

## INFORMATION

zur Pressekonferenz

mit

**Wohnbaureferent**  
**Landeshauptmann-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner**

am Freitag, 14. Februar 2020, 10:00 Uhr

Presseclub, Saal B

zum Thema

**„Bilanz 10 Jahre Wohnbaulandesrat Dr. Manfred  
Haimbuchner: Wohnbau schafft soziale Sicherheit“**

Weitere Gesprächsteilnehmerin:

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

## Wohnbauförderung gestaltet die Gesellschaft

Wohnraum ist eines der zentralen menschlichen Lebensbedürfnisse. Der **Schaffung kostengünstiger Marktsegmente** durch den Staat und seine Körperschaften kommt daher eine besondere, gesellschaftliche Bedeutung zu. Die koordinierte und zielgerichtete **Schaffung von leistbarem Wohnraum** ist eines der zentralen Instrumente jeder umfassenden Form der Verteilungs- und Sozialpolitik.

Der **gesellschaftliche und sozialpolitische Auftrag** der Wohnbauförderung des Landes Oberösterreich besteht darin, mit Förderungen „**Wohnen**“ **leistbarer zu machen** und die Bevölkerung mit ausreichend qualitativem und leistbarem Wohnraum zu versorgen.

Dieses Modell des sozialen Wohnbaus funktioniert in Österreich auffallend gut, wie auch aus der Studie „Berichtsstandard Wohnbauförderung 2019“ des Institutes für Immobilien, Bauen und Wohnen vom Dezember 2019 klar hervorgeht.

Durch die **hohe Bedarfsdeckung** – Oberösterreich war hier in den letzten 10 Jahren im bundesweiten Vergleich führend – bildet der geförderte Wohnbau ein starkes Gegengewicht zum privaten Mietsektor und hält dadurch die Mieten in einem leistbaren Bereich. Aufgrund der Tatsache, dass der soziale Wohnbau durch großzügig ausgestaltete Einkommensgrenzen einer sehr breiten Gesellschaftsschicht offensteht, findet dort auch eine soziale Durchmischung statt, welche einer „Ghettobildung“ weitgehend entgegenwirkt. Der Wohnbau schafft somit **soziale Sicherheit** und fördert ein gedeihliches Miteinander.

Ebenso wichtig, wie die Schaffung von leistbarem Wohnraum im Bereich der Mietwohnungen ist der Wohnbauförderung in Oberösterreich die Unterstützung bei der **Schaffung von Eigentum**. Mit einer besonders attraktiven Finanzierungsvariante, welche gemeinsam mit der HYPO Oberösterreich angeboten werden kann, bietet die Wohnbauförderung ein einzigartiges Modell. Sowohl für Häuslbauer, als auch für diejenigen, welche sich eine Eigentumswohnung kaufen, gibt es die Möglichkeit eines fixverzinsten Darlehens mit einer Laufzeit von 20 Jahren und einer **effektiven Zinsbelastung von 0,75%**.

Unverzichtbar ist in Zeiten zunehmender Bodenversiegelung auch die **Sanierung als Instrument, ressourcenschonend Wohnraum zu schaffen**. Zugleich wird durch die Sanierung bestehender Objekte auch die thermische Hülle verbessert, was einen wichtigen **Beitrag zum Klimaschutz** leistet. Die Emissionen sind laut dem Umweltbundesamt zwischen 1990 und 2014 um 5,4 Mio. t CO<sub>2</sub>-Äquivalent gesunken. Der Erfolg bis 2014 ist dahingehend beachtlich, wenn man bedenkt, dass im gleichen Zeitraum die Bevölkerung in Österreich um rund 12% anwuchs, die Anzahl der Hauptwohnsitze um 30% zunahm und die Gesamtwohnnutzfläche von Hauptwohnsitzen um etwa 43% anstieg. **Maßnahmen der Wohnbauförderung haben zu der positiven Bilanz beigetragen.** (Vgl.: BERICHTSSTANDARD WOHNBAUFÖRDERUNG 2019, IIBW –

Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, Seite 17)

Durch die **breite Streuung** der einzelnen Förderschienen ist es möglich, **zielgerichtet** jedes Jahr eine beträchtliche Anzahl von Förderanträgen in den Bereichen **Subjekt- und Objektförderung** positiv abzuwickeln und zu genehmigen.

Durch den gezielten und sinnvollen Einsatz von Steuermitteln profitiert nicht zuletzt auch die **heimische Wirtschaft**: Jeder Euro, der im Bereich der Wohnbauförderung seitens des Landes investiert wird, ist ein **Gewinn für Oberösterreich** und seine Bewohner. Die **Wertschöpfung bleibt** im Wesentlichen **in unserem Bundesland**. Die Wohnbauförderung ist darüber hinaus mit ein Garant für soziale Absicherung und Lebensqualität.

**„Die Wohnbauförderung trägt in vielen Bereichen unseres Lebens zu positiven Entwicklungen bei und trägt somit auch eine entsprechende Verantwortung. Durch eine ausgewogene Förderlandschaft und durch eine gute Zusammenarbeit mit allen Partnern haben wir es geschafft, Oberösterreich zu einem der Vorreiter im Wohnbau zu machen. Hohe Bedarfsdeckung, eine vergleichsweise geringe Steigerung der Mieten auch am freien Markt, ein hohes Maß an Energieeffizienz und konjunkturstärkende Effekte tragen entscheidend dazu bei, dass Oberösterreich das Wohnbauland ist“**, weist Wohnbaureferent Landeshauptmann-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner auf die Rolle der Wohnbauförderung in der Gesellschaft hin.

### **10 Jahre Verantwortung**

Seit dem Bilanzjahr 2010 zeichnet Landeshauptmann-Stellvertreter Dr. Manfred Haimbuchner für die Wohnungspolitik in Oberösterreich verantwortlich.

Unter seiner Ägide wurden in den letzten 10 Jahren **Förderungsmittel** in Höhe von insgesamt **2,85 Mrd. Euro** für die Wohnbauförderung bereitgestellt. Das sind umgelegt pro Tag 780.000 Euro, die für leistbares Wohnen in unserem Bundesland eingesetzt wurden. Gefördert werden konnten in diesem Zeitraum insgesamt **19.309 Eigenheime, 26.270 Miet- und Eigentumswohnungen** und **3.607 Heimplätze**.

Die Summe der neu errichteten Wohnungen bliebe aber unerheblich, wenn die **Leistbarkeit** nicht gegeben wäre. Hier ist der soziale Wohnbau der einzige Garant für leistbaren Wohnraum. Eine Mietwohnung muss auch über ihre gesamte Nutzungsdauer leistbar sein und bleiben. Durch die Abänderung der Tilgungspläne und somit die Glättung der Annuitätensprünge hat die Wohnbaupolitik dafür gesorgt, dass es zu keinen Kostensprüngen kommt. Das schafft Planbarkeit und Sicherheit für die Mieterinnen und Mieter.

Die **Sanierung von 109.794 Häusern und Wohnungen** wurde mit Annuitätenzuschüssen unterstützt. So wurden allein in den letzten 10 Jahren über 18 Prozent aller Hauptwohnsitze (Alt- und Neubau) in OÖ gefördert saniert.

Durch die hohe Sanierungsförderung ist es gelungen, den Anteil von Wohnungen der Ausstattungskategorie „A“ in den letzten 10 Jahren von 94,5 % auf 96,4 % anzuheben.

**Im Bundesländervergleich weist Oberösterreich somit den höchsten Anteil an Kategorie „A“ und „B“ Wohnungen auf.**

Durch diese effiziente Förderungsleistung konnte ein breit gefächertes Angebot am Wohnungsmarkt erzielt werden, das zu einem günstigen Mietniveau beigetragen hat, welches sich auch in den Kosten für Hauptmietwohnungen, die von der Statistik Austria erhoben werden, widerspiegelt.

Im Jahr 2009 waren die Nettomieten in Oberösterreich noch über dem Österreichdurchschnitt. Die konsequente Förderungspolitik hat in den letzten Jahren Früchte getragen und so lag die Nettomiete im Jahr 2018 um 30 Cent unter dem Durchschnitt.

**„Es freut mich, dass wir in den letzten 10 Jahren durch ein positives Zusammenwirken von Bauträgern, Verwaltung und Politik auf eine Wohnbaupolitik verweisen können, die es in einem sehr hohen Maße schafft, ihrer Verantwortung gerecht zu werden. Schon 2018 hat eine Studie von ECO-Austria Oberösterreichs Wohnbaupolitik Rosen gestreut und auch der BERICHTSSTANDARD WOHNBAUFÖRDERUNG 2019 des Institutes für Immobilien, Bauen und Wohnen zeichnet ein positives Bild unseres Handelns. Durch eine gute planerische Grundlage schaffen wir in Oberösterreich Kontinuität, wenn es darum geht leistbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Ohne unsere verlässlichen Partner – die gemeinnützigen und gewerblichen Bauträger, die bauausführenden Unternehmen und die Kreditinstitute – wäre das nicht möglich. Daher an dieser Stelle nochmals mein ausdrücklicher Dank. Durch diese gemeinsame Leistung schaffen wir Sicherheit für unsere Heimat in Form von leistbarem Wohnraum“,** zieht Wohnbaureferent Landeshauptmann-Stv. Dr. Haimbuchner Resümee.

**Das Budget der Abteilung Wohnbauförderung 2019 im Überblick:**

Die Ausgaben des Jahres 2019 betragen insgesamt 279,9 Mio. Euro. Mit diesen wurden nachstehende Leistungen finanziert:

Wohnbauförderungsdarlehen	125,7 Mio.
Annuitätenzuschüsse Sanierung	63,1 Mio.
Wohnbeihilfen	52,0 Mio.
Annuitätenzuschüsse Substitutionsdarlehen, Heime	20,1 Mio.
Bauzuschüsse Sanierungsförderung	4,7 Mio.
Rücklagen zur Absicherung des Zinsrisikos	2,8 Mio.
Beihilfen Wohnumfeldförderung	2,3 Mio.
Zinsenzuschüsse Eigenheime	1,2 Mio.
Sonstiges	8,0 Mio.

Quelle: Abteilung Wohnbau; Beträge in Millionen Euro

## 1) NEUBAULEISTUNG

2019 wurden insgesamt 4.398 Wohneinheiten mit einem Darlehensvolumen (Direktdarlehen und bezuschusste Bankdarlehen) in Höhe von 314,3 Mio. Euro gefördert.

Wohneinheiten	Anzahl	Darlehensvolumen
<b>Mietwohnungen</b>	<b>2.129</b>	<b>152,3</b>
davon Mietkaufwohnungen	342	24,6
davon Junges Wohnen	85	4,4
<b>Eigentumswohnungen</b>	<b>938</b>	<b>79,6</b>
<b>Eigenheime</b>	<b>1.209</b>	<b>75,7</b>
davon Mietkaufreihenhäuser	97	8,7
<b>Heimplätze</b>	<b>122</b>	<b>6,7</b>
<b>GESAMT</b>	<b>4.398</b>	<b>314,3</b>

- **mehrgeschossiger Wohnbau / Mehrfamilienwohnbau**

### Mietwohnungen/Eigentumswohnungen

2019 wurden insgesamt 3.067 Wohneinheiten mit einem Darlehensvolumen in Höhe von 231,9 Mio. Euro gefördert. **Damit wurde 2019 die höchste Förderleistung der letzten 10 Jahre erzielt.**

Nach Förderwerbern aufgeteilt, ergibt sich bei den Miet- und Eigentumswohnungen folgendes Bild:

Förderer	Wohneinheiten	in Prozent
Gewerbliche Bauträger	842	27,00
Gemeinnützige Bauvereinigungen	2.225	73,00
Gesamt	3.067	100,00

- **Eigenheime (inkl. Mietkaufreihenhäuser)**

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 1.195 Eigenheime und Mietkaufreihenhäuser mit 1.209 Wohnungen mit einem Darlehensvolumen in Höhe von 75,7 Mio. Euro gefördert.

**„Nach wie vor befinden wir uns in einer vorherrschenden Niedrigzinsphase am Kapitalmarkt. Der Trend zum Eigentum ist ungebrochen hoch, aber eine Trendwende bei den Förderzahlen konnte auch 2019 nicht eingeleitet werden. Deshalb wurden jene Maßnahmen weitergeführt, welche 2017 den Rückgang bei Förderanträgen gestoppt haben. Als gutes Beispiel hierfür ist vor allem die Verbesserung der Fixzinsvariante anzuführen, mit einer effektiven Zinslast von 0,75% bei einer Laufzeit von 20 Jahren für Eigenheime und geförderte Eigentumswohnungen.**

**Im Großen und Ganzen zeichnet die vorliegende Bilanz aber ein sehr gutes Bild des Wohnbaulandes Oberösterreich. Die Förderzahlen und die stabile Bauleistung sprechen hier für sich“**, bewertet die Abteilungsleiterin Mag.<sup>a</sup> Irene Simader die Gesamtsituation positiv.

## 2) WOHNHAUSSANIERUNG

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 10 Jahren wurde die Sanierung von insgesamt 109.794 Häusern und Wohnungen mit Annuitätenzuschüssen unterstützt. Im Durchschnitt umfasste die Förderungsleistung rund 10.980 Wohneinheiten. So wurden allein in diesem Zeitraum über 18 % aller Hauptwohnsitze (Alt- und Neubau) in OÖ gefördert saniert.** Dank dieser hohen Sanierungsrate ist es gelungen, den Anteil von Wohnungen der Ausstattungskategorie „A“ in den letzten 10 Jahren von 94,5 % auf 96,4 % anzuheben.

**Im Bundesländervergleich weist Oberösterreich somit den höchsten Anteil an Kategorie „A“ und „B“ Wohnungen und somit die höchste Wohnqualität auf.**

### 3) WOHNBEIHILFE

2019 wurden im Jahresdurchschnitt an 25.193 Wohnbeihilfenempfänger 52,0 Mio. Euro ausbezahlt. Der Rückgang liegt hauptsächlich an den guten Wirtschafts- und Arbeitsmarktdaten, aber auch am guten Kontrollsystem der Abteilung Wohnbauförderung.

Die **Wohnbeihilfe ist eine Förderung nach dem OÖ Wohnbauförderungsgesetz** und soll einkommensschwache Haushalte bei der Bewältigung ihres finanziellen Wohnungsaufwandes unterstützen. Als Subjektförderung geht die Wohnbeihilfe auf die individuellen Lebenssituationen der Wohnbeihilfenbezieher ein und leistet diesbezüglich einen wertvollen Beitrag.

2018 wurde die Wohnbeihilfe für privat vermietete Wohnungen angehoben und an jene für geförderte Wohnungen angeglichen. Mit 1.1.2020 wurde die Wohnbeihilfe nochmals erhöht: Neben der jährlichen Anhebung der Ausgleichszulagenrichtsätze wurde der anrechenbare Wohnaufwand von 3,50 Euro auf 3,70 Euro pro m<sup>2</sup> angehoben. Dadurch kommt es bei der Wohnbeihilfe zu einer Erhöhung von rund 5%.

**„Mit der Erhöhung der Wohnbeihilfe, aber auch mit der Anknüpfung an Voraussetzungen haben wir ein Zeichen dafür gesetzt, dass Leistung in diesem Land wertgeschätzt wird. Zusätzlich haben wir die notwendigen Maßnahmen gesetzt, dass sich der Bezug des Familienbonus plus nicht schmälernd auf andere Förderungen auswirkt. Einfach gesagt heißt das, dass man nicht wegen der einen Förderung eine andere nicht mehr erhält. Es ist mir ein Anliegen, dass jene, die viel für unsere Gesellschaft leisten, auch entsprechend unterstützt werden“**, so Landeshauptmann-Stv. Dr. Haimbuchner.

### 4) BESCHÄFTIGUNGSEFFEKTE DURCH DIE OÖ. WOHNBAUFÖRDERUNG:

**Die Oö. Wohnbauförderung ist Konjunkturmotor und sichert durch die Neubau- und Sanierungsförderung eine Vielzahl an Arbeitsplätzen in unserem Bundesland. In den letzten 10 Jahren waren das durchschnittlich rund 27.200.**

#### **Neubauförderung:**

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 4.398 Wohneinheiten mit Mitteln des Landes Oberösterreich gefördert. Im Durchschnitt lag die Förderungsleistung in den letzten 10 Jahren bei rund 4.920 Wohneinheiten.

Laut einer Studie der FGW Forschungsgesellschaft für Wohnen, Planen und Bauen konnte nachgewiesen werden, dass mit einer Förderausgabe in Höhe von 1 Million Euro in etwa 60 Arbeitsplätze induziert bzw. gehalten werden können, die sich auf die einzelnen Bausparten wie folgt aufteilen: rund 8 im Hauptgewerbe, 17 im Kleinnebgewerbe und 30 bis 40 im Hilfgewerbe.

Die Wohnbauförderung ist damit eine wichtige Stütze im beschäftigungsintensiven

Hochbau. Eine Kürzung der Ausgaben hätte spürbare, negative Folgen für das Baugewerbe, insbesondere für das Haupt- und Hilfgewerbe.

#### 1 Million Euro Darlehensvolumen im Neubau = 60 Arbeitsplätze

Mit einem durchschnittlich geförderten Darlehensvolumen von 339,4 Millionen Euro pro Jahr wurden in Oberösterreich in den letzten zehn Jahren jährlich rund 20.400 Arbeitsplätze geschaffen bzw. gesichert.

#### **Sanierungsförderung:**

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 6.491 Wohneinheiten mit Mitteln des Landes Oberösterreich gefördert. Die FGW Forschungsgesellschaft für Wohnen, Planen und Bauen hat nachgewiesen, dass mit einer Förderausgabe in Höhe von 1 Million Euro in etwa 40 Arbeitsplätze induziert bzw. gehalten werden können. Der Grund für die geringeren Beschäftigungselastizitäten in der Sanierung liegt darin, dass hier auch Einzelmaßnahmen gefördert werden, die oftmals in Eigenregie durchgeführt werden.

#### 1 Million Euro Darlehensvolumen in der Sanierung = 40 Arbeitsplätze

Mit einem durchschnittlich geförderten Darlehensvolumen von 169,4 Millionen Euro pro Jahr wurden in Oberösterreich in den letzten zehn Jahren jährlich rund **6.800 Arbeitsplätze** geschaffen bzw. gesichert.

**„Die Wohnbauförderung schafft nicht nur Wohnraum, sondern ist auch ein stabiler, unverzichtbarer Wirtschaftsmotor. Unsere heimischen Bauunternehmen und Nebengewerbe sichern durch ihre qualitativ hochwertige Leistung hohe Standards und schaffen und erhalten wertvolle Arbeitsplätze. Die Wertschöpfung bleibt zum größten Teil im Land und stärkt den Wirtschaftsstandort Oberösterreich“**, betont Wohnbaureferent Landeshauptmann-Stv. Dr. Haimbuchner.