

Pressefoyer – Dienstag, 17. Dezember 2013

**Wohnbauoffensive des Landes:
Neues Fundament für die
Wohnbauförderung**

**VOGEWOSI:
Aktuelles Bauprogramm und
Mietenstabilisierung:
Leistbare Mieten auch in Zukunft**

mit

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

Günter Lampert
(Aufsichtsratsvorsitzender der VOGEWOSI)

Dr. Hans-Peter Lorenz
(Geschäftsführer der VOGEWOSI)

Neues Fundament für die Wohnbauförderung

VOGEWOSI: Bauprogramm und Mietendeckelung

Pressefoyer, 17. Dezember 2013

Mit einer Gesamtsumme von knapp 182,4 Millionen Euro 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 neu aufgestellt. Die Eckpunkte: Es wird stärker nach Einkommen und sozialen Verhältnissen des Förderungswerbers gefördert. Wer weniger verdient, bekommt mehr Geld. Und wer mehr Kinder hat, bekommt ebenfalls mehr Förderung. Den unterschiedlichen Wünschen und Erfordernissen will man im Land mit einer Basisförderung und einem zusätzlichen Bonussystem gerecht werden. Die Staffelung bei den Einkommen bleibt, aber es wird großzügigere Einschleifregelungen geben.

Das Land fördert weiterhin Wohnungseigentum und versucht neben der Energieeffizienz den Aspekt des leistbaren Wohnens in den Mittelpunkt zu rücken. Dies ist die Hauptaufgabe der "neuen" Wohnbauförderung und wird mit einer guten Basisförderung mit gleitendem Anreizsystem umgesetzt. Das neue Förderungssystem bietet für die Bauherren und die Bauwirtschaft mehr Handlungsspielraum für System- und Materialentscheidungen sowie die Kostenoptimierung durch das gleitende Anreizsystem. Gleichzeitig wird mehr Transparenz und Nachvollziehbarkeit durch Vereinfachung des Förderungssystems geschaffen.

"Unser Ziel ist es, weiterhin möglichst vielen die Schaffung von individuellem Wohnraum zu leistbaren Preisen zu ermöglichen", bekräftigt der Landeshauptmann: "Wir haben mit der grundlegenden Überarbeitung der Wohnbauförderungsrichtlinien die soziale Ausrichtung gestärkt ohne dabei die Ökologie zu vernachlässigen."

Umstellung des Förderungssystems: Aus fünf mach eins

Das Förderungssystem von bisher fixen Förderstufen wird auf eine Basisförderung mit Bonussystem umgestellt. Die Basisförderung kann erhöht werden, in dem man beispielsweise einen Kinder- und/oder Einkommensbonus geltend macht. Eine bessere energetische, ökologische oder barrierefreie Ausführung etwa führt ebenfalls zu einer höheren Förderung. Verdichtete Bauweise wird stärker gefördert. Auch die Kosten- und Kaufpreisgrenzen werden angehoben. Die Kreditkonditionen werden transparent dargestellt und die Laufzeit von

27 auf 35 Jahre verlängert, um die monatliche Rückzahlungsbelastung zu reduzieren. Insgesamt soll das System für alle transparenter, nachvollziehbarer und noch unbürokratischer werden.

Die wichtigsten Neuerungen in Zahlen:

Neubauförderung für den privaten Wohnbau

Die Einkommensgrenze für einen Einpersonenhaushalt wurde von bisher 2.750 auf 2.800 Euro angehoben. Die Einkommensgrenze für Zwei- und Dreipersonenhaushalte (bisher 4.550) wurde mit der Grenze für Vier- und Mehrpersonenhaushalte (bisher 4.900) zusammengelegt und auf 5.000 Euro angehoben. (Einkommensberechnung: Nettogehalt dividiert durch zwölf.)

Das Erwerbseinkommen von Kindern bis zur Vollendung des 25. Lebensjahrs wird bis zu einer Höhe von monatlich 800 Euro nicht berücksichtigt.

Einkommensbonus: Beträgt das Einkommen monatlich netto bei Einpersonenhaushalten weniger als 2.000 Euro und bei Mehrpersonenhaushalten weniger als 3.400 Euro, wird die Basisförderung um bis zu 100 Euro (pro m² Nutzfläche) erhöht.

	pro m ² Nutzfläche
<u>Basisförderung</u>	
für Eigenheime	380 Euro (bisher 350)
für Doppelhäuser	480 Euro (bisher 440)
Reihenhäuser ab 3 Einheiten	530 Euro (bisher 440)
<u>Kinderbonus</u>	50 Euro pro Kind
<u>Energiesparbonus</u> (z.B. Heizwärmebedarf)	bis zu 300 Euro
<u>Umweltbonus</u> (z.B. Fenster PVC-frei)	bis zu 150 Euro
<u>Verdichtungsbonus</u>	50 Euro

<u>Kosten/Preisgrenzen</u>	pro m ² Nutzfläche
Eigenheim:	2.500 Euro Nebenflächen 800
Wohnung:	2.400 Euro

Zukünftig ist kein Gebäudeausweis mehr notwendig.

Beispiel für Effekt des Kinderbonus und Einkommensbonus:

4 Personenhaushalt (2 Erwachsene, zwei Kinder);

Einfamilienhaus mit 130 m²;

Haushaltseinkommen: € 3.200 monatlich netto

Basisförderung bisher: 130 m² x € 350 = Förderung: **€ 45.500**Basisförderung neu: 130 m² x € 380 = Förderung: € 49.400Zuzüglich Einkommensbonus: 130 m² x 4 x 10 = € 5.200Zuzüglich Kinderbonus: 130 m² x 2 x 50 = € 13.000Förderung gesamt: **€ 67.600****Sanierungsförderung**

In der Wohnhaussanierungsförderung wird im Jahr 2014 am bisherigen Förderungsmodell festgehalten. Gesamtsanierungen werden verstärkt gefördert. Neu ist eine sogenannte Einkommenskürzungsklausel: Bei Überschreitung der Einkommensgrenzen wird die Förderung für jeweils begonnene 50 Euro, um welche die festgelegte Einkommensgrenze überschritten wird, um fünf Prozent gekürzt. Die Erfahrungen aus der Neubauförderung werden bei der nächsten Novelle der Wohnhaussanierungsrichtlinie auch bei der Sanierungsförderung einfließen.

Neu ist, dass bei Gesamtsanierungen auch die Kosten für neue Fußböden und Innentüren sowie Bad- und WC-Verfließung anerkannt werden. Die Kostengrenze für die Förderungsberechnung wird bei Gesamtsanierungen von bisher 1.000 Euro/m² auf 1.200 Euro/m² angehoben.

Die Einkommensgrenze für einen Einpersonenhaushalt wurde von bisher 5.100 auf 2.900 Euro gesenkt. Die Einkommensgrenze für Mehrpersonenhaushalte wird von bisher 5.100 auf 5.200 Euro angehoben.

Sanierung – FörderungsbeispielEigenheim, 130 m², Kaufpreis 350.000 Euro

Gesamtsanierung in Förderstufe 3

Maximale Sanierungskosten (1.200 Euro mal 130m²) 156.000

Tatsächliche Sanierungskosten 100.000

Kaufpreis anteilig, wenn der Kauf nicht länger als 2 Jahre zurückliegt und noch Rückzahlungen zu leisten sind, max 56.000

Anrechenbare Sanierungskosten 156.000

Darlehenshöhe in Förderstufe 3: 65 Prozent 101.400

Wohnbeihilfe und Wohnungszuschuss werden zusammengeführt

Die Wohnbeihilfe als individuelle Subjektförderung bleibt ein wichtiges Instrument, damit Wohnen durch diese Transferleistung "leistbar" bleibt. Mit der Wohnbeihilfe kann gezielt je Haushalt die notwendige Unterstützung gewährt werden. In der Wohnbeihilferichtlinie 2014 erfolgt die Zusammenführung der Wohnbeihilfe und des Wohnungszuschusses in ein Berechnungssystem. Auch ein Freibetrag bei Unterhalts- und Alimentationszahlungen wird eingeführt (bis zu 150 Euro pro Kind).

"Mit diesen Richtlinien steht für die nächsten Jahre wieder ein stabiles Wohnbauförderungssystem, bestehend aus Objekt- und Subjektförderung zur Verfügung, das für die Bauwirtschaft Sicherheit, Planbarkeit und auch Handlungsspielräume bietet und gleichzeitig flexibel ist, um rasch Anpassungen durchführen zu können", fassen Landeshauptmann Wallner und Landesstatthalter Rüdiger zusammen.

Die Neubauförderungsrichtlinien treten auf Grund des hohen Aufwandes bei der Umstellung am 1. April 2014 in Kraft, alle anderen Wohnbauförderungsrichtlinien am 1. Jänner 2014.

VOGEWOSI-Investitionen 2014

"Leistbares Wohnen ist ein Grundrecht", betont VOGEWOSI-Aufsichtsratsvorsitzender Günter Lampert: "Man kann nicht alle gesellschaftlichen Probleme mit dem gemeinnützigen Wohnbau lösen. Aber man kann mit einem Paket von gemeinsamen Maßnahmen von Land, Gemeinden und Städten dem Grundrecht 'auf leistbares Wohnen' gerecht werden". Die VOGEWOSI werde mit Hilfe des Landes und der Bereitschaft der Gemeinden dazu alles in ihren Möglichkeiten stehende leisten, so Lampert.

Der Aufsichtsrat der VOGEWOSI hat das Investitionsprogramm für das Jahr 2014 beschlossen, informiert Geschäftsführer Hans-Peter Lorenz. Das Gesamtbauvolumen beträgt 37,4 Millionen Euro, davon entfallen 30 Millionen Euro auf den Neubau (Lorenz: "Eine Steigerung gegenüber 2013 um 10 Millionen Euro") und 7,4 Millionen Euro auf die Erhaltung und Sanierung.

Neubau

31 Wohnanlagen mit insgesamt 564 Wohnungen, einem Wohnheim und zwei Pflegeheimen sind derzeit in Bau, Vorbereitung oder Projektierung. Neun der insgesamt 31 Wohnanlagen sind überdies Projekte in Form des "Betreuten Wohnens", die auf die jeweiligen Betreuungskonzepte der Standortgemeinden – unter Einbindung der ambulanten Dienste - abgestimmt wurden.

Die aktuelle Bautätigkeit zeigt demnach folgendes Bild:

STATUS	Wohnanlagen	Wohnungen	Sonstige
im Bau	6	112	1 Wohnheim
in (Bau)Vorbereitung	15	314	2 Pflegeheime
In Projektierung	10	138	
GESAMT	31	564	

BEZÜGE	Wohnanlagen	Wohnungen	Sonstige
2014	6	112	1 Wohnheim
2015	10	199	Pflegeheim Nenzing
2016	12	206	Pflegeheim Höchst
2017	3	47	
GESAMT	31	564	

Kleinere Anlagen im ländlichen Raum: Von den 21 in Bau oder Bauvorbereitung befindlichen Wohnanlagen befinden sich 10 in Kleingemeinden, von drei Ausnahmen (Bregenz – 50 Wo und Bludenz – 38 Wo, Lustenau – 47 Wo) abgesehen, hat keine Wohnanlage mehr als 30 Wohnungen/Anlage; die Durchschnittsgröße liegt bei 15 Wohnungen/Anlage).

Wohnanlagen mit Startwohnungscharakter: Die Bautätigkeit der VOGEWOSI konzentriert sich auch auf die Schaffung von Wohnanlagen mit Startwohnungscharakter für Jungfamilien und auf die Vermeidung von Abwanderung, insbesondere in Randlagen/Talschaften (z.B. Warth, St. Gerold, Klösterle, Bartholomäberg und Hohenweiler).

Barrierefreiheit und hoher ökologischer Standard: Alle Wohnanlagen werden absolut barrierefrei und – soweit sie sich derzeit in Bau befinden - im Passivhausstandard errichtet. Bei neueren Wohnanlagen wird im Einzelfall entschieden, ob das Bauvorhaben im PH-Standard oder – entsprechend der neuen Wohnbauförderung - als Niedrigstenergiehaus (HWB 25 kWh/m²/a) ausgeführt wird. Letzteres bietet deutliches Kostenreduktionspotenzial bei aktuell hohem Baukostenniveau.

Erhaltung und Sanierung

- Investitionsvolumen: 7,4 Millionen Euro (davon rund 1 Million Euro Wohnungsinnensanierungen)
- 29 Wohnanlagen bzw. 1.447 Wohnungen
- Maßnahmen (Schwerpunkte): Erneuerung bestehender Heizanlagen, teilweise mit solarer Warmwasseraufbereitung, eine umfassende Sanierungen, größtenteils Bauteilsanierungen (Dächer, Elektroinstallationen, Wasserleitungsrohrsanierungen udgl.)
- Wohnungsinnensanierungen: schwerpunktmäßig betrifft dies Erneuerung der Bäder, der Elektroinstallationen und der Bodenbeläge, Kosten zwischen 1.500 und bis zu 20.000 Euro pro Wohnung

Mietenstabilisierung 2014-2015: Leistbare Mieten auch in Zukunft

Hintergrund: Ältere Wohnanlagen "überholen" neuere, qualitativ hochwertigere Wohnanlagen im Entgelt. Grund dafür sind Förderungssprünge, Abbau von Annuitätenzuschüssen und notwendige Erhöhungen der Instandhaltungsbeiträge. Dazu kommt, dass Mieter demnach zunehmend in den Neubau drängen, was vermehrt zu kurzfristigen Leerständen führt und vor allem zusätzliche Kosten für Wohnungsinstandsetzungen verursacht.

Dieser Problematik wurde bereits in der Vergangenheit (v.a. im Jahr 2006) durch Umfinanzierungsmaßnahmen (Einsatz zusätzlicher Eigenmittel) und durch Einsatz sogenannter "Entgeltstundungen" (ca. 1,5 Millionen Euro/Jahr) entgegen getreten.

Sowohl die aktuelle Ertragslage als auch die Liquidität der VOGEWOSI ermöglichen es - trotz hohen Bauvolumens - neuerlich Maßnahmen zur Senkung bzw. Stabilisierung der Wohnungsentgelte älterer Wohnanlagen zu setzen.

Ziel ist die Schaffung von Entgeltsobergrenzen entsprechend dem Bezugsjahr der Wohnanlagen:

- Bezugsjahr 2010 – 2015 max. 9 Euro/m² Wohnnutzfläche
- Bezugsjahr 2000 – 2009 max. 8,50 Euro/m² Wohnnutzfläche
- Bezugsjahr vor 2000 max. 8 Euro/m² Wohnnutzfläche
- inkl. aller Nebenkosten und Umsatzsteuer

Insgesamt 2.010 Mietwohnungen sind davon betroffen, die übrigen 11.400 Mietwohnungen der VOGEWOSI liegen größtenteils deutlich unter diesen Obergrenzen.

- Stabilisierungszeitraum: zwei Jahre ab 2014
- Umfang der Stabilisierungsmaßnahmen betragen jährlich rund eine Million Euro (Eigenmittelzinsreduktionen, Entgeltstundungen und Umfinanzierungsmaßnahmen).

(wohnbau2014.pku)