

INFORMATION

Pressekonferenz

mit

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

Mag. Robert Oberleitner, GBV Obmann

und

DI Stefan Hutter, GBV Obmann Stv.

am Montag, den 06.02.2023, 11:30 Uhr

Landhaus, Brauner Saal

zum Thema

„Fünf Punkte Plan für den Wohnbau“

Impressum

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

Tel.: (+43 732) 77 20-11412
Fax: (+43 732) 77 20-21 15 88
landeskorrespondenz@ooe.gv.at
www.land-oberoesterreich.gv.at

In Oberösterreich wird 2023 weiter gebaut

Es ist allgemein bekannt, dass die Situation in der heimischen Baubranche angespannt ist. Die massiv gestiegenen Baustoff- und Energiepreise sowie die steigenden Zinsen am Finanzmarkt stellen die Wirtschaft und die Bevölkerung vor große Herausforderungen. Anstatt die Österreicherinnen und Österreicher sowie auch die Wirtschaft nachhaltig zu entlasten, bringt die Bundesregierung mit der CO₂-Bepreisung und der unsäglichen KIM-VO uns alle noch weiter in die Bredouille. Offenbar geht es ihr mehr um die Verwirklichung von Ideologien, als um das Wohl der eigenen Bevölkerung.

Es war unsere Aufgabe, trotz dieser widrigen Rahmenbedingungen die Zukunft des geförderten Wohnbaus in Oberösterreich zu sichern und dadurch einerseits leistbaren Wohnraum zu schaffen und andererseits tausende Arbeitsplätze zu sichern. Im letzten Jahr ist uns das bereits durch ein Sonderbauprogramm gelungen. 1.500 Wohnungen können dadurch realisiert werden. Während in anderen Bundesländern 2022 wenig bis gar keine geförderten Wohnungen entstanden sind, hat man in Oberösterreich durch eine intensive und vertrauensvolle Zusammenarbeit dafür gesorgt, dass die Bauwirtschaft nicht zum Erliegen kommt. Unser Anspruch war und ist es, diese Anzahl von 1.500 Wohneinheiten im heurigen Jahr zu übertreffen.

Obwohl sich die Situation im Vergleich zum Vorjahr nicht wirklich entschärft hat, konnten sich die Verhandlungspartner – bestehend aus Land Oberösterreich, Gemeinnützigen Bauvereinigungen sowie Bauwirtschaft – in mehreren Verhandlungsrunden für das heurige Jahr auf ein Vorgehen einigen. Seitens des Landes Oberösterreich stehen dafür dieses Jahr 133 Millionen Euro für den Neubau im geförderten Mietwohnungsmarkt zur Verfügung. Durch den Einsatz dieser hohen finanziellen Mittel sowie weiterer flankierender Maßnahmen, wird es uns dieses Jahr gemeinsam gelingen, über 1.500 Wohneinheiten zu realisieren. Das ist besonders in diesen Zeiten ein wichtiges Signal. Immerhin wird durch die Teuerungen im alltäglichen Leben sowie der häufig kritisierten KIM-VO den jungen Menschen der Traum vom Eigenheim zerstört. Der Druck auf den geförderten Mietwohnungsmarkt wird dadurch weiter steigen.

„Der mehrgeschossige geförderte Wohnbau ist nicht nur das Errichten von Häusern. Eine funktionierende Wohnbaupolitik ist vielmehr der Ausdruck gelebter sozialer Verantwortung. Ich habe schon voriges Jahr klargestellt, dass weniger oder gar nichts zu bauen schlichtweg keine Option ist. Nur wenn sich die Kräne in Oberösterreich bewegen, entsteht leistbarer Wohnraum und es werden Arbeitsplätze in der Baubranche gesichert. Wir haben uns gemeinsam auf einen Fünf Punkte Plan geeinigt, welcher dies auch möglich machen wird. Ich möchte an dieser Stelle noch einmal allen danken, die hier ihren Beitrag geleistet haben“, betont Wohnbaureferent Landeshauptmann-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner.

„Wir danken dem Land Oberösterreich, insbesondere Wohnbaureferent Landeshauptmann-Stellvertreter Dr. Manfred Haimbuchner, dass wir von Anfang an in die Überlegungen und Berechnungen zur ‚WOHNBAUFÖRDERUNG NEU‘ eingebunden waren. Den gemeinnützigen Wohnbauträgern war wichtig, dass der

Wohnbau in Oberösterreich leistbar bleibt und weiterhin bis zu 2.000 Wohnungen gefördert werden. Beides ist durch dieses Fünf-Punkte-Programm gewährleistet“, unterstreicht GBV Obmann Mag. Robert Oberleitner.

„Neben der klassischen Mietwohnung gibt es auch die Variante des Mietkaufs im Rahmen des Wohnbauprogrammes. Trotz KIM-VO und anderer Widrigkeiten haben junge Familien so die Chance mit vergleichsweise wenig Eigenkapital den Weg zum Eigentum einzuschlagen und damit in die eigene Zukunft zu investieren“, fügt Obmann-Stv. DI Stefan Hutter hinzu.

Fünf Punkte Plan für den Wohnbau

Die oben angesprochenen flankierenden Maßnahmen bestehen aus fünf Ansätzen, die in Summe den sozialen Wohnbau in Oberösterreich sichern. Die Gemeinnützigen Bauvereinigungen, die Wohnbauförderung und das Land Oberösterreich haben jeweils ihren Beitrag dazu geleistet. Die Finanzierung eines geförderten Bauvorhabens setzt sich vor allem aus drei Komponenten zusammen. Dabei handelt es sich um ein Förderdarlehen des Landes, ein zusätzliches Bankdarlehen und um Eigenmittel des Bauträgers. Das vorrangige Ziel der Verhandlungen war es, den Anteil des Bankdarlehens an der Finanzierung möglichst klein zu halten. Die steigende Zinssituation führt nämlich dazu, dass die Finanzierung teurer wird und dadurch natürlich die Mieten steigen. Würde man hier nicht eingreifen, wären leistbare Mieten nicht mehr möglich. Die Leistbarkeit der Wohnungen ist jedoch das Hauptziel. Dementsprechend war es notwendig zu handeln, um die Mieten auch in Zukunft stabil zu halten. Durch die nachfolgenden fünf Punkte werden leistbare Mieten auch in Zukunft garantiert:

- 1) **Laufzeitverlängerung der Darlehen:** Die Laufzeit des Förderungs- und des Bankdarlehens wird von 37 auf 45 Jahre bzw. von 25 auf 30 Jahre verlängert. Dadurch können die Darlehen über einem längeren Zeitraum zurückbezahlt werden.
- 2) **Absenkung der Verzinsung des Förderdarlehens:** Das Land Oberösterreich senkt die Verzinsung seines Darlehens von 1 auf 0,5 Prozent in den ersten 25 Jahren bzw. von 2 auf 1 Prozent für die restliche Laufzeit. Die Halbierung der Verzinsung des Förderdarlehens senkt nicht nur die Zinsbelastung für alle Beteiligten, sondern hat auch den Effekt, dass man bei der Annuität (Tilgung + Zinsen) einen Spielraum gewinnt und man diese – im Hinblick auf die Höhe der Finanzierungsmiete – wichtige Kennzahl absenken kann.
- 3) **Senkung der Anfangsannuität von 1,5 auf 1,2 Prozent:** Diese Maßnahme führt zu einer geringeren Anfangsannuität und damit aktiv zu einer niedrigeren Finanzierungsmiete für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner. Durch das Zusammenspiel der Halbierung der Zinslast und der Laufzeitverlängerung wird von Beginn an mehr an der Darlehenssumme getilgt und der Annuitätenverlauf ist

flach. Diese Maßnahme sorgt also dafür, dass die Mieten von Beginn an leistbar sind. Durch die Punkte 1 und 2 wird sichergestellt, dass das über die gesamte Laufzeit so bleibt.

- 4) **Erhöhung des Förderdarlehens:** Die Wohnbauförderung erhöht die Förderung von 850 auf 1.000 Euro pro Quadratmeter bei gleichbleibendem Sockelbetrag. Mit 133 Mio. Euro sprechen wir vom höchsten Budgetansatz für den mehrgeschossigen geförderten Wohnbau überhaupt. Die Erhöhung der Förderung stellt ein Plus von rund 15% dar und verringert die Höhe des notwendigen Bankdarlehens entsprechend.

- 5) **Erhöhter Eigenmitteleinsatz der Bauträger:** Der Anteil der Errichtungskosten, den der Bauträger trägt, wird von 11 auf 20 Prozent erhöht. Mit dieser markanten Erhöhung des Eigenmittelanteiles der Bauträger, leisten selbige einen großen und wichtigen Beitrag zur Erreichung des gemeinsamen Zieles. Auch diese Maßnahme führt zu einer Verringerung des Bankdarlehens und trägt somit entscheidend zur Leistbarkeit der Mieten bei.

„Nur durch die enge Zusammenarbeit zwischen dem Land Oberösterreich und den gemeinnützigen Bauträgern war dieses Wohnbaupaket möglich. Wir sind überzeugt, dass auch die Materiallieferanten und die Industrie aufgrund der bereits sinkenden Energiekosten zur Verwirklichung des Ziels ‚leistbarer Wohnbau‘ positiv beitragen können“, so Mag. Robert Oberleitner abschließen.

„Es war ein sehr intensiver Prozess, der mit einigen Kompromissen zum Ziel geführt hat. Diese Lösung ist insbesondere mit Bezug auf die Rückzahlungsmodalitäten sehr zukunftssicher, da die Wohnungen günstiger werden, je ‚älter‘ sie werden. Wenn sich dann auch die Preise der Zulieferindustrie wieder auf ein normales Niveau einpendeln, dann werden auch unsere lokalen Partner, das mittelständische Baugewerbe mit seinen vielen lokalen Arbeitnehmern, wieder zufrieden sein und wir halten den Konjunkturmotor Bauwirtschaft am Laufen“, betont DI Stefan Hutter

„Die weiterhin sehr hohen Baupreise sowie die steigenden Zinsen am privaten Bankensektor machen diesen Ausbau des Förderdarlehens seitens des Landes Oberösterreich notwendig. Als politische Verantwortungsträger ist es besonders in diesen Krisenzeiten unser sozialer Auftrag, dass weiter gebaut wird und dadurch nicht nur leistbare Wohnungen entstehen, sondern auch tausende Arbeitsplätze in der heimischen Bauwirtschaft gesichert werden. Jeder Euro, der seitens des Landes Oberösterreich in die Wohnbauförderung investiert wird, ist ein Gewinn für unsere Landsleute und den Wirtschaftsstandort“, zeigt sich Wohnbaureferent Landeshauptmann-Stellvertreter Dr. Haimbuchner von dieser Lösung überzeugt und führt weiter aus: **„Mit dieser ausgezeichneten Lösung bleibt Oberösterreich**

bundesweiter Spitzenreiter im geförderten Wohnbau. Vor allem in diesen Krisenzeiten ist diese Einigung auf ein umfassendes Bauprogramm ein wichtiges Signal für die heimische Bevölkerung und die Bauwirtschaft. Wir sorgen dafür, dass sich in Oberösterreich weiterhin die Kräne bewegen und leistbarer Wohnraum entsteht. Natürlich haben die Maßnahmen auch Auswirkungen auf die jährlichen Rückflüsse in Landesbudget, aber der Nutzen für die hart arbeitenden Oberösterreicherinnen und Oberösterreicher überwiegt hier bei Weitem.“