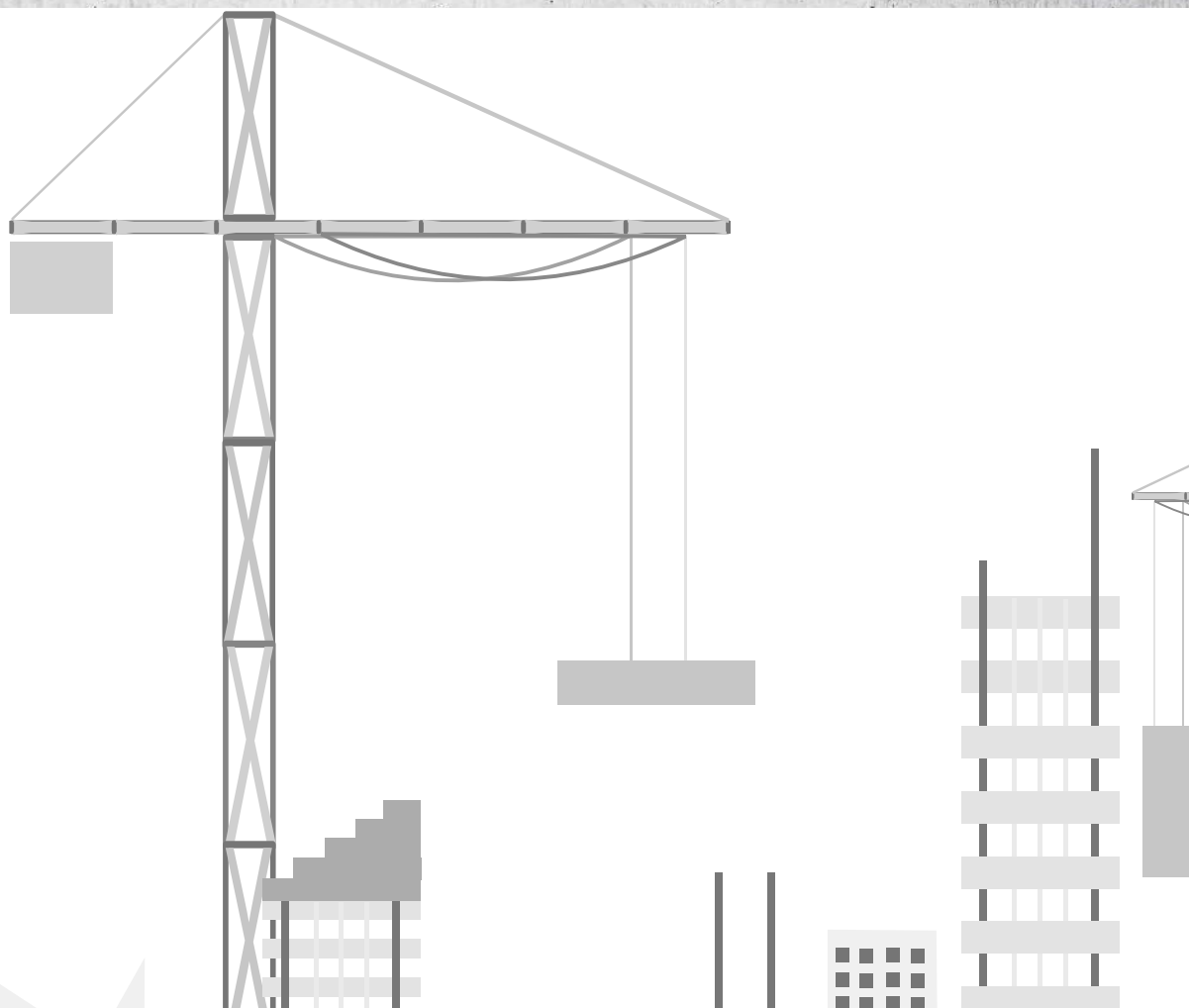




# Wohnbaubilanz 2024

Wohnbauförderung

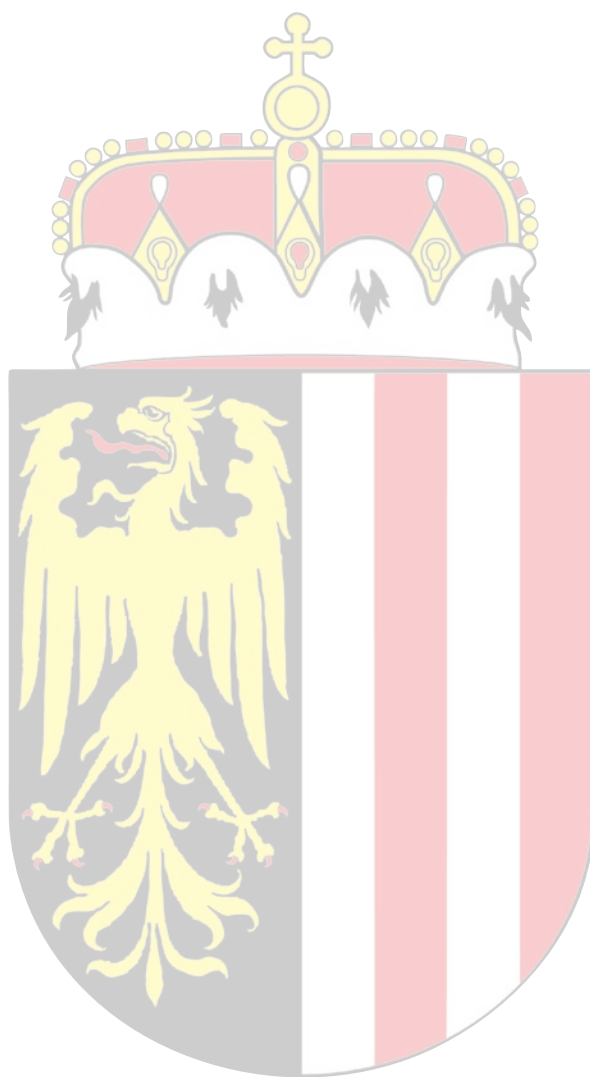


Landeshauptmann-Stv.  
Dr. Manfred Haimbuchner

[www.wohnfühlland.at](http://www.wohnfühlland.at)

Wohnbau





#### IMPRESSUM:

Medieninhaber und Herausgeber:

Land Oberösterreich, Amt der Oö. Landesregierung, Direktion Soziales und Gesundheit, Abteilung Wohnbauförderung,  
4021 Linz, Bahnhofplatz 1, Tel. 0732-7720-14151 | e-mail: wo.post@ooe.gv.at | [www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)

Redaktion: Mag. Irene Simader | Layout: Abteilung Kommunikation und Medien / Grafik- und Webservice [2024709] |

Titelbild: ©jerane - stock.adobe.com | Druck: Haider Manuel e.U. | Februar 2025

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/datenschutz>



# Inhalt

|    |                                                                         |
|----|-------------------------------------------------------------------------|
| 5  | Vorwort                                                                 |
| 6  | Statement aus der Abteilung                                             |
| 7  | Leistbarkeit                                                            |
| 8  | Bedarfsdeckung                                                          |
| 10 | Beschäftigungseffekte                                                   |
| 12 | 15 Jahre Wohnbaureferent                                                |
| 14 | Energieeinsparung                                                       |
| 15 | Budget 2024                                                             |
| 16 | Reconstructing - Projekt Eterna                                         |
| 19 | Gedanken zur Zukunft des Wohnbaus<br>aus der Abteilung Wohnbauförderung |
| 22 | Wohnbauförderung im Überblick                                           |
| 23 | Neubau: Überblick                                                       |
| 24 | Neubau: Eigenheime                                                      |
| 26 | Neubau: Mehrgeschossiger Wohnbau                                        |
| 27 | Heimplätze und altersgerechtes Wohnen                                   |
| 28 | Sanierung                                                               |
| 30 | Wohnumfeld                                                              |
| 31 | Wohnbeihilfe                                                            |
| 34 | Messen                                                                  |





Dragonerhöfe in Wels ©Walter Ebenhofer, WAG

*„Never demolish, never remove or replace –  
always add, transform or reuse!“*

Anne Lacaton und Jean Philippe Vassal

---

Das Credo von Anne Lacaton und Jean Philippe Vassal – Umbau vor Neubau – macht die Architekten aus dem Pariser Vorort Montreuil seit Jahrzehnten zu Vorbildern für ressourcenschonendes und sozial gerechtes Bauen. Ihre Projekte sind wirtschaftlich, ökologisch und sozial nachhaltig und darüber hinaus auch in gestalterischer Hinsicht bemerkenswert.

Zu ihren bekanntesten Projekten gehört die Erneuerung von 530 Sozialwohnungen aus den 1960er Jahren mit minimalen, aber effektiven Eingriffen in Bordeaux. Das Projekt gilt als hervorragendes Beispiel für eine Fortführung des modernen Wohnungsbaus: Soziale Verträglichkeit verbindet sich hier mit einer räumlichen und ästhetischen Aufwertung. Als Nummer eins unter „Europas beste Bauten“ war das Projekt in der gleichnamigen Ausstellung im Architekturzentrum Wien zu sehen.

Ihre Arbeit wurde beim EU-Mies Award mit dem Hauptpreis ausgezeichnet und seit 2021 gehören sie zu den Pritzker-Preisträgern (weltweit höchste Auszeichnung im Bereich Architektur).



## Wir bauen nicht nur Zukunft – wir gestalten auch Zukunft!

Die Wohnungspolitik ist heute mehr denn je von großer Bedeutung. Bezahlbarer Wohnraum ist längst keine Selbstverständlichkeit mehr – im Gegenteil, es wird immer schwieriger, für Menschen aller Einkommensschichten leistbare, hochwertige Wohnmöglichkeiten zu schaffen. In diesem Zusammenhang ist es entscheidend, die richtigen Förderungen anzubieten und stets am Puls der Zeit zu agieren. Die vorliegende Wohnbaubilanz zeigt, dass uns dies im vergangenen Jahr wieder ausgezeichnet gelungen ist.

Im Jahr 2024 bewegten wir uns in einem angespannten Umfeld. Die Bau- und Finanzierungskosten sind weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Trotz der erschwerten Rahmenbedingungen ist es uns im vergangenen Jahr gelungen, ein solides Bauprogramm im Bereich des mehrgeschossigen Miet- bzw. Mietkaufwohnungsneubaus zu erarbeiten, sodass auch im Jahr 2024 ausreichend leistbarer Wohnraum geschaffen werden konnte. Ein wesentlicher Schritt war auch die neue Eigenheimförderung, die unsere Häuslbauer bestmöglich unterstützt.

Mittlerweile liegt unser Fokus bereits auf dem neuen Jahr 2025. Ein ansprechendes Wohnumfeld zu erhalten, ist ebenso Aufgabe der Wohnbauförderung und gewährleistet, dass der Wohnraum nicht nur leistbar ist, sondern auch lebenswert. Um eben dies sicherzustellen, legen wir den Fokus künftig vermehrt auf Nachverdichtung, denn in finanziell schwierigen Zeiten ist das Nutzen bereits vorhandener Bausubstanz nicht nur ökonomisch sinnvoll, sondern auch ökologisch wertvoll. Mit der neu geschaffenen Nachverdichtungsverordnung wird für das neue Jahr und die Zukunft ein wichtiger Meilenstein gesetzt, um vor allem den städtischen Raum, sowie bereits versiegelte Flächen effizienter zu nutzen.

Ebenso wurde der auslaufende Fünf-Punkte-Plan evaluiert und einer eingehenden Prüfung auf Nutzen und Effizienz unterzogen. Gepaart mit den Novellen der Junges-Wohnen-Verordnung, der Sanierungs-Verordnung II und der erwähnten Nachverdichtungsverordnung hat sich dadurch eine Gesamtreform der Förderungen im mehrgeschossigen Wohnraum ergeben. Diese umfassende Reform ist für unser Bundesland von besonderer Bedeutung, da sie zukunftsfähige Lösungen für den Wohnraum schafft, dabei auf die spezifischen Bedürfnisse der Region eingeht und gleichzeitig die heimische Wirtschaft belebt. Wohnraum muss nicht nur leistbar konzipiert werden, sondern auch den Anforderungen moderner Lebenskonzepte gerecht werden, wie etwa einer alternden Bevölkerung, veränderten Familienstrukturen und der steigenden Nachfrage nach energieeffizienten Gebäuden.

Vor allem in den Krisenjahren können wir auf eine hervorragende Bilanz des geförderten Wohnbaus zurückblicken, so auch dieses Jahr. Durch die Novellen und Reformen können wir unsere bundesweite Vormachtstellung hinsichtlich Neubau- und Sanierungsleistung noch weiter ausbauen.

**Mag. Thomas Stelzer**  
Landeshauptmann

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

# Statement aus der Abteilung

Foto: ©Land OÖ



**Mag. Irene Simader**  
Abteilungsleiterin

## „Die Wohnbauförderung im Wohnfühlland Oberösterreich“

Wie wollen wir wohnen? Was sind die Bedürfnisse derer, für die wir die Wohnungen bauen? Und für wen bauen wir die Wohnungen?

So sehr die Antworten auf der Hand liegen mögen, ist es ein laufender Prozess und ständiger Antrieb, gesellschaftliche Herausforderungen und Bedarfe zu beobachten und aufzugreifen. Politik und die Verwaltung bauen keine Wohnungen, schaffen aber wichtige und richtige Rahmenbedingungen, damit dem Wohnbedarf der Bevölkerung möglichst optimal Rechnung getragen werden kann und die Unternehmen der Wohnungswirtschaft, die die Wohnungen tatsächlich bauen und Arbeitsplätze für Menschen schaffen, sich in einem guten und gesunden Umfeld bewegen können. Dazu sind natürlich im Sinne der Leistbarkeit die Fördergelder ein unmittelbarer Aspekt, aber genauso wichtig ist, unter welchen Voraussetzungen der Staat Förderungen vergibt.

Wir alle wohnen aber nicht nur in unseren vier Wänden, sondern leben ja auch in einem Umfeld, das rund um die Wohnung und das Haus unsere Umgebung und unsere Heimat gestaltet. Wie also wollen wir wohnen? Sicher in einer Wohnung, die man sich leisten kann. Das ist natürlich ein dehnbarer Begriff. Wieviel kann ich fürs Wohnen aufbringen, manchmal auch wieviel will ich dafür aufbringen? Was ist mir was wert, wofür bin ich bereit, etwas bzw. wieviel zu bezahlen? Egal ob zusätzliche Räume oder Quadratmeter, Aufzug oder Tiefgaragen, Fassadengestaltung oder Freiflächen. Alles kostet - mitunter viel - Geld. Am Ende zahlt alles der Bewohner, unterstützt durch den Steuerzahler, was aber besonders in der vielzitierten Mittelschicht letztlich die gleichen Menschen sind. Es gilt also sehr und immer wieder aufs Neue zu überdenken, was wir uns alle leisten wollen und was die wirklichen Bedürfnisse sind.

Sicherlich ein Bedürfnis aller ist, sich einfach wohlfühlen zu können. Dem wollten wir nun zusätzlich zu unseren laufenden Bemühungen nach Wirtschaftlichkeit im Sinne der Bewohner verstärkt auf den Grund gehen. Was macht es aus, ob ich mich beim Ankommen in meinem Haus daheim fühle? Was ist es, das mir beim Vorbeigehen in einer Straße oder in einem Hof ein angenehmes Gefühl gibt? Dazu sind oft einfach unaufgeregte Umgebungen und Atmosphären, optische Angemessenheit und ein Maßstab, der in ein jeweiliges Umfeld passt, wichtig. So wie es nun mit unserer neuen Nachverdichtungsverordnung ab 2025 mehr Aufmerksamkeit bekommen soll, vorhandene Ressourcen zur optimalen Nutzbarkeit anzupassen, haben wir auch unseren Qualitäts- und Wirtschaftlichkeitsbeirat einem Reconstructing unterzogen und diesbezüglich adaptiert, da die Architektur und Architekturpsychologie gute Antworten auf viele dieser Fragen haben und wir mit unseren Rahmenbedingungen in guter Zusammenarbeit mit all unseren Partnern eine gute Grundlage für gutes Wohnen und Leben in unserer wunderschönen Heimat Oberösterreich schaffen wollen.

## Durchschnittliche Nettomiete für Hauptmietwohnungen pro m<sup>2</sup> in Euro für das Jahr 2023

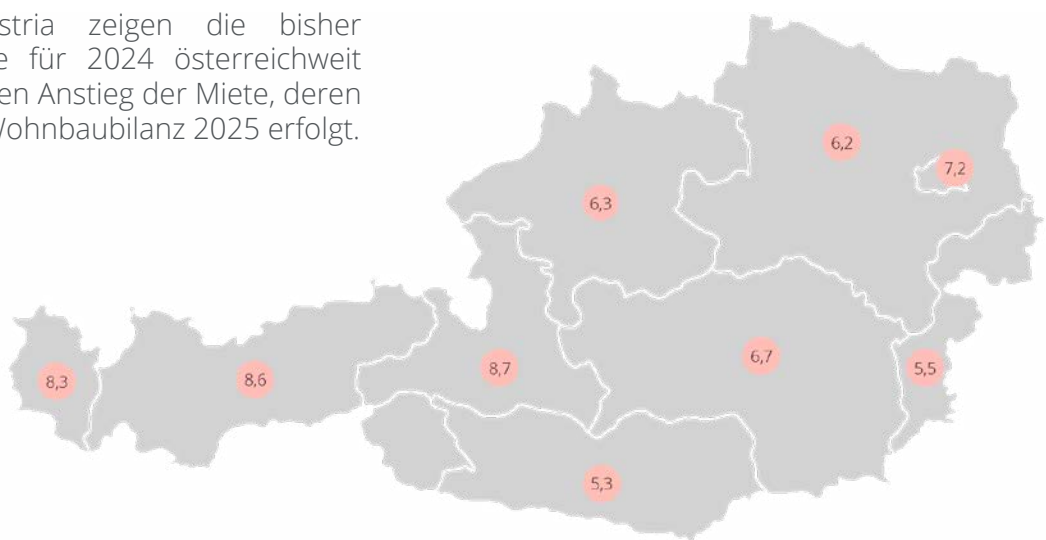
Mit einer durchschnittlichen Nettomiete von 6,3 Euro pro m<sup>2</sup> im Jahr 2023 lag Oberösterreich um 10,0 % unter dem Österreichdurchschnitt von 7,0 Euro. Im Jahr 2009 lag die durchschnittliche Nettomiete in Oberösterreich noch über dem Österreichdurchschnitt.

Zum Vergleich: Den geringsten Anstieg gegenüber dem Vorjahr verzeichneten Oberösterreich und Kärnten mit 0,3 Euro pro m<sup>2</sup>. Den höchsten Anstieg gab es in Salzburg und Tirol mit 0,8 Euro pro m<sup>2</sup>.

Das Land Oberösterreich trägt mit den gesetzlichen Maßnahmen somit wesentlich zur Leistbarkeit des Wohnens in unserem Bundesland bei.

|                  |     |
|------------------|-----|
| Österreich       | 7,0 |
| Salzburg         | 8,7 |
| Tirol            | 8,6 |
| Vorarlberg       | 8,3 |
| Wien             | 7,2 |
| Steiermark       | 6,7 |
| Oberösterreich   | 6,3 |
| Niederösterreich | 6,2 |
| Burgenland       | 5,5 |
| Kärnten          | 5,3 |

Laut Statistik Austria zeigen die bisher vorliegenden Werte für 2024 österreichweit erneut einen weiteren Anstieg der Miete, deren Darstellung in der Wohnbaubilanz 2025 erfolgt.





# Bedarfsdeckung

## Oberösterreich baut Wohnungen, die gebraucht werden

Mit der Neubauförderung trägt die Oö. Wohnbauförderung einen wesentlichen Teil zur Deckung des Wohnungsbedarfs in unserem Bundesland bei.

Das Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH in Wien weist in seiner Fünfjahresprognose 2020 bis 2024 unter Berücksichtigung diverser Bedarfskomponenten (zusätzliche Haushalte, Ersatzneubau, Fehlallokation (falsche Verteilung verfügbarer Ressourcen), Leerstand in strukturschwachen Regionen, investiver und spekulativer Wohnbau) einen Wohnungsbedarf bzw. eine Bedarfsdeckungserfordernis für Oberösterreich von rd. 8.400 Wohnungen pro Jahr aus.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der geförderten Wohneinheiten - getrennt nach Miet-, Eigentumswohnungen, Eigenheimen und Heimplätzen für die Jahre 2020 bis 2024.

|              | Miet-<br>wohnungen | Eigentums-<br>wohnungen | Eigenheime | Heimplätze | Gesamt |
|--------------|--------------------|-------------------------|------------|------------|--------|
| 2020         | 1.653              | 544                     | 1.089      | 199        | 3.485  |
| 2021         | 1.710              | 411                     | 1.103      | 71         | 3.295  |
| 2022         | 1.559              | 608                     | 1.136      | 525        | 3.828  |
| 2023         | 2.311*             | 216                     | 759        | 56         | 3.342  |
| 2024         | 1.952              | 210                     | 851        | 231        | 3.244  |
| Summe        | 9.185              | 1.989                   | 4.938      | 1.082      | 17.194 |
| Durchschnitt | 1.837              | 398                     | 988        | 216        | 3.439  |

\* incl. Reconstructing-Projekte



Foto: ©Land OÖ/Abt. Wohnbauförderung



## Fertiggestellte Wohnungen nach Bundesländern

Anhand der von der Statistik Austria zur Verfügung gestellten Daten können die insgesamt fertig gestellten Wohnungen in den Jahren 2011 bis 2023 (die Zahlen für 2024 liegen noch nicht vor) dargestellt werden:

|        | OÖ      | NÖ      | ST      | W*      | T      | S      | K      | V      | B      | Ö       |
|--------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 2011   | 9.034   | 7.963   | 6.946   | 5.280   | 5.701  | 4.066  | 3.067  | 2.312  | 2.084  | 46.453  |
| 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  |
| 2022   | 12.426  | 13.030  | 9.544   | 21.078  | 7.162  | 3.715  | 3.912  | 3.875  | 2.602  | 77.346  |
| 2023   | 12.369  | 11.455  | 10.718  | 15.894  | 6.398  | 4.207  | 3.400  | 3.800  | 1.830  | 70.071  |
| Summe: | 148.927 | 143.549 | 123.202 | 148.898 | 85.511 | 52.707 | 42.367 | 41.861 | 27.994 | 815.018 |
| Ø      | 11.456  | 11.042  | 9.477   | 11.454  | 6.578  | 4.054  | 3.259  | 3.220  | 2.153  | 62.694  |

\* ohne An-, Auf-, Umbautätigkeit

In den letzten 13 Jahren wurden dem oberösterreichischen Wohnungsmarkt durchschnittlich jährlich rund **11.500** Wohnungen neu zugeführt.

Die gefördert und ungefördert gebauten Wohnungen übersteigen damit laufend die für die Bedarfsdeckung erforderliche Bauleistung.

**In den letzten 13 Jahren ist Oberösterreich das Bundesland mit der insgesamt höchsten Neubautätigkeit.**

# Beschäftigungseffekte

## Wohnbau sichert Arbeitsplätze in Oberösterreich

Die Oö. Wohnbauförderung ist Konjunkturmotor und sichert durch die Neubau- und Sanierungsförderung Arbeitsplätze in unserem Bundesland. In den letzten 5 Jahren waren das durchschnittlich rund 20.100.

### Neubauförderung:

Im Jahr 2024 wurden insgesamt 3.244 Wohneinheiten mit Mitteln des Landes Oberösterreich errichtet. Im Durchschnitt lag die Förderungsleistung in den letzten 5 Jahren bei rund 3.500 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.

### Darlehensvolumen in Millionen Euro

|              | Miet-<br>wohnungen | Eigentums-<br>wohnungen | Eigenheime | Heimplätze | Gesamt |
|--------------|--------------------|-------------------------|------------|------------|--------|
| 2020         | 118,7              | 53,5                    | 63,6       | 10,5       | 246,3  |
| 2021         | 127,6              | 38,9                    | 59,1       | 3,6        | 229,2  |
| 2022         | 103,4              | 65,9                    | 60,4       | 32,8       | 262,5  |
| 2023         | 193,0              | 23,6                    | 67,6       | 3,8        | 288,0  |
| 2024         | 167,9              | 23,0                    | 74,5       | 13,1       | 278,5  |
| Durchschnitt | 142,1              | 41,0                    | 65,0       | 12,8       | 260,9  |

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

Mit einem durchschnittlich geförderten Darlehensvolumen von Euro 260,9 Millionen pro Jahr wurden in Oberösterreich in den letzten fünf Jahren jährlich rund **15.700 Arbeitsplätze** geschaffen bzw. gesichert.

## Sanierungsförderung:

Im Jahr 2024 wurden insgesamt 7.433 Wohneinheiten und 4 Heimplätze mit Mitteln des Landes Oberösterreich saniert. Im Durchschnitt betrug die Förderungsleistung in den letzten 5 Jahren rund 6.900 Wohneinheiten.

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.

## Darlehensvolumen in Millionen Euro

|              |       |
|--------------|-------|
| 2020         | 118,9 |
| 2021         | 135,0 |
| 2022         | 99,4  |
| 2023         | 88,7  |
| 2024         | 107,0 |
| Durchschnitt | 109,8 |

Die o. a. Tabelle belegt in Verbindung mit der Grafik auf Seite 29 unten, dass das mögliche Sanierungsvolumen der vergangenen Jahre durch den hohen Anteil an bereits umfangreich sanierten Wohnsitzen nicht mehr erreicht werden kann. Oberösterreich legt daher den Fokus verstärkt auf die Nachverdichtung und die Nachnutzung bereits verbauter Liegenschaften und bestehender Infrastruktur, um einer weiteren Bodenversiegelung entgegenzuwirken.

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

Mit einem durchschnittlich geförderten Darlehensvolumen von 109,8 Millionen Euro pro Jahr wurden in Oberösterreich in den letzten fünf Jahren jährlich rund **4.400 Arbeitsplätze** geschaffen bzw. gesichert.



# 15 Jahre Wohnbaureferent



Foto: ©Land OÖ

## 15 Jahre erfolgreiche und nachhaltige Arbeit für unsere heimischen Leistungsträger

**Herr Dr. Haibuchner, Sie feiern nun 15 Jahre engagierte Arbeit für unsere heimischen Leistungsträger. Was hat Sie über all die Jahre angetrieben?**

Der Antrieb kam und kommt immer von dem Wunsch, jenen Menschen in Oberösterreich eine starke Stimme zu geben, die täglich ihren Beitrag leisten und unsere Gesellschaft und Wirtschaft am Laufen halten – unseren Leistungsträgern. Es sind die vielen Angestellten und Arbeiter, die tagtäglich anpacken, aber auch die Unternehmer und Familienbetriebe, die immer schwerer unter Bedrängnis geraten. Ihnen eine verlässliche und nachhaltige Unterstützung zu bieten, das ist mein Anliegen.

**Welche Maßnahmen haben Sie in den letzten Jahren konkret ergriffen, um diesen Menschen zu helfen?**

Wir haben eine Vielzahl von Initiativen gestartet. Ein besonderes Anliegen war mir der Ausbau von Förderungen für kleine und mittlere Unternehmen, die ja das Rückgrat unserer heimischen Wirtschaft darstellen. In der Wohnbaupolitik haben wir Maßnahmen gesetzt, um leistbares Wohnen für Familien sicherzustellen. Auch die Erleichterungen in der Bürokratie und steuerliche Entlastungen standen im Fokus. Damit wollen wir ein Umfeld schaffen, in dem sich die Menschen auf ihre Arbeit konzentrieren können, ohne von unnötigen Auflagen behindert zu werden.

**Inwiefern spielt Nachhaltigkeit in Ihrer Arbeit eine Rolle?**

Nachhaltigkeit ist ein zentrales Thema für uns, und das nicht nur ökologisch, sondern auch wirtschaftlich. Wenn wir Maßnahmen setzen, dann denken wir langfristig. Wir wollen ein stabiles und sicheres Umfeld für kommende Generationen schaffen, sei es in der Arbeitswelt oder im Wohnbau. Dabei setzen wir auf eine Balance zwischen Umweltbewusstsein und wirtschaftlicher Vernunft, ohne dass eine Seite benachteiligt wird. Es geht darum, Lösungen zu finden, die in 20, 30 Jahren immer noch tragfähig sind.

**Oberösterreich hat einen starken Mittelstand. Wie konnten Sie diesen unterstützen?**

Der Mittelstand ist das Herzstück unseres Bundeslands. Gerade in Krisenzeiten haben wir gesehen, wie wichtig es ist, starke regionale Betriebe zu haben. Wir haben hier umfangreiche Unterstützungsprogramme etabliert, wie etwa Investitionsanreize und Steuervergünstigungen für Betriebe, die Arbeitsplätze schaffen und sichern. Daneben haben wir uns auch für mehr Fachkräfte aus der Region eingesetzt, um den Bedarf an gut ausgebildetem Personal direkt hier vor Ort zu decken.

**Sie sprechen oft über „heimische Leistungsträger“. Was verstehen Sie darunter?**

Leistungsträger sind für mich alle Menschen, die in ihrem Alltag hart arbeiten und mit ihren Leistungen einen Beitrag für die Gesellschaft erbringen – sei es der Arbeiter in der Produktion, die Pflegekraft, die Unternehmerin, der Handwerker oder die Lehrerin. Sie alle gestalten aktiv unsere Gesellschaft mit. Mir ist es wichtig, dass ihre Leistungen anerkannt und wertgeschätzt werden und sie von der Politik bestmöglich unterstützt werden.

**Was wünschen Sie sich für die Zukunft von Oberösterreich und dessen Leistungsträger?**

Ich wünsche mir ein Oberösterreich, das weiterhin auf Eigenverantwortung und Leistung setzt. Ein Bundesland, das nicht nur auf Krisen reagiert, sondern proaktiv einen Rahmen für wirtschaftlichen und sozialen Erfolg schafft. Oberösterreich soll weiterhin ein Ort bleiben, wo Leistung belohnt wird und man stolz auf seinen Beitrag zur Gesellschaft sein kann. Ich werde alles daransetzen, dass wir auch in den nächsten Jahren stabile und zukunftsorientierte Rahmenbedingungen für unsere Leistungsträger schaffen.

**Kommen wir zur Wohnbauförderung. Sie stehen dem Ressort seit Oktober 2009 vor. Was konnten Sie in dieser Zeit erreichen?**

Durch die erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen Bauträgern, Bevölkerung, Politik und Verwaltung haben wir in den vergangenen 15 Jahren so einiges zustande gebracht. Dieser Erfolg ist auch in Zahlen messbar. Zwischen 2009 und 2024 wurden über 33.000 Wohneinheiten mit Neubaudarlehen und knapp 6.000 mit Zuschüssen für Eigentumswohnungen bewilligt. Wir haben also gemeinsam in etwa 40.000 Wohneinheiten im mehrgeschossigen Wohnbau neu errichtet. Rund 100.000 Oberösterreicher leben in einer dieser Wohnungen. Das ist schon eine wirkliche große Dimension, die mich mit viel Freude erfüllt. Vor allem, weil ich weiß, dass es sich dabei um leistbare und qualitativ hochwertige Wohnungen handelt.

Zudem wurden zwischen 2009 und 2024 über 85.000 Wohneinheiten im mehrgeschossigen Wohnbau mit Hilfe unserer Sanierungsförderung verbessert. In den vergangenen zehn Jahren waren wir acht Mal Sanierungsstaatsmeister.

Auch im Eigenheimbereich hat sich – bezogen auf die Förderzahlen – viel zum Positiven entwickelt. Im Neubau und der Sanierung haben wir zigtausende Häuslbauer bei ihrem Traum von den eigenen vier Wänden bzw. bei der Sanierung ihres Hauses unterstützt. Diese Förderung war mir stets besonders wichtig, weil es für mich auch selbstverständlich ist, dass man Häuslbauer bestmöglich unterstützt. Leider ist es momentan so, dass sich nur mehr wenige junge Menschen diesen Traum erfüllen können. Hier muss sich dringend etwas ändern.

Diese Zahlen zeigen, welchen Hebel die Wohnbauförderung hat und wie wichtig es ist, dass diese Arbeit vor allem auch in Krisenzeiten erfolgreich bewältigt wird. Nicht nur für die Bürger, sondern auch für die Wirtschaft. Alleine die oberösterreichische Wohnbauförderung sichert pro Jahr über 20.000 Arbeitsplätze.

**Worauf sind Sie in Ihrer Tätigkeit als Wohnbaureferent besonders stolz?**

Als ich das Amt des Wohnbaureferenten im Jahr 2009 übernommen habe, lag die durchschnittliche Miete in Oberösterreich über dem Bundesschnitt. Mittlerweile liegt sie klar darunter. Das macht mich stolz. Natürlich wissen wir alle, dass das Wohnen nicht günstig ist, aber es ist leistbar. Diese Leistbarkeit zu erhalten, ist mein oberstes politisches Ziel als Wohnbaureferent. Damit ist unseren heimischen

Leistungsträgern auch am meisten gedient. Ein Blick auf andere Regionen in Europa zeigt klar, was geschieht, wenn die Mietkosten aus dem Ufer laufen. Das darf hierzulande nicht geschehen und unter meiner Verantwortung wird das nicht passieren.

**Wie wird sich die Wohnbauförderung in Zukunft entwickeln?**

Wir versuchen stets am Puls der Zeit zu agieren. Unser Fokus liegt bereits auf der Zukunft. Die An- und Herausforderungen im Bereich des geförderten Wohnbaus verändern sich schließlich laufend. Künftig werden wir uns vermehrt auf die Nachverdichtung konzentrieren. Denn in finanziell schwierigen Zeiten ist das Nützen bereits vorhandener Bausubstanz nicht nur ökonomisch sinnvoll, sondern auch ökologisch wertvoll. Mit der neu geschaffenen Nachverdichtungsverordnung wird für die Zukunft ein wichtiger Meilenstein gesetzt, um vor allem den städtischen Raum, sowie bereits versiegelte Flächen effizienter zu nutzen.

Ebenso wurde der mit Jahresende 2024 ausgelaufene Fünf-Punkte-Plan evaluiert und einer eingehenden Prüfung auf Nutzen und Effizienz unterzogen. Gepaart mit den Novellen der Junges-Wohnen-Verordnung und der Sanierungs-Verordnung II und der erwähnten Nachverdichtungsverordnung hat sich dadurch eine Gesamtreform der Förderungen im mehrgeschossigen Wohnbau ergeben. Diese umfassende Reform ist für unser Bundesland von besonderer Bedeutung, da sie zukunftsfähige Lösungen für den Wohnbau schafft, dabei auf die spezifischen Bedürfnisse der Region eingeht und gleichzeitig die heimische Wirtschaft belebt.

**Sie erwähnen in Ihren Reden laufend die gute Zusammenarbeit zwischen Bauträgern, Politik und Verwaltung. Möchten Sie sich zum Ende des Gesprächs auch noch bei jemanden bedanken?**

Bedanken möchte ich mich bei den Mitarbeitern in der Abteilung Wohnbauförderung und in meinem Büro. Sie leisten stets sehr gute Arbeit im Interesse der heimischen Bevölkerung.

Weiters möchte ich hier auch unseren Partnern einen Dank aussprechen. Ich denke dabei an die gemeinnützigen Bauvereinigungen und die gewerblichen Bauträger, die mit uns dafür Sorge tragen, dass sich die Kräne bewegen und leistbarer Wohnraum entsteht. Ein Dank gilt auch der HYPO Oberösterreich, die seit Jahrzehnten unser verlässlicher Partner für die Abwicklung der Eigenheimförderung ist.

# Energieeinsparung



**Dipl.-Ing. Dr. Gerhard Dell**  
OÖ Energiesparverband  
Energiebeauftragter des Landes Oberösterreich



Foto: ©OÖ Energiesparverband

## Wohnbauförderung mit Energieeffizienz

Die Wohnbauförderung kombiniert finanzielle Anreize mit dem Thema Nachhaltigkeit. Sie dient in erster Linie dazu, den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu erleichtern, trägt aber auch dazu bei, den Wohnstandard durch Modernisierung und Sanierung zu erhöhen und damit das Wohnumfeld der Bewohner zu verbessern.

Die Verknüpfung mit Energieeffizienz ist aus mehreren Gründen wirksam. Förderungen, die energieeffizientes Bauen und Renovieren unterstützen, helfen den Bewohnern, langfristig Energiekosten zu sparen. Durch die Anforderungen an die Energieeffizienz werden effiziente Technologien und nachhaltige Materialien forciert. Energetisch optimierte Häuser sind so konzipiert, dass sie den Energieverbrauch minimieren und gleichzeitig eine hohe Behaglichkeit bieten. Sie tragen auch zur Erreichung von Energie- und Klimazielen bei, indem sie den Gesamtenergieverbrauch und die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Sektor Wohnen verringern.

Im Mittelpunkt der Förderung steht der Zugang zu hochwertigem und bezahlbarem Wohnraum. Die Energieeffizienz trägt dazu bei, wirtschaftliche und ökologische Herausforderungen zu bewältigen. Die Kombination dieser beiden Faktoren führt zu einer Win-Win-Situation: Sie senkt langfristig die Betriebskosten und trägt zur Schaffung nachhaltiger und lebenswerter Wohnräume bei.

Die energiebezogenen Ergebnisse der oberösterreichischen Wohnbauförderung können sich anhand konkreter Zahlen sehen lassen: Allein durch die im vergangenen Jahr geförderten thermischen Sanierungsmaßnahmen wird laut den Berechnungsansätzen des Umweltbundesamtes jährlich eine Einsparung von 135 Millionen Kilowattstunden Energie erzielt. Diese Energiemenge würde bilanziell ausreichen, um mit einem PKW 5.000-mal den Erdumfang zu umrunden – bei einer Reisegeschwindigkeit von 100 km/h würde dies eine Fahrtzeit von 228 Jahren bedeuten.

Dank der guten Zusammenarbeit der oberösterreichischen Wohnbauförderung mit dem Energiesparverband wird seit vielen Jahren die Energieberatung bei der Errichtung oder der thermischen Sanierung eines Eigenheimes ermöglicht. Im Qualitäts- und Wirtschaftlichkeitsbeirat unterstützt der Energiesparverband in beratender Funktion die Energie-Planung im geförderten, mehrgeschossigen Wohnungsneubau.



# Budget 2024

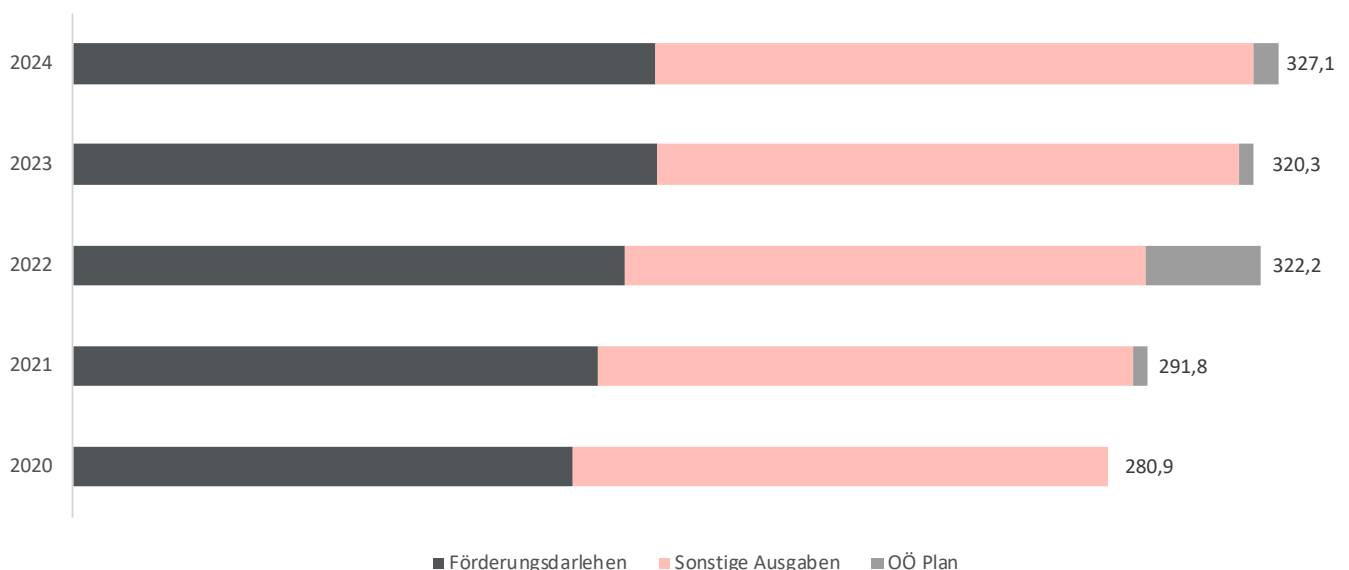
## 327,1 Mio. Euro für Wohnen in Oberösterreich

|                                                                                                  |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Wohnbauförderungsdarlehen</b><br>(Miet(kauf)wohnungen, Altersgerechtes Wohnen, Junges Wohnen) | <b>158,1 Mio.</b> |
| <b>Wohnbeihilfen</b>                                                                             | <b>54,4 Mio.</b>  |
| <b>Zuschüsse Sanierung</b> (zu geförderten Darlehen)                                             | <b>47,8 Mio.</b>  |
| <b>Annuitätenzuschüsse Substitutionsdarlehen, Heime</b> (zu geförderten Darlehen)                | <b>28,5 Mio.</b>  |
| <b>Zuschüsse Eigenheime, Eigentumswohnungen</b> (zu geförderten Darlehen)                        | <b>14,7 Mio.</b>  |
| <b>Sanierung</b> (Direktzuschuss)                                                                | <b>11,3 Mio.</b>  |
| <b>OÖ Plan/Zukunftsfonds</b>                                                                     | <b>6,7 Mio.</b>   |
| <b>Beiträge Wohnumfeld</b>                                                                       | <b>3,0 Mio.</b>   |
| <b>Eigenheime</b> (Direktzuschuss)                                                               | <b>1,4 Mio.</b>   |
| <b>Sonstiges</b>                                                                                 | <b>1,1 Mio.</b>   |

Es wird darauf hingewiesen, dass darin im Wesentlichen Zahlungen für Förderungszusicherungen vorangegangener Jahre enthalten sind.

Es ist trotz gestiegener Zinsen gelungen, die Auszahlung der Wohnbauförderungsdarlehen in dem benötigten Ausmaß vorzunehmen.

## Budgetmittel (Auszahlungen) im Zeitvergleich 2020 bis 2024:



# Reconstructing - Projekt Eterna

## Schär- ding

### Neues Brownfieldprojekt in Schärding: WSG setzt auf Nachhaltigkeit und Flusslage

Die Linzer WSG, die bereits mehrere Industriebrachen in attraktive Wohnanlagen verwandelt hat, hat in Schärding ein neues Brownfieldprojekt in Angriff genommen. Es entsteht auf dem Gelände der ehemaligen Eterna-Hemdenfabrik hoch über dem Inn. Das Projekt „Kainzbauernweg“ umfasst die Errichtung von insgesamt 98 modernen und nachhaltigen Wohnungen, von denen die ersten 38 bereits in Bau sind. Besonders attraktiv sind die Lage am Fluss und der atemberaubende Blick nach Bayern. Die Lage am Inn bietet den künftigen Bewohnern nicht nur einen malerischen Ausblick, sondern auch die Möglichkeit, die Natur und ihre Freizeit im Freien zu genießen. Die idyllische Umgebung wird durch die Nähe zur bayerischen Grenze bereichert und bietet den Bewohnern eine einzigartige grenzüberschreitende Lebensqualität.



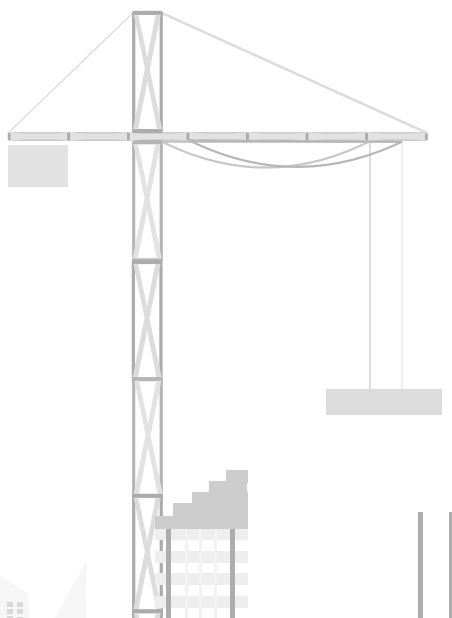
Fotos: ©WSG

Vorher





Vorher



Zusätzlich wird ein E-Lastmanagement für Elektroautos integriert, um die Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel zu fördern. Die Vielfalt der Wohnungen, die den unterschiedlichen Bedürfnissen und Anforderungen gerecht wird, ist im Projekt selbstverständlich. Von kompakten Einheiten für Singles oder junge Paare bis hin zu großzügigen Familienwohnungen ist für jeden etwas dabei.

DI Stefan Hutter, Vorstandsobmann der WSG: „Unser Fokus liegt einmal mehr auf der Schaffung von nachhaltigem Wohnraum, der sowohl modern als auch umweltfreundlich ist. Die Lage am Inn und der herrliche Blick nach Bayern machen dieses Projekt zu etwas Besonderem.“



Fotos: ©WSG, ©Jerane - stock.adobe.com





Das neue Projekt in Schärding wird dem Ruf der WSG als „Brownfield“-Profi, der großen Wert auf Nachhaltigkeit legt, gerecht, da es verschiedene klimafreundliche Elemente umfasst. Eine Pelletsheizung und eine Photovoltaikanlage werden als zukunftsweisende Wärme- und Stromquellen installiert.

Mit 14.000 errichteten Wohnungen hat die WSG bereits zahlreiche erfolgreiche Projekte in Oberösterreich realisiert und sich einen Namen für qualitativ hochwertigen und gleichzeitig leistbaren Wohnraum gemacht. Mit dem Projekt Kainzbauernweg setzt die Genossenschaft erneut Maßstäbe und zeigt ihr Engagement für eine nachhaltige Zukunft.

Mit dem neuen Wohnprojekt in Schärding setzt die WSG ein klares Zeichen für nachhaltige Stadtentwicklung und schafft attraktiven Wohnraum für Menschen aller Bedürfnisse und Generationen.

Fotos: ©WSG





# Gedanken zur Zukunft des Wohnbaus aus der Abteilung Wohnbauförderung

## Jeder Mensch braucht ein Stück Erde – doch wie viel Oberösterreich ist zu viel?

95 % unserer Nahrung kommen vom Boden – daraus ergibt sich auch die Problematik des „Flächenfraßes“ und „Zubetonierens“. Denn, sind die Äcker und Wiesen fort, fehlt das Essen uns vor Ort.

Die Lage in Österreich ist topografisch bedingt besonders sensibel, da lediglich 37 % der Bodenfläche als Dauersiedlungsraum geeignet sind. Zudem läuft Österreich bezüglich des Verbauungsgrades, des Straßennetzes und der Einkaufsfläche pro Person etwa Deutschland und der Schweiz doppelt den Rang ab.

## Jedem sein Stück Oberösterreich

In so manchen Diskussionen zum Flächenverbrauch wird dabei oftmals der Wohnbau als Flächenverschwender kritisiert. So wird auch unter anderem in Diskussionen angeführt, dass der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch laufend zunimmt – beispielsweise im Jahr 2023 bei 46,7 m<sup>2</sup> Hauptwohnsitzwohnfläche je Person liegt und allein in den zehn Jahren davor um 2,3 m<sup>2</sup> angestiegen sei. 1970 lag die durchschnittliche Wohnfläche noch bei der Hälfte an Quadratmetern. Auch wird als „Schuldiger“ der strategische Leerstand ausgemacht, dem mit Zweitwohnsitz- und Leerstandsabgaben versucht wird zu Leibe zu rücken, anstatt mit einer dringend angeratenen Entrümpelung des Mietrechtsgesetzes.

Diese Argumentationen führen in die falsche Richtung. Sie führen zu einer Verbotsmentalität, die Möglichkeiten verhindert, Entwicklungen erschwert und letztendlich auch mancherorts das Sterben des ländlichen Raums bewirkt. So mancher „wir wollen Dorf bleiben“-Ruf führt letztendlich zu Leerstand statt einem lebendigen Dorf.



Referatsleiter Ing. Christian Hartinger BSc. und Gruppenleiter Mag. Michael Gamisch

Foto: ©Michael Gamisch

## Gemeinnütziger Wohnbau ist Teil der Lösung

Polemik und Ideologie bei diesem Thema beiseitelassend, wird man erkennen, dass der geförderte gemeinnützige Wohnbau Teil der Lösung und nicht das Problem beim Flächenverbrauch darstellt. So geben die aktuellen Förderkriterien sinnvolle und nicht überdimensionierte Raumklassengrößen je Wohnung vor. Auch die Vorgabe der drei Vollgeschosse beziehungsweise einer vergleichbaren Bebauungsdichte führt zu geringeren Baulandverbräuchen und trägt damit zum Erhalt lebenswichtiger Acker- und Agrarflächen bei.

Es ist falsch, den mehrgeschossigen Wohnbau als „Dorfkiller“ zu verteufeln. Schließlich stellt dieser die optimale Ergänzung bestehender dörflicher Strukturen dar. Er ist sparsam im Flächenverbrauch – nicht nur betreffend des Stücks Erde auf der er steht - er braucht auch im Verhältnis zu Einfamilienhäusern geringere Aufschließungsflächen: weniger Straßenmeter, weniger Kanalmeter, weniger Wasserleitungsmeter udgl. Zudem tragen die Bewohner dazu bei, dass der Nahversorger genug Kunden hat und damit auch dem Dorf erhalten bleibt. Neue Wohnbauten tragen auch zum Erhalt des Dorflebens bei – insbesondere für ein funktionierendes Vereinsleben benötigen Städte und Gemeinden einen gewissen Bewohnerzuzug, da heute weniger Menschen bereit sind, sich ehrenamtlich zu engagieren als früher. Wer sich zum lebendigen ländlichen Raum bekennt, muss auch die Veränderung des Dorfbildes als erforderliche Entwicklung und nicht als zu verhinderndes Übel erkennen.

## Ist Oberösterreich fertiggebaut?

So verkehrt es ist, nichts mehr zu bauen und alles so zu belassen wie es ist, so verkehrt ist es auch, den nächsten und den übernächsten Acker mit Wohnbauten, Einfamilienhäusern, Einkaufs- und Fachmarktzentren, Straßen und Parkplätzen zuzubetonieren. Wollen wir unsere Lebensmittelsicherheit, unser Wohnumfeld und unsere schöne Natur möglichst in einer lebenswerten Form behalten, müssen wir uns mehr Gedanken darüber machen, wo wir bauen und wie wir bauen. Agrartechnisch geringer wertvolle Hanggrundstücke können beispielsweise auch in Split-Level-Form bebaut werden oder mit Wohnkellern, wobei diese bei der Erfüllung der drei-Vollgeschoss-Bebauung berücksichtigt werden. Besonders sinnvoll ist es natürlich, wenn für den geförderten Wohnbau gar keine Wiesen und Grünflächen benötigt werden. Daher haben wir die mit 1.1.2025 gültige Oö. Nachverdichtungsverordnung entwickelt. Diese verfolgt das Ziel, möglichst auf bereits versiegelte Grundstücke und Flächen für den sozialen Wohnbau zugreifen zu können, sprich mehr Wohnraum ohne Verlust von Natur. Leistbarer Wohnraum kann damit ganz neu gedacht werden, egal ob am nicht mehr genutzten Parkplatz, am Dach eines Einkaufszentrums, als Einbau im Dachraum, in alten Produktionsstätten oder auch als Anbau an ein Gemeindeamt.







Im Zuge dieser neuen Verordnung kommt es auch zur Überarbeitung der Wege zur Wirtschaftlichkeit, da Anforderungen an die Baueffizienz bei Nachverdichtungen anders zu bewerten sind als bei Neuerrichtungen auf der grünen Wiese.

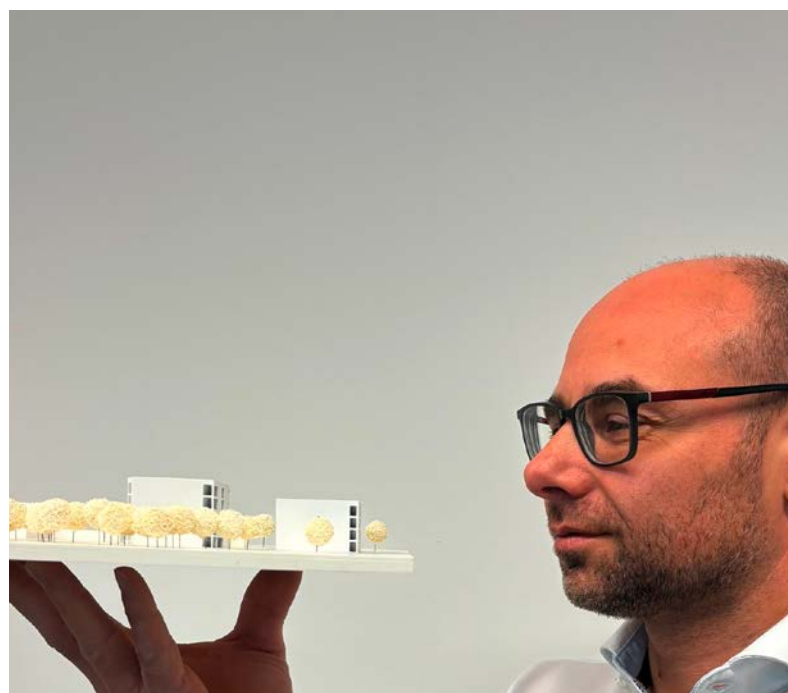
## Soziale Verträglichkeit

Die Zeiten ändern sich und auch im geförderten Wohnbau ist dies deutlich spürbar und erlebbar. Während noch vor 10 bis 20 Jahren Bürgermeister dem jeweiligen Wohnbaulandesrat berichteten, ihr Ort braucht einen Wohnbau für „die jungen Leut“ und ihn ersuchten, im Bauprogramm ihre Gemeinde zu berücksichtigen, hört sich das mittlerweile ganz anders an. Viele Bürgermeister und Bürgermeisterinnen berichten bereits im Qualitäts- und

Wirtschaftlichkeitsbeirat, dass ihre Gemeinde vom Zuzug überfordert sei, dass sie die erforderliche Infrastruktur wie Straßennetz, Wasser- und Kanalnetz, aber vor allem die erforderlichen Krabbelstuben-, Kindergarten- und Schulplätze nicht errichten könne. Es wird auch für die gemeinnützigen Wohnbauträger schwieriger, Projekte zu realisieren, da sie mehr mit Beeinspruchungen von Nachbarn zu kämpfen haben.

Nachverdichtungen und Nutzung von bereits versiegelten Flächen haben an sich bereits einen höheren Wert der Verträglichkeit, da nicht der Ausblick auf die schöne Blumenwiese verbaut wird. Auch mit zusätzlichen Verkehrsbelastungen wird nicht zu rechnen sein, beispielsweise wenn anstelle eines mit LKWs belieferten Gewerbe- oder Produktionsbetriebs, neue nette Bewohner einziehen, die lediglich wie jeder Nachbar selbst morgens zur Arbeit fahren und abends wieder zurückkommen.

Entscheidend wird aber die „Beiläufigkeit“ des Erscheinungsbildes der neuen Gebäude sein – bieten sie ästhetische Reibepunkte, über die man sich vortrefflich aufregen kann als Nachbar, oder glänzen sie durch Unaufgeregtheit, so dass man sie im Vorbeilaufen (=Beiläufigkeit) kaum wahrnimmt und keinen Anstoß nimmt.



Auch die Aufenthaltsqualität der Freiräume des neuen Wohnbauprojekts kann sich bei guter Gestaltung positiv auf die soziale Verträglichkeit der eingesessenen Bewohner auswirken. Um das Maß der Verträglichkeit zu erhöhen, sollen zukünftig auch mehr Möglichkeiten der Fassadengestaltung oder auch der Baumassengestaltung in den Wegen zur Wirtschaftlichkeit eröffnet werden. Zudem unterstützt das Wohnbauressort durch die Expertise des Qualitäts- und Wirtschaftlichkeitsbeirats die Errichter bei Wohnbauprojekten ab 40 Wohneinheiten, unabhängig davon, ob es sich dabei ausschließlich um Mietwohnungen oder Mischobjekte mit Eigentum, freifinanzierten Wohnungen, Reihenhäusern als auch Gewerbeobjekten oder beispielsweise Gemeinwohleinrichtungen handelt.

# Wohnbauförderung im Überblick

| Anzahl der geförderten Wohneinheiten/Bezieher/Haushalte | 2024          |
|---------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Neubau</b>                                           | <b>3.244</b>  |
| davon Mietwohnungen                                     | 1.952         |
| davon Eigentumswohnungen                                | 210           |
| davon Eigenheime                                        | 851           |
| davon Heimplätze                                        | 231           |
| <b>Sanierung</b>                                        | <b>7.437</b>  |
| davon Heimplätze                                        | 4             |
| davon nachträglicher Lifteinbau                         | 471           |
| <b>Wohnbeihilfe</b>                                     | <b>23.017</b> |



Wohnanlage in Schwanenstadt besteht aus fünf Häuser mit insgesamt 114 Wohnungen

Foto: ©Kieninger GmbH

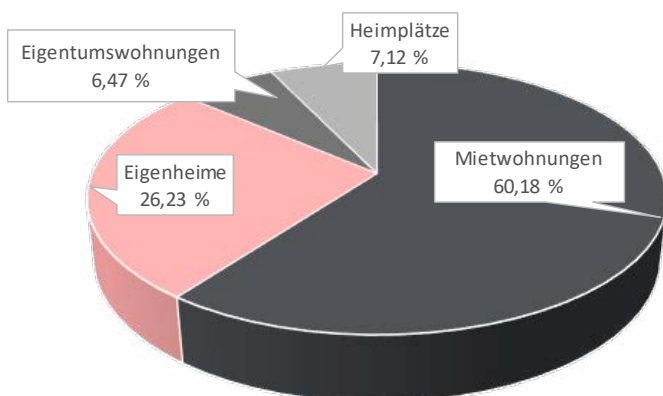
# Neubau: Überblick

2024 wurden insgesamt 3.244 Neubau-Wohneinheiten (2023: 3.342) mit einem Darlehensvolumen in der Höhe von 268,4 Mio. Euro (2023: 252,1 Mio.) gefördert.

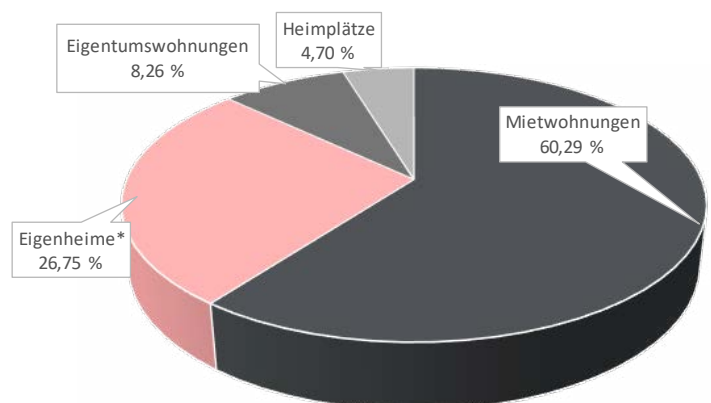
| Wohneinheiten                  | Anzahl | Darlehensvolumen in Mio. |
|--------------------------------|--------|--------------------------|
| <b>Mietwohnungen</b>           | 1.952  | 167,90                   |
| davon Mietkaufwohnungen        | 558    | 49,50                    |
| davon Junges Wohnen            | 35     | 2,20                     |
| davon altersgerechte Wohnungen | 33     | 2,30                     |
| <b>Eigentumswohnungen</b>      | 210    | 23,00                    |
| <b>Eigenheime</b>              | 851    | 64,40*                   |
| <b>Heimplätze</b>              | 231    | 13,10                    |
| <b>Gesamt</b>                  | 3.244  | 268,40                   |

\* zuzüglich 10,1 Mio. Euro Darlehensgrundlage für nichtrückzahlbare Zuschüsse

Geförderte Wohneinheiten in Prozent



Darlehensvolumen in Prozent



\*incl. 10,1 Mio. Euro Darlehensgrundlage für nichtrückzahlbare Zuschüsse



# Neubau: Eigenheime

2024 wurden insgesamt 842 Eigenheime sowie Reihenhäuser (davon 9 mit 2 Wohnungen) errichtet. Dies bedeutet 851 Wohneinheiten, welche mit einem Darlehensvolumen in Höhe von 64,4 Mio. Euro und mit einer Berechnungsgrundlage für nicht rückzahlbare Zuschüsse in der Höhe von 10,1 Mio. Euro gefördert wurden.

Im Rahmen des Finanzausgleichsgesetzes 2024 wurde von der Bundesregierung eine Wohnbauoffensive initiiert. Für den Neubau von Eigenheimen sind darin unter anderem Zweckzuschüsse zu Darlehen vorgesehen. Gemeinsam mit der OÖ Landesbank AG (HYPO Oberösterreich) wurde dazu eine neue sehr attraktive Fördervariante mit einem Fixzinssatz von 1,5 % p.a. für die ersten 20 Jahre einer 35jährigen Darlehenslaufzeit entwickelt. Nachdem die Bundesregierung die Zuschüsse nur bis zum 31.12.2028 zur Verfügung stellt, übernimmt das Wohnbauressort den Großteil der notwendigen Zuschüsse, damit die 1,5 %ige Verzinsung über 20 Jahre garantiert werden kann.

So konnten neuerlich die oberösterreichischen Häuslbauer in einer schwierigen Marktlage sinnvoll und unbürokratisch unterstützt werden.

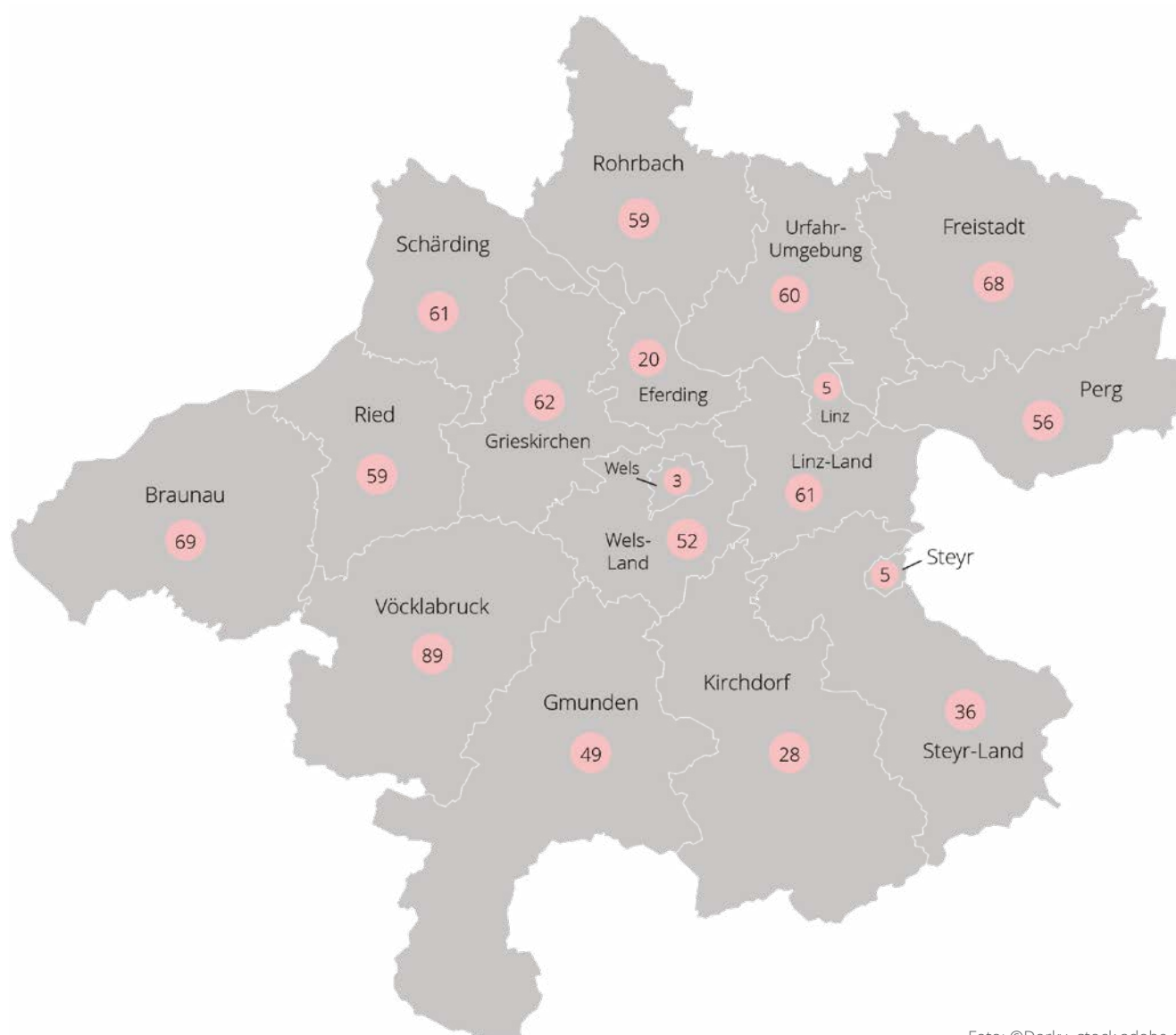


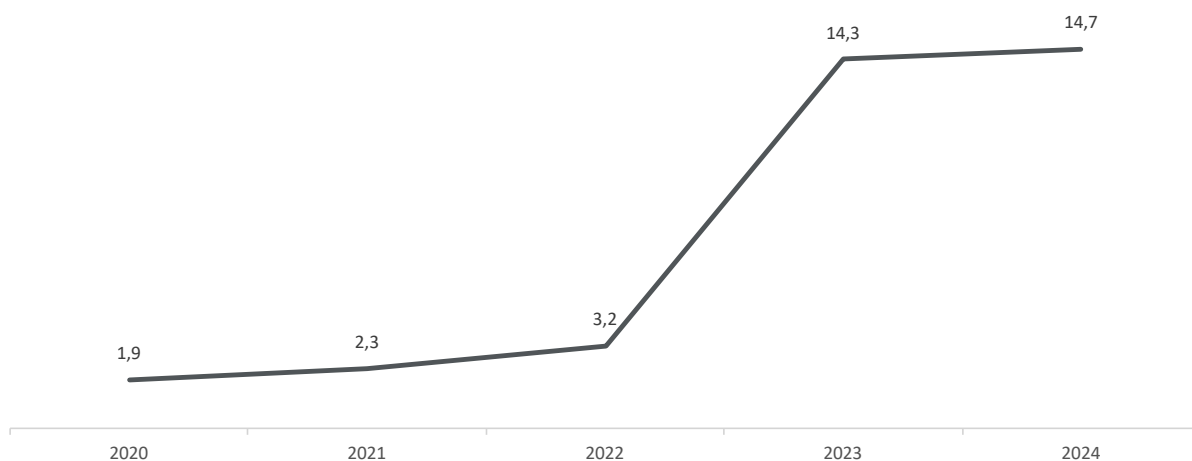
Foto: ©Dorky- stock.adobe.com

## Auszahlungen Zuschüsse in Mio. Euro 2020 - 2024

Eigenheime werden unter anderem mit Zuschüssen zu Hypothekendarlehen der OÖ Landesbank AG (HYPO Oberösterreich) gefördert. Das günstige Zinsniveau ab Mitte des Jahres 2009 hat zu einer starken Verringerung der bewilligten Zinszahlungen geführt. So mussten ab dem Jahr 2013 kaum mehr Zuschüsse geleistet werden.

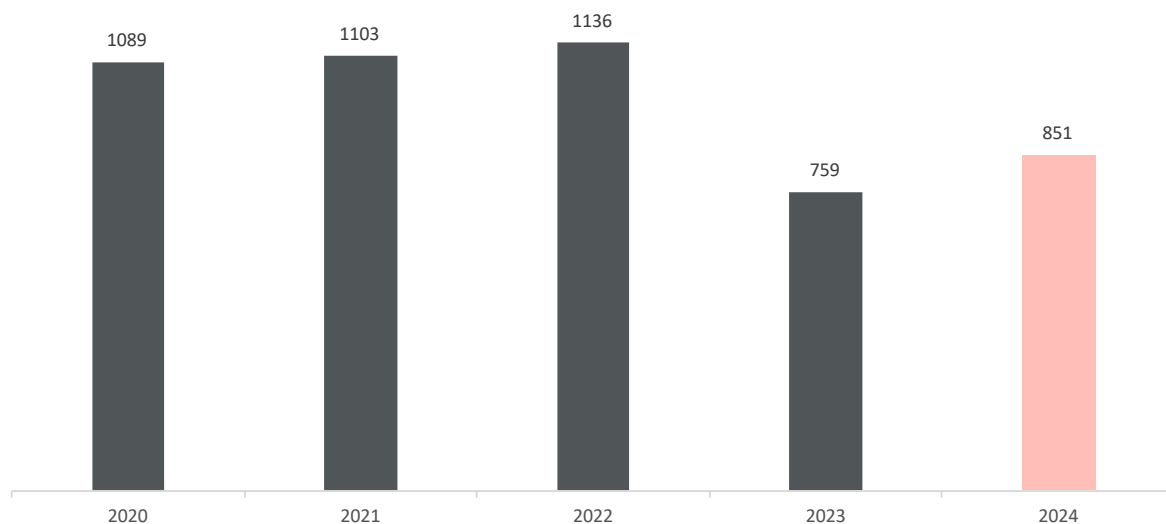
Auf Initiative des Wohnbaureferenten wurde die Eigenheimförderung über die Jahre laufend evaluiert und immer wieder den Gegebenheiten des Marktes angepasst. Dies führte zu einer stetigen Attraktivierung der Förderung und zu stabilen Förderzahlen auf hohem Niveau.

Der Zinsanstieg in den vergangenen Jahren hat zu einem massiven Anstieg der Leistung von in vorangegangenen Jahren bewilligten Zuschüssen geführt.



## Bewilligte Wohneinheiten im Zeitvergleich 2020 - 2024

In den letzten Jahren ist es durch die weniger werdenden Baugründe in Gebieten mit attraktiver Infrastruktur, die Vorgaben bei der Energieeffizienz der Häuser, die massiv teureren Baukosten und zusätzlich den starken Zinsanstieg zu einem Rückgang der Bautätigkeiten gekommen. Aufgrund der neuen Fördervariante - 20 Jahre 1,5 % p.a. Fixverzinsung - wird erstmalig wiederum ein Anstieg verzeichnet.



# Neubau: Mehrgeschossiger Wohnbau

2024 wurden insgesamt 2.162 Miet- und Eigentumswohnungen mit einem Darlehensvolumen in Höhe von 190,9 Mio. Euro gefördert.

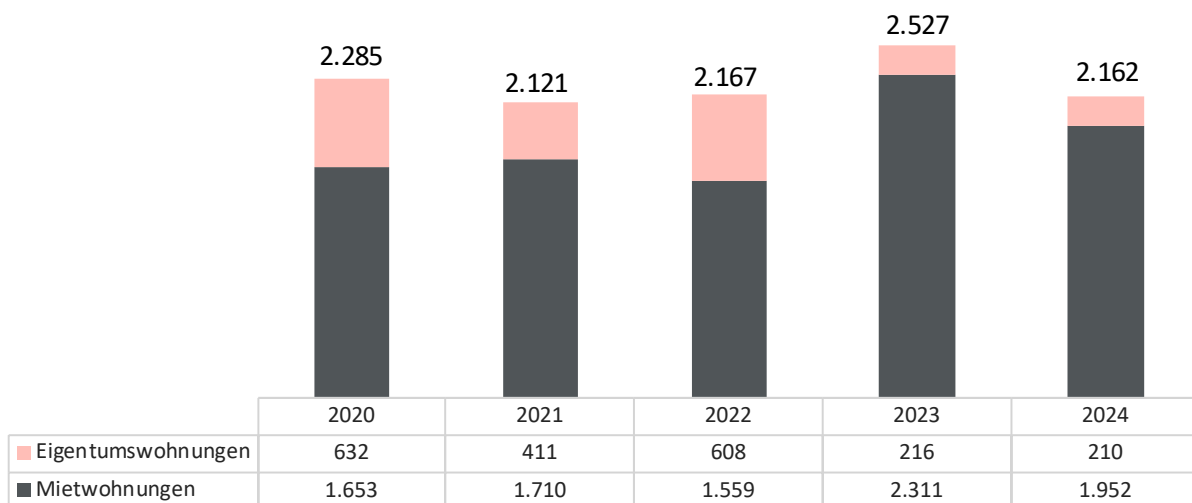
## Miet- und Eigentumswohnungen nach Förderungswerbern

| Förderungswerber               | Wohneinheiten | in Prozent |
|--------------------------------|---------------|------------|
| Gewerbliche Bauträger          | 248           | 11,47      |
| Gemeinnützige Bauvereinigungen | 1.914         | 88,53      |
| Gesamt                         | 2.162         | 100        |

## Miet- und Eigentumswohnungen 2020 bis 2024

In den Jahren 2020 bis 2024 konnten in Summe 11.262 Miet- und Eigentumswohnungen gefördert errichtet werden.

Das sind durchschnittlich rund 2.400 Wohnungen pro Jahr.

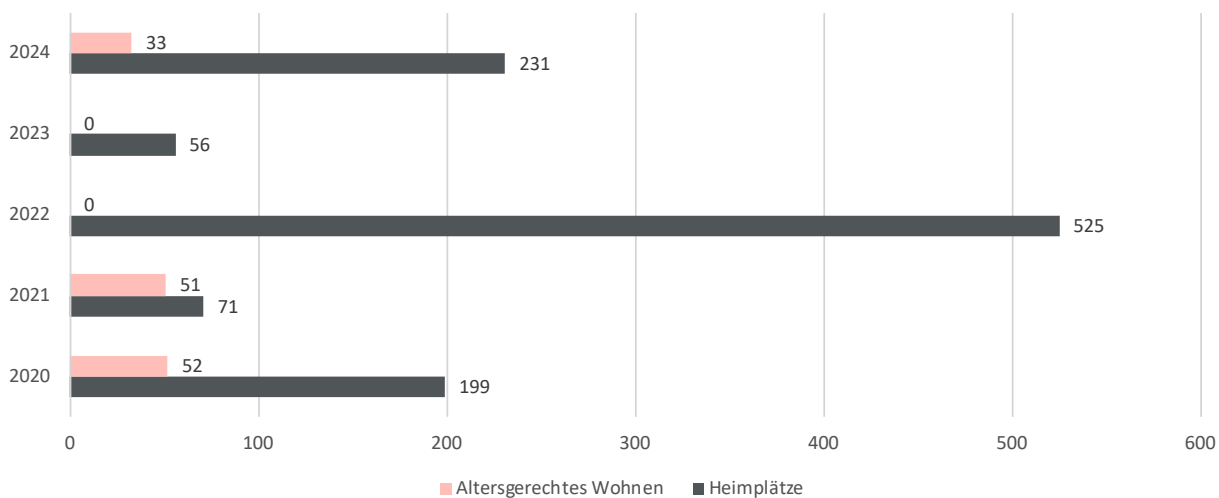




# Heimplätze und altersgerechtes Wohnen

In den letzten fünf Jahren (2020 – 2024) wurden 1.082 Heimplätze – im wesentlichen Senioren- und Pflegeheimplätze – errichtet bzw. bewilligt. Zusätzlich wurden im Rahmen des altersgerechten (vormals betreubaren) Wohnens 136 Mietwohnungen – in einer barrierefreien sowie behindertengerechten Ausführung mit einer ausreichenden Versorgung durch soziale Dienste – gefördert.

Für Menschen mit Beeinträchtigungen gibt es eine stärkere Individualisierung der Angebote.



## Altersgerechte Wohnungen



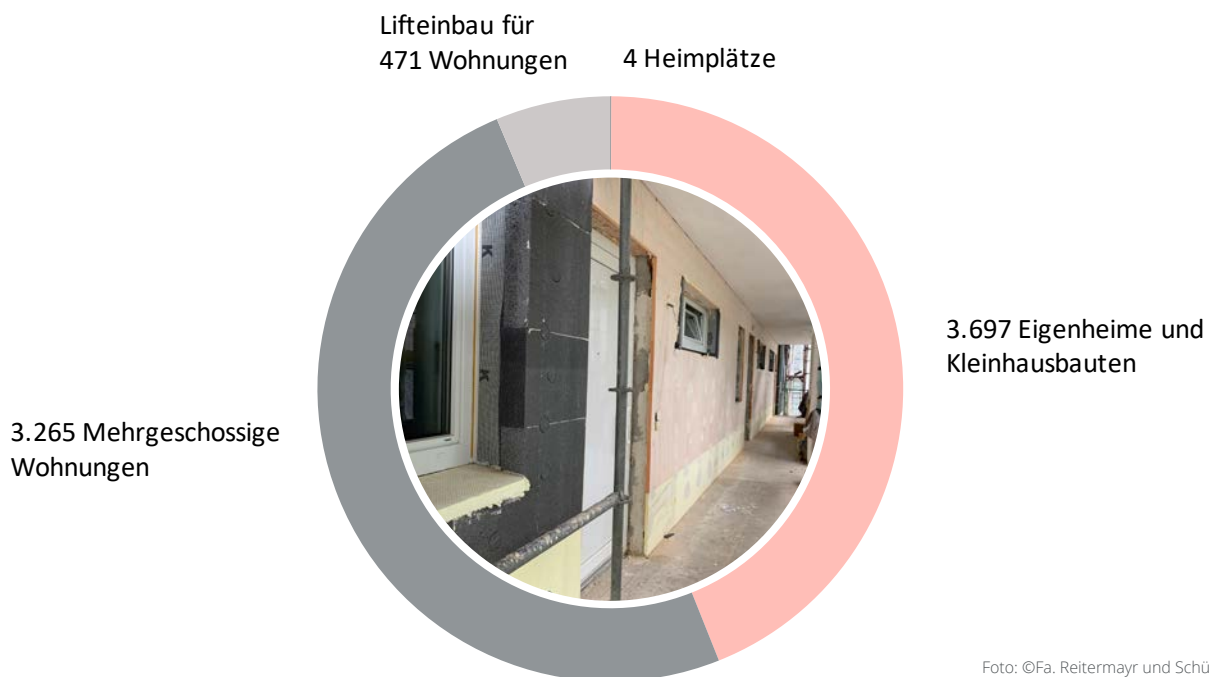
Mit dem Gesundheitszentrum Schwertberg entsteht im Zentrum der Marktgemeinde Schwertberg ein innovatives Projekt, welches Praxisräumlichkeiten für Ärzte, 26 altersgerechte Wohnungen und moderne Geschäftsmöglichkeiten umfasst.

Die neue Wohnanlage bietet ein Zuhause zum Wohlfühlen und schafft eine Atmosphäre, die größtmögliche Autonomie und Selbstbestimmung im Alter ermöglicht.

# Sanierung

2024 wurden insgesamt 7.433 Wohneinheiten und 4 Heimplätze mit bezuschussten Darlehen in Höhe von 107,0 Mio. Euro bzw. mit rund 16,1 Mio. Euro Bauzuschüssen (incl. 5,1 Mio. Euro Bundeswohnbauoffensive) gefördert.

## Sanierte Wohneinheiten 2024:

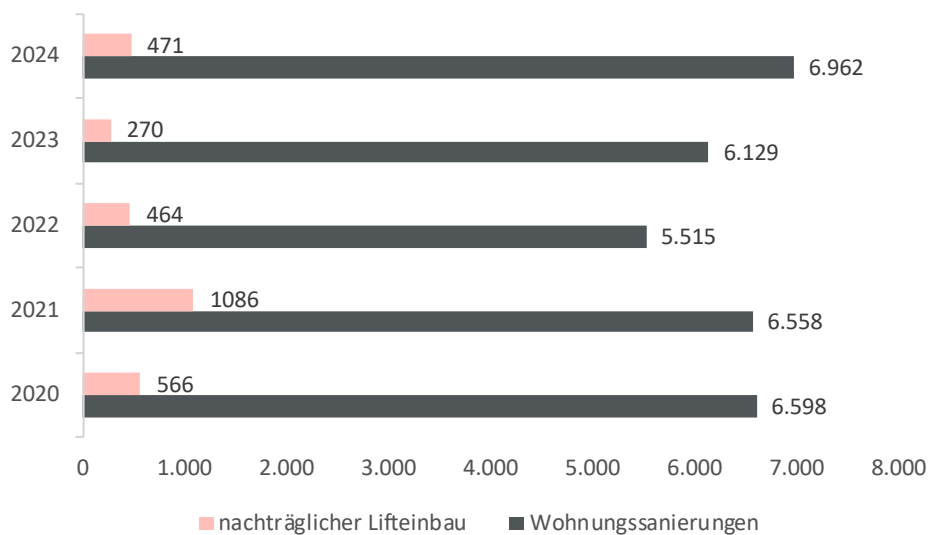


Der Anstieg bei den Sanierungen seit 2023 zeigt den wünschenswerten Trend, der Verödung von Ortskernen sowie der zunehmenden Bodenversiegelung durch den steigenden Flächenverbrauch entgegenzuwirken, bestehende Infrastruktur wieder nutzbar zu machen und dadurch wertvollen Wohnraum zu schaffen.

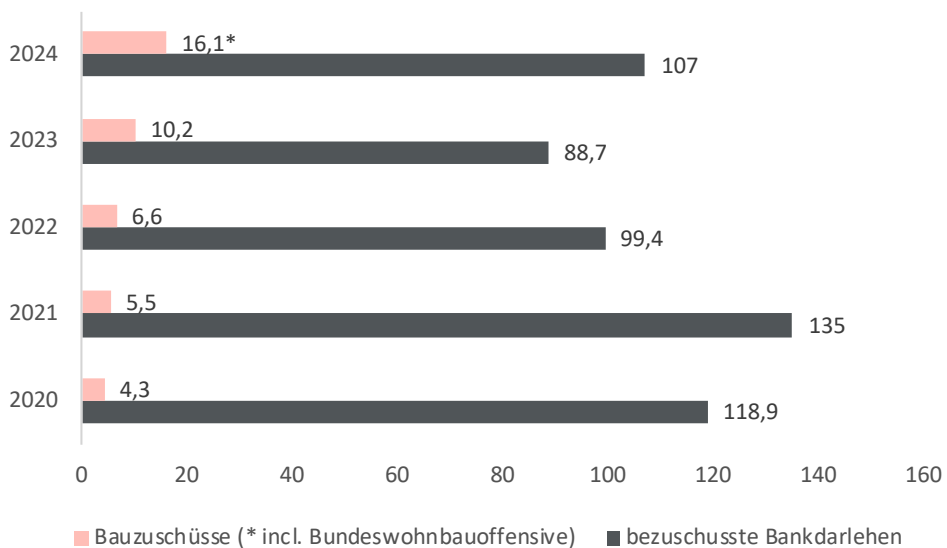
Die attraktive Abbruch-Neubauförderung haben seit der Einführung (im Jahr 2015) 973 Fördernehmer in Anspruch genommen.

Mit der Novelle der Oö. Wohnhaussanierungs-Verordnung II 2020 wurde diese Förderung auf den Bereich des mehrgeschossigen Wohnbaus ausgeweitet, was vor allem der Attraktivierung von Ortskernen und dem innerstädtischen Bereich zugutekommt.

## Sanierte Wohneinheiten 2020 - 2024 (ohne Heime)



## Sanierung nach bewilligten Darlehensvolumina und Bauzuschüssen in Mio. Euro



Durch die hohen Zuschüsse zu den Hypothekendarlehen (mit Fixverzinsung oder variabler Verzinsung) ist die Rückzahlungsbelastung weiterhin leistbar.



# Wohnumfeld

2024 wurden für die Verbesserung des Wohnumfelds Mittel in Höhe von rd. 2,9 Mio. Euro in Form von nicht rückzahlbaren Zuschüssen bewilligt (2023: 2,7 Mio. Euro).

Der Großteil der Gelder wurde für die Energieberatung des OÖ Energiesparverbandes aufgewendet. Mit der Förderung der Errichtung von Kinderspielplätzen, von Bewohner-Tiefgaragenplätzen sowie dem Einbau von Alarmanlagen und Herstellung der Barrierefreiheit deckt das Wohnbauressort zusätzlich wichtige Bedürfnisse der Bürger ab.

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Energieberatung              | 1,800.000 Euro |
| Kinderspielplätze            | 554.052 Euro   |
| Alarmanlagen                 | 79.692 Euro    |
| Bewohner-Tiefgaragenplätze   | 372.000 Euro   |
| Herstellung Barrierefreiheit | 59.482 Euro    |

## Wohn- umfeld



# Wohnbeihilfe

2024 wurden an 23.017 Förderempfänger im Jahresdurchschnitt insgesamt 54,5 Mio. Euro Wohnbeihilfe ausbezahlt.

▶ Das sind um 0,8 Mio. Euro mehr als im Vorjahr

## Ansuchen / Eingänge / Erledigungen

Im Jahr 2024 wurden 4.171 Erstansuchen (Vorjahr: 4.640) und 28.255 Folgeansuchen (Vorjahr: 29.532) gestellt.

▶ Das sind trotz angespannter Wirtschaftslage und Teuerung um insgesamt 1.746 Ansuchen weniger als im Vorjahr (= minus 5 Prozent)

Es mussten 5.321 Ansuchen (Vorjahr: 6.557) abgewiesen werden, davon 1.688 (Vorjahr: 1.956) wegen zu hohem Einkommen und 2.945 (Vorjahr: 3.533) wegen nicht nachgereicherter Unterlagen.

▶ Der Anteil der abgewiesenen Ansuchen hat sich somit gegenüber dem Vorjahr von 19,2 auf 16,4 Prozent verringert

Im Jahr 2024 langten 153.902 Posteingangsstücke im Referat Wohnbeihilfen ein. Das sind 613 Eingänge pro Werktag. Es wurden 91.296 Schreiben (Vorjahr: 94.225) versandt, davon 22.842 Erinnerungsschreiben mit Antragsformular zur Neubewilligung der Wohnbeihilfe und 24.908 Zusicherungen.

## Auszahlungen 2020 - 2024

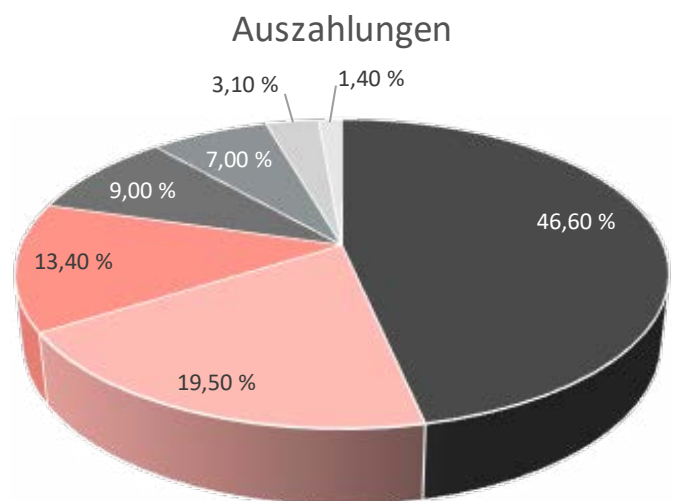
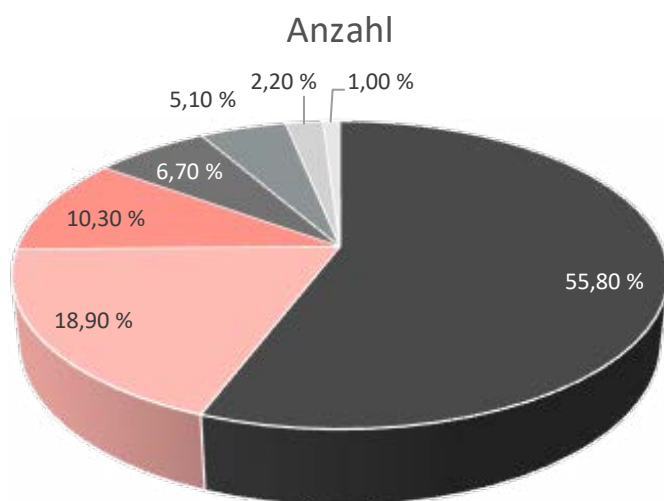
| Jahr | Auszahlungsbetrag in Mio. Euro |
|------|--------------------------------|
| 2020 | 51,8                           |
| 2021 | 54,5                           |
| 2022 | 52,2                           |
| 2023 | 53,7                           |
| 2024 | 54,5                           |

Im Jahr 2024 entfielen von den insgesamt 23.017 unterstützten Haushalten 1.378 (2023: 1.298) auf Haushalte von Förderwerbern, die nicht aus einem EWR-Staat stammen. Das ergibt einen Anteil von 6,0 % (2023: 5,5 %).

Für diese Haushalte wurden rund 3,66 Mio. Euro (2023: 3,42 Mio.) an Wohnbeihilfen ausbezahlt. Das ergibt einen Anteil von 6,7 % (2023: 6,4 %).

## Haushalte nach Personenanzahl / Anzahl und Auszahlungen

| Personen<br>im Haushalt | Haushalte<br>Anzahl | Auszahlungen<br>in Mio. Euro |
|-------------------------|---------------------|------------------------------|
| 1 Person                | 12.853              | 25,4                         |
| 2 Personen              | 4.336               | 10,6                         |
| 3 Personen              | 2.379               | 7,3                          |
| 4 Personen              | 1.541               | 4,9                          |
| 5 Personen              | 1.182               | 3,8                          |
| 6 Personen              | 500                 | 1,7                          |
| 7 und mehr Personen     | 226                 | 0,8                          |





# Wohnbeihilfen Pensionsbonus

Fast 56 Prozent aller Wohnbeihilfen-Bezieher leben in Ein-Personen-Haushalten, mehr als die Hälfte davon ist älter als 50 Jahre. Allein lebende Pensionisten – überwiegend Frauen – müssen von ihrer geringen Pension ganz alleine die kompletten Wohnkosten und den Lebensunterhalt bestreiten, können daran altersbedingt jedoch kaum noch etwas ändern oder dazuverdienen. Für diese Personengruppe wurde mit 1.1.2024 der Wohnbeihilfen-Pensionsbonus geschaffen.

Der Wohnbeihilfen-Pensionsbonus ist ein zielgerichteter und wirksamer Beitrag gegen Altersarmut. Im Jahr 2024 konnten damit an über 7.500 Bezieher bis zu 45 Euro mehr pro Monat ausbezahlt werden – das ist ein Drittel aller Wohnbeihilfen-Bezieher!



Foto: ©Imaginis - stock.adobe.com

## Höhe der Wohnbeihilfe und Haushaltseinkommen

| Personen im Haushalt | Ø anrechenbares Haushaltseinkommen in Euro / netto | Ø WBH pro Monat in Euro |
|----------------------|----------------------------------------------------|-------------------------|
| 1 Person             | 1.123,60                                           | 164,58                  |
| 2 Personen           | 1.574,39                                           | 203,89                  |
| 3 Personen           | 1.768,62                                           | 256,38                  |
| 4 Personen           | 2.273,15                                           | 264,01                  |
| 5 Personen           | 2.743,53                                           | 270,05                  |
| 6 Personen           | 2.905,07                                           | 283,31                  |
| 7 und mehr Personen  | 3.066,50                                           | 287,73                  |

Alleinerziehende (Haushalte mit einem Erwachsenen und einem oder mehreren Kindern) hatten im Jahr 2024 ein anrechenbares Haushaltseinkommen von durchschnittlich 1.565,32 Euro und haben eine Wohnbeihilfe von durchschnittlich 236,86 Euro pro Monat bezogen.

# Messen



Unser Messestand auf der WEBUILD Energiesparmesse Wels 2024 zog zahlreiche Besucher an, und auch die Messe Haus & Bau in Ried war sehr gut besucht.

Von besonderem Interesse war neben dem Neubau vor allem die Sanierung des Eigenheims.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter führten umfassende Beratungen durch und hielten Vorträge über unser Förderangebot.

Foto: ©Sabrina Berndl

## Termine 2025



Besuchen Sie  
uns:  
Messehalle  
20  
Stand Nr:  
C50

WEBUILD **ENERGIE  
SPARMESSE  
WELS**  
**07.-09.03.25**  
05.-07.03. SHK-Fachtag  
06.03. Bau-Fachtag





Foto: ©Land OÖ

*„Die Wohnbauförderung ist und bleibt ein stabiler Anker in Krisenzeiten!“*

Landeshauptmann-Stv.  
Dr. Manfred Haimbuchner



[www.wohnfühlland.at](http://www.wohnfühlland.at)



**Land Oberösterreich**  
**Direktion Soziales und Gesundheit**  
**Abteilung Wohnbauförderung**

4021 Linz, Bahnhofplatz 1

Tel. 0732-7720-14143

email: [wo.post@ooe.gv.at](mailto:wo.post@ooe.gv.at)

**Wohnbau**

