



Pressefoyer | 7. Februar 2017

## Hervorragendes Zeugnis für Wohnbau in Vorarlberg

**IIBW-Studie bestätigt starke Bauleistung und effiziente Wohnbauförderung**

mit

**Landeshauptmann Markus Wallner**

**Landesstatthalter Karlheinz Rüdissler**

(Wohnbaureferent der Vorarlberger Landesregierung)

**FH-Dozent Wolfgang Amann**

(Geschäftsführer des Instituts für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH)

# Hervorragendes Zeugnis für Wohnbau in Vorarlberg

## IIBW-Studie bestätigt starke Bauleistung und effiziente Wohnbauförderung

**Vorarlbergs Bevölkerung wächst dynamischer als der österreichische Durchschnitt. Diese Entwicklung bedeutet Druck auf den Wohnungsmarkt und die Siedlungsentwicklung. Trotzdem stellt die IIBW-Studie Vorarlberg ein hervorragendes Zeugnis aus: Die derzeitige Bauleistung im Wohnbau kann den Bedarf decken; kein anderes Bundesland in Österreich investiert so stark in die Wohnbauförderung wie Vorarlberg – pro Kopf schüttet das Land die höchste Wohnbauförderung und die höchste Wohnbeihilfe aus. Und kein anderes Bundesland gibt anteilig am Gesamtbudget so viel Geld aus wie Vorarlberg. Bestätigt wird das im Berichtsstandard Wohnbauförderung 2016 des Instituts für Immobilien, Bauen und Wohnen (IIBW, Wien).**

Das 2014 eingeführte System bei der Wohnbauförderung mit Basisförderung und Boni zog zwar anfangs einige Kritik auf sich, gilt jedoch mittlerweile aufgrund seiner einfachen Anwendbarkeit, Transparenz und guten Steuerungswirkung als Vorbild für andere Länder.

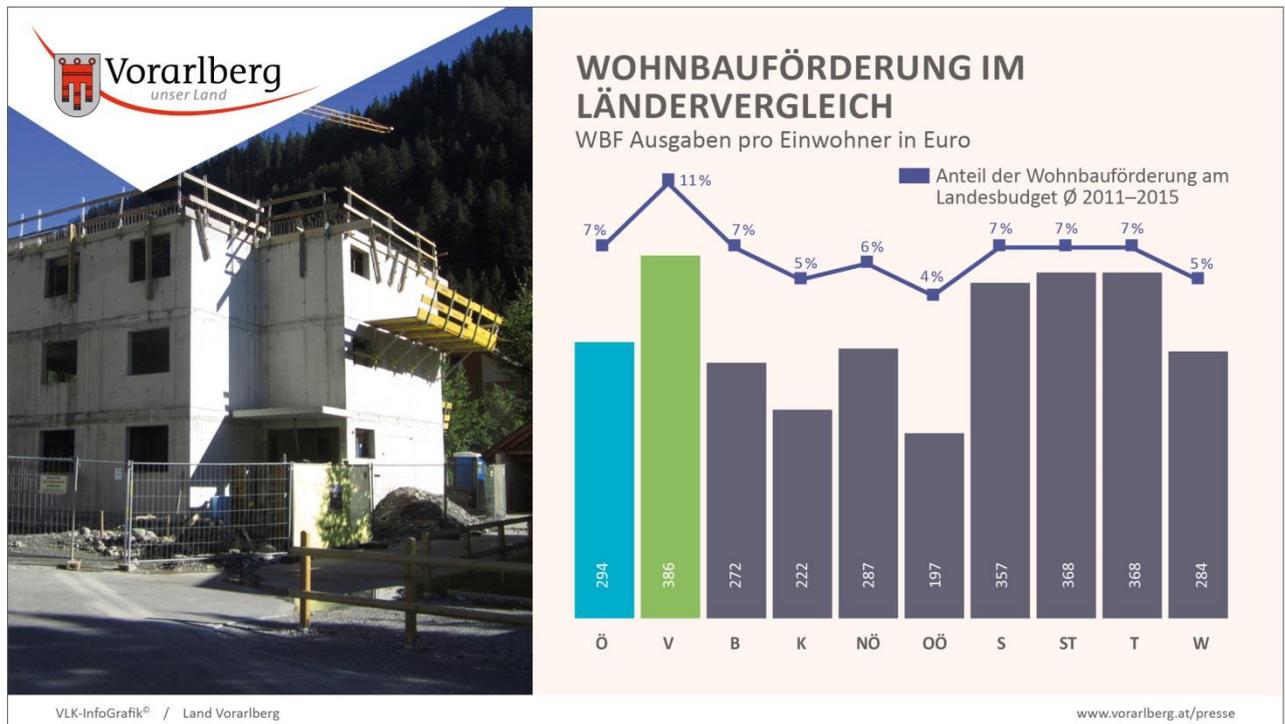
### **Vorarlberger Wohnbauförderung: Einfach und transparent**

Die Basisförderung beträgt zwischen 380 €/m<sup>2</sup> (Eigenheime) und 830 €/m<sup>2</sup> (Zu- und Umbauten, Ersatzneubauten). Ergänzende Förderbonsi stehen für Kinder, unterdurchschnittliche Einkommen, Energiesparen, Ökologie, verdichtete Bauweise, barrierefreie Ausführung, Gemeinschaftsprojekte mit GBV, kompakte Wohnungen und Eigenheime zur Verfügung. Die durchschnittliche Darlehenssumme liegt bei € 80.000 im großvolumigen Bereich und € 75.000 für Eigenheime. Die Zinsen liegen während der ersten fünf Jahre bei 0,5% und steigen danach in Fünfjahresschritten bis maximal 3,5%. Die Jahresannuitäten starten bei 1% der Darlehenssumme und steigen bis zum Ende der Laufzeit auf über 6%.

### **Kontinuierliche Ausgaben, nachhaltige Finanzierung der Förderung**

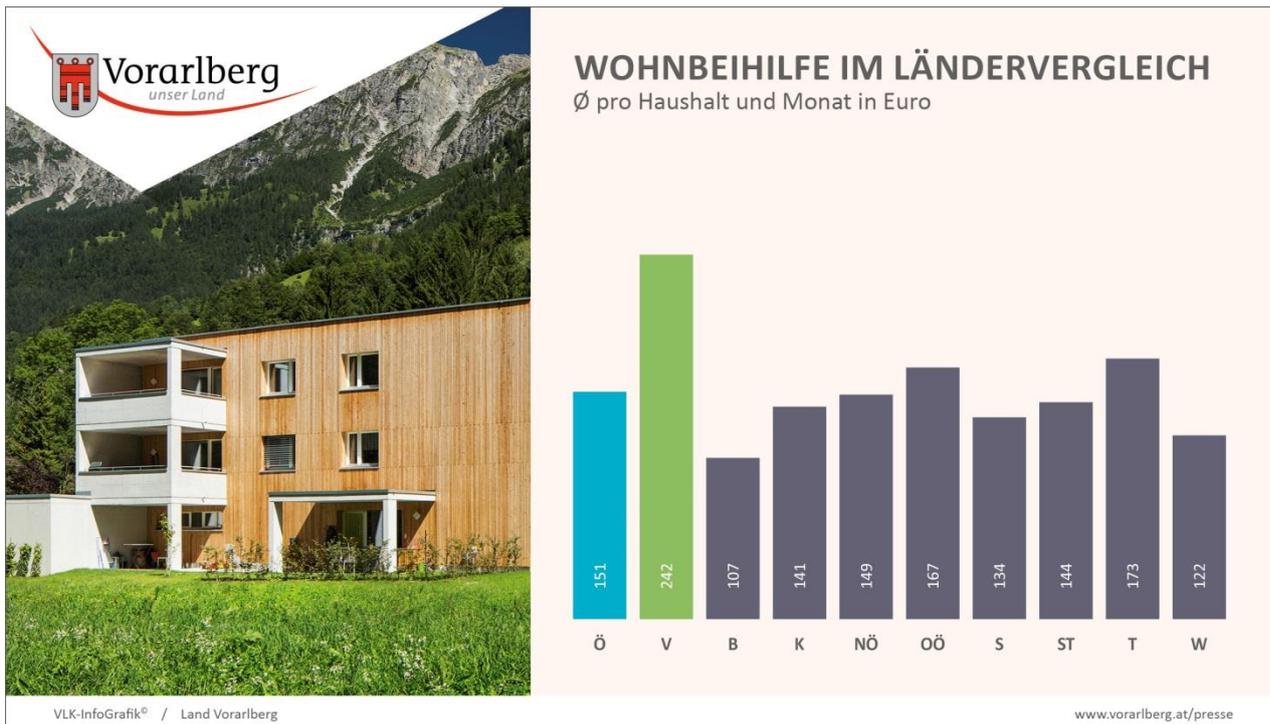
Die Wohnbauförderungsausgaben sind kontinuierlich hoch. Trotz der budgetär auch im Bereich der öffentlichen Haushalte immer schwierigeren Situation konnten in Vorarlberg die Richtlinien trotz ambitionierter energetischer Standards und der Berücksichtigung sozialer Komponenten immer wieder verbessert und die dadurch bedingten hohen Ausgaben auch entsprechend finanziert werden. Das Land wendet durchschnittlich € 386 pro Einwohner und Jahr für die Förderung des Wohnbaus auf. Das ist der höchste Wert im Länder-Vergleich. Die Förderungsausgaben liegen mit 11% des Landesbudgets (Durchschnitt 2011-2015) deutlich über dem Durchschnitt aller anderen Länder (Ø ca. 7%).

Gleichzeitig ist es dem Land zuletzt gelungen, die gesamten Ausgaben der Wohnbauförderung aus den Rückflüssen aus aushaftenden Darlehen zu bestreiten. Es sind keine zusätzlichen Mittel aus dem Landesbudget erforderlich. Vorarlberg hat diesbezüglich die beste Performance im Bundesländervergleich. Die hohe Selbstfinanzierungskraft in der Wohnbauförderung resultiert auch daraus, dass Vorarlberg im Gegensatz zu anderen Bundesländern seine Forderungen nicht verkauft hat. Diese kluge und weitsichtige Budgetpolitik kommt der Wohnbauförderung im Land nun zugute.



## Höchste Wohnbeihilfe

Die Wohnbeihilfe als individuelle Subjektförderung bleibt ein wichtiges Instrument, damit Wohnen durch diese Transferleistung leistbar bleibt. Mit der Wohnbeihilfe kann gezielt je Haushalt eine Unterstützung gewährt werden. Wohnbeihilfen werden für alle Bestandssegmente, also auch für Eigentumswohnungen und Eigenheime angeboten. Ein etwas überdurchschnittlicher Anteil der Bevölkerung bezieht Wohnbeihilfe (6,5% gegenüber Ø 5% im Bundesdurchschnitt). In Vorarlberg werden durchschnittlich € 242 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. Armutspolitisch kritisch beurteilt wird vom IIBW allerdings, dass die Wohnbeihilfe praktisch nur bei Vollzeitbeschäftigung zuerkannt wird.

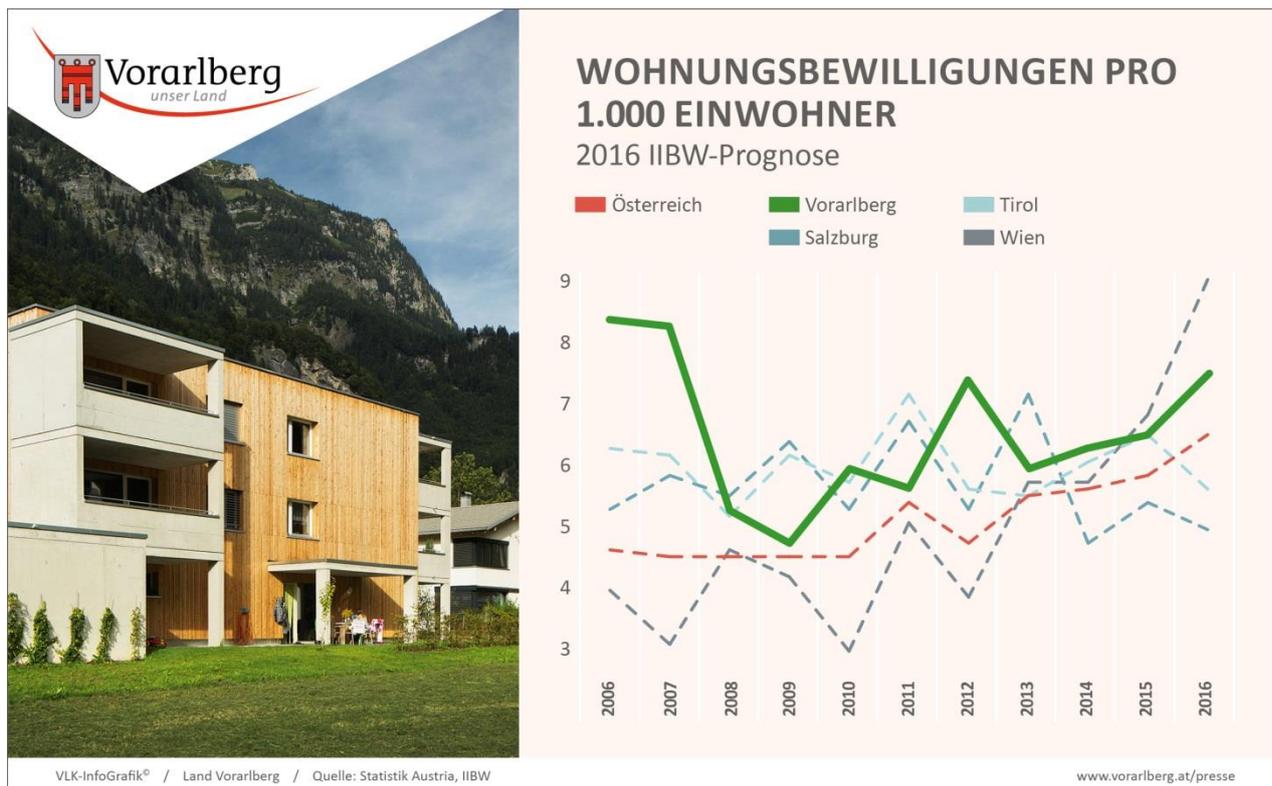


## Landgeld für mehr als 1.400 neue Wohnungen und 1.700 Sanierungen

Im Jahr 2016 wurden in Vorarlberg 1.424 Neubauwohnungen und fünf Heime gefördert. Zudem wurden 1.731 Sanierungen gefördert, davon 179 mit Krediten und 1.552 im Rahmen eines Einmalzuschusses. Die anrechenbaren Sanierungskosten betragen gesamt 38,3 Millionen Euro. Die geförderte Nutzfläche betrug insgesamt 134.623,81 m<sup>2</sup>. "Die Wohnbauförderung ist eine wichtige Finanzierungshilfe, um möglichst vielen Vorarlbergerinnen und Vorarlbergern den Wunsch nach einem Eigenheim oder einer eigenen Wohnung erfüllen zu können", so Landesstatthalter Rüdisser.

## Vorarlberg kann den Bedarf an Wohnraum decken

Nach IIBW-Berechnungen besteht in Vorarlberg ein Bedarf von jährlich ca. 3.100 neuen Wohnungen, um dem Bevölkerungswachstum gerecht zu werden und einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt sicherzustellen. 2016 wurden in Vorarlberg ca. 3.200 Wohnungen baubewilligt, deutlich mehr als in den Vorjahren. Der größte Teil davon, fast 2.000, sind in Mehrwohnungsbauten, ca. 840 sind Eigenheime und bei den restlichen gut 400 handelt es sich um Wohnungsbewilligungen in bestehenden Gebäuden (Sanierung). Bezogen auf die Einwohnerzahl liegt Vorarlberg damit seit je über dem Bundesländerdurchschnitt und zuletzt auch über den Werten von Tirol und Salzburg.



## Gemeinnütziger Wohnbau übertrifft das Soll

Handlungsbedarf besteht bei günstigen Miet- und Eigentumswohnungen sowie in den Städten. Das Land Vorarlberg bekennt sich klar zur Gemeinnützigkeit. Im sozialen Wohnbau werden daher bewusst mehr öffentliche Gelder zur Sicherung einer leistbaren Miete eingesetzt, um eine Chancengleichheit benachteiligter Haushalte im Bereich Wohnen sicherzustellen.

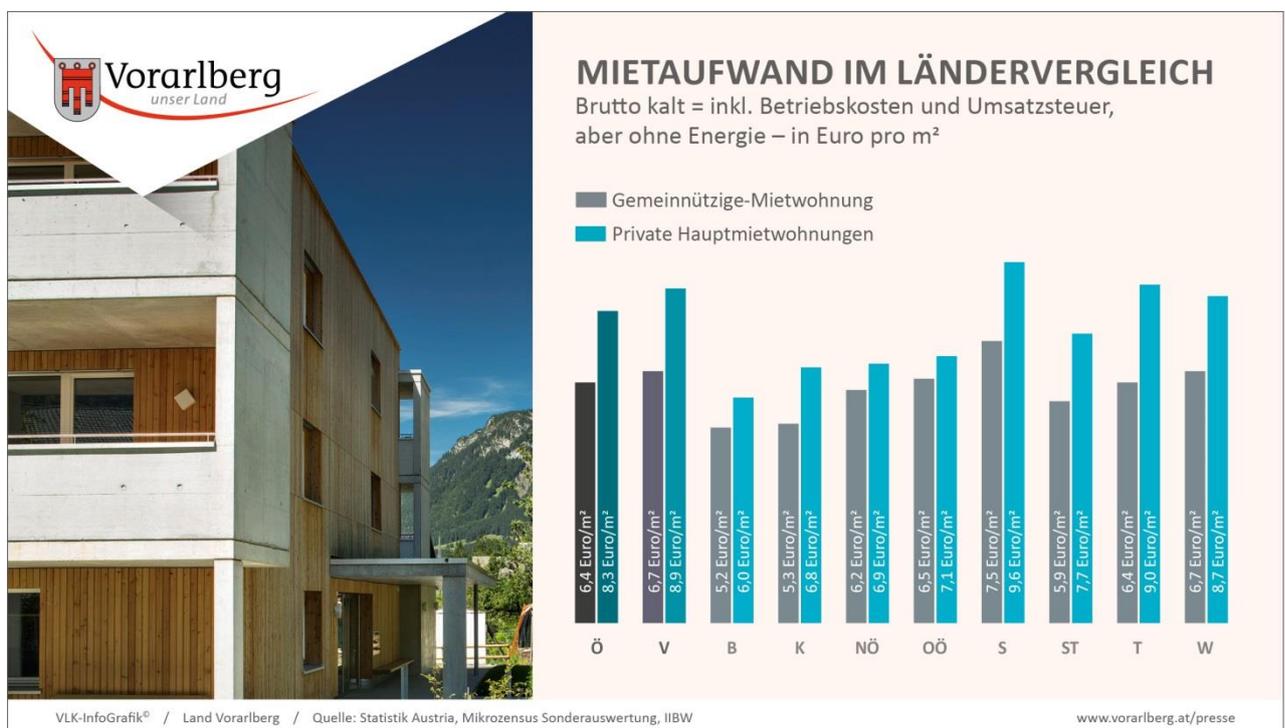
Über das jährliche gemeinnützige Wohnbauprogramm im Ausmaß von 500 Neubauwohnungen hinaus hat die Vorarlberger Landesregierung 2016 ein Sonderwohnbauprogramm der gemeinnützigen Bauvereinigungen ins Leben gerufen, um zusätzliche 150 kostengünstige und rasch zu realisierende Wohnungen zu errichten. Dabei werden auch innovative Bauweisen wie z.B. der Holzmodulbau umgesetzt. Geplant sind Kleinwohnanlagen als dreigeschossige Bauten (E+2) mit 10 bis 15 Wohnungen und einer Nutzfläche von ca. 65 m<sup>2</sup> einschließlich Standardküchen. Die Baukosten dieser Wohnungen sollen nach Möglichkeit 2.000 Euro/m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Zielgruppen dieser Wohnungen sind finanziell schwache Menschen, junge Familien und anerkannte Flüchtlingsfamilien. Die erste solche Anlage konnte bereits in der Gemeinde Mäder fertiggestellt werden.

Mit insgesamt 608 vom Land geförderten Neubauwohnungen im Bereich der gemeinnützigen Wohnungen konnte 2016 – und somit bereits im Startjahr des Sonderwohnbauprogramms – den ambitionierten Zielen weitgehend Rechnung getragen werden. Landesstatthalter Rüdiger zeigt sich darüber sehr erfreut: "Es war nicht selbstverständlich, dass wir bereits im ersten Jahr unserer

Ausweitung des gemeinnützigen Wohnbauprogramms eine derart erhebliche Erhöhung der Wohnbauleistung erzielen. Der Anstieg von 521 gemeinnützigen Wohnungen im Jahr 2015 auf 608 Wohnungen 2016 ist ein sehenswerter Erfolg, auf den das Land und alle involvierten Partner stolz sein können."

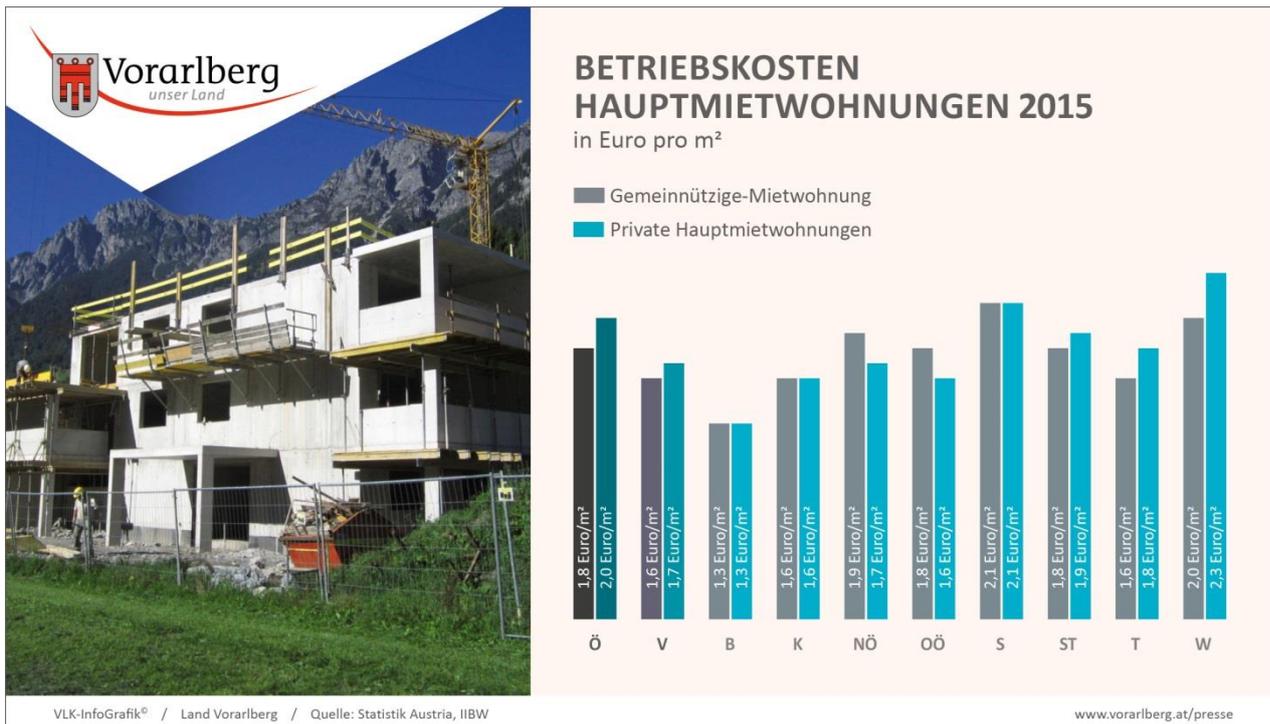
## Moderate Mieten

Mietwohnungen in Vorarlberg kosten durchschnittlich 8,10 €/m<sup>2</sup> inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer, ohne Heizung. Das ist der Mittelwert aller Mietwohnungen – gemeinnützige Mietwohnungen liegen mit 6,70 €/m<sup>2</sup> leicht über dem österreichischen Durchschnitt, gewerbliche mit 8,90 €/m<sup>2</sup> im oberen Bereich.



## Niedrige Betriebskosten

Auffallend sind die niedrigen Betriebskosten, die mit 1,70 €/m<sup>2</sup> ein Sechstel unter dem österreichischen Durchschnitt liegen. Die günstigen Kosten dürften an den beiden großen Positionen innerhalb der Betriebskosten Hausbetreuung (Hausmeister/Reinigung) und Lift liegen.



## Wohnbauförderung: Schwerpunktverschiebung zur Miete

Der geförderte Wohnbau in Vorarlberg entwickelt sich seit Jahren konstant auf hohem Niveau. 2016 wurden Förderungen für ca. 1.400 Wohneinheiten zugesichert. Analog zum Trend in allen Bundesländern verliert die Eigenheimförderung auch in Vorarlberg zunehmend an Bedeutung, während vor allem die Mietwohnungen zulegen. Seit 2014 werden vom Land Vorarlberg mehr Miet- als Eigentumswohnungen gefördert. Etwa 60% der insgesamt neu errichteten Geschößwohnungen nehmen eine Förderung in Anspruch, bei den Eigenheimen sind es mittlerweile deutlich unter 30 Prozent.

## Mehr Einwohner, mehr Wohnungsbedarf

Die Einwohnerzahl Vorarlbergs wird innerhalb des nächsten Jahrzehnts voraussichtlich von heute knapp 390.000 auf gut 410.000 zulegen. Die mittlerweile abgeebbte Zuwanderung durch Asylsuchende hat Vorarlberg innerhalb von zwei Jahren über 10.000 zusätzliche Einwohner beschert. Die Zahl der Haushalte wird von heute 162.000 auf etwa 180.000 steigen.

### Bevölkerungszunahme

	<u>Österreich</u>	<u>Vorarlberg</u>
2006 - 2016	+485.000 (+5,9 Prozent)	+23.200 (+6,4 Prozent)
2016 - 2026	+560.000 (+6,4 Prozent)	+ 24.300 (+6,3 Prozent)

Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 2016.