



Seniorenenquête Wohnbauförderung 2024



- **NÖ Wohnbauförderung – Allgemeine Rahmenbedingen**
- **Großvolumiger Wohnbau – Zielgruppenspezifische Förderungen**
- **Subjektförderung (Wohnzuschuss / Wohnbeihilfe)**



NÖ Wohnbauförderung

Allgemeine Rahmenbedingungen



Allgemeine Rahmenbedingungen

Faktoren für steigende Wohnkosten

- **Inflation**
- **Grundstückspreise**
- **Baumaterialkosten**
- **Lohnkosten**
- **Kreditzinsen**
- **Demographische Entwicklung**
- **Klimawandel**



Allgemeine Rahmenbedingungen Maßnahmen für leistbares Wohnen

➤ **Anpassung Fördermodelle**

- Ziel- und bedarfsgerichtete Förderungen
- Planbarkeit
- Finanzierungssicherheit



Großvolumiger Wohnbau Zielgruppenspezifische Förderungen



Großvolumiger Wohnbau – Neubau bisher

➤ Förderung bisher:

- **Förderungsdarlehen** mit **Haftungsübernahme** des Landes
- Zusätzlich werden bis zum Ende der Laufzeit des Förderungsdarlehens **Zuschüsse** in der Höhe der **Differenz** zwischen den **Darlehenszinsen** und dem **Förderzinssatz** gewährt (**ZinsCap**)
- **Förder nominale** wird nach **Punktesystem** berechnet

➤ Notwendigkeit Adaptierung aufgrund:

- Budgetäre **Planbarkeit**



Großvolumiger Wohnbau – Neubau neu

- Seit 1. Dezember 2023 neues Finanzierungsmodell mit zwei Förderkomponenten:
 - **Förderungsdarlehen des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich** (Laufzeit 40 Jahre, 3 % fixer Zinssatz für die gesamte Laufzeit, erste 35 Jahre tilgungsfrei) in Höhe von 50 % des förderbaren Nominales
 - **Degressiver Zinsenzuschuss auf 20 Jahre**, welcher anfangs 4,5 % beträgt und jährlich um 10 % gegenüber dem Vorjahr reduziert wird, für ein Darlehen oder zum Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung in Höhe von 50 % des förderbaren Nominales
 - **Fördernominale** wird weiterhin nach **Punktesystem** berechnet



Großvolumiger Wohnbau

Zielgruppenspezifische Förderungen

➤ Begleitetes Wohnen:

- Soll insbesondere **Menschen mit Behinderung** und Menschen, die **altersbedingt Einschränkungen** in Kauf nehmen müssen, eine **selbstständige Lebensführung** ermöglichen
- **Vermittlung von Betreuungsleistungen** nach individuellem Bedarf
- Zusätzlich zu den Förderpunkten der Basisförderung und einer allfälligen Zusatzförderung werden **weitere 40 Förderpunkte** zuerkannt (max. 140)
- Das **förderbare Nominale** ergibt sich aus der Multiplikation der erreichten Punkteanzahl mit der Anzahl der Quadratmeter Wohnnutzfläche bzw. Wohnheimfläche, wobei 1 Punkt mit € 16,- bewertet wird



Großvolumiger Wohnbau

Zielgruppenspezifische Förderungen

➤ Voraussetzungen für Förderung „Begleitetes Wohnen“:

- **Barrierefreie Ausführung** des Gebäudes, d.h. der Zugang ins Gebäude und in die Wohnung muss barrierefrei sein.
Das barrierefreie Bewegen in der Wohnung inkl. Sanitärbereich ist zu gewährleisten.
- **Aufzug**
- **Aufenthalts-/Gemeinschaftsraum** inklusive barrierefreiem WC für die Bewohner (z.B. Lese-, Internet- und Fernsehraum);
Mindestgröße: 2,5 m² / Wohneinheit, mindestens jedoch 20 m²
- **Notrufsystem** (nachrüstbar innerhalb 24 Stunden)



Großvolumiger Wohnbau

Zielgruppenspezifische Förderungen

➤ Voraussetzungen für Förderung „Begleitetes Wohnen“:

- Die **Wohnungsgröße** sollte **45 m² bis 65 m²** betragen
- **Geeignete Infrastruktur** – beispielsweise Nahversorgung, Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, öffentlicher Verkehr und behördliche Einrichtungen sind ausreichend vorhanden und gut erreichbar
- Die Vergabe darf nur in **Miete** erfolgen
- **Organisation der Betreuung** durch die **Standortgemeinde** im Einvernehmen mit dem zuständigen Regierungsmitglied der NÖ Landesregierung für Soziales



Großvolumiger Wohnbau

Zielgruppenspezifische Förderungen

➤ Barrierefreies Wohnen:

- Soll insbesondere **Menschen** mit **Behinderung** und Menschen, die **altersbedingt Einschränkungen** in Kauf nehmen müssen, eine **selbstständige Lebensführung** ermöglichen
- Zusätzlich zu den Förderpunkten der Basisförderung und einer allfälligen Zusatzförderung werden **weitere 25 Förderpunkte** zuerkannt (max. 125)
- Das **förderbare Nominale** ergibt sich aus der Multiplikation der erreichten Punkteanzahl mit der Anzahl der Quadratmeter Wohnnutzfläche bzw. Wohnheimfläche, wobei 1 Punkt mit € 16,- bewertet wird



Großvolumiger Wohnbau

Zielgruppenspezifische Förderungen

- Voraussetzungen für Förderung „Barrierefreies Wohnen“:
 - **Barrierefreie Ausführung** des Gebäudes, d.h. der Zugang ins Gebäude und in die Wohnung muss barrierefrei sein.
Das barrierefreie Bewegen in der Wohnung inkl. Sanitärbereich ist zu gewährleisten.
 - **Aufzug**
 - **Notrufsystem** (nachrüstbar innerhalb 24 Stunden)
 - Die **Wohnungsgröße** sollte **45 m² bis 65 m²** betragen



Großvolumiger Wohnbau

Zielgruppenspezifische Förderungen

- Voraussetzungen für Förderung „Barrierefreies Wohnen“:
 - **Geeignete Infrastruktur** – Gemeindeamt, behördliche Einrichtungen, Nahversorgung und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sind ausreichend vorhanden und gut erreichbar
 - Die Vergabe darf nur in **Miete** erfolgen



Großvolumiger Wohnbau

Zielgruppenspezifische Förderungen – Wohnheim

- Sonderwohnform Begleitetes bzw. Barrierefreies Wohnen **auch in Form eines Wohnheimes** möglich
- Wohnheim ist ein Gebäude, das baubehördlich **als solches bewilligt** ist und **zumindest zum Teil**
 - zur **Unterbringung** von Menschen mit Behinderung, betreuungsbedürftigen oder sozial bedürftigen Menschen dient oder
 - zum **Zweck** der Aus- und Weiterbildung, Berufsausübung, Erholung oder Altersversorgung bewohnt wird
- Bei Wohnheimen zählen **alle** von Heimplatzinhabern (auch nur teilweise) **genutzten Flächen** von Räumen zu **förderbaren Flächen**, zudem kann das berechnete **förderbare Nominale um bis zu 25 % erhöht** werden



Großvolumiger Wohnbau

Zielgruppenspezifische Förderungen in Zahlen

Begleitetes Wohnen

Jahr	Bewilligte Wohneinheiten	Durchschnitt 2019 - 2022
2019	278	144
2020	124	
2021	156	
2022	160	

- Im Zeitraum 2007 - 2022 (16 Jahre) wurden 5.042 Wohneinheiten bewilligt
- Die meisten Bewilligungen erfolgten im Jahr 2012 mit 580 Wohneinheiten



Großvolumiger Wohnbau

Zielgruppenspezifische Förderungen in Zahlen

Barrierefreies Wohnen

Jahr	Bewilligte Wohneinheiten	Durchschnitt 2020 - 2022
2020	220	99
2021	55	
2022	122	



Subjektförderung



Subjektförderung

➤ Aktuelle Förderung:

- **Drei Modelle** (Wohnbeihilfe, Wohnzuschuss, Wohnzuschuss 2009)
- Dient zur **Verringerung** der **Belastung im Wohnungsaufwand** (Annuitäten rückzahlbarer Förderungsleistungen)
- Nur **in Kombination mit geförderten Objekten** (Neubau bzw. Sanierung)

➤ Voraussetzung:

- **Hauptwohnsitz** in geförderter Wohnung und **5 Jahre Wohnsitz in Österreich**
- Jährlich zu beantragen, Ansuchen selbstständig oder über Hausverwaltung
- Österreicher und Gleichgestellte



Subjektförderung

- **Berechnungsfaktoren** sind Einkommen, Wohnungsgröße und Anzahl der Bewohner
- **Deckel** bei € 4 bzw. € 4,50 pro m²
- Bei Modell Wohnzuschuss 2009 kommt zusätzlich eine **Betriebskostenpauschale** in Höhe von € 1,00 pro m² hinzu
- **Erhöhung Einkommensgrenzen** im Jahr 2022 brachte Steigerung der Fördersumme
- Im Jahr 2023 ca. **15.560 Bewilligungen** mit einer Fördersumme in Höhe von **€38,6 Mio.**



Danke für Ihre Aufmerksamkeit