



Pressefoyer | Dienstag, 13. Jänner 2015

Aktuelles Bauprogramm der VOGEWOSI Wohnbauförderungsrichtlinien 2015 des Landes Vorarlberg

Qualitätsvolles, sozial gerechtes und leistbares Wohnen für alle

mit

Landeshauptmann Mag. Markus Wallner

Landesstatthalter Mag. Karlheinz Rüdisser

(Wohnbaureferent der Vorarlberger Landesregierung)

Dr. Hans-Peter Lorenz

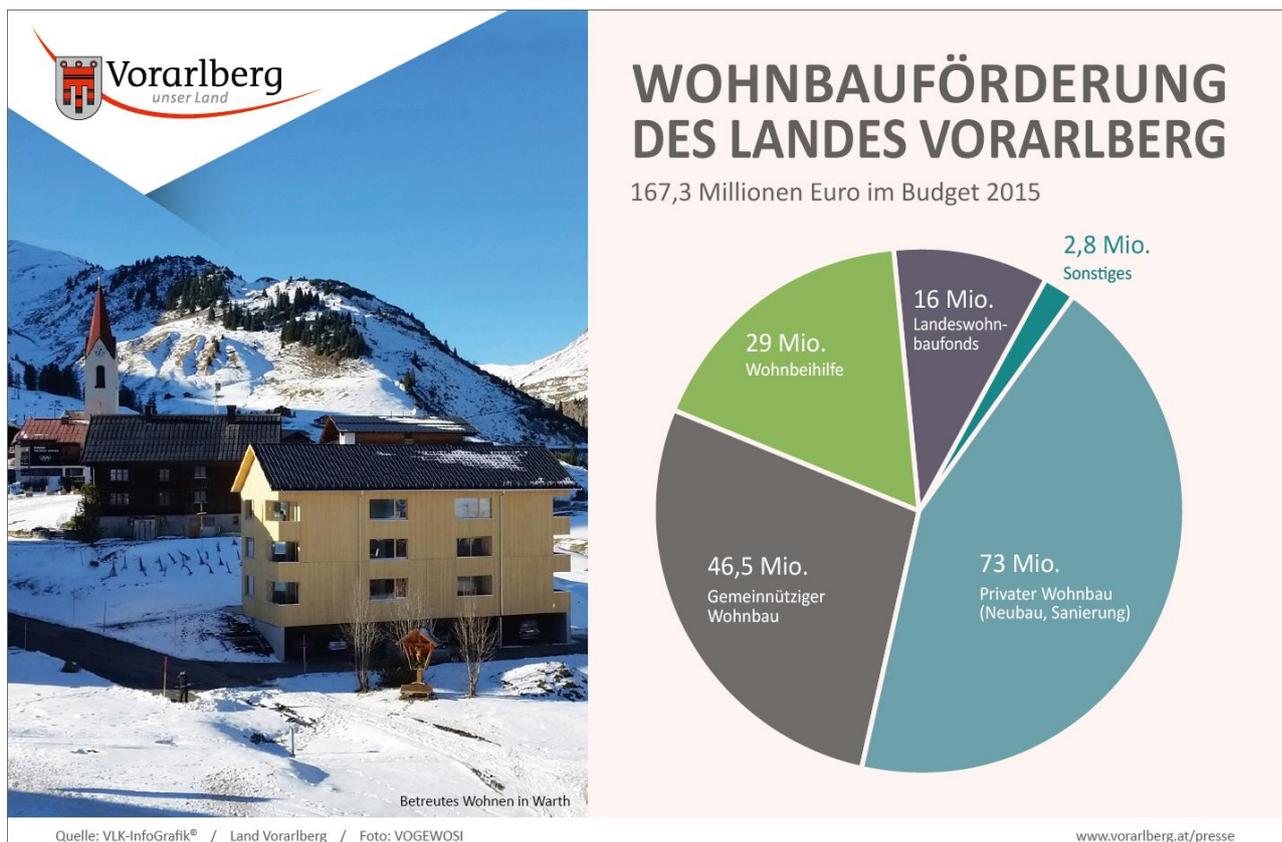
(Geschäftsführer der VOGEWOSI)

Aktuelles Bauprogramm der VOGEWOSI

Wohnbauförderungsrichtlinien 2015 des Landes Vorarlberg

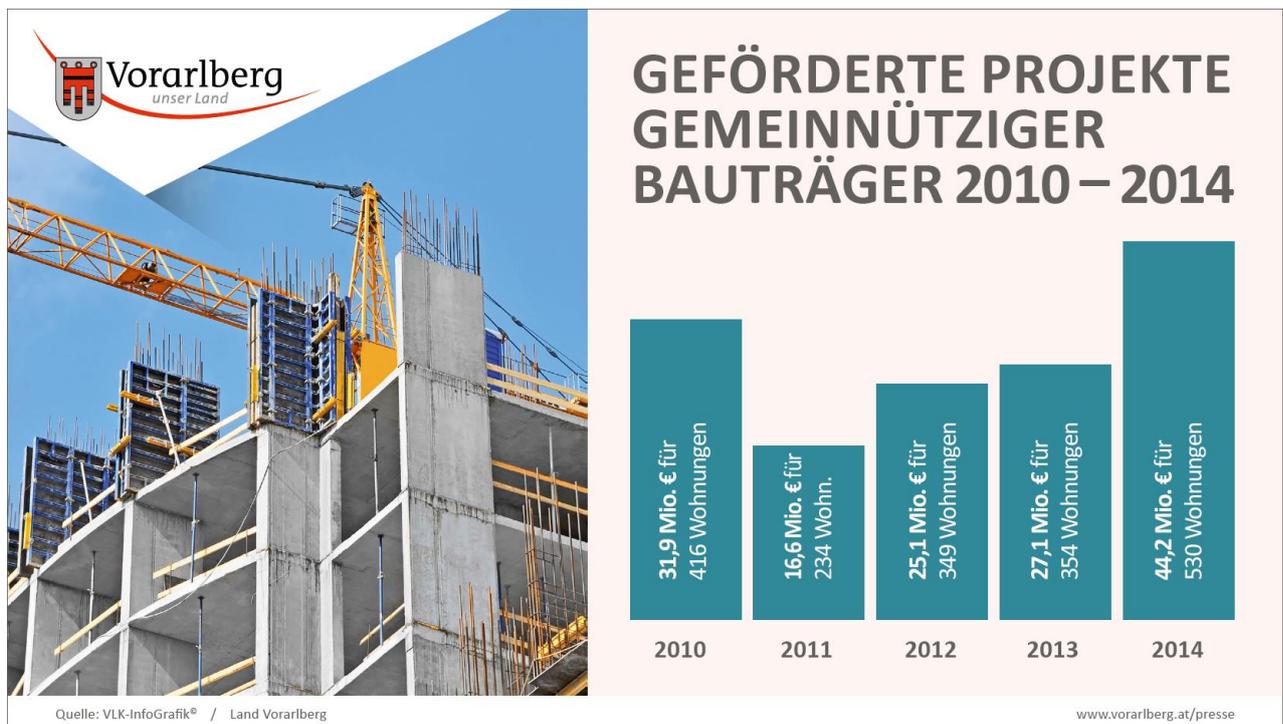
Qualitätsvolles, sozial gerechtes und leistbares Wohnen für alle

Die Schaffung von individuellem Wohnraum zu leistbaren Preisen ist eine Schlüsselaufgabe in den kommenden Jahren. Im Landesbudget 2015 sind 167,3 Millionen Euro für die Wohnbauförderung veranschlagt. Neben der Förderung von privatem Wohnbau ist und bleibt die Erweiterung des Angebotes an günstigen Mietwohnungen ein wesentlicher Schwerpunkt. Der Aufsichtsrat der VOGEWOSI hat für das Jahr 2015 ein Investitionsprogramm mit einem Gesamtbauvolumen von fast 27 Millionen Euro beschlossen. Davon entfallen rund 20 Millionen Euro auf den Neubau und 6,85 Millionen Euro auf Erhaltung und Sanierung.



"Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen und ein wesentliches Stück Lebensqualität", betonen Landeshauptmann Markus Wallner und Landesstatthalter Karlheinz Rüdissler. Deshalb hat die Vorarlberger Landesregierung in ihrem Arbeitsprogramm "ein qualitätsvolles, sozial gerechtes und leistbares Wohnen für alle" als Ziel formuliert. Auch die unterschiedlichen Wohnraumbedürfnisse von jungen Leuten, von Familien und von älteren Menschen sollen

berücksichtigt werden. Damit sich möglichst viele Vorarlbergerinnen und Vorarlberger den Wunsch nach einem Eigenheim oder einer Wohnung erfüllen können, soll der gemeinnützige (integrative) Wohnbau weiter massiv angekurbelt werden. In den nächsten fünf Jahren sollen rund 2.500 gemeinnützige Wohnungen neu entstehen. "Angestrebt wird, dass es mittel- bzw. langfristig in jeder Vorarlberger Gemeinde ein gemeinnütziges Wohnungsangebot gibt", so Landeshauptmann Wallner.



Jahr	Zugesagte Wohnungen	Zugesagte Fördersumme	Nutzfläche	
			gesamt	pro Wohnung
2010	416	31.897.500 Euro	27.976,69 m ²	67,25 m ²
2011	234	16.642.580 Euro	16.221,67 m ²	69,32 m ²
2012	349	25.123.100 Euro	21.836,32 m ²	62,57 m ²
2013	354	27.071.300 Euro	23.677,01 m ²	66,88 m ²
2014	530	44.198.200 Euro	34.256,20 m ²	64,63 m ²

VOGEWOSI-Investitionen 2015

28 neue Wohnanlagen

Das Neubauprogramm der VOGEWOSI ist durch Beibehaltung eines hohen Bauvolumens mit einer Vielzahl von Kleinwohnanlagen im ländlichen Raum gekennzeichnet, erläutert Geschäftsführer Hans-Peter Lorenz. Derzeit sind 28 Wohnanlagen mit insgesamt 557 Wohnungen und 13 sonstigen Einheiten (z.B. Kinderbetreuung, Arztpraxis, Tagesbetreuung, MOHI-Stützpunkt,

Krankenpflegeverein) sowie drei Sozialzentren (drei Pflegeheime mit zusammen 103 Pflegebetten und sozialer Infrastruktur) in Bau, Bauvorbereitung oder Projektierung.

Weiterhin kleinere Anlagen im ländlichen Raum: Von den 28 in Bau, Bauvorbereitung oder Vorbereitung befindlichen Wohnanlagen befinden sich 18 in Kleingemeinden. Die Durchschnittsgröße liegt bei ca. 15 Wohnungen pro Anlage, nur drei Anlagen haben mehr als 30 Wohnungen (Bregenz: 50; Bludenz: 37; Lustenau: 47).

Wohnanlagen mit Startwohnungscharakter – Abwanderung stoppen! 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. St. Gerold, Klösterle, Bartholomäberg und Hohenweiler). In Warth, der höchstgelegenen Gemeinde Vorarlbergs, konnte noch kurz vor Weihnachten 2014 die erste Wohnanlage der VOGEWOSI mit acht Wohnungen übergeben werden.

Betreutes Wohnen: Elf Wohnanlagen werden zur Gänze oder zumindest in Teilbereichen in Form des "Betreuten Wohnens" errichtet. Die jeweiligen Betreuungskonzepte sind unter Einbindung der ambulanten Dienste mit den Standortgemeinden individuell abgestimmt.

Barrierefreiheit und hoher ökologischer Standard: Alle Wohnanlagen werden absolut barrierefrei und zumindest in Niedrigstenergiestandard (jährlicher Heizwärmebedarf max. 25 kWh/m²) errichtet. Dabei wird im Einzelfall entschieden, ob das Bauvorhaben im PH-Standard oder – entsprechend der aktuellen Wohnbauförderung – "nur" als Niedrigstenergiehaus ausgeführt wird. Letzteres bietet deutliches Kostenreduktionspotenzial bei aktuell hohem Baukostenniveau.

Aktuelle Neubautätigkeit der VOGEWOSI:

STATUS	Wohnanlagen	Wohnungen	Sonstige
im Bau	6	113	1 Sozialzentrum
in Bauvorbereitung	8	201	2 Sozialzentren
in Projektierung	14	243	
Gesamt	28	557	
BEZÜGE	Wohnanlagen	Wohnungen	Sonstige
2015	6	113	Sozialzentrum Nenzing
2016	9	223	Sozialzentren Höchst und Koblach
ab 2017	13	221	
Gesamt	28	557	

Wohnanlagen in Kleingemeinden:

Gemeinde	Projekt	Wohnungen	Status
Bartholomäberg	Daneu	12	Projektierung/Bauverfahren
Bezau	Betreutes Wohnen	9	Projektierung/Bauverfahren
Dalaas	Betreutes Wohnen (BW)	11	Im Bau
Egg	Klebern	11	Projektierung
Hohenweiler	Linderhaus	11	Bauvorbereitung (rk. BB)*
Hörbranz	Hochstegstraße	10	Projektierung
Koblach	Betreutes Wohnen	16	Bauvorbereitung (rk. BB)
Langenegg	Kleinwohnanlage	6	Projektierung
Lingenau	Lindohus (BW)	13	Bauvorbereitung (rk. BB)
Meiningen	Kirchfeld II	12	Im Bau
Satteins	Alte Säge	6	Projektierung
Schwarzenberg	Betreutes Wohnen (BW)	10	Im Bau
Silbertal	Dorfmitte	6	Projektierung
St. Gerold	Faschinastraße	12	Projektierung
Sulz	Fricco	17	Projektierung
Thüringen	Kläfsweg	18	Bauvorbereitung (rk. BB)
Vandans	Bahnhofstraße 1. BA	18	Projektierung/Bauverfahren
Zwischenwasser	Armenhaus	12	Projektierung/Bauverfahren
		210	

* rechtskräftiger Baubescheid

Erhaltung und Sanierung

Das Programm umfasst 23 Wohnanlagen mit insgesamt 633 Wohnungen. Vom Investitionsvolumen von 6,85 Millionen Euro entfallen rund zwei Millionen Euro auf Innensanierungen.

Schwerpunktmaßnahmen: Erneuerung bestehender Heizanlagen teilweise mit solarer Warmwasseraufbereitung, eine umfassende Sanierung, großteils aber Bauteilsanierungen (z.B. Wasserleitungsinnsanierungen, Dächer, Elektroinstallationen).

Wohnungsinnsanierungen betreffen hauptsächlich die Erneuerung der Sanitäranlagen (Bäder, WC), der Elektroinstallationen, der Türen und der Bodenbeläge. Die Kosten betragen zwischen 2.500 und rund 20.000 Euro pro Wohnung.

Leistbare Mieten auch in Zukunft – Mietenstabilisierung 2015

Um zu vermeiden, dass ältere Wohnanlagen aufgrund von früheren Förderungssprüngen und notwendigen Anpassungen der Instandhaltungsbeiträge neuere, qualitativ hochwertigere Wohnanlagen im Entgelt "überholen", hat die VOGEWOSI bereits für 2014 ein Stabilisierungsprogramm gestartet, das auch 2015 fortgesetzt wird. Je nach Bezugsjahr der Wohnanlage wurden Obergrenzen in der Miete inkl. aller Nebenkosten und Umsatzsteuer wie folgt festgelegt:

- Bezugsjahr 2010 – 2015 max. 9,00 Euro/m² Wohnnutzfläche
- Bezugsjahr 2000 – 2009 max. 8,50 Euro/m² Wohnnutzfläche
- Bezugsjahr vor 2000 max. 8,00 Euro/m² Wohnnutzfläche

Von dieser Regelung waren bzw. sind über 2.000 Mietwohnungen betroffen, die übrigen rund 11.000 Mietwohnungen der VOGEWOSI liegen größtenteils deutlich unter diesen Mietpreisgrenzen.

Die Stabilisierungsmaßnahmen für die Jahre 2014 und 2015 mindern den Ertrag der VOGEWOSI insgesamt um rund 1,7 Millionen Euro. Die Stabilisierung erfolgt durch Eigenmittelzinsreduktionen und "Entgeltstundungen". Weiters wurden Bankdarlehen durch Eigenmittel ersetzt.

Weitere "Entgeltstundungen" (ca. 1,5 Millionen Euro/Jahr) sind bereits seit dem Jahr 2006 Teil der VOGEWOSI-Strategie, um ihre Mietwohnungen auf Dauer leistbar zu halten. Auch wurden in der Vergangenheit (seit 2001) immer wieder Umfinanzierungsmaßnahmen vorgenommen, indem Bankmittel durch zinsgünstige Eigenmittel ersetzt wurden.

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

Wohnbauförderung mit positiven Anreizen

Das im letzten Jahr etablierte Wohnbauförderungssystem – von fixen Förderstufen wurde auf eine Basisförderung mit Bonussystem umgestellt – hat sich bewährt und wird daher beibehalten. Dieses neue Modell berücksichtigt soziale und ökologische Komponenten. Wer weniger verdient bzw. wer mehr Kinder hat, bekommt mehr Förderung. Auch weniger Energieverbrauch, umwelt- und ressourcenschonendes Bauen sowie barrierefreie Ausführung zahlen sich aus. Verdichtete Bauweise wird stärker gefördert.

Das System zeichnet sich durch mehr Transparenz und Nachvollziehbarkeit und weniger Bürokratie aus, erklärt Landesstatthalter Rüdiger. Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass die Bauwirtschaft durch das gleitende Anreizsystem einen entsprechenden Handlungsspielraum

gewinnt, wenn es um System- und Materialentscheidungen sowie die Kostenoptimierung geht. Gleichzeitig eröffnen sich große Freiheiten für die Bauträger und vor allem für die Förderwerber. So ist z.B. das barrierefreie Bauen nicht mehr verpflichtend, aber es bringt einen entsprechenden Bonus (positiver Anreiz).

Die Richtlinienänderungen 2015:

- In der **Neubaurichtlinie für den privaten Wohnbau** werden die Einkommensgrenzen angehoben – für einen Einpersonenhaushalt von bisher 2.800 auf 2.900 Euro, für Zwei- und Mehrpersonenhaushalte von bisher 5.000 auf 5.100 Euro.
- Der maximal zulässige Mietzins bei der Erstvermietung im Rahmen des Investorenmodells beträgt bei befristeten Mietverträgen zukünftig netto sieben Euro (bisher 6,60 Euro) und bei unbefristeten Mietverträgen 7,50 Euro.
- Auch in der **Wohnhaussanierungsrichtlinie** werden die Einkommensgrenzen erhöht – für einen Einpersonenhaushalt von bisher 2.900 auf 3.000 Euro, für Zwei- und Mehrpersonenhaushalte von bisher 5.200 auf 5.300 Euro.
- In der **Wohnbeihilferichtlinie** ändert sich die Obergrenze des anzurechnenden Wohnungsaufwandes. Diese wird mit 6,80 Euro (bisher 6,70 Euro) inklusive 1,20 Euro Betriebskostenanteil festgelegt.

Beispiel 1: Neubau mit Förderungsrichtlinien 2015

Einfamilienhaus mit 130 m²

Vierpersonenhaushalt (zwei Erwachsene, zwei Kinder)

Haushaltseinkommen: 3.290 Euro netto im Monat

Basisförderung:			380 Euro
Einkommensbonus:			30 Euro
Kinderbonus:			100 Euro
Energiesparbonus:	Heizwärmebedarf	35 kWh/m ²	5 Euro
	Primärenergiebedarf	110 kWh/m ²	6 Euro
	CO ₂ -Emissionen	17 kg/m ²	19 Euro
Umweltbonus:	OI3-Index	125 Punkte	11 Euro
Sonstige Öko-Maßnahmen: PVC-freie Fenster und Türen			50 Euro
<u>Bonus für Barrierefreiheit:</u>			<u>30 Euro</u>
Förderung pro m ² Nutzfläche:			631 Euro
x 130 m ² = Gesamtförderung			82.030 Euro

Beispiel 2: SanierungEigenheim, 130 m², Kaufpreis 350.000 Euro

Gesamtsanierung in Förderstufe 3

Maximale Sanierungskosten (1.200 Euro x 130m²) 156.000 Euro

Tatsächliche Sanierungskosten 100.000 Euro

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

Anrechenbare Sanierungskosten 156.000 Euro**Darlehenshöhe in Förderstufe 3: 65 Prozent 101.400 Euro****Wohnbauförderungsbilanz 2014**

Im Jahr 2014 hat das Land Vorarlberg 1.229 Eigenheime und Wohnungen, 21 Heime im Neubau sowie 2.091 Wohneinheiten in der Wohnhaussanierung gefördert. Daneben wurden zehn Ansuchen auf einen Härtekredit und 95 Ansuchen um einen Härtezuschuss gestellt. Dazu kommen 81 Förderungen für Kinderspielplätze bzw. -räume mit knapp 450.000 Euro. Außerdem wurden 10.513 Ansuchen auf Unterstützung durch Wohnbeihilfe positiv behandelt.

Neubauförderung:

212	Wohnungen in Eigenheimen	13,5 Mio. Euro
11	Wohnungen in verdichteter Bauweise (Doppel-, Reihenhaus)	0,8 Mio. Euro
444	Eigentumswohnungen	31,9 Mio. Euro
530	Mietwohnungen – gemeinnützig	44,2 Mio. Euro
17	Private Mietwohnungen (Investorenmodell)	1,2 Mio. Euro
1	Werkwohnung	0,1 Mio. Euro
<u>14</u>	<u>Zubauten bzw Wohnungserweiterungen</u>	<u>1,0 Mio. Euro</u>
1.229		92,7 Mio. Euro

Zudem wurden 21 Kredite für Wohnheime in Gesamthöhe von 9,2 Millionen Euro gewährt. Die Summe aller zugesagten Neubaukredite beläuft sich damit auf **101,9 Millionen Euro**.

Wohnhaussanierungsförderung: Insgesamt wurden Sanierungen von 2.091 Wohnungen gefördert, davon 903 mit Krediten und 1.188 mit Einmalzuschüssen. Die geförderte Nutzfläche beträgt insgesamt 180.832,47 m². Die anrechenbaren Sanierungskosten betragen insgesamt 61,5 Millionen Euro.

Wohnbeihilfe: Mit der Wohnbeihilfe gewährt das Land Vorarlberg Wohnkostenzuschüsse, wenn die erforderlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Im Jahr 2014 wurden an 10.513 Haushalte Wohnbeihilfen mit insgesamt knapp 27,5 Millionen Euro ausbezahlt.