

Pressefoyer – Dienstag, 25. März 2014

Wohnbauförderung des Landes: Leistbares Wohnen bleibt oberstes Ziel

mit

Landeshauptmann Mag. Markus Wallner

Landesstatthalter Mag. Karlheinz Rüdisser

(Wohnbauförderungsreferent der Vorarlberger Landesregierung)

Mag. Lothar Hinteregger

(Vorstand der Abteilung Wohnbauförderung im Amt der Landesregierung)

Neue Wohnbauförderungsrichtlinien – ein Meilenstein

Mit einer Gesamtsumme von 171 Millionen Euro bildet die Wohnbauförderung eine wichtige Finanzierungshilfe, um möglichst vielen VorarlbergerInnen den Wunsch nach einem Eigenheim oder einer eigenen Wohnung erfüllen zu können. Ab April 2014 treten die neuen Richtlinien für Neubauten in Kraft. Sie bringen eine stärkere soziale Ausrichtung und die grundlegende Umstellung auf ein Basis-Bonus-Fördersystem mit sich. Landeshauptmann Markus Wallner und Wohnbaureferent Landesstatthalter Karlheinz Rüdissler ziehen auch eine positive Bilanz über die Wohnbauförderung des Jahres 2013.

Die Eckpunkte bei der Wohnbauförderung neu: 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 gibt großzügigere Einschleifregelungen.

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 fünf fixen Förderstufen wurde 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: Nettojahresgehalt 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)
Eigentumswohnungen	780 Euro
<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>Barrierefreiheit</u>	bis zu 80 Euro

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

Zukünftig ist kein Gebäudeausweis mehr notwendig. Der Energieausweis ist ausreichend.

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 m ² x € 350 = Förderung:	€ 45.500
Basisförderung neu: 130 m ² x € 380 = Förderung:	€ 49.400
Zuzüglich Einkommensbonus: 130 m ² x 4 x 10 =	€ 5.200
Zuzüglich Kinderbonus: 130 m ² x 2 x 50 =	<u>€ 13.000</u>
Förderung gesamt:	€ 67.600

Sanierungsförderung

In der Wohnhaussanierungsförderung (seit Anfang 2014 in Kraft) wird im laufenden Jahr 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-Verfliesung 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 – Förderungsbeispiel

Eigenheim, 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

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. In der Wohnbeihilferichtlinie 2014 erfolgte 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).

Gemeinütziger Wohnbau

Obwohl in Vorarlberg das Eigentum nach wie vor einen hohen Stellenwert hat, steigt unbestritten auch die Nachfrage nach günstigen Mietwohnungen. Im Rahmen der Wohnbauförderung wird auf diesen Bedarf insofern reagiert, als in den nächsten fünf Jahren vom Land die finanziellen Mittel zur Verfügung gestellt werden um das Bauprogramm der

Gemeinnützigen Bauvereinigungen von 300 auf jährlich 500 integrative Mietwohnungen aufzustocken – Fazit: Rund 2.500 Neubauwohnungen im gemeinnützigen Wohnbau bis 2018.

"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 Rüdissler zusammen.

Bilanz 2013

Im Jahr 2013 wurden 1.061 Wohneinheiten (Eigenheime und Wohnungen) und elf Heime im Neubau sowie 2.892 Wohneinheiten in der Wohnhaussanierung gefördert. Es wurden 729 Ansuchen auf Gewährung eines Neubauförderungskredits, sieben Ansuchen auf einen Härtekredit, 101 Ansuchen um Härtezuschuss, 302 Ansuchen auf einen Sanierungskredit, 1.718 Ansuchen auf Ausschüttung eines einmaligen Geldbetrages nach den Wohnhaussanierungsrichtlinien und 10.189 Ansuchen auf Unterstützung durch Wohnbeihilfe/Wohnungszuschuss positiv behandelt. Dazu kommen noch 94 Förderungen für Kinderspielplätze bzw. -räume in Gesamthöhe von über 500.000 Euro.

Die im Jahr 2013 aus Mitteln nach dem WFG gewährten Kredit- und Zuschusszusagen verteilen sich folgendermaßen (Zahlen gerundet):

Neubauförderung:

259	Wohnungen in Eigenheimen	13,1 Mio. Euro
15	Wohnungen in verdichteter Bauweise (Doppel-, Reihenhaus)	1 Mio. Euro
400	Eigentumswohnungen	26,5 Mio. Euro
354	Mietwohnungen – gemeinnützig	27,1 Mio. Euro
32	Private Mietwohnungen (Investorenmodell)	2,1 Mio. Euro
1	Werkwohnung	74.000 Euro
1.061	Wohnungen	69,8 Mio. Euro

Zudem wurden elf Kredite für Wohnheime im Gesamtausmaß von 365.000 Euro gewährt: Die gesamte zugesagte Kreditsumme beläuft sich auf 70,2 Millionen Euro.

Im vergangenen Jahr wurden 10.189 Wohnbeihilfen und Wohnungszuschüsse mit insgesamt knapp 26 Millionen Euro ausbezahlt.

Wohnhaussanierungsrichtlinien:

Die Förderung nach diesen Richtlinien bestand in Krediten und Einmalzuschüssen. Die anrechenbaren Sanierungskosten betragen gesamt 87,2 Millionen Euro. Die geförderten Sanierungen erstrecken sich über 2.892 Wohnungen. Davon wurden 984 mit Krediten und 1.908 Wohnungen im Rahmen eines Einmalzuschusses unterstützt. Die geförderte Nutzfläche beträgt insgesamt 242.951,69 m².