

## INFORMATION

zur Pressekonferenz

mit

**Dr. Manfred Haimbuchner**  
Wohnbau-Landesrat

am 1. April 2015

Blaues Zimmer, 10:00 Uhr

zum Thema

**Eigenheimpaket Neubau und Sanierung für Familien  
und Ortskernbelebung**

### 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

DVR: 0069264

### **Ausgangslage:**

Der Traum vom Eigenheim – welche Familie hat ihn nicht?

Leider rückt aber aufgrund verschiedenster Umstände - darunter immer stärker steigende Kosten für die Bauführung selbst wie auch für Grund und Boden - dieser Traum für viele in immer weitere Ferne.

Gleichzeitig werden in den nächsten 10 bis 15 Jahren ca. 10.000 bis 15.000 Eigenheime nicht mehr weiter genutzt werden und leer stehen.

Neben einer ökonomischen Dimension ist das auch aus ökologischer Sicht natürlich nicht begrüßenswert, ebenso wenig erfreulich ist dies auch aus gesellschaftlicher Perspektive und aus Sicht der Raumordnung: denn Ortskerne werden ausgedünnt und es entstehen Geisterhäuser und Geisterortschaften, während auf der „Grünen Wiese“ munter weiter ge- und verbaut und „verhüttelt“ wird und immer neue Grünflächen versiegelt werden.

### **Ziel / Zielsetzung:**

Die Förderung für die Verwirklichung des Traums vom Eigenheim in Oberösterreich soll zeitgerecht verbessert werden:

- Einerseits durch die Valorisierung der Fördersätze für die Eigenheim-Neuerrichtung, was einer moderaten Erhöhung entspricht.
- Andererseits durch eine kräftige / deutliche Anhebung der Fördersätze für die Eigenheim-Sanierung, um die bestehende ohnehin schon sehr beliebte Sanierungsförderung für Eigenheime weiter zu attraktiveren und so überzeugende Anreize für Familien zu schaffen, anstatt einer Neuerrichtung auf der „Grünen Wiese“ auch die Sanierung, Nutzung und Belebung einer bestehenden Immobilie zu erwägen. Zudem wird der Flächenverbrauch und die Versiegelung von Grünland reduziert, bestehende Infrastruktur (z.B. Kanalisation, Energie) genutzt, es werden bestehende Siedlungsstrukturen lebendig erhalten und auch generationenübergreifendes Wohnen begünstigt.

**Genauerer:**

1. Erhöhung der Fördersätze in der EH-VO - Begutachtung des VO-Entwurfs könnte im April 2015 starten.

	<b>2012</b>	<b>Entscheidung (gerundet)</b>	<b>LR</b>
Grundstufe			
Niedrigenergiehaus	<b>48.000,00</b>	<b>50.000,00</b>	
Niedrigstenergiehaus	<b>51.000,00</b>	<b>53.000,00</b>	
Passivhaus	<b>59.000,00</b>	<b>61.000,00</b>	
Kinderzuschlag	<b>10.000,00</b>	<b>12.000,00</b>	
Mietkauf-Reihenhaus	<b>85.000,00</b>	<b>88.000,00</b>	
MK-RH Minimalenergie	<b>92.000,00</b>	<b>95.000,00</b>	

**Sanierung:**

2. LR Haimbuchner: „Bereits vor drei Jahren habe ich in der Wohnhaussanierungs-Verordnung I 2012 mit der dort neu geschaffenen Variante ‚nicht rückzahlbarer Zuschuss‘ versucht, vor allem junge Menschen dazu zu motivieren, anstelle eines Eigenheim-Neubaus auf der ‚Grünen Wiese‘ bereits bestehende Eigenheime durch Sanierungsmaßnahmen auf einen zeitgemäßen Standard zu adaptieren.“

**Status quo**

Diese Variante lautet in der geltenden Verordnung im § 2 Art der Förderung:

3. nicht rückzahlbaren Zuschüssen zur Rückzahlung des Hypothekendarlehens im Sinn des § 2 Z 16 des Oö. WFG 1993, wobei Nachstehendes gilt:

- Die maximale Darlehenshöhe beträgt das 1,5-fache des dem Annuitätenzuschuss zugrunde liegenden Darlehensnominales gemäß Abs. 1.
- Ausgehend von den auf der Grundlage der jeweiligen Zusicherungszinssätze gemäß Abs. 1 für die Laufzeit des Sanierungsdarlehens von 15 Jahren ermittelten Förderbarwertes wird die Höhe des Zuschusses bezogen auf das 1,5-fache Darlehensvolumen für die jeweiligen Stufen des Annuitätenzuschusses festgelegt.

- Die Laufzeit des bezuschussten Darlehens beträgt 30 Jahre.
- Die Zuschüsse werden auf die Dauer von höchstens 30 Jahren ab Erhalt der Zusicherung, längstens jedoch bis zur gänzlichen Tilgung des Darlehens gewährt.
- Die Verzinsung des Hypothekendarlehens darf höchstens 150 Basispunkte über dem 6-Monats-Euribor liegen.

Bisher nehmen 3-5 % der Förderungswerber diese Förderart an. Das ist schön, aber es sollen noch mehr werden. Mit dem bestehenden Modell wird zwar eine deutlich höhere Darlehenssumme bei einer Bank bezuschusst, allerdings die Höhe des Annuitätenzuschusses von der „Standardförderung“ berechnet und auf 30 Jahre verteilt ausbezahlt.

### Umsetzung/Lösungsansatz:

Neugestaltung des bisherigen § 2 Abs 3:

- Die maximale Darlehenshöhe wird von derzeit dem **1,5-fachen auf das 2-fache** des dem Annuitätenzuschuss zugrunde liegenden Darlehensnominales gemäß Abs. 1. erhöht. Also bei der Standardförderung von derzeit € 55.500 auf neu € 74.000. Die Laufzeit dieses bezuschussten Darlehens beträgt - wie bisher - 30 Jahre.
- Die Höhe des Annuitätenzuschusses richtet sich – wie bisher - nach dem energetischen Niveau nach durchgeführter Sanierung gem. Abs. 1.
- **NEU:** Wird aufgrund schlechter Nutzbarkeit und Zustandes der vorhandenen Bausubstanz ein Abbruch des Gebäudes durchgeführt und ein Neubau des Eigenheims vorgenommen (dies ist nach der Baubewilligung zu beurteilen), so kann dennoch die Sanierungsförderung anstatt der Förderung für die Neuerrichtung von Eigenheimen in Anspruch genommen werden, sofern eben ein bereits versiegeltes und auch in der Vergangenheit für Wohnzwecke genutztes Gebäude „wiederverwertet“ wird. Es gelten in diesem Fall dann die energetischen Vorgaben der Oö. Eigenheim-Verordnung.

Der Annuitätenzuschuss beträgt bei Eigenheimen, die dem Niedrigenergiestandard entsprechen 25 %, die dem Niedrigstenergiestandard entsprechen 30% und die dem Minimalenergiehaus entsprechen 35 %.

- **NEU:** Die **Annuitätenzuschüsse** werden auf die Dauer von höchstens 30 Jahren ab Erhalt der Zusicherung, längstens jedoch bis zur gänzlichen Tilgung des Darlehens gewährt.

**Vergleich der Förderungen:**

In Anbetracht der aufgezeigten Zielsetzungen wird ein Lenkungseffekt bewusst angestrebt. Damit kann auch vielen Forderungen verschiedenster Kreise (z.B. Raumordnungskonferenz) entsprochen werden.

Ein Barwertvergleich der Förderung für den Eigenheim-Neubau mit jener für die Eigenheim-Sanierung, jeweils „Neu“, ergibt folgendes Bild:

Bei der EigenheimNEUBAUförderung beträgt der Förderbarwert bei einem Darlehen in Höhe von 74.000 Euro (= Niedrigenergiehaus; 2 Kinder, Zuschlag für Barrierefreiheit) und einem Zinssatz für die gesamte Laufzeit von beispielsweise 3,5 % (entspricht dem langjährigen Durchschnitt): € 11.225,61

Bei der EigenheimSANIERUNGSförderung mit der Darlehenshöhe von € 74.000 beträgt der Förderbarwert bei einem Annuitätenzuschuss von 30 % bei einem angenommenen Zinssatz für die gesamte Laufzeit von 3,5 % bezogen auf die gesamte Laufzeit € 22.200 (=Förderung wie oben; 2-facher Darlehensbetrag) und ist damit in diesem Beispiel doppelt so hoch.

**Der Barwertvergleich zeigt, dass eine so ausgestaltete Sanierungsförderung in ökonomischer Hinsicht deutlich attraktiver ist als eine analoge Eigenheimförderung.**