

INFORMATION

Pressekonferenz

mit

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

Dir. Mag. Robert Oberleitner, GBV Obmann

und

**Mag.^a Luise Leimer-Furtlehner,
stv. Leiterin Abteilung Wohnbauförderung**

am Montag, den 14.03.2022, 11:00 Uhr

Presseclub, Saal A

zum Thema

„Oberösterreich macht Wohnen leistbar“

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

Wohnraum schaffen, Wohnraum sanieren, Wohnraum leistbar machen.

Diese Schlagwörter werden in Oberösterreich seit Jahren mit Leben befüllt. Die Schaffung, Sanierung und Leistbarkeit des Wohnraums ist eine gesellschafts- und sozialpolitische Kernaufgabe des Landes Oberösterreich, die jeden Tag wieder herausfordernd ist. Herausfordernd in vielerlei Hinsicht. Vor allem die steigenden Grundkosten und die erhöhten Energie- und Baustoffpreise schaffen ein Umfeld voller Hürden, die im Sinne der Oberösterreicherinnen und Oberösterreicher bewältigt werden müssen.

Vorwiegend handelt es sich bei den genannten Hürden um Probleme, die nicht in Oberösterreich entstanden sind. Sie sind global zu betrachten und auch nur auf überregionaler Ebene zu lösen. Als politische Verantwortungsträger für Oberösterreich ist es jedoch unsere Aufgabe, die Auswirkungen dieser Probleme auf unsere Landsleute abzufedern. Dafür muss man finanzielle Mittel in die Hand nehmen, zielführende Ideen in die Praxis umsetzen und gut mit der heimischen Bauwirtschaft zusammenarbeiten.

Immerhin ist das Wohnen eines der zentralsten menschlichen Lebensbedürfnisse und dementsprechend groß ist die Verantwortung in diesem wesentlichen Bereich, gute Arbeit zu leisten.

In den letzten Jahren wurde das eindrucksvoll bewiesen. Die Wohnbaubilanz des Jahres 2021 bietet Einblicke in die Erfolge und Errungenschaften aus dem vergangenen Jahr. Oberösterreich befindet sich sowohl im Neubau als auch in der Sanierung im bundesweiten Spitzenfeld und wird regelmäßig von unabhängigen und kritischen Organisationen, wie etwa GLOBAL 2000, für seine Wohnbaupolitik gelobt. Vor zehn Jahren lag beispielsweise die Durchschnittsmiete in Oberösterreich noch über dem Bundesschnitt. Mittlerweile liegt sie durch harte Arbeit und viel Ausdauer darunter. Ein Umstand von dem hunderttausende Oberösterreicherinnen und Oberösterreicher jeden Monat aufs Neue profitieren. Die genannten Erfolge sind Auszeichnung und Auftrag zugleich. Diesem Auftrag gerecht zu werden und damit das Wohnen in unserem Bundesland auch weiterhin leistbar zu gestalten, dafür arbeiten wir auch in den nächsten Jahren.

„Wir alle wissen, dass Wohnen keinesfalls günstig ist. Doch in Oberösterreich ist es noch leistbar. Diese Leistbarkeit können wir durch eine hohe Bauleistung, sinnvolle Förderkriterien und durch unsere zuverlässigen Partner in der heimischen Bauwirtschaft sicherstellen. Die Leistungsbilanz der oberösterreichischen Wohnbauförderung aus dem vergangenen Jahr kann sich - trotz aller widrigen Umstände mit denen die Politik und die Bauwirtschaft in den letzten zwei Jahren zu kämpfen hatten - abermals sehen lassen. Wir mussten schon an einigen Stellschrauben drehen, um den sozialen Wohnbau weiterhin möglich zu

machen, haben diese Herausforderung aber in gewohnt guter Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern gemeistert. Durch eine Anhebung der Baukostenobergrenzen und gleichzeitige Verbesserung der Förderung sowie einen Direktzuschuss von 2.500 Euro für jede fertiggestellte Mietwohnung und 2.000 Euro für jede fertiggestellte Eigentumswohnung und jedes Eigenheim, haben wir entscheidend zur Leistbarkeit beigetragen“, zeigt sich Wohnbaureferent Landeshauptmann-Stellvertreter Dr. Manfred Haimbuchner zu Beginn der Pressekonferenz erfreut.

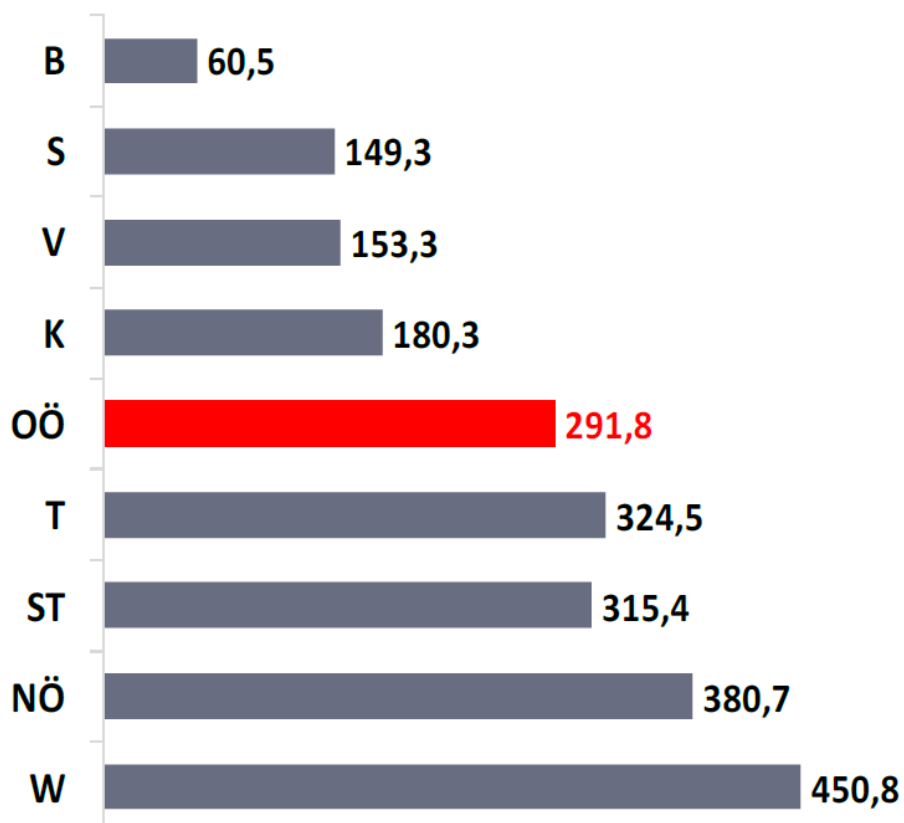
„Gerade wenn es um das Bereitstellen von leistbarem Wohnraum geht, sind die gemeinnützigen Wohnbauträger in Oberösterreich ein wesentlicher Faktor. Den gemeinnützigen Bauvereinigungen ist es ein Anliegen, das Wohnen weiterhin finanziell tragbar zu gestalten. Durch die rege Bautätigkeit ergibt sich ein kostendämpfender Effekt für die Mieten des gesamten Wohnungsmarktes. Besonders in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten tritt die Wichtigkeit von fairen Mieten und stabilen Mietverhältnissen in den Vordergrund, denn Wohnen ist eines der wichtigsten Grundbedürfnisse für die Menschen,“ führt Direktor Mag. Robert Oberleitner, Obmann der Landesgruppe OÖ aus.

Zu den weiteren im Jahr 2021 gesetzten Schritten merkt Mag.^a Luise Leimer-Furtlehner ergänzend an, dass **„der Entwicklung der steigenden Baukosten im Jahr 2021 unter anderem dadurch begegnet wurde, als die Förderung für die Errichtung eines Eigenheimes oder für den Kauf einer Eigentumswohnung maßgeblich erhöht wurde. Der Sockelbetrag des mit Zuschüssen geförderten Darlehens wurde für die Häuslbauer von 45.000 auf 75.000 Euro erhöht, der Zuschuss selbst wurde von bisher 7.500 auf 10.000 Euro erhöht. Beim Kauf einer gefördert errichteten Eigentumswohnung erhält man seit 30. Juli 2021 statt 60.000 nun 75.000 Euro, der Zuschuss der Abteilung Wohnbauförderung beträgt 10.000 Euro. Im Rahmen dieser Förderverbesserungen wurden Familien, welche eine erhöhte Familienbeihilfe aufgrund einer erheblichen Behinderung eines Kindes im gemeinsamen Haushalt erhalten, durch erhöhte Förderzuschläge besonders berücksichtigt.“**

Effektiver Einsatz der Budgetmittel führt zu hoher Bedarfsdeckung

Eine solche Leistungsbilanz bedarf naturgemäß auch entsprechender Budgetmittel. So wurden im Jahr 2021 durch die Wohnbauförderung Budgetmittel in der Höhe von mehr als 291 Millionen Euro bereitgestellt, um dem gesellschaftlichen und sozialpolitischen Auftrag nachzukommen. Dies beinhaltet 3,8 Millionen Euro aus dem OÖ. Plan für besonders nachhaltige und ressourcenschonende Projekte zur Abfederung der gestiegenen Baukosten und zur Sicherung von Wohnraum. Im Bundesländervergleich liegt Oberösterreich, was die Höhe der Budgetmittel betrifft, damit im Mittelfeld. Gleichzeitig findet sich das Land ob der Enns sowohl in der Neubaus als auch in der Sanierungsleistung aber im absoluten Spitzenfeld. Das zeigt den äußerst effektiven Einsatz von Steuermitteln und ist natürlich auch ein Spiegelbild der hervorragenden Zusammenarbeit von Politik, Verwaltung und Bauwirtschaft.

Länderbudgets 2021 in Mio. Euro:



In den letzten zehn Jahren wurden durchschnittlich jährlich mehr als 11.000 Wohnungen dem oberösterreichischen Wohnungsmarkt neu zugeführt. Damit erfüllt die Bauleistung das zur Bedarfsdeckung erforderliche Niveau. Durch diese kontinuierlichen Leistungen im Neubau sind auch die Mieten im bundesweiten Vergleich nur moderat gestiegen.

Mit einer durchschnittlichen Nettomiete von 5,77 Euro pro m² im Jahr 2020 lag Oberösterreich um fast 7,0 % unter dem Österreichdurchschnitt von 6,20 Euro. Im Jahr 2009 lag die durchschnittliche Nettomiete in Oberösterreich noch über dem Österreichdurchschnitt. Dadurch bleibt den Oberösterreicherinnen und Oberösterreichern auch mehr im Börserl und mit einem durchschnittlichen Anteil am Einkommen von 20,3%, welcher aufs Wohnen entfällt, bekommt man in Oberösterreich mehr Wohnraum für sein Geld.

Durchschnittliche Nettomiete (inkl. USt ohne BK) 2020 für Hauptmietwohnungen pro m²

ÖSTERREICH	6,20	
Vorarlberg	7,72	
Salzburg	7,67	
Tirol	7,34	
Wien	6,34	
Steiermark	5,93	
Oberösterreich	5,77	
Niederösterreich	5,48	
Kärnten	4,81	
Burgenland	4,96	

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

Zum Vergleich: In Wien ist die Nettomiete von Euro 4,06 pro m² im Jahr 2009 (2,6 % unter dem Durchschnitt) auf Euro 6,34 pro m² im Jahr 2020 (2,3 % über dem Durchschnitt) angestiegen.



Fertiggestellte Wohnungen nach Bundesländern

	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
Summe:	101.831	99.238	85.008	90.118	59.393	37.008	29.100	28.892	19.397	549.985
Ø	11.315	11.026	9.445	10.013	6.599	4.112	3.233	3.210	2.155	61.109

* ohne An-, Auf-, Umbautätigkeit



„Es ist mir völlig klar, dass Wohnen alles andere als billig ist, aber zumindest konnten wir in den letzten 12 Jahren dazu beitragen, dass es leistbar ist und bleibt. 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.

„Die durchschnittliche Nettomiete lag im Jahr 2020 bei 5,77 Euro pro m², inkl. USt. ohne BK. Durch das Kostendeckungsprinzip, nach dem die gemeinnützigen Wohnbauträger bauen, sind unsere Wohnungen um 20 % günstiger als jene von privaten oder gewerblichen Vermietern. Somit ist die Leistbarkeit von Wohnraum auch für kleinere Einkommen sichergestellt. Pro Jahr werden in Oberösterreich rund 2.300 neue Wohnungen von den gemeinnützigen Bauträgern errichtet. Die konstante Neubautätigkeit ist Garant dafür, die ständig steigende Nachfrage nach leistbarem und qualitativem Wohnraum zu decken“, betont Direktor Mag. Robert Oberleitner.

Energiesparen durch Sanierung

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 7.644 Wohneinheiten mit Mitteln des Landes Oberösterreich saniert. Im Durchschnitt betrug die Förderungsleistung in den letzten zehn Jahren rund 9.600 Wohneinheiten. Um diesen Weg erfolgreich fortzusetzen, forciert die Wohnbauförderung die energieeffiziente und umweltgerechte Errichtung und Sanierung von Wohnungen und Eigenheimen. Das bedeutet weniger Heizkosten für Mieter/innen und Eigentümer/innen und rund 11,200 Millionen Kilogramm weniger Belastung durch CO₂ für die Umwelt pro Jahr. Zusätzlich senkt sich dadurch auch der Energiebedarf, was angesichts der derzeitigen Preissituation bei Strom und Gas auch zu einem erheblichen Einsparungspotential führt.

„Oberösterreich ist seit Jahren bundesweiter Spitzenreiter bei der Sanierungsquote. Durch unsere Sanierungsoffensive für Eigenheime und den mehrgeschossigen Wohnbau erwarte ich mir in den nächsten Jahren einen zusätzlichen Aufwind. Insbesondere mit den „Abbruch-Neubau“-Förderungen setzen wir Anreize im Kampf gegen den Flächenfraß und die Bodenversiegelung“, ist sich Dr. Haimbuchner sicher, dass Oberösterreich auch nächstes Jahr wieder Sanierungsstaatsmeister sein wird.

„Mit derselben Zielrichtung wurden letztes Jahr im Rahmen der Wirtschaftlichkeitskriterien zusätzliche Vorgaben im Sinne eines nachhaltigen Bauens in Form eines Punktesystems für die Errichtung von Wohnungen in Siedlungsschwerpunkten implementiert. Bei dieser sog. „nachhaltigen Förderstufe“ ist die Verwendung von mineralölbasierten Dämmstoffen und Erdgas-Brennwert-Systemen nicht erlaubt und es müssen auch im Sinne einer ressourcenschonenden Bodennutzung mindestens 18 Wohneinheiten errichtet werden. Ebenso kann für die Errichtung von Eigenheimen ein Förderbonus in Form eines Zuschusses in Höhe von 500 Euro zu einem Darlehen in Höhe von 3.000 Euro sowie für geförderte Eigentumswohnungen ein Zuschuss von 1.000 Euro zu einem Darlehen von 5.000 Euro gewährt werden, wenn diese in einem Siedlungsschwerpunkt errichtet werden. Bereits im Jahr 2020 wurde im Rahmen der Sanierungsförderung diese verstärkte Ausrichtung auf Nachverdichtung und Stärkung der Ortskerne in Form von Förderboni begonnen. Maßnahmen gegen den Flächenfraß und die Bodenversiegelung wurden daher sukzessive in den verschiedenen Fördersparten des Wohnbauressorts verankert,“ erläutert Mag.^a Luise Leimer-Furtlehner zu diesem Thema noch näher.

Soziale Sicherheit in fordernden Zeiten

Die Pandemie ist auch an der Wohnbauförderung nicht spurlos vorüber gegangen. Das Land Oberösterreich hat aber als erstes und als eines von nur wenigen Bundesländern auch im Bereich der Wohnbauförderung unmittelbar darauf reagiert. Bereits am 23. März 2020 hat die Oö. Landesregierung eine neue Soforthilfe (**Covid-19-Wohnkostenhilfe**) zur vorübergehenden Unterstützung der Wohnkosten beschlossen,

um direkte Auswirkungen der „Corona-Krise“ auf die Wohnsituation durch mögliche Einkommensausfälle abzufedern.

Bei der **Wohnbeihilfe** erfolgte mit 1. Jänner 2021 eine deutliche **Anhebung der Einkommensgrenzen**. Durch Neugestaltung der Gewichtungsfaktoren wurden finanzielle Verbesserungen geschaffen, wodurch insbesondere Alleinerzieherinnen und Familien mit jüngeren Kindern durch eine altersunabhängige Gleichbehandlung aller Kinder profitieren.

Eine **Anhebung der Einkommensgrenzen erfolgte auch im Bereich der Objektförderung**. Durch die - für Ansuchen ab 1. Jänner 2021 wirksam gewordene - Erhöhung der Einkommensgrenzen wurde der Kreis der anspruchsberechtigten Personen erweitert. Mit der Erhöhung der Einkommensgrenzen für Zwei- u. Mehrpersonenhaushalte und der Berücksichtigung erschwerter Lebenssituationen von Kindern mit Beeinträchtigungen, wurde zusätzlich die finanzielle Mehrbelastung von Familien besonders berücksichtigt.

Anschließend mit dem „**Wohnungssicherungspaket für Leistungsträger**“ im Rahmen des Oö. Plans eine Sonderförderung zum Erhalt der vor Ausbruch der Corona-Pandemie bestehenden Wohnsituation geschaffen. Antragsberechtigt sind sowohl Mieter/innen als auch Eigentümer/innen, Selbständige wie Unselbständige. Voraussetzung ist, dass das im 3-Jahresdurchschnitt ermittelte, in einem bestimmten Rahmen befindliche, Netto-Haushaltseinkommen durch die Corona-Pandemie um mindestens 30 % gemindert wurde. Der ursprüngliche Antragszeitraum (1. Juli bis 31. Dezember 2021) wurde situationsbedingt bis 30. Juni 2022 verlängert.

Weitere grundsätzliche Änderungen erfolgten durch die im Juni 2021 vom Oö. Landtag beschlossenen **Novelle des Oö. Wohnbauförderungsgesetzes 1993**. So erfolgte eine Umstellung des Systemansatzes der Einkommensberechnung betrieblicher Einkünfte, um das verfügbare Einkommen nachvollziehbarer und sozial treffsicherer feststellen zu können.

Um die soziale Stabilisierung der Lebenssituationen von Menschen mit Beeinträchtigungen durch das Wohnbauressort zu unterstützen, wurde es ermöglicht, dass nun auch bestimmte Träger im Rahmen des Oö. ChG und des Oö. SHG 1998 Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigungen sowie für Wohnungslose anmieten können. Bisher war die Anmietung einer geförderten Wohnung natürlichen Personen vorbehalten.

„Die letzten beiden Jahre haben die Oberösterreicherinnen und Oberösterreicher vor große Herausforderungen gestellt. Wir haben es durch schnelle und unbürokratische Beihilfen geschafft, unseren Mitbürgerinnen und Mitbürgern zumindest eine der Sorgen zu nehmen. Es ist mir ein Herzensanliegen, dass wir jene Menschen unterstützen, die unverschuldet Einkommenseinbußen hinnehmen mussten. Wer in diesem Land hart arbeitet, soll sich nicht auch noch um seine Wohnung Sorgen machen müssen“, stellt sich Dr. Haimbuchner auf die Seite all jener, die in der Vergangenheit ihre Leistung für unsere Gesellschaft erbracht haben und in den letzten zwei Jahren teils um ihre wirtschaftliche Existenz bangen mussten.

Bauwirtschaft als Konjunkturmotor

Die positiven Effekte werden jedoch nicht nur am Wohnungsmarkt sichtbar, sondern auch in der heimischen Wirtschaft. Die oberösterreichische Wohnbauförderung ist ein Konjunkturmotor und sichert durch die Neubau- und Sanierungsförderung rund 26.000 Arbeitsplätze jährlich.

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

Die genannten Erfolge wären aber ohne zahlreiche Mithelferinnen und Mithelfer nicht möglich gewesen.

„An dieser Stelle möchte ich mich bei den gemeinnützigen Bauvereinigungen, den gewerblichen Bauträgern, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Abteilung Wohnbauförderung, und nicht zuletzt bei den Steuerzahlerinnen und Steuerzahlern bedanken, die diese Leistung ermöglichen. Ich verspreche, dass wir auch in den kommenden Jahren unser Oberösterreich gestalten und die heimische Wirtschaft mit ihren tausenden Arbeitsplätzen bestmöglich unterstützen werden, damit sich bei uns auch weiter die Kräne bewegen“, schließt

Dr. Haimbuchner die Pressekonferenz zur Leistungsbilanz der oberösterreichischen Wohnbauförderung des Jahres 2021.