



Vorarlberg
unser Land



Pressefoyer

Dienstag, 23. Jänner 2018

Landeshauptmann Markus Wallner

Landesstatthalter Karlheinz Rüdiger

(Wohnbaureferent der Vorarlberger Landesregierung)

Mehr leistbare Wohnungsangebote in allen Landesteilen

Bauleistung der Gemeinnützigen Bauträger klar über dem Soll

Mehr leistbare Wohnungsangebote in allen Landesteilen

Bauleistung der Gemeinnützigen Bauträger klar über dem Soll

Im Rahmen ihrer Wohnbauoffensive für leistbares Wohnen forciert die Vorarlberger Landesregierung den Gemeinnützigen Wohnbau. 2014 wurde das ehrgeizige Ziel ausgegeben, bis 2018 mindestens 500 gemeinnützige Mietwohnungen pro Jahr zu fördern. In einem 2017 beschlossenen Wohnbaupaket werden bis 2020 sogar 600 gemeinnützige Wohnungen pro Jahr plus ein Sonderwohnbauprogramm mit jährlich 150 kostengünstigen Wohnungen angepeilt. Die Vorgaben wurden bisher nicht nur eingehalten, sondern fast immer deutlich übertroffen. Auch heuer und im kommenden Jahr wird die Bauleistung der gemeinnützigen Bauträger erheblich über dem Soll liegen. Durch diese intensiven Bemühungen gelingt es, das gemeinnützige Wohnungsangebot nicht nur in den Städten und Ballungsräumen auszubauen, sondern auch verstärkt in den ländlichen Raum zu tragen, ziehen Landeshauptmann Markus Wallner und Landesstatthalter Karlheinz Rüdissler eine positive Zwischenbilanz. Heuer sind rund 52 Millionen Euro – ein Drittel der Wohnbauförderungsmittel des Landes – für Darlehen an die gemeinnützigen Wohnbauträger veranschlagt.

Im Landeshaushalt 2018 sind für die Wohnbauförderung insgesamt 149,6 Millionen Euro veranschlagt, die sich wie folgt aufteilen:

– Gemeinnütziger Wohnbau	52,0 Millionen Euro
– Privater Wohnbau – Neubau	46,5 Millionen Euro
– Wohnhaussanierung	19,9 Millionen Euro
– Wohnbeihilfe	29,4 Millionen Euro
– Sonstiges	1,7 Millionen Euro

Die folgende Grafik verdeutlicht die eminente Bedeutung des gemeinnützigen Wohnbaus im Zuge der Bemühungen für leistbares Wohnen. Innerhalb eines knappen Jahrzehnts hat sich die dafür im Landesbudget veranschlagte Darlehenssumme mehr als verdreifacht.



Mehr als 600 gemeinnützige Wohnungen pro Jahr

Das Wohnbaupaket von 2017 definiert eine Reihe konkreter Maßnahmen, wie in Vorarlberg Wohnen wieder leistbarer gestaltet werden kann. In diesem Sinne wird das gemeinnützige Wohnbauprogramm intensiv vorangetrieben. Bis 2020 sollen jährlich durchschnittlich mindestens 600 gemeinnützige Wohnungen gebaut werden; zusätzlich sollen bis 2020 unter dem Stichwort "Wohnen 500" jährlich 150 kostengünstige Wohnungen errichtet werden, die 65 m² groß sind und deren Mietkosten inkl. Betriebskosten rund 500 Euro betragen.

Zu den weiteren Eckpunkten des Wohnbaupakets zählt die konsequente Anwendung der landeseinheitlichen Wohnungsvergaberichtlinien. Diese sind eine Hilfe für die Gemeinden, damit Wohnungsvergaben so transparent, objektiv und so gerecht wie möglich abgewickelt werden können. Wichtig ist auch, dass Informationen über die Richtlinien für die Bürgerinnen und Bürger in leicht verständlicher Sprache zugänglich sind.

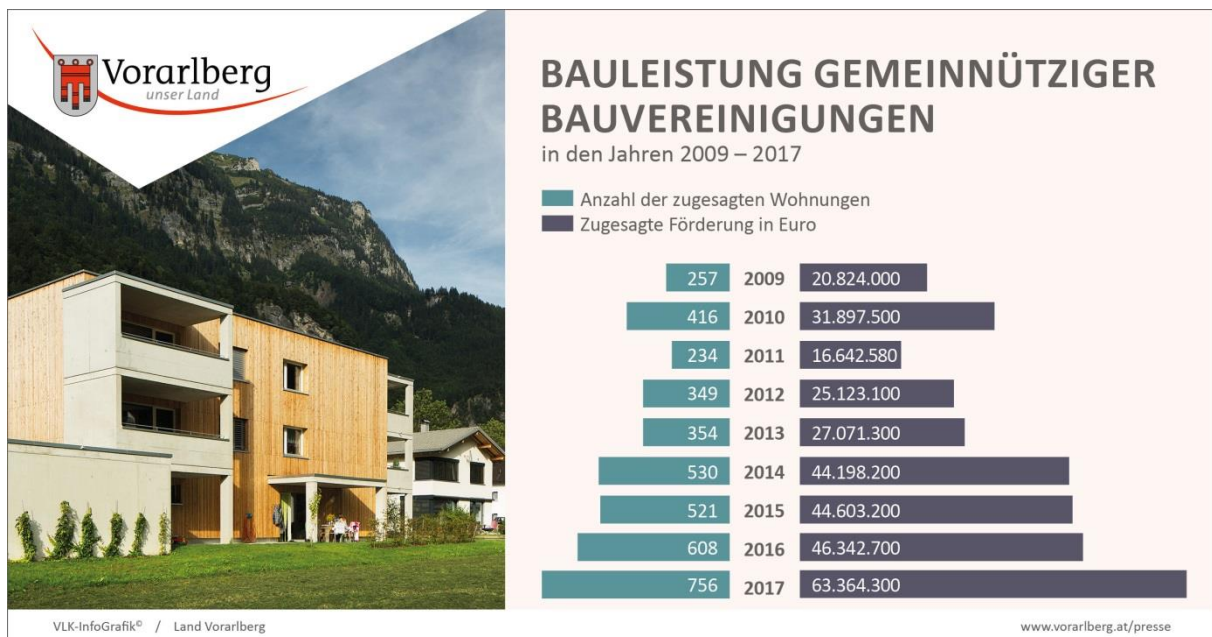
Auch das Projekt "Sicher vermieten" wird heuer mit Nachdruck weiter verfolgt und auf interessierte Gemeinden und Regionen mit dem Ziel ausgedehnt, möglichst viele leer stehende Wohnungen zu günstigen Konditionen auf den Markt zu bekommen. In einer Studie werden die Motive für den Leerstand von Wohnungen erforscht. Für frei werdende Quartiere wird eine optimale Nachnutzung – beispielsweise für Wohngemeinschaften – angestrebt.

Die Novelle des Raumplanungsgesetzes zählt zu den wichtigsten Gesetzgebungsvorhaben des Landes Vorarlberg im ersten Halbjahr 2018. Diese wird auch einige für den Wohnbau relevante Punkte beinhalten. So soll eine Widmungskategorie "Gemeinnütziger Wohnbau" eingeführt werden. Weitere Ziele sind verbesserte Anwendungsmöglichkeiten für die Vertragsraumordnung,

die verpflichtende Ausweisung von Bebauungsplänen mit Mindestbaunutzungszahlen in den Kerngebieten sowie die Einführung einer befristeten Widmung.

Starke Bauleistung der Gemeinnützigen

Allein im letzten Jahr konnten wieder für 756 Wohnungen der gemeinnützigen Bauträger Förderungen zugesagt werden. Für heuer sind 685 Zusagen geplant, für kommendes Jahr 619. Dies nach derzeitigem Stand, vor allem für 2019 kann damit gerechnet werden, dass noch weitere Zusagen dazukommen.



Jahr	Zugesagte Wohnungen	Zugesagte Fördersumme	Nutzfläche gesamt	Nutzfläche pro Wohnung
2010	416	€ 31.897.500	27.976,69 m ²	67,25 m ²
2011	234	€ 16.642.580	16.221,67 m ²	69,32 m ²
2012	349	€ 25.123.100	21.836,32 m ²	62,57 m ²
2013	354	€ 27.071.300	23.677,01 m ²	66,88 m ²
2014	530	€ 44.198.200	34.256,20 m ²	64,63 m ²
2015	521	€ 44.603.200	34.593,37 m ²	66,40 m ²
2016	608	€ 46.342.700	40.895,50 m ²	67,26 m ²
2017	756	€ 63.364.300	52.185,27 m ²	69,03 m ²

Mit Stichtag 31. Dezember 2017 gibt es in Vorarlberg insgesamt 19.433 gemeinnützige Wohnungen. 1.292 sind derzeit in Bau und für 648 weitere ist der Baubeginn noch heuer vorgesehen. 2019 soll mit dem Bau der nächsten 619 gemeinnützigen Wohnungen begonnen werden.

Immer mehr Gemeinden mit gemeinnützigen Wohnungsangeboten

Neben dem Zuzug liegt es vor allem an der beschränkten Verfügbarkeit von Grund und Boden und an den stark gestiegenen Preisen, dass die Zahl jener, die leistbaren Wohnraum suchen, überall zunimmt. Das größte gemeinnützige Wohnungsangebot gibt es in den Städten – in Bregenz 4.301 Wohnungen, in Dornbirn 3.240, in Bludenz 1.615, in Feldkirch 1.455. Zugleich ist es in den letzten Jahren gelungen, den gemeinnützigen Wohnbau auch in den Talschaften und in kleineren Gemeinden zu etablieren, um der Abwanderung junger Familien vorzubeugen. Von 2014 bis 2017 wurden gemeinnützige Wohnungen in 21 Vorarlberger Gemeinden, die bis dahin über kein solches Angebot verfügten, gebaut, speziell im vorderen Bregenzerwald, in Warth und Lech sowie im hinteren Montafon. Somit verteilt sich der Bestand an gemeinnützigen Mietwohnungen in Vorarlberg auf rund 70 Gemeinden.

Auch im Verhältnis zur Bevölkerungszahl gibt es in der Landeshauptstadt Bregenz die meisten gemeinnützigen Wohnungen, nämlich 14,4 pro 100 Einwohner. Es folgen Bludenz (11,1) und Lochau (9,3). Von den kleinen Gemeinden haben Warth (4,7) und Lech (4,2) sowie Schruns (3,5) und Tschagguns (3,2) eine relativ hohe Dichte an gemeinnützigen Wohnungen.

Fast jede/jeder hat ein gemeinnütziges Angebot in der Nähe

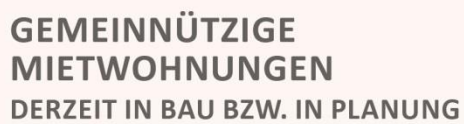
Mit Hohenweiler und Schröcken, geplant 2018, sowie Silbertal und Viktorsberg, geplant 2019, werden in nächster Zeit weitere Kleingemeinden dazukommen. Dadurch werden bis Ende 2019 nur noch 22 – also weniger als ein Viertel aller Gemeinden des Landes – ohne integratives Wohnungsangebot sein. Diese Gemeinden zählen zusammen 13.545 Einwohnerinnen/Einwohner (Stichtag 1. September 2017). Insgesamt leben in Vorarlberg rund 392.000 Menschen. Das heißt, dass nach der Realisierung der im Bau befindlichen bzw. schon zugesagten Projekte im Jahr 2019 nur noch knapp dreieinhalb Prozent der Vorarlberger Bevölkerung ihren Wohnsitz in einer Gemeinde ohne gemeinnütziges Wohnungsangebot haben werden.

Die Bedeutung des gemeinnützigen Wohnbaus für das leistbare Wohnen lässt sich auch so veranschaulichen: Allein von den im Zeitraum 2014 bis 2017 realisierten Angeboten profitieren insgesamt weit über 5.000 Menschen. Für ihre Wohnungen bezahlen sie im Schnitt eine Miete zwischen 8,6 und 9,0 Euro/ m² (inkl. Betriebskosten). Umgerechnet auf eine 60 m² große Wohnung bedeutet das durchschnittliche Mietkosten in der Höhe von 540 Euro inklusive Betriebskosten. Für eine 75 qm² große Wohnung fallen durchschnittlich knapp 670 Euro pro Monat an.



je 100 Einwohner

Quelle: Amt der Vorarlberger Landesregierung
Abt. Wohnbauförderung (IIIId), 2017



Quelle: Amt der Vorarlberger Landesregierung
Abt. Wohnbauförderung (Illid), 2017

Wohnbauförderbilanz 2017

Im Jahr 2017 wurden 1.540 Wohneinheiten (Eigenheime und Wohnungen) und zwei Heime im Neubau sowie 1.662 Wohneinheiten in der Wohnhaussanierung gefördert. Daneben wurden zwei Ansuchen auf einen Härtekredit und 157 Ansuchen um einen Härtezuschuss gestellt. Dazu kommen 67 Förderungen für Kinderspielplätze bzw. -räume mit über 630.000 Euro.

<u>Neubauförderung 2017:</u>		
198	Wohnungen in Eigenheimen	15,6 Mio. Euro
43	Wohnungen in verdichteter Bauweise (Doppel-,Reihenhaus)	3,4 Mio. Euro
489	Eigentumswohnungen	40,5 Mio. Euro
756	Mietwohnungen – gemeinnützig	63,4 Mio. Euro
20	Private Mietwohnungen (Investorenmodell)	1,3 Mio. Euro
2	Heime	3,8 Mio. Euro
34	<u>Zubauten bzw Wohnungserweiterungen</u>	<u>3,8 Mio. Euro</u>
1542	Wohnungen	131,8 Mio. Euro

Treffsichere Wohnbauförderung

Die Wohnbauförderungsrichtlinien 2018/2019 des Landes Vorarlberg wurden angepasst und dadurch noch treffsicherer gestaltet. So ist beim privaten Neubau für den Erhalt der Basisförderung die Baubewilligung ausreichend. Die Energiespar- und Umweltboni wurden neu gewichtet, für optimierte Fahrradabstellplätze bei Wohnanlagen und für Elektromobilität gibt es Boni - ebenso für Hausstandsgründungen. Die neue Wohnhaussanierungsrichtlinie sieht Pauschalfördersätze gemäß der energetischen Qualität vor. Statt bisher fünf gibt es nur noch zwei Stufen (Basis-Stufe und Bonus-Stufe). Das bedeutet eine Anhebung der Mindestanforderung für eine Förderung, deckt sich aber auch mit den Bemühungen um Energieeffizienz in der Vorarlberger Energieautonomie-Strategie.

Wohnbeihilfe – Wichtige Unterstützung für Menschen mit geringem Einkommen

Wohnen ist ein wesentlicher Aspekt der Lebensqualität und letztendlich auch der persönlichen Gesundheit. Die Wohnbeihilfe ist eine wichtige Säule der Wohnbaupolitik des Landes Vorarlberg und hilft Menschen mit geringem Einkommen durch eine Wohnkostenunterstützung. Wohnbeihilfe kann es für Mietzahlungen, aber auch für Kreditverpflichtungen aufgrund einer Wohnraumschaffung bzw. -sanierung geben.

Im Jahr 2017 erhielten 10.000 Haushalte eine Wohnbeihilfe, in Summe 27,9 Millionen Euro. Heuer stehen 29,4 Millionen Euro zur Verfügung. Im Schnitt werden in Vorarlberg 242 Euro pro Monat und beziehendem Haushalt ausbezahlt, das ist wesentlich mehr als in allen anderen Bundesländern und liegt beispielsweise beim Doppelten der durchschnittlichen Zahlungen in Wien.

Wichtige Neuerungen der Wohnbeihilferichtlinie 2018 im Überblick:

- Verbesserungen für Familien, indem bei der Einkommenstabelle der Aufschlag je zusätzlichem Haushaltsmitglied von 150 auf 170 Euro erhöht wird.
- Erhöhung der Obergrenze für den anrechenbaren Wohnungsaufwand von 6,90 auf 7,10 Euro/m² (inklusive Betriebskostenanteil von 1,30 Euro/m²).
- Künftig sind auch Personen in nebenberuflicher Ausbildung beziehungsbezugsberechtigt, wenn eine Teilzeitbeschäftigung mit mindestens 50 Prozent nachgewiesen wird.
- Anreizsystem bei (Wieder-)Eintritt in Erwerbstätigkeit, indem nicht sofort das ganze zusätzliche Einkommen bei der Berechnung der Wohnbeihilfe berücksichtigt wird, sondern in den ersten sechs Monaten nur die Hälfte.

Herausgegeben von der Landespressestelle Vorarlberg

Amt der Vorarlberger Landesregierung

Landespressestelle, Landhaus, Römerstraße 15, 6901 Bregenz, Österreich | www.vorarlberg.at/presse

presse@vorarlberg.at | T +43 5574 511 20135 | M +43 664 6255102 oder M +43 664 6255668 | F +43 5574 511 920095

Jeden Werktag von 8:00 bis 13:00 Uhr und von 14:00 bis 17:00 Uhr erreichbar