

INFORMATION

Pressekonferenz

mit

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

und

**Mag. Irene Simader,
Leiterin Abteilung Wohnbauförderung**

am Montag, den 27.02.2023, 11:00 Uhr

Presseclub, Saal A

zum Thema

Wohnbaubilanz 2022

Stabilitätsanker in der Krise

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

Leistungsbilanz 2022 – Erfolg trotz widriger Umstände

Ungeachtet der multiplen Krisen in der Gegenwart, kann die Wohnbauförderung auf ein erfolgreiches Jahr 2022 zurückblicken. In Zeiten allgemeiner Teuerung und hoher Inflation ist es dem Land Oberösterreich alleine im mehrgeschossigen Wohnbau gelungen, 1.500 Wohneinheiten zuzusichern, die für die künftigen Mieterinnen und Mieter nicht teurer sein werden als in der Vergangenheit. Diese 1.500 Wohneinheiten wurden im Rahmen des sogenannten Sonderbauprogramms unter Zuhilfenahme von 30 Millionen Euro aus dem OÖ Plan innerhalb eines halben Jahres von den gemeinnützigen Wohnbauträgern abgerufen. Eine großartige Leistung, die der guten Zusammenarbeit zwischen den bereits erwähnten gemeinnützigen Wohnbauträgern, der heimischen Bauwirtschaft und dem Land Oberösterreich geschuldet ist. Dieser Wohnraum bietet tausenden Oberösterreicherinnen und Oberösterreichern soziale Sicherheit. Neben diesem absolut wesentlichen Aspekt des leistbaren Wohnens, sind es vor allem auch die konjunkturellen Auswirkungen, die es unerlässlich machen, dass auch in diesem Jahr wieder Wohnraum erschaffen wird und sich in Oberösterreich dadurch weiterhin die Kräne bewegen. Doch nicht nur im Bereich des mehrgeschossigen Wohnbaus kann man auf große Erfolge zurückblicken. Die nachfolgende Wohnbaubilanz zeigt die erfolgreichen Auswirkungen der Wohnbauförderung auf unsere Gesellschaft gesamthaft. Durch die Schaffung zweckdienlicher Sanierungsförderungen unterstützt das Land Oberösterreich beispielsweise Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer bei ihrem Sanierungsvorhaben. Diese verbessern die Lebensqualität und senken die Energiekosten. Gleichzeitig unterstützt man damit die Umwelt. Ein weiterer wesentlicher Anker der Wohnbauförderung ist die Wohnbeihilfe, die Bürgerinnen und Bürger mit niedrigem Einkommen bei der Bewältigung ihrer Mietkosten unterstützt. Zum jetzigen Zeitpunkt liegt unser Blick jedoch bereits wieder auf der Gegenwart sowie der nahen Zukunft. Gemeinsam ist es unsere Aufgabe dafür zu sorgen, dass die angeführten Errungenschaften nicht zu einem Relikt der Vergangenheit werden und die Wohnbauförderung weiterhin einen positiven Einfluss auf die soziale Sicherheit in unserem schönen Heimatland hat.

„Eine funktionierende Wohnbaupolitik ist der Ausdruck gelebter sozialer Verantwortung. Ich habe schon mehrmals klargestellt, dass – besonders im mehrgeschossigen Wohnbau – 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. Die vorliegende Leistungsbilanz der oberösterreichischen Wohnbauförderung belegt, dass wir in Oberösterreich auch unter widrigen Rahmenbedingungen unsere Verantwortung wahrnehmen. Das war in den letzten Jahren mit sehr viel Arbeit verbunden und wäre auch ohne die hervorragende Zusammenarbeit mit den Wohnbauträgern und der Bauwirtschaft nicht möglich gewesen. Es war aber auch ein finanzieller Kraftakt, den das Land Oberösterreich hier gestemmt hat, aber aufgrund der vorausschauenden und sparsamen Politik der Landesregierung, war es auch möglich zu investieren. Der altbekannte Satz ‚Spare in der Zeit, dann hast Du in der Not‘ hat sich einmal mehr als richtig erwiesen“, betont Wohnbaureferent Landeshauptmann-Stellvertreter Dr. Manfred Haimbuchner.

„Nicht zuletzt ist aber bei allen guten Ideen für ein funktionierendes Gelingen in der konkreten Umsetzung sowie letztlich der Förderabwicklung und Beratung für die Förderinteressenten und Bürger eine funktionierende Landesverwaltung notwendige Voraussetzung. Leider hatte diese in den vergangenen Jahren genau wie die gesamte Bevölkerung merklich zu kämpfen. Meinen besonderen Dank darf ich daher allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Abteilung Wohnbauförderung aussprechen, die als Teil der Landesverwaltung mit den Anforderungen durch Corona vor großen Herausforderungen standen und diese durch ihren unermüdlichen Einsatz und große kollegiale Solidarität gemeistert haben. Gehäuften Anträgen und vermehrten Nachfragen und Sorgen der Bürgerinnen und Bürger standen weniger Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gegenüber, da uns natürlich genauso vermehrte Krankenstände bzw. Quarantänen trafen, wobei dann im Homeoffice wenn gesundheitlich möglich trotzdem weitergearbeitet wurde. Auch die anstehenden Pensionierungen sowie damit verbundenen Einschulungen neuer Kolleginnen und Kollegen unter diesen Umständen waren schwierig. Darüber hinaus fehlten bis zu zehn Prozent der Belegschaft in unserer wie in anderen Fachabteilungen, da – wie wohl in der Bevölkerung wenig bekannt ist – die Krisenarbeit wie etwa Contact-Tracing und die Impfhilfe zu einem großen Teil aus bestehendem Personal bespielt wurden. Die unvermeidlichen Anhäufungen und Verzögerungen und dadurch entstehenden Mehrbelastungen

und Dringlichkeitsgewichtungen von Aufgaben und Abarbeitungen wurden von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in großer Loyalität mit dem Land Oberösterreich und seinen Bürgerinnen und Bürgern bewältigt“, ergänzt
Abteilungsleiterin Mag. Irene Simader.

Effektiver Einsatz der Budgetmittel hält den Konjunkturmotor Bauwirtschaft am Laufen und sorgt für leistbaren Wohnraum

Für die Umsetzung einer funktionierenden Wohnbaupolitik sind dementsprechende Budgetmittel von Nöten, insbesondere in herausfordernden Zeiten. So wurden im Jahr 2022 durch die Wohnbauförderung Budgetmittel in der Höhe von 322,2 Millionen Euro bereitgestellt, um dem gesellschaftlichen und sozialpolitischen Auftrag nachzukommen. Darin enthalten sind auch 31,2 Millionen Euro aus dem OÖ. Plan.

Mit diesen Budgetmittel ist es uns gelungen, dass wir in sämtlichen Förderbereichen im österreichischen Spitzenfeld liegen. In keinem Bundesland wurde in den letzten 10 Jahren so viel gebaut wie in Oberösterreich. Durchschnittlich wurden mehr als 11.500 Wohnungen, dem heimischen Wohnungsmarkt jährlich neu zugeführt werden. Durch diese kontinuierliche Leistung im Neubau, konnten die Mieten im bundesweiten Vergleich stabil gehalten werden.

Mit einer durchschnittlichen Nettomiete von 5,6 Euro pro m² im Jahr 2021 – 2020 lag der Wert noch bei 5,77 Euro - lag Oberösterreich um 8,2% unter dem Österreichdurchschnitt von 6,1 Euro. Im Jahr 2009 lag die durchschnittliche Nettomiete in Oberösterreich noch über dem Österreichdurchschnitt.

Österreich	6,1
Vorarlberg	7,6
Salzburg	7,7
Tirol	7,3
Wien	6,3
Steiermark	5,9
Oberösterreich	5,6
Niederösterreich	5,3
Kärnten	4,6
Burgenland	4,8

Durchschnittliche Nettomiete (inkl. USt ohne BK) 2021 für Hauptmietwohnungen pro m²

	OÖ	NÖ	ST	W*	T	S	K	V	B	Ö
2012	9.782	8.566	8.116	4.812	6.233	3.614	3.620	2.623	1.942	49.308
2013	9.058	8.751	9.312	6.402	5.974	4.002	3.082	2.579	2.144	51.304
2014	10.114	9.607	8.489	7.591	5.846	3.954	3.302	2.753	2.026	53.682
2015	10.253	10.899	9.102	10.153	6.353	4.119	3.080	2.805	2.155	58.919
2016	11.251	11.738	9.899	8.615	6.705	3.911	3.045	3.012	2.100	60.276
2017	12.149	10.826	8.973	9.685	6.976	4.327	2.753	3.384	2.433	61.506
2018	12.554	12.357	10.033	13.579	7.390	3.912	3.722	3.613	2.054	69.214
2019	13.986	15.108	11.325	15.264	6.959	4.759	3.412	4.625	2.261	77.699
2020	12.684	11.386	9.759	14.017	6.957	4.410	3.084	3.498	2.282	68.077
2021	13.267	11.863	10.986	16.528	6.857	3.711	2.888	2.982	2.081	71.163
Summe:	115.098	111.101	95.994	106.646	66.250	40.719	31.988	31.874	21.478	621.148
Ø	11.510	11.110	9.599	10.665	6.625	4.072	3.199	3.187	2.148	62.115

* ohne An-, Auf-, Umbautätigkeit

Fertiggestellte Wohnungen nach Bundesländern

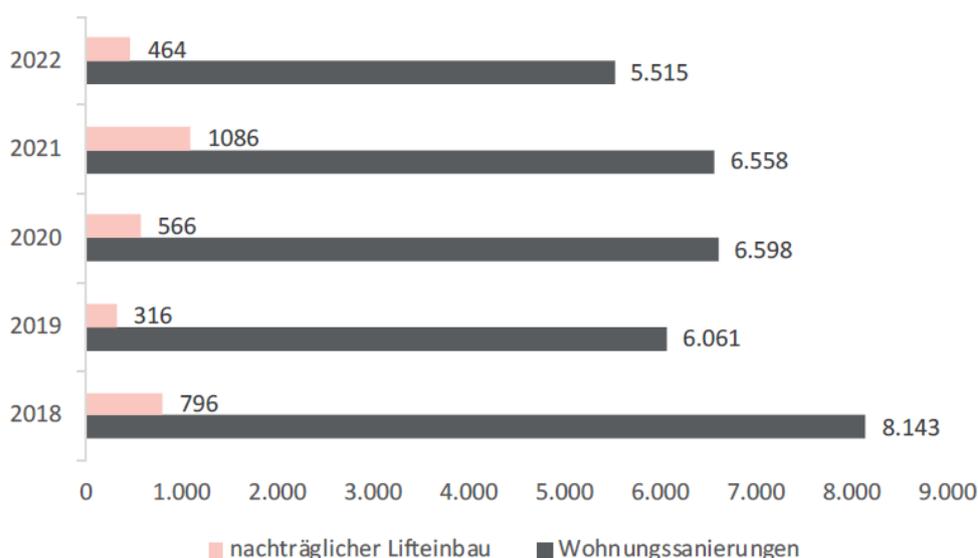
„Es ist mir völlig klar, dass Wohnen alles andere als billig ist, aber zumindest konnten wir in den letzten 13 Jahren dazu beitragen, dass es leistbar ist und bleibt. Im Gegensatz zu anderen Bundesländern, hat Oberösterreich trotz multipler Krisen nicht aufgehört, ausreichend leistbaren Wohnraum zu schaffen. Dieses kontinuierlich hohe Maß an Bedarfsdeckung hat auch dazu geführt, dass in Oberösterreich die Mieten weitgehend stabil sind. Das ist durch eine konsequente Förderungspolitik und eine kontinuierliche Bauleistung in meiner Verantwortung als Wohnbaureferent des Landes Oberösterreich gelungen“, freut sich Dr. Haimbuchner über die offiziellen Zahlen der Statistik Austria.

Energiesparen durch Sanierung

Neben der hohen Bauleistung, ist es der oberösterreichischen Wohnbauförderung auch ein Anliegen den Bürgern durch die Förderung vernünftiger Sanierungsmaßnahmen beim Energiesparen zu helfen.

Im Ranking der Bundesländer bei der energetischen Sanierungsrate lag Oberösterreich in den letzten zehn Jahren acht Mal auf Platz eins. Auch im Jahr 2022 wurden insgesamt 5.979 Wohneinheiten und 67 Heimplätze mit Mitteln des Landes Oberösterreich saniert.

Sanierte Wohneinheiten 2018 bis 2022 (ohne Heime)



Die Ergebnisse sind laut DI Dr. Gerhard Dell vom OÖ. Energiesparverband bemerkenswert: Allein durch die von der Wohnbauförderung in einem Jahr unterstützten umfassenden thermischen Sanierungen werden nach den Berechnungsansätzen des Umweltbundesamtes etwa 78 Millionen Kilowattstunden pro Jahr an Energie eingespart – das ist mehr als die im Kraftwerk Lambach jährlich erzeugte Energiemenge und entspricht dem jährlichen Energieverbrauch von über 3.000 oberösterreichischen Haushalten.

„Oberösterreich ist seit Jahren im bundesweiten Spitzenfeld bei der Sanierungsquote und der Bautensektor ist jener, welcher sich für den größten Teil der Einsparung von CO₂-Emissionen verantwortlich zeichnet. Wir sparen durch die Sanierung sowohl Heiz- und Stromkosten, wie auch wertvolles Bauland und tragen durch die sinnvolle Nachnutzung bestehender Objekte auch zur Revitalisierung von Ortskernen bei“, unterstreicht Dr. Haimbuchner.

„Bei all den rechtlichen Vorgaben, die uns seitens der Europäischen Union und der Bundesregierung auferlegt werden, sind wir stets bestrebt Sanierungsmaßnahmen, die der Umwelt und unseren Kunden nutzen, bestmöglich zu fördern“, zeigt sich Mag. Simader erfreut über die guten Zahlen im Bereich der Sanierungsförderungen.

Bauwirtschaft als Konjunkturmotor

Laut einer Studie der FGW Forschungsgesellschaft für Wohnen, Planen und Bauen konnte nachgewiesen werden, dass mit einer Förderausgabe in Höhe von 1 Million Euro im Bereich des Neubaus in etwa 60 Arbeitsplätze erhalten werden können.

Die positiven Effekte des sozialen Wohnbaus werden also nicht nur am Wohnungsmarkt sichtbar, sondern auch in der heimischen Wirtschaft. Die oberösterreichische Wohnbauförderung ist ein Konjunkturmotor und sicherte in den letzten fünf Jahren durch die Neubau- und Sanierungsförderung jährlich im Schnitt rund 21.000 Arbeitsplätze.

„Jeder Euro, der im Bereich der Wohnbauförderung seitens des Landes investiert wird, ist ein Gewinn für Oberösterreich und seine Bewohner. Die Wertschöpfung bleibt zum absolut überwiegenden Teil in unserem Bundesland und sichert jährlich tausende Arbeitsplätze“, verweist Dr. Haimbuchner auf die erfolgreichen wirtschaftlichen Folgen durch den gezielten und sinnvollen Einsatz von Steuermitteln.

Wohnbau auch 2023 erfolgreich fortschreiben

Bereits jetzt ist es ersichtlich, dass sich die Situation am heimischen Wohnungsmarkt weiter verschärfen wird. Die massiv gestiegenen Baustoff- und Energiepreise sowie die steigenden Zinsen am Finanzmarkt stellen die Wirtschaft und die Bevölkerung vor große Herausforderungen. Um auch 2023 dafür Sorge zu tragen, dass sich die Kräne in Oberösterreich bewegen, wurde für dieses Jahr ein „Fünf Punkte Plan“ erarbeitet, welcher es ermöglichen wird, dass in Oberösterreich wieder mehr als 1.500 geförderte Wohnungen in mehrgeschossigen Wohnbau entstehen können. Das Land Oberösterreich hat dazu 133 Millionen Euro für den Neubau veranschlagt und gemeinsam mit den Bauträgern wurde ein Paket aus fünf Maßnahmen geschnürt, durch welches leistbare Mieten auch in Zukunft garantiert sind.

- 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.

„Trotz der angespannten Situation ist die Nachfrage nach Förderungen bei der Abteilung Wohnbauförderung groß. Unsere Mitarbeiter werden auch dieses Jahr bestmöglich beraten und die Förderinteressenten auf ihrem Weg begleiten“, sagt Mag. Simader.

„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“, blick Wohnbaureferent Landeshauptmann-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner zuversichtlich in die Zukunft.

Die Wohnbaubilanz 2022 steht unter

<https://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/publikationen/wohnbaubilanz.pdf>

zum Download bereit.