



**Vorarlberg**  
unser Land



**Pressefoyer**

**Dienstag, 12. November 2019**

**Landeshauptmann Markus Wallner**

**Landesrat Marco Tittler**

**(Wohnbaureferent der Vorarlberger Landesregierung)**

**Lothar Hinteregger**

**(Vorstand der Abteilung Wohnbauförderung im Amt der Landesregierung)**

Titelbild: ©Vogewosi

## Impulse für leistbares Wohnen und Klimaschutz

Wohnbauförderungsrichtlinien 2020/21 des Landes Vorarlberg ermöglichen mehr Personen den Zugang zum Landgeld und legen Fokus auf Energieeffizienz

# Impulse für leistbares Wohnen und Klimaschutz

## Wohnbauförderungsrichtlinien 2020/21 des Landes Vorarlberg ermöglichen mehr Personen den Zugang zum Landgeld und legen Fokus auf Energieeffizienz

Das Ziel, leistbaren Wohnraum für alle zu schaffen, bestimmt seit Jahren die Wohnbaupolitik des Landes Vorarlberg und hat auch im neuen Regierungsprogramm der Landesregierung hohe Priorität. In den kommenden Jahren wird die Wohnbauoffensive des Landes unvermindert fortgesetzt, ebenso das intensive Bemühen, den vorhandenen Leerstand zu mobilisieren und die Grundstückshortung zu verhindern. Zugleich spielen ökologische Gesichtspunkte eine wesentliche Rolle. Mit der Anpassung der Wohnbauförderrichtlinien für die Jahre 2020/2021 sollen zusätzliche Impulse in Richtung Leistbarkeit und Klimaschutz gesetzt werden, betonen Landeshauptmann Markus Wallner und der neue ressortzuständige Landesrat Marco Tittler im Pressefoyer. Im Rahmen der Wohnbauförderung und anderer Maßnahmen soll die Möglichkeit gesichert bleiben, dass sich die Vorarlbergerinnen und Vorarlberger weiterhin Eigentum schaffen können, außerdem wird das Thema Energieeffizienz verstärkt in den Fokus gerückt.

Die Finanz- und Wirtschaftskrise der Jahre 2008/09, die Niedrigzinspolitik der EZB, ein Bauboom und eine wachsende Bevölkerung sind einige Gründe, die dazu geführt haben, dass auch in Vorarlberg die Wohnkosten außergewöhnlich stark gestiegen sind. Dieser Entwicklung wirksam zu begegnen ist eine große Herausforderung. Worum es der Vorarlberger Landesregierung geht, ist im jüngst präsentierten Arbeitsübereinkommen klar formuliert: „Wohnen ist mehr, als ein Dach über dem Kopf zu haben. Der Wohnraum ist der unmittelbare Lebensraum der Menschen, er ist ein bestimmender Faktor ihrer Lebensqualität“, heißt es dort.



Vorarlberg investiert in die Förderung des Wohnbaus (inkl. Wohnbeihilfe) im Schnitt 386 Euro pro Einwohner und Jahr – mehr als jedes andere Bundesland. Seit 2014 hat das Land in Summe eine knappe Milliarde Euro aufgebracht, allein im laufenden Budget sind wieder rund 150 Millionen Euro veranschlagt.

### **Die wesentlichen Änderungen der Wohnbauförderungsrichtlinien für 2020/2021**

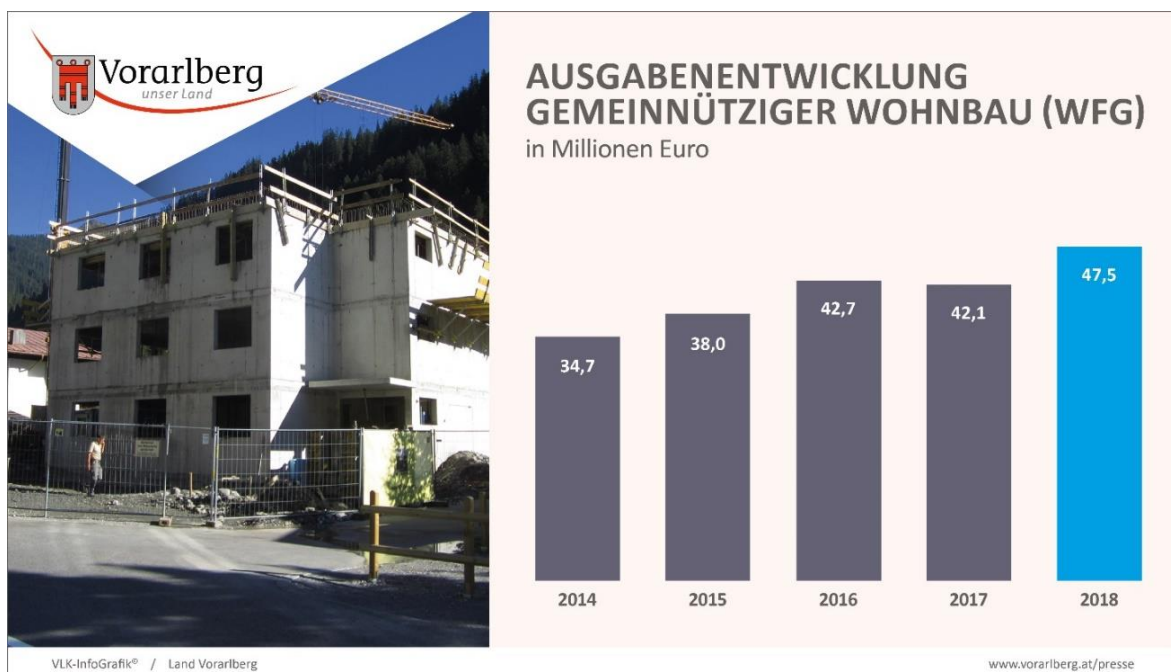
In der Neubauförderung für den privaten Wohnbau wird angestrebt, mehr Personen eine finanzielle Unterstützung durch die Wohnbauförderung zu ermöglichen sowie zur Erreichung der Vorarlberger Klimaschutzziele beizutragen und niedrigere Heiz- und Betriebskosten zu erzielen. Die Anpassung dient auch der Erhöhung heimischer Wertschöpfung und zur Ermöglichung neuer Wohnformen (Baugruppenprojekte). Zudem wird versucht, die Wohnbauförderung im Vergleich mit den derzeit niedrigen Bankkonditionen wieder attraktiv zu machen, um weiterhin ein starkes Lenkungsinstrument zu bleiben. Im Detail:

- Anhebung der Einkommensgrenzen bei Einpersonenhaushalten von 3.100 auf 3.250 Euro und bei Mehrpersonenhaushalten von 5.500 auf 5.800 Euro monatlich netto
- Reduzierung der Verzinsung des Förderungskredits, um gegenüber den niedrigen Bankzinsen wettbewerbsfähig zu bleiben. Der in Fünfjahresschritten gestaffelte Zinssatz wird ab dem 11. Jahr um jeweils 0,25 Prozentpunkte gesenkt, der maximale Satz (ab dem 31. Jahr) sogar um 0,75 Prozentpunkte von 3,25 auf 2,5 Prozent. Die alternativ wählbare Fixverzinsung über die gesamte Laufzeit von 35 Jahren wurde von 1,75 auf 1,50 Prozent reduziert.
- Für „Baugruppenprojekte“ (wenn sich private Bauherren zur Errichtung von Reihen- oder Mehrwohnhäusern zusammentun) wird für professionelle Unterstützung (z.B. für den Architekten) ein Bonus von 100 Euro/Quadratmeter Nutzfläche gewährt.
- Anhebung der Energiespar- und Umweltboni für besonders energieeffiziente und ökologische Gebäude um 20 Euro/Quadratmeter Nutzfläche.
- Neue Förderung für „regionales Holz“: Zur Reduzierung von Transportwegen wird der Bonus für Holzfenster um 20 Euro/Quadratmeter Nutzfläche erhöht. Der bisherige Holzfassadenbonus wird nur noch bei Verwendung von regionalem Holz gewährt und dafür um zehn Euro/Quadratmeter Nutzfläche angehoben.
- Für gasbeheizte Wohngebäude werden strengere CO<sub>2</sub>-Anforderungen definiert, die in Verbindung mit größeren Photovoltaikanlagen etwas überschritten werden können
- Geringfügige Anhebung der Kostengrenzen für geförderte Gebäude/Wohnungen (+2,7 Prozent gemäß Baukostenindex), verbunden mit einer eigenen Grenze für Kleinwohnanlagen (max. 700 Quadratmeter Nutzfläche) und moderatere Kürzung der Wohnbauförderung bei Überschreitung dieser Grenzen

Bei der Neubauförderung für den öffentlichen Wohnbau geht es darum, trotz gestiegener Baukosten weiterhin leistbare Mieten im gemeinnützigen Bereich sicherzustellen. Außerdem sollen auch gemeinnützige Bauträger zu kostengünstigen Konzepten (Sonderwohnbauprogramm) angeregt werden. Im Detail:



- Anhebung des Förderungssatzes für integrative und betreute Wohnungen sowie für Not- und Startwohnungen um 50 Euro je Quadratmeter Nutzfläche
- Mit dem „Bonus für kompakte und leistbare Wohnungen“ (entspricht dem bisherigen „Sonderwohnbauprogramm“, das z.B. die Vogewosi mit ihrem „Wohnen500“-Konzept umsetzt) sollen Mietwohnungen gefördert werden, deren Miete max. 8,50 Euro/Quadratmeter im Monat (einschließlich Betriebs- und Heizkosten sowie Umsatzsteuer) beträgt
- Die übrigen Änderungen decken sich mit jenen für den privaten Wohnbau. Sie dienen dem im Regierungsprogramm formulierten Ziel, bis 2024 unter Berücksichtigung des Modells „Wohnen 500“ mindestens 4.000 neue Wohnungen in Vorarlberg zu errichten, wobei besonderes Augenmerk auf bedarfsgerechte Kleinwohnungen gelegt und verstärkt auf Holzbau gesetzt wird. Auch die Stärkung des ländlichen Raumes durch den weiteren Ausbau gemeinnütziger Wohnbauangebote abseits der Ballungszentren steht dabei im Vordergrund.



Auch die Anpassung der Wohnhaussanierungsrichtlinie zielt zum einen darauf ab, mehr Personen den Zugang zur Förderung zu ermöglichen. Zum anderen geht es darum die Zahl der Sanierungen älterer Gebäude zu steigern, um die Erreichung der Klimaschutzziele und niedrigerer Heizkosten zu unterstützen. Die Sanierungsoffensive des Landes soll daher vorangetrieben werden, um die laut Regierungsprogramm angepeilte langfristige Sanierungsrate von drei Prozent zu erreichen. Im Detail:

- Anhebung der Einkommensgrenzen bei Einpersonenhaushalten von 3.100 auf 3.250 Euro, bei Zweipersonenhaushalten von 5.400 auf 5.650 Euro und bei Mehrpersonenhaushalten von 6.000 auf 6.300 Euro monatlich netto
- Anpassung des Wärmedämmwertes für Fenster (U-Wert) an gute bereits marktübliche Fenster

- Einführung eines Bonus für die Verwendung von regionalem Holz in Höhe von 20 Euro/Quadratmeter Bauteilfläche
- Alternativ wählbare längere Kreditlaufzeit von 35 statt 20 Jahren, um die monatliche Rate für umfassende Gesamtsanierungen leistbar zu gestalten
- Erhöhung der Sanierungsberatungsförderung für Eigenheime von 1.200 auf 1.600 Euro und bei Mehrwohnhäusern von 3.000 auf 4.000 Euro. Die Förderung für die Sanierungsbegleitung wird um 300 Euro angehoben, wenn im Rahmen dieser Dienstleistung auch Angebote und Rechnungen überprüft werden

Mit der Wohnbeihilfe hilft das Land Vorarlberg all 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. Die Wohnbeihilferichtlinie wurde in den letzten Jahren immer wieder verbessert, um ihre Wirkung zu erhöhen bzw. um die geänderten Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Das trägt maßgeblich dazu bei, dass die durchschnittliche Wohnkostenbelastung in Vorarlberg zu einem guten Teil abgedeckt werden kann und die breite Mitte der Gesellschaft gut und zu moderaten Kosten wohnversorgt ist. Für das Jahr 2020 hat die Landesregierung folgende Verbesserungen der Wohnbeihilfe beschlossen:

- Teilzeitanrechnung gilt auch für Paare, bei denen ein Partner eine Ausbildung absolviert
- Erhöhung der Obergrenze des anzurechnenden Wohnungsaufwandes von 7,50 Euro (inklusive Betriebskostenanteil 1,30 Euro) auf 7,90 Euro (inklusive Betriebskostenanteil 1,50 Euro)
- Präzisierung, dass eine Begünstigungsklausel auch bei Pflegegeld ab der Stufe 2 bzw. bei Kindern mit erhöhter Familienbeihilfe zur Anwendung kommt
- Erweiterung der Anspruchsberechtigten um Studenten mit SelbsterhalterInnen-Stipendium
- Anpassung der Einkommensstabelle zur Berechnung des „zumutbaren Wohnungsaufwandes“ durch Anhebung pro weiterer Person im Haushalt von bisher 180 auf 200 Euro

### **Klimaschutz und hohe energetische Standards**

Die neuen Richtlinien entsprechen der im Regierungsprogramm getroffenen Feststellung, dass bei Neubau und Sanierung höchste energetische Standards gefragt sind, um den Herausforderungen des Klimaschutzes zu genügen. Weitere Anpassungen werden erforderlich, wenn über eine Novelle des Vorarlberger Baurechts die OIB-Richtlinien 2019 in Kraft gesetzt werden. Das soll dann zusätzlich genutzt werden, Erkenntnisse aus derzeit gemeinsam mit der Abteilung Raumplanung und Baurecht laufenden Abstimmungsprojekten zum Thema „Verdichtung“ und aus einschlägigen Wohnbauforschungsprojekten einfließen zu lassen.

Mögliche Schwerpunkte einer solchen künftigen Anpassung:

- Weitere Förderung der Leistbarkeit
- Umgang mit (Nach-/Innen-)Verdichtung
- Teilbarkeit von Eigenheimen („Generationenhaus“)
- Soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau

## Die Wohnbauoffensive geht weiter

Landeshauptmann Wallner unterstreicht einmal mehr die Bedeutung der Wohnbauförderung: „Diese ist das wichtigste Instrument der Politik auf Länderebene, um beim Wohnen und beim Erwerb von Eigentum für die heimische Bevölkerung eine Leistbarkeit zu gewährleisten. An dieser Länderkompetenz darf nicht gerüttelt werden.“

Eine aktuelle Studie nennt als besondere Stärken der Vorarlberger Wohnbauförderung ein hohes Maß an Kontinuität und zugleich rasche Anpassungsfähigkeit. Die Reformdynamik erkläre sich dadurch, dass die regelmäßige Anpassung der Richtlinien im Zwei-Jahre-Intervall es möglich macht, ganz gezielt auf aktuelle Herausforderungen zu reagieren und Detailbestimmungen nachzuschärfen.

Vorarlberg hatte im Ländervergleich im Jahr 2018 mit 7,2 Wohnungsbewilligungen pro 1.000 Einwohner den zweithöchsten Bewilligungsstand an neuen Wohnungen, nur hinter Wien (7,8). (Quelle: Wohnbauförderung in Österreich 2018, IIBW-Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH) Trotz der sehr hohen Wohnungsproduktion fehlt nach wie vor ein entsprechendes Angebot an „günstigem Wohnraum“.

Unvermindert fortgesetzt werden soll die Wohnbauoffensive des Landes. Dazu zählen der Ausbau des Programms „Wohnen 500“ und der Wohnbau im gemeinnützigen Bereich – bis 2024 sollen zumindest 4.000 neue Wohnungen in Vorarlberg errichtet werden. Das Programm „Sicher vermieten“ soll weiterentwickelt und ausgebaut werden. Auch der Mietkauf soll verstärkt werden, um die Bildung von Eigentum zu ermöglichen.

Ein wesentlicher Kostentreiber sind die stark gestiegenen Grundpreise. Ergänzende neue Bestimmungen im Raumplanungsgesetz und im Grundverkehrsgesetz wurden bereits mit den Novellen 2019 umgesetzt, um Baulandhortung zu verhindern. Gleichzeitig gilt es auf hohe Energieeffizienz von Gebäuden zu achten und Forschungsprojekte (wie u.a. in der Vergangenheit das Projekt „KliNaWo“ der Vogewosi in Feldkirch-Tosters) bspw. im Rahmen der Wohnbauforschung zu unterstützen.

Herausgegeben von der Landespressestelle Vorarlberg  
Amt der Vorarlberger Landesregierung

Landespressestelle, Landhaus, Römerstraße 15, 6901 Bregenz, Österreich | [www.vorarlberg.at/presse](http://www.vorarlberg.at/presse)  
[presse@vorarlberg.at](mailto: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