglichen, um den Oberösterreicherinnen und Oberösterreichern immer das bestmögliche Fördermodell zur Verfügung stellen zu können.

Bewährtes wird beibehalten und Förderungen werden so angepasst, dass Bauträger und Häuslbauer optimale Bedingungen vorfinden. Zweckmäßigkeit, Nachhaltigkeit und Leistbarkeit sind die Maximen, an welchen sich der Wohnbau orientiert, nicht aber Übererfüllung von Auflagen und unüberschaubare Normenlandschaften.

Unter diesen Gesichtspunkten wurde die „Oö. Eigenheim-Verordnung“ überprüft, bewertet, verbessert und neu verlautbart.

Aufgrund der Änderung des „Gesamtbildes“ der Eigenheim-Verordnung, Entschlackung von Regelungen, neuer Anordnung der Bestimmungen und inhaltlichen Neuerungen, fiel die Entscheidung auf eine Neuverlautbarung anstatt einer weiteren Novelle der Oö. Eigenheim-Verordnung 2012.

Mit der Neugestaltung der Förderung soll insbesondere dem Ziel einer besseren Unterstützung zur Schaffung von Eigentum, wie es auch das Regierungsübereinkommen vorsieht, Rechnung getragen werden. Ebenso haben wir im Sinne des Arbeitsübereinkommens das Augenmerk auf eine Vereinfachung der Verordnung insgesamt gelegt. Hier geht es auch um Deregulierung. Ein Beispiel dafür ist die Streichung der Fertigstellungsgarantie da selbige ohnehin im Bauträgervertragsgesetz geregelt ist.

**Neben einer übersichtlichen Normenlandschaft ist die Planungs- und Finanzierungssicherheit ein zentrales Anliegen der Wohnbauförderung. Mit der HYPO Oberösterreich haben wir hier einen starken und verlässlichen Partner.**

**Die 2017 ins Leben gerufene Fixzins-Variante bei der Finanzierung von Eigenheimen hat sich bewährt und wurde sehr gut angenommen. Deshalb haben wir gemeinsam mit der HYPO Oberösterreich eine Verlängerung dieser Finanzierungsvariante ausverhandelt und können den Häuslbauern auch weiterhin eine Fixzinsvariante anbieten. Jeder Häuslbauer weiß somit bereits bei Abschluss seines Kreditvertrages, wie hoch die Raten die ganze Kreditdauer hindurch sein werden.**

*„Leistbares Bauen und Wohnen zu gewährleisten, ist das primäre Ziel des Wohnbauressorts. Dazu braucht es Förderungen, die aktuell, zeitgemäß und zielgerichtet sind und den maximalen Nutzen für die Oberösterreicherinnen und Oberösterreicher bringen. Mit der neuen Eigenheimverordnung geben wir Häuslbauern ein attraktives und schlankes Instrument in die Hand, das es ermöglicht, nachhaltig zu bauen. Wir stehen dafür ein, Vorschriften mit Augenmaß und Hausverstand zu gestalten, weil wir davon überzeugt sind, dass Nachhaltigkeit keine Worthülse ist, sondern unser Auftrag an*

*folgende Generationen.*

*Ebenso ist es uns ein besonderes Anliegen, Planungs- und Finanzierungssicherheit zu geben und hier haben wir mit der HYPO Oberösterreich einen starken und verlässlichen Partner. Mit der Verlängerung der Fixzinsvariante und der Verbesserung der variablen Darlehensvariante, schaffen wir Finanzierungssicherheit für die Oberösterreicherinnen und Oberösterreicher“, zeigt sich Wohnbaureferent LH-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner zufrieden mit dem neuen Eigenheimpaket.*

*„Die österreichweit einzigartige Fixzinsvariante der Wohnbauförderung hat bei den Häuslbauern voll eingeschlagen. Aktuell entscheiden sich rund zwei Drittel aller Förderungswerber für diese Möglichkeit. Wir haben jetzt gemeinsam mit dem Land Oberösterreich den niedrigen Fixzinssatz von einem Prozent zumindest bis 30.06.2019 verlängert. Für die Häuslbauer bedeutet das nicht nur geringe monatliche Belastungen, sondern auch eine Absicherung gegen einen möglichen Zinsanstieg in den kommenden Jahren“, betont der Generaldirektor der HYPO Oberösterreich, Dr. Andreas Mitterlehner.*

*„Es freut mich besonders, dass wir mit der neuen Eigenheimverordnung ein Fördermodell anbieten können, das in jeder Hinsicht und für alle gut planbar ist. Nämlich sowohl für den Förderwerber, als auch für den Landeshaushalt:*

*bei der Fixzinsvariante gibt es überhaupt auf 20 Jahre völlig konstant bleibende Raten und bei der variablen Variante ist der Häuslbauer mit einem früher einsetzenden vernünftigen Tilgungsanteil auch bei dieser langen Darlehenslaufzeit für künftige Zinsanstiege gut gewappnet.*

*Wir haben damit den Ball der historisch niedrigen Zinsen optimal aufgegriffen und in die perfekte Verlängerung gebracht. Damit hat hier jeder gewonnen. Auch dass wir als Wohnbauförderung nun mit einer gewissen Entrümpelung für unsere Kunden wieder attraktiver werden sehe ich uneingeschränkt positiv und wir können damit hoffentlich auch die letztes Jahr schon begonnene Trendumkehr von der Flucht aus der Förderung fortsetzen.“, so die Leiterin der Abteilung Wohnbauförderung des Landes Oberösterreich, Mag. Irene Simader.*

## **Neue Nachhaltigkeit in der Wohnbauförderung**

Eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise ist ein unverzichtbarer Beitrag zu einer intakten Umwelt. Wenn jedoch die Werte so streng sind, dass man sie nur durch massive Dämmmaßnahmen erreichen kann, so ist dies kurzfristig, denn ein Vollwärmeschutz muss irgendwann erneuert werden und die alte Dämmung ist zu entsorgen. Das schafft ein zukünftiges Umweltproblem.

Mit der neuen EH-VO 2018 wurden insbesondere energietechnische Vorgaben auf ein vernünftiges und mit Augenmaß gewähltes Niveau festgesetzt.

Der in der 15a-Vereinbarung eingeräumte Ermessensspielraum für die Förderstelle wurde im Sinne des Fördernehmers in die neuen Bestimmungen übernommen.

Der Erhalt einer Förderung ist nun bereits dann möglich, wenn das zu fördernde Objekt betreffend Heizwärmebedarf bzw. Gesamtenergieeffizienz den Vorgaben des Oö. Baurechts entspricht. Für ergänzende energietechnische Maßnahmen sind unterschiedliche Förderzuschläge vorgesehen – 5.000 Euro für die Errichtung eines Niedrigenergiehauses, weitere 5.000 Euro für die Errichtung eines Optimalenergiehauses und 10.000 Euro zusätzlich für den Verzicht auf mineralölbasierte Dämmstoffe an der thermischen Hülle. Diese stellen Erhöhungsbeträge zum Darlehensgrundbetrag von 45.000 Euro für ein „Standardhaus“ in Höhe dar.

## **Raschere Tilgung bei einem Darlehen mit variabler Verzinsung**

Aufgrund der bereits länger dauernden Niedrigzinsphase war die Wohnbauförderung für den Fördernehmer nicht spürbar und damit – kurzfristig betrachtet – unattraktiv.

Um den Fördernehmer bei einer raschen Tilgung bestmöglich zu unterstützen, wurde die Finanzierung mit variabler Verzinsung neu aufgestellt. Der Ratenverlauf wurde geglättet und die Tilgung des Kapitals setzt nun schon mit dem Beginn der Laufzeit in einem höheren Ausmaß ein. Die Höhe des Zuschusses beträgt ein Sechstel des Darlehensbetrages aufgeteilt auf die Laufzeit.

Dadurch gestalten sich zwar die Raten in der ersten Hälfte der Darlehenslaufzeit dementsprechend höher, tilgen aber früher das Darlehen, wodurch es zu einer niedrigeren Zinsbelastung und somit Gesamtrückzahlung kommt. Im Vergleich zur bisherigen Variante entfällt dadurch der steile Anstieg der Raten gegen Ende der Laufzeit. Das wiederum schafft eine verbesserte Planbarkeit und erhöht die Unabhängigkeit von Schwankungen am Kapitalmarkt.

Die Tilgung beträgt im 1. Jahr 2,10% des ursprünglichen Darlehensbetrages, in Folge wird pro Jahr dieser Tilgungsanteil um 1,86 % erhöht.

Die Höhe des Zuschusses beträgt während der ersten 15 Jahre 5% per anno und für die restliche Laufzeit 1,67 % des gesamten Förderbetrages.

Bei einem angenommenen Darlehen von 74.000 Euro (Niedrigenergiehaus, Familie mit 2 Kindern) steuert somit das Land Oberösterreich zur Tilgung einen Betrag in Höhe von rund 12.333 Euro bei.

### **Verlängerung von bereits bestehenden Fördervarianten:**

#### **Verlängerung der Variante Direktzuschuss in Höhe von 6 % (befristet bis 31.12.2019)**

Diese Variante der Eigenheimförderung geht bereits in die 3. Verlängerung.

#### **Verlängerung der Variante Fixzins für Eigenheimdarlehen (befristet bis 31.12.2019)**

Gemeinsam mit der HYPO Oberösterreich konnte eine Verlängerung der „Fixzins-Variante“ auf die Beine gestellt werden, welche auch weiterhin die bestmögliche Finanzierung des Eigenheimes sicherstellt.

Für ein Gesamtvolumen von 65 Mio. Euro konnte eine Fixverzinsung von 2,5 % für längstens ein Jahr fixiert werden und durch Übernahme von bis zu 1,5% durch die Wohnbauförderung des Landes OÖ verbleibt somit nur 1 % der Verzinsung beim Förderwerber. Auch wenn sich die Situation am Kapitalmarkt binnen eines Jahres – wider Erwarten – eklatant verändern sollte, so trägt das Land Oberösterreich garantiert 1,5% der Zinslast.

Jeder Häuslbauer weiß bei Abschluss seines Kreditvertrages, wie hoch die Raten die ganze Kreditdauer hindurch sein werden und hat somit das höchste Maß an Planungs- und Finanzierungssicherheit.

***„Oberösterreich ist damit einmal mehr das Wohnbauland und bietet einzigartige Konditionen für die Förderwerber. Die Fixzinsvariante ist in Österreich einzigartig und auch die Bestimmungen der neuen Eigenheimverordnung schaffen für Oberösterreich die Möglichkeit auch ohne erdölbasierte Dämmstoffe, also mit nachhaltiger Bauweise, in den Genuss der Wohnbauförderung zu kommen“  
resümiert Wohnbaureferent LH-Stv. Dr. Haimbuchner.***