

## INFORMATION

zur Pressekonferenz

mit

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

und

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

am Dienstag, 8. Jänner 2019

Pressclub, Saal A

zum Thema

**Aktuelle Entwicklungen in der Wohnbauförderung**

### 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 sich die Voraussetzungen und Umfeld nicht ändern. Die Oö. Wohnbauförderung hat die Aufgaben, die ihr in den vergangenen Jahren gestellt wurden erstklassig gemeistert. Dies bestätigt eindrucksvoll eine aktuelle Studie des EcoAustria – Institut für Wirtschaftsforschung vom November 2018, die im Auftrag des Bundesministeriums für Finanzen erstellt wurde, um Effizienzpotentiale in verschiedenen Bereichen der Verwaltung zu evaluieren. Besonders erfreulich ist dabei, dass Oberösterreich im Bereich der Wohnbauförderung Effizienz-Vorreiter ist.

Unter Berücksichtigung der Wirkungsziele der Wohnbauförderung, nämlich Schaffung von Wohnraum, Anregung der Wohnbautätigkeit, ökologisch nachhaltige Bauweise und möglichst niedrige Wohnkosten kommt die Studie zu dem Ergebnis, dass Oberösterreich im Bundesländervergleich in den vergangenen Jahren offenbar alles richtig gemacht hat und als Vorbild für die anderen Bundesländer gelten könnte.

Gerade in der jüngeren Vergangenheit, insbesondere im letzten Jahr, haben sich jedoch die wirtschaftlichen, finanziellen und rechtlichen Parameter in einer Art und Weise verändert, dass die Oö. Wohnbauförderung zu den geltenden Bedingungen nicht mehr so effektiv fördern könnte wie bisher. Deshalb wurden Maßnahmen und Änderungen, vor allem im Bereich des Neubaus, notwendig. In einem großen Wohnbauförderpaket wurden nun Novellierungen der „Oö. Junges-Wohnen-Verordnung“, der „Oö. Neubauförderungs-Verordnung“ und der „Oö. Eigentumswohnungs-Verordnung“ sowie weitere Begleitmaßnahmen (z.B. notwendige Erhöhung der Baukostenobergrenzen) vorgenommen. Die Novellen reagieren dabei einerseits auf Marktveränderungen, leisten aber auch einen wesentlichen Beitrag durch Deregulierungsmaßnahmen zur Verwaltungsvereinfachung.

***„Leistbares Bauen und Wohnen zu gewährleisten, ist das primäre Ziel des Wohnbauressorts. Dazu braucht es Regelwerke, die aktuell, zeitgemäß und zielgerichtet sind und den maximalen Nutzen für die Oberösterreicherinnen und Oberösterreicher bringen. Mit den novellierten Verordnungen geben wir Bauträgern ein attraktives und schlankes Instrument in die Hand, das es ermöglicht, nachhaltig und weiterhin leistbar 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“, zeigt sich Wohnbaureferent LH-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner zufrieden mit den Verordnungsnovellen.***

***„Es ist hier abermals gelungen, ausgewogene Lösungen zu erarbeiten, die es sowohl für Fördernehmer als auch für die Verwaltung ermöglicht, durch Deregulierung und Entflechtungen für Vereinfachungen zu sorgen. Auch die extrem niedrige Zinssituation wird optimal genutzt und es können noch besser für die aktuelle Situation maßgeschneiderte Modelle angeboten werden“, zieht AL Mag.<sup>a</sup> Irene Simader ein positives Résumé.***

Ein erster Schritt wurde schon mit der Novelle der „Oö. Eigenheimverordnung“ gesetzt. Diese wurde bereits im Juli dieses Jahres neu verlautbart.

### **Umsetzung der Art. 15a B-VG Vereinbarung<sup>1</sup> zwischen dem Bund und den Ländern und weitere umweltrelevante Maßnahmen**

Die Emissionen im Sektor Gebäude (Wohngebäude sowie private und öffentliche Dienstleistungsgebäude) sind in Österreich seit dem Jahr 2005 um ca. ein Drittel zurückgegangen. Die wesentlichen Impulse dazu wurden, insbesondere in der Wohnbauförderung, in den vergangenen zehn Jahren gesetzt.

In der genannten Art. 15a Vereinbarung wurden hohe energetische Mindeststandards für die Wohnbauförderung festgeschrieben. Einige dieser Maßnahmen wirken sich auch empfindlich auf die Leistbarkeit des Wohnens aus. Dort wo die Art. 15a Vereinbarung den Ländern Möglichkeiten eingeräumt hat Erleichterungen im Bereich in energietechnischer Hinsicht vorzunehmen, wurden diese in Oberösterreich auch wahrgenommen.

Der Erhalt einer Förderung ist nun bereits dann möglich, wenn das zu fördernde Objekt betreffend Heizwärmebedarf bzw. Gesamtenergieeffizienz bei der Gebäudehülle den Vorgaben des Oö. Baurechts entspricht. Für ergänzende energietechnische Maßnahmen sind unterschiedliche Förderzuschläge vorgesehen.

Eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise ist ein unverzichtbarer Beitrag zu einer intakten Umwelt. Besonders erwähnenswert ist deshalb der Förderzuschlag in allen drei Verordnungen, den es für den Verzicht auf mineralölbasierte Dämmstoffe an der thermischen Hülle gibt. Dies leistet einen wesentlichen Beitrag zur Vermeidung von Materialien, bei denen wir in Zukunft etwaige Entsorgungsprobleme haben.

### **Oö. Eigentumswohnungs-Verordnung**

#### Vereinheitlichung:

Durch die Novellierung wird künftig die Neuerrichtung von Eigentumswohnungen exklusiv im Rahmen dieser nun völlig verbesserten Verordnung gefördert. Dies ist zum einen eine positive Deregulierungsmaßnahme, die mehr Klarheit in die Förderbestimmungen bringt, zum anderen ist es aber auch eine Maßnahme, die dem Wohnen im Eigentum, besser als bisher, den Stellenwert als die Zukunftsvorsorge schlechthin einräumt.

---

<sup>1</sup> Vereinbarung gemäß Art. 15a. B-VG zwischen dem Bund und den Ländern über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen

### Planungssicherheit und Flexibilisierung:

Wesentlich dabei ist, dass Eigentumswohnungsprojekte nun nicht mehr in das jährliche Bauprogramm aufgenommen werden müssen, um in den Genuss einer Förderung zu kommen. Das bedeutet für Projektanten deutlich mehr Planungsflexibilität.

Darüber hinaus sind Eigentumswohnungsprojekte nicht mehr an die strengen planerischen Vorgaben des Standardausstattungskataloges und der Wirtschaftlichkeitsparameter gebunden. So kann offener auf die individuellen Wünsche und Bedürfnisse der künftigen Eigentümer/innen eingegangen werden.

Wie schon in der bisherigen Eigentumswohnungs-Verordnung wird es auch künftig keine Baukostenobergrenze geben. Die einzelnen Bauträger sind somit auch in diesem Bereich in der Planung flexibler.

### Dreigeschossigkeit – Maßnahme gegen den Flächenverbrauch:

Die fortschreitende Versiegelung führt zu einem unwiederbringlichen Verlust von landwirtschaftlich nutzbaren Flächen und von für die Natur so wichtigen Grünstreifen. Um der anhaltenden Bodenversiegelung, Zersiedelung und dem Flächenverbrauch entgegenzuwirken, wurde die verpflichtende Dreigeschossigkeit eines Baukörpers in die Verordnung aufgenommen. Zweigeschossige Gebäude werden daher nicht mehr gefördert. Diese Maßnahme ist demnach auch vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeit zu betrachten.

### Zwei Finanzierungsvarianten:

Wie schon bei der Novelle der Oö. Eigenheim-Verordnung wurde auch hier Bedacht auf die aktuelle Kapitalmarktsituation genommen. So wurde neben der schon bekannten Fixzinsvariante auch die sogenannte Sechstelfinanzierung in das System implementiert.

Die Darlehen der Fixzinsvariante laufen über einen Zeitraum von 20 Jahren, wobei beim Fördernehmer eine Mindestverzinsung von 1 % verbleiben muss. Bei der Sechstelfinanzierung beträgt der Zuschuss ein Sechstel des geförderten Hypothekendarlehens aufgeteilt über die gesamte Laufzeit.

Die Niedrigzinsphase hat es mit sich gebracht, dass das Land Oberösterreich im Rahmen der Eigentumswohnungs-Verordnung defacto keine Förderung ausbezahlt hat und somit in der Nichtförderung war. Durch die neue Förderschiene bekommt der Fördernehmer nun auch tatsächlich wieder eine Förderung und nicht wie bisher eine bloße Zinsdeckelung, die sich in keinsten Weise an der aktuellen Marktsituation orientiert. Darüber hinaus konnte der Förderbarwert dieser Förderung deutlich erhöht werden.

Durch die ebenfalls vorgenommene Glättung des Annuitätenplanes gelangt der Fördernehmer zudem bereits zu einem früheren Zeitpunkt in eine höhere Tilgung. Dies wiederum bedeutet, dass die Finanzierung der Eigentumswohnung insgesamt günstiger wird, da sich ja Zinsen vom nichtgetilgten Kapital berechnen. Dadurch soll jedenfalls auch

das Bewusstsein beim Förderwerber dahingehend geschärft werden, dass er spürbar eine Rückzahlungsverpflichtung eingegangen ist.

#### Entfall der Fertigstellungsgarantie:

Die Vorlage einer Fertigstellungsgarantie ist im Sinn der Deregulierung und Verwaltungsvereinfachung nicht mehr notwendig, da die notwendige Absicherung des Förderwerbers durch das Bauträgervertragsgesetz ohnehin gegeben ist. Bereits vorgelegte Fertigstellungsgarantien können auf Nachfrage an die Bauträger retourniert werden.

### **Oö. Neubauförderungs-Verordnung**

#### Förderung von Mietwohnungen:

Durch die Herausnahme der Eigentumswohnungen, welche durch Direktdarlehen des Landes Oberösterreich finanziert wurden, aus der Oö. Neubauförderungs-Verordnung und die gleichzeitige Verlagerung in die Oö. Eigentumswohnungs-Verordnung wurden so Mittel frei, die zielgerichtet für die Errichtung geförderter Mietwohnungen eingesetzt werden können. Im Rahmen der Verwaltungsvereinfachung und Deregulierung werden in dieser Verordnung nur mehr Neubauten gefördert und keine Um- und Zubauten mehr. Diese werden künftig im Rahmen der Oö. Wohnhaussanierungs-Verordnung II gefördert.

#### Förderung von Wohnraum statt Parkraum:

Mit der Novellierung wird auf die zusätzliche Förderung von Tiefgaragen verzichtet. Dadurch frei werdende Mittel werden zusätzlich für die Förderung von Wohnraum eingesetzt werden.

#### Zweistufiges Fördersystem:

Neben den bereits oben beschriebenen Änderungen aufgrund der Art. 15a Vereinbarung ist die entscheidendste Neuerung die Einführung eines zweistufigen Fördersystems. Dieses System sieht vor, dass in einer ersten Stufe eine Landesförderung in Höhe von 66 % unter Einhaltung einer niedrigeren Baukostenobergrenze gewährt wird (Förderung Stufe 1) und in einer zweiten Stufe eine 58 % Landesförderung unter Einhaltung einer erhöhten Baukostenobergrenze (Förderung Stufe 2).

Dieses System soll den Bauträgern zusätzliche Anreize bieten, um noch wirtschaftlicher zu bauen und so in den Genuss einer höheren Förderung zu kommen.

#### Abflachung des Annuitätenplanes:

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass die alten Fördersysteme mit den ihnen zugrundeliegenden Annuitätenplänen zwar durchaus niedrige und somit für den Mieter/die Mieterin günstige Anfangsannuitäten aufwiesen, in weiterer Folge jedoch die Annuitäten derart angestiegen sind, dass dies eine enorme finanzielle Belastung für die Mieter bedeutete. Mit der Abflachung des Annuitätenplanes wird der Kostenwahrheit

insofern Rechnung getragen, als die neueren Mietwohnungen im Vergleich zu bestehenden älteren Mietwohnungen verhältnismäßigere Anfangsannuitäten haben. Dadurch tritt im Rahmen der Finanzierungszeit in der zweiten Laufzeithälfte keine Teuerung mehr ein.

Diese Maßnahme wird aber auch den positiven Effekt haben, dass bei älteren Wohngebäuden weniger Leerstand gegeben sein wird. Der Anreiz von einer teuren alten Wohnung in eine günstige neue Wohnung zu übersiedeln, wird deutlich verringert.

#### Planungssicherheit:

Um Planungsprobleme bei bereits fortgeschrittenen Projekten zu vermeiden, soll im Rahmen einer Übergangsfrist von einem halben Jahr die Möglichkeit gegeben werden, sowohl nach der bisher geltenden Verordnungen als auch nach den Maßgaben der novellierten Verordnungen das Förderansuchen zu stellen.

#### **Oö. Junges-Wohnen-Verordnung:**

Neben den Änderungen, die im Zuge der Art. 15a Vereinbarung getroffen wurden, wurden auch hier die Förderzuschläge für den Verzicht auf mineralölbasierte Dämmstoffe implementiert.

#### Abflachung des Annuitätenplanes:

Wie auch bei der Oö. Neubauförderungs-Verordnung wurde bei der Junges-Wohnen-Verordnung der Annuitätenplan abgeflacht. Dieser beginnt nunmehr bei 1 %. Dies bedeutet, dass auch hier die älteren Wohnungen im Vergleich zu den neueren Wohnungen aus Finanzierungssicht verhältnismäßiger werden und so (einem etwaigen künftigen) Leerstandsproblem entgegengewirkt werden kann.

#### Förderung von Wohnraum statt Parkraum:

Mit der Novellierung wird auf die zusätzliche Förderung von Tiefgaragen verzichtet. Dadurch frei werdende Mittel werden zusätzlich für die Förderung von Wohnraum eingesetzt werden.

#### **Neue Baukostenobergrenzen:**

Die Baukostenobergrenzen, die von den Bauträgern bei der Errichtung eines mehrgeschossigen Wohnbaus mit der Oö. Neubauförderungs-Verordnung und der Oö. Junges-Wohnen-Verordnung einzuhalten sind, haben sich seit dem Jahr 2013 nicht mehr verändert. Nicht zuletzt durch Maßnahmen wie den Standardausstattungskatalog und die Wirtschaftlichkeitsparameter konnten die Baukosten über einen so langen Zeitraum derart gering gehalten werden.

Gerade die Entwicklungen des Baupreisindex im Jahr 2018 haben aber zu einer rasanten Zuspitzung der Situation im geförderten mehrgeschossigen Wohnbau geführt.

Mit anderen Worten: die Preissteigerungen des Baupreisindex seit dem Jahr 2013 um etwa 12 % waren mit den alten Baukostenobergrenzen nicht mehr darstellbar und hätten letztlich dazu geführt, dass Bauprojekte nicht mehr realisiert werden können.

Um eine derartige Situation mit all ihren negativen Folgen abzuwehren, musste die Baukostenobergrenze erhöht werden. Dabei wurde aber nicht einfach den Forderungen der Bauwirtschaft und der GBV's nachgegeben, sondern es wurde vielmehr ein neues System implementiert, welches im Sinne der Wirtschaftlichkeit auch positive Effekte auf die Leistbarkeit des Wohnens haben wird. So ist es nunmehr einfacher bedarfsgerechte kleinere Wohnungen zu errichten. Jene Bauträger, die aufgrund besonders wirtschaftlicher Planung in etwa die alte Baukostenobergrenze einhalten können, kommen – wie erwähnt – in den Genuss einer höheren Förderung.

Baukostenobergrenze Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2019:

1. Stufe: EUR 28.000 Sockelbetrag/Wohnung + EUR 1.270/m<sup>2</sup>

2. Stufe: EUR 28.000 Sockelbetrag/Wohnung + EUR 1.400/m<sup>2</sup>

Bei einer Projektgröße ab 10 Wohnungen verringert sich ab der 10. Wohnung der Sockelbetrag um EUR 250 je Wohnung und schleift sich bei einem Mindestbetrag von EUR 16.500 ein.

Baukostenobergrenze Oö. Junges-Wohnen-Verordnung 2019:

EUR 1.450/m<sup>2</sup>