

Pressefoyer – Dienstag, 11. Dezember 2012

**" Leistbares Wohnen
in allen Regionen Vorarlbergs –
Wohnbauförderung setzt auch im Jahr
2013 starke Impulse"**

mit

Landeshauptmann Mag. Markus Wallner
Landesstatthalter Mag. Karlheinz Rüdissler
(Wohnbaureferent der Vorarlberger Landesregierung)

Dr. Hans-Peter Lorenz
(Geschäftsführer der VOGEWOSI)

Leistbares Wohnen in allen Regionen Vorarlbergs

Pressefoyer, 11. Dezember 2012

Mit einer Gesamtsumme von knapp 181 Millionen Euro (eine Erhöhung um 3,65 Prozent) bildet die Wohnbauförderung eine wichtige Finanzierungshilfe, um möglichst vielen VorarlbergerInnen den Wunsch nach einem Eigenheim oder einer eigenen Wohnung erfüllen zu können. Das Land hat die Richtlinien für Neubauten, Sanierungen und Wohnbeihilfe aktualisiert. Die Eckpunkte: Vorarlberg fördert weiterhin Wohnungseigentum und Eigenheim, je energieeffizienter, desto höher die Förderung, Forcierung des gemeinnützigen Wohnbaus und Verbesserungen bei der Wohnbeihilfe.

An den grundsätzlichen Zielen der Wohnbauförderung wird laut Landeshauptmann Markus Wallner nicht gerührt – im Gegenteil: "Durch punktuelle Justierungen werden die Förderungsrichtlinien noch treffsicherer und wirkungsvoller gestaltet." Die Wohnbauförderung ist auch ein wichtiger Impuls für die heimische Wirtschaft: Weil die Investitionen für Sanierungen meist im unmittelbaren Umfeld des Förderungswerbers getätigt werden, dürfe man davon ausgehen, dass die so erzielte Wertschöpfung zum größten Teil dem regionalen Baugewerbe zugute kommt, sagt Landestatthalter Karlheinz Rüdisser.

Sozial und energieeffizient

Die Wohnbauförderung ist und war von ihrer Grundkonzeption her immer eine Sozialförderung und somit eine wichtige Finanzierungshilfe, mit der sich möglichst viele den Wunsch nach einem eigenen Heim oder einer eigenen Wohnung erfüllen können. Dies soll sie auch weiterhin bleiben.

Energieeffizientes und umweltbewusstes Bauen und Sanieren haben in Vorarlberg einen hohen Stellenwert. Der Trend zu Niedrigenergiehäusern ist erkennbar: Die auch nach dem Sanierungsboom im Jahr 2010 geringfügig korrigierten Richtlinien werden auf dem Niveau von 2012 stabilisiert. Diese weiterhin sehr guten Förderrichtlinien werden um ein weiteres Jahr verlängert – "ein wichtiger Schritt auf dem Weg zur Energieautonomie 2050", betont der Landeshauptmann.

3000 Sanierungen pro Jahr gefördert

Die **Sanierungsrate** kann damit auf ca 3 Prozent gehalten werden, was im Hinblick auf die Energieautonomie 2050 eine Notwendigkeit darstellt. Trotz der Wiedereinführung der Einkommensgrenzen im Bereich der Wohnhaussanierung und der Rücknahme der gänzlichen Zinsfreistellung der Sanierungskredite über die gesamte Laufzeit werden auch 2012 über 3.400 Sanierungsansuchen unterstützt.

Im **Neubau** wird der Weg Richtung Niedrigenergie- bzw Passivhäuser weitergegangen. Die schwer bzw nicht abschätzbare künftige Energiekostenentwicklung und überhaupt die künftige Verfügbarkeit verschiedener Energieträger unterstützen diesen Trend auch ohne unmittelbare weitere Verschärfung der Heizwärmebedarfs Grenzwerte.

Gemeinnütziger Wohnbau

Das Land Vorarlberg bekennt sich klar zur Gemeinnützigkeit. Im Jahr 2013 wird mithilfe der Wohnbauförderung auch der Ausbau des gemeinnützigen sozialen Wohnbaus forciert. Nachdem die Zahl der Wohnungssuchenden und vor allem jener, die leistbaren Wohnraum suchen, zunehmend steigt, wird seitens des Landes auf diese Bedürfnisse reagiert. In den Jahren 2013 und 2014 sollen ca. 500 integrative Mietwohnungen pro Jahr von den gemeinnützigen Bauträgern errichtet werden (gegenüber ca. 330 möglichen Wohnungen pro Jahr in der Vergangenheit).

Die Bestimmungen der **Wohnbeihilferichtlinie**, die in den Jahren 2007 und 2008 stark verbessert und dann auf einem relativ hohen Niveau beibehalten wurde, sollen durch eine entsprechende Anpassung in der Einkommenstabelle für die Berechnung der Wohnbeihilfe erneut verbessert werden. Dasselbe gilt auch für die Einkommenstabelle für die Berechnung des Wohnungszuschusses, der aus dem Landeswohnbaufonds finanziert wird.

Die wichtigsten Neuerungen bei den Richtlinien 2013:

Neubauförderung

- Anhebung der Verkaufspreisgrenzen (Angaben in Euro inkl USt):

	pro m ² Nutzfläche	gesamt mit Nebenflächen ohne Grundanteil
Förderstufe Basis:	2.350 (bisher 2.300)	350.000 (bisher 345.000)
Förderstufe 3:	2.430 (bisher 2.380)	365.000 (bisher 360.000)
Förderstufe 4:	2.580 (bisher 2.530)	390.000 (bisher 385.000)
Förderstufe 5:	2.630 (bisher 2.580)	400.000 (bisher 395.000)

- Anpassung der Einkommensgrenzen:

		bisher
eine Person	2.750	(2.700)
zwei und drei Personen	4.550	(4.450)
vier und mehr Personen	4.900	(4.800)

- Gemischte Objekte (private und gemeinnützige Bauträger):
Wird ein Wohngebäude von einem privaten Bauträger und einer gemeinnützigen Bauvereinigung gemeinsam zumindest in der Förderstufe 3 errichtet und beträgt der Anteil der integrativen Wohnungen in diesem Gebäude mindestens 25 Prozent und maximal 50 Prozent, so wird der Förderungssatz für die Käufer der privaten Eigentumswohnungen für die Förderstufen 3 und 4 um 10 Prozent, für die Förderstufe 5 um 15 Prozent erhöht. Die Verteilung der Wohnungen muss ausgewogen erfolgen und mit der Gemeinde abgesprochen sein.
- Maßnahmenkatalog: Für die Durchführung eines Planungswettbewerbes werden 10 zusätzliche Ökopunkte vergeben. Die Zahl der Ökopunkte für Photovoltaikanlagen wurde von 10 auf 15 erhöht.

Sanierungsförderung

- Gesamtsanierung in 2 Etappen: Wird ein Gebäude auf Basis eines Gesamtsanierungskonzeptes in zwei Etappen umfassend energetisch saniert, wird für die zweite Sanierungsetappe die höhere Förderung für eine Gesamtsanierung gewährt, wenn das Gesamtsanierungskonzept im Rahmen einer Sanierungsberatung erstellt wurde und die zweite Etappe innerhalb von 6 Jahren nach dem Erstantrag mit Vorlage der Endabrechnung abgeschlossen wurde.

Im Etappenkonzept sind zumindest Energieausweise vor und nach der Sanierung für jeden Förderungsantrag erforderlich.

- Einkommensgrenze monatlich netto 5.100,-- (bisher 5.000,--)
- Maßnahmenkatalog: Für die Durchführung eines Planungswettbewerbes werden 10 zusätzliche Ökopunkte vergeben. Die Zahl der Ökopunkte für Photovoltaikanlagen wurde von 10 auf 15 erhöht.

Lärmschutzmaßnahmen an Landesstraßen

- Die Lärmschutzfensterförderung wurde von der Abteilung Straßenbau übernommen und in die Wohnhaussanierung integriert.
- Die Förderungshöhe für Schallschutzfenster und Schallschutztüren richtet sich nach dem U-Wert der einzubauenden Fenster und Türen, wobei der Förderungssatz für Wohnhaussanierungsmaßnahmen um 5 Prozentpunkte erhöht wird.
- Für Lärmschutzmaßnahmen muss die Baubewilligung zum Zeitpunkt der Antragsstellung mindestens 10 Jahre zurückliegen (für alle anderen Sanierungsmaßnahmen 20 Jahre).

Wohnbeihilfe und Wohnungszuschuss

Die sogenannte Null-Zumutbarkeit bei einem Ein-Personen-Haushalt wird bei 900 Euro festgelegt (im Vergleich dazu betrug diese Grenze im Jahr 2012 870 Euro).

Wohnungszuschuss: Auch hier wurde die zumutbare Miete um zwei Stufen angehoben und somit verbessert.

Wohnbaufonds

- Erlebnisräume für Jung und Alt: Der Anreiz zur Errichtung von Erlebnisräumen in Wohnanlagen wurde erhöht. Der Zuschuss wurde von 500 auf 600 Euro je m² Nutzfläche angehoben bzw auf 700m Euro je m² Nutzfläche, wenn der Erlebnisraum mit einer Kochgelegenheit ausgestattet wird.
- Kinderspielplätze und Freiräume: Die Qualität der Spielplätze in Wohnanlagen soll erhöht werden und auch der Begriff des Spielplatzes und des Freiraumes wurde klarer gefasst.

Organisatorische Änderungen

- Die Direktförderung für Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und die Solaranlagenförderung werden bei der für Energiefragen zuständigen Abteilung Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten gebündelt.
- Neu von der Abteilung Wohnbauförderung übernommen wird die Förderung von Lärmschutzmaßnahmen an Landesstraßen von der

Abteilung Straßenbau. Diese Förderung von Lärmschutzfenstern wird in die Wohnhaussanierungsrichtlinie integriert.

VOGEWOSI-Investitionen 2013

Der Aufsichtsrat der VOGEWOSI hat in seiner heutigen Sitzung das Investitionsprogramm für das Jahr 2013 beschlossen, informiert Geschäftsführer Hans-Peter Lorenz. Das Gesamtbauvolumen beträgt 32,6 Millionen Euro, davon entfallen 24,4 Millionen Euro auf den Neubau und 8,2 Millionen Euro auf Sanierungsprojekte.

Neubaubereich:

- Investitionsvolumen: 24,4 Millionen Euro
- Derzeit im Bau: 6 Wohnanlagen mit 97 Wohnungen
- In (Bau)Vorbereitung sind 15 Wohnanlagen mit 308 Wohnungen, davon 6 Wohnanlagen mit 111 Wohnungen mit Baubeginn 2013
- Schwerpunkt der Bautätigkeit sind kleine Anlagen in kleineren, ländlichen Gemeinden, informiert Lorenz: Von den 21 in Bau oder Bauvorbereitung befindlichen Wohnanlagen befinden sich 12 in Kleingemeinden, von zwei Ausnahmen (Bregenz mit 50 Wohnungen und Bludenz mit 40 Wohnungen) abgesehen, hat keine Wohnanlage mehr als 30 Wohnungen/Anlage. Die Durchschnittsgröße liegt bei 15 Wohnungen/Anlage)
- In Projektierung befinden sich 8 Wohnanlagen mit 102 Wohnungen (Klein- und Kleinstwohnanlagen 6 – 20 Wohnungen)
- Weiters: Errichtung des Pflegeheims in Nenzing mit 53 Betten und Infrastruktur (in Gesamtinvestitionsvolumen enthalten!)
- Alle Gebäude sind absolut barrierefrei und im Passivhausstandard

Sanierungsbereich:

- Investitionsvolumen: 8,2 Mio. Euro (davon knapp eine Million Euro für Wohnungsinnensanierungen)
- 35 Wohnanlagen bzw. 848 Wohnungen werden saniert
- Maßnahmen (Schwerpunkte): Erneuerung bestehender Heizanlagen, teilweise mit solarer Warmwasseraufbereitung, zwei umfassende Sanierungen, größtenteils Bauteilsanierungen (Dächer, Elektroinstallationen, Wasserleitungsrohrsanierungen)
- Wohnungsinnensanierungen: schwerpunktmäßig betrifft dies die Erneuerung der Bäder, der Elektroinstallationen und der

Bodenbeläge, Kosten betragen zwischen 1.500 und bis zu 20.000 Euro pro Wohnung.

Sonstiges

- Mietniveau Neubau: 5,60 bis 5,90 Euro/m² Wohnnutzfläche zzgl. laufender Bewirtschaftungskosten
- Mietniveau Bestand: durchschnittlich 4,29 Euro/m² Wohnnutzfläche zzgl. laufender Bewirtschaftungskosten.

(wbf2013.doc)