



Vorarlberg

unser Land



Landesrat Marco Tittler (Wohnbaureferent der Vorarlberger Landesregierung)



Pressefoyer

Dienstag, 6. Dezember 2022

Landeshauptmann Markus Wallner

**Wohnbauförderung: Vereinfachte Richtlinien,
Impulse für ökologisches Bauen und Eigentumserwerb**

Titelbilder: ©Land Vorarlberg; ©VOGEWOSI; ©amnaj - stock.adobe.com;
©Gina Sanders - stock.adobe.com

Wohnbauförderung: Vereinfachte Richtlinien, Impulse für ökologisches Bauen und Eigentumserwerb

Im Vorarlberger Landeshaushalt 2023 sind für die Wohnbauförderung fast 155 Millionen Euro veranschlagt. Die Förderung ist grundlegend überarbeitet worden, um ihre Wirksamkeit und Attraktivität angesichts gegenwärtiger und künftiger Herausforderungen zu wahren bzw. zu stärken, informieren Landeshauptmann Markus Wallner und Landesrat Marco Tittler im Pressefoyer. Die Wohnbauförderungsrichtlinien 2023 zielen auf eine größtmögliche Vereinfachung der Fördersysteme im Neubau sowie auf die Beibehaltung der Funktion als Steuerungsinstrument für ökologisches Bauen ab. Zugleich wird damit den anhaltenden Steigerungen von Grundpreisen und Baukosten sowie dem weiterhin hohen Bedarf an günstigem Wohnraum Rechnung getragen. Außerdem reagiert das Land auf die verschärften Voraussetzungen zum Erwerb von Wohnungseigentum durch die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V) des Bundes. Zu diesem Zweck wurde eine Förderungsrichtlinie zur Gewährung von Eigenmittlersatzdarlehen beschlossen.

Die regelmäßige Überarbeitung der Förderungsrichtlinien dient der Anpassung an aktuelle Rahmenbedingungen und erfolgt zwecks Planungssicherheit üblicherweise alle zwei Jahre. „Wegen der momentan unsicheren Marktentwicklung – insbesondere aufgrund von steigenden Energiekosten und Inflation – sind wir vorsichtig und wollen auch flexibler bleiben. Deshalb werden für 2023 nur für dieses eine Jahr geltende Richtlinien beschlossen“, erläutert Landeshauptmann Wallner.

In der Vergangenheit haben u.a. die niedrigen Bankzinsen dazu geführt, dass deutlich weniger Förderungsanträge gestellt wurden. So sind im Neubau heuer bisher (Stichtag 1. Dezember) 672 Wohnungen gefördert worden, zum gleichen Zeitpunkt des letzten Jahres waren es 927. Bei Sanierungen älterer Gebäude steht das Land kurz vor Jahresende bei Förderzusagen für 1.112 Wohneinheiten. Um den Stellenwert der Wohnbauförderung auch als Lenkungsinstrument zu stärken, werden die sehr günstigen Konditionen der Förderungskredite bewusst beibehalten. In Verbindung mit der Anpassung von Kosten- und Preisobergrenzen (abhängig von der Ausführung) sowie der für den Bezug der Förderung zulässigen Einkommensgrenzen wird wieder mit einer verstärkten Nachfrage sowohl im Neubau- als auch im Sanierungsbereich gerechnet.

Vereinfachte Förderung durch Pauschalbeträge

Für den Neubau sind 2023 Ausgaben von ca. 86,4 Millionen Euro vorgesehen. „Die Wohnbauoffensive des Landes Vorarlberg wird fortgesetzt, ebenso wie der Wohnbau im gemeinnützigen Bereich“, betont Wallner.

Zwecks Vereinfachung wird in der Neubauförderung das bisherige sehr komplexe System gestrafft, erklärt Landesrat Tittler: „Dadurch wird für alle Interessierten eine rasche und unkomplizierte Förderungsberechnung ermöglicht.“

Anstelle eines Basisförderungssatzes je m² gibt es künftig Pauschalkredite – im privaten Wohnbau zwischen 40.000 und 100.000 Euro pro Wohneinheit je nach Objektart, im öffentlichen Wohnbau 110.000 Euro für integrative und betreute Wohnungen sowie für Not- und Startwohnungen und 30.000 Euro für Wohnheime, Schüler- und Studentenheime und betreute Wohngemeinschaften.

Außerdem wird die Zahl der Zuschläge von 23 auf 8 reduziert:

- Kinderzuschlag
- Zuschlag für erstmaligen Eigentumserwerb
- Zuschläge für Klimaschutz-Maßnahmen und Regionalität
 - Heizwärmebedarf
 - CO₂-Emissionen
 - OI3-Index
 - Klima-Aktiv-Gold-Zertifizierung
 - Fenster aus regionalem Holz
 - Fassaden, Wände, Decken oder Dachkonstruktionen aus regionalem Holz, Ziegel, Lehm oder Recyclingbeton

Die Einführung eines Bonus für den erstmaligen Erwerb von Eigentum trägt dem weiterhin hohen Bedarf an günstigem Wohnraum Rechnung. Gleiches gilt für eine neue Förderungsmöglichkeit für private Wohninitiativen, die genossenschaftlich oder über eine Vereinsstruktur organisiert werden, als Alternative zur klassischen Eigentumswohnung.

Keine Förderung mehr für Gasheizungen

Zusammen mit der Novelle der Bautechnikverordnung, die das Niedrigstenergiegebäude zum Standard macht, wurden auch in der Wohnbauförderung schon bisher starke Impulse in Richtung Energieautonomie und Klimaschutz bzw. Klimawandelanpassung gesetzt, vor allem durch

- die Definition von ökologischen Mindestanforderungen bezüglich verwendeter Baumaterialien,
- die Verpflichtung, alle Heizsysteme mit thermischen Solar- oder Photovoltaikanlagen zu kombinieren,
- einen Förderungsanreiz, wenn die baurechtlichen Anforderungen an den Heizwärmebedarf und an die CO₂-Emissionen wesentlich unterschritten werden und
- weitere Förderungsanreize zur Verwendung von ökologischen und regionalen Baumaterialien.

„Mit den neuen Förderungsrichtlinien 2023 wird die Steuerungsfunktion für ökologisches Bauen weiter gestärkt, indem nach Öl- und Stromdirektheizungen künftig auch mit Gas beheizte Wohngebäude nicht mehr förderbar sein werden“, so Landesrat Tittler.

Zur Veranschaulichung zwei konkrete Förderbeispiele gemäß den Richtlinien 2023:

1) Zwei Erwachsene, Haushaltseinkommen 4.760 Euro netto

Wohnung 78,3 m²

Basisförderung:		60.000 Euro
Zuschläge:	Erstmaliger Eigentumserwerb	20.000 Euro
	Klima-Aktiv-Gold Standard	35.000 Euro
	<u>Fenster aus regionalem Holz</u>	<u>10.000 Euro</u>
Summe Förderungen:		125.000 Euro

2) Familie (Eltern, zwei Kinder), Haushaltseinkommen 4.760 Euro netto

Doppel-/Reihenhaus, Wohnnutzfläche 128 m²

Basisförderung:		50.000 Euro
Zuschläge:	Kinderzuschlag	20.000 Euro
	Erstmaliger Eigentumserwerb	20.000 Euro
	Klimaschutz/Regionalität	
	- Heizwärmebedarf 33,3 kWh/m ² a	10.000 Euro
	- CO ₂ -Emissionen 6,3 kg/m ² a	10.000 Euro
	- OI3-Bilanzgrenze 1; 79,8 Punkte	10.000 Euro
	- Fenster aus regionalem Holz	10.000 Euro
	- <u>Fassade aus regionalen Materialien</u>	<u>5.000 Euro</u>
Summe Förderungen:		135.000 Euro

Sanierungen werden weiter forciert

In der Wohnhaussanierung hat sich das bisherige Fördersystem sehr gut bewährt und wird daher nur mit punktuellen Anpassungen beibehalten. Die Sanierungsoffensive des Landes wird weiter vorangetrieben, um die Klimaschutzziele zu erfüllen und angesichts der enormen Preisanstiege im Energiebereich niedrigere Heizkosten zu ermöglichen. Im Landesvoranschlag 2023 entfallen auf die Förderung der Wohnhaussanierung über 27 Millionen Euro. Das sind um acht Millionen Euro mehr als im laufenden Budget.

Weitere Aufstockung der Wohnbeihilfe

Gerade unter den gegenwärtigen Umständen ist und bleibt die Wohnbeihilfe ein wichtiger Bestandteil der Vorarlberger Wohnbauförderung. Damit hilft das Land jenen, die in eine Notlage geraten sind bzw. Probleme haben, die Miete oder die Kreditrückzahlung(en) für die Wohnraumschaffung bzw. Sanierung aus eigener Kraft zu stemmen. In der Wohnbeihilferichtlinie 2023 wird die Obergrenze des anzurechnenden Wohnungsaufwandes erhöht. Die Budgetmittel

für die Wohnbeihilfe werden kräftig angehoben, im Landeshaushalt 2023 sind 39 Millionen Euro vorgesehen (2022: 29 Millionen Euro).

Land unterstützt Erwerb von Eigentum

Die am 1. August 2022 in Kraft getretene Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V) soll angesichts steigender Immobilienpreise und Zinswende dazu beitragen, die Risiken bei der Finanzierung von Wohnimmobilien zu reduzieren und zu begrenzen. Allerdings wird es dadurch insbesondere für viele junge Menschen und Familien äußerst schwierig, einen Kredit für einen Hausbau oder einen Wohnungskauf zu erhalten. Denn verlangt wird eine Eigenmittelquote des Kreditnehmenden von mindestens 20 Prozent, weiters dürfen die monatlichen Kreditraten nicht mehr als 40 Prozent des gesamten Haushaltseinkommens ausmachen.

„Es ist und bleibt ein maßgebliches Ziel der Wohnbauförderung des Landes Vorarlberg, den Erwerb von Wohnungseigentum zu ermöglichen“, betont Landesrat Tittler. Deshalb hat das Land eine neue Förderungsrichtlinie beschlossen, welche bei der Aufbringung der Eigenmittel unterstützt. Es kann ein zinsfreies Eigenmottelersatzdarlehen in Höhe von maximal 25.000 Euro mit einer Laufzeit von 20 Jahren unter folgenden Bedingungen gewährt werden:

- Im Zusammenhang mit einem Neubau- oder Sanierungsförderungskredit für den Eigenbedarf, aber nicht im Zusammenhang mit Einmalzuschüssen
- oder für den Kauf einer gebrauchten geförderten Immobilie, aber nur bei Übernahme des noch offenen Förderungskredits ebenfalls für den Eigenbedarf
- sowie bei Vorliegen der Bestätigung der Bank über die Höhe der fehlenden Eigenmittel samt Finanzierungszusage bei Gewährung des Ersatzkredits durch das Land.

Die Auszahlung erfolgt unmittelbar nach Bewilligung des zu Grunde liegenden Neubauförderungs- bzw. Wohnhaussanierungskredits in Zusammenhang mit einer Förderungsübernahme nach Erhalt des verbücherungsfähigen Kaufvertrags.

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