



Pressefoyer

Dienstag, 5. Dezember 2023

Landeshauptmann Markus Wallner

Landesrat Marco Tittler (Wohnbaureferent der Vorarlberger Landesregierung)

Titelbild: ©Vogewosi

Wohnraum schaffen, Eigentum ermöglichen

Wohnbauförderungsrichtlinien 2024 des Landes Vorarlberg

Wohnraum schaffen, Eigentum ermöglichen

Wohnbauförderungsrichtlinien 2024 des Landes Vorarlberg

Stark gestiegene Preise für Grund und Boden sowie hohe Errichtungskosten im Wohnbau beeinträchtigen die Verfügbarkeit und die Bereitstellung von Wohnraum. Zusätzlich erschweren Inflation und die derzeitige Zinssituation am Kapitalmarkt die Situation für Bauherren und Wohnungssuchende. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, hat die Vorarlberger Landesregierung ein umfassendes Wohnpaket mit zahlreichen Initiativen auf Schiene gebracht. Dazu gehört auch die Überarbeitung der Wohnbauförderung. Die Förderrichtlinien für den privaten und den öffentlichen Neubau, für Wohnhaussanierungen und für die Wohnbeihilfe sowie für Eigenmittlersatzkredite, die alle mit Ende dieses Jahres auslaufen, wurden angepasst und weiterentwickelt. „Die wesentlichen Zielsetzungen bleiben unverändert. Wir wollen mit der Wohnbauförderung dazu beitragen, dass dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden kann und der Erwerb von Eigentum wieder leichter möglich wird“, sagt Landeshauptmann Markus Wallner im Pressefoyer bei der Vorstellung der neuen Wohnbauförderungsrichtlinien gemeinsam mit Wohnbaulandesrat Marco Tittler. Im Landesbudget 2024 sind dafür insgesamt 161 Millionen Euro veranschlagt, was eine Steigerung von ca. 6,5 Millionen gegenüber 2023 darstellt.

Nachdem in der Vergangenheit u.a. die niedrigen Bankzinsen dazu geführt haben, dass deutlich weniger Förderungsanträge gestellt wurden, ist die Zahl der Neubauförderungen heuer wieder gestiegen. Bisher (Stichtag 1. Dezember) sind im laufenden Jahr 924 Wohnungen gefördert worden, zum gleichen Zeitpunkt des letzten Jahres waren es 663. Bei Sanierungen älterer Gebäude steht das Land kurz vor Jahresende bei Förderzusagen für 1.388 Wohneinheiten.

Im gemeinnützigen Wohnbau werden im Rahmen des Wohnpakets kräftige Impulse gesetzt:

Für die Schaffung von Wohnraum wurde ein Sonderwohnbauprogramm Wohnen 550 auf Schiene gebracht. Einheitliche 2-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von 50 m² sollen von der VOGEWOSI bei einem Minimum an baulicher Infrastruktur (kein Personenaufzug, keine Tiefgarage, keine Unterkellerung) besonders junge Menschen und Paare sowie Singles eine günstige Wohnmöglichkeit in ökologisch hochwertigem Standard bieten.

Gesamtwohnungsentgelt: 550 Euro pro Monat, 300 Wohnungen für ganz Vorarlberg. „Diese garantiert günstige Miete wird über einen Startwohnungsbonus in Form von Darlehen und Zuschüssen des Landes erreicht“, betont Landeshauptmann Wallner. Das Angebot steht allen Vorarlberger Gemeinden einheitlich zur Verfügung.

Derzeit befinden sich rund 600 gemeinnützige Wohnungen im Bau. Das Land will auch in wirtschaftlich schwierigeren Zeiten dem Bedarf der Gemeinden nach gemeinnützigen Neubauwohnungen nachkommen. Zusätzlich zu den regulären Neubauwohnungen soll den

Gemeinden die im Sonderwohnbauprogramm erwähnten 300 Starterwohnungen angeboten werden. Daneben werden in den nächsten Jahren Sanierungen und Nachverdichtungen forciert.

Ein neues Mietkauf-Modell im gemeinnützigen Wohnbau, das mit der VOGEWOSI entwickelt wird, ermöglicht es, dass bereits beim Zeitpunkt des Bezuges der spätere Kaufpreis festgelegt wird. Dieses neue Modell soll in ausgewählten Gebäuden in Absprache mit der Gemeinde zum Einsatz kommen.

Förderungskredite zu besonders günstigen Konditionen

Sowohl für den Neubau als auch für Sanierungen und Eigenmittellersatzkredite hat die Landesregierung für 2024 erneut nur für dieses eine Jahr geltende Richtlinien beschlossen, weil die künftige Marktentwicklung immer noch von beträchtlichen Unwägbarkeiten geprägt ist. „Unter diesen Umständen ist es ratsam, weiterhin vorsichtig zu sein und möglichst flexibel zu bleiben“, erläutert Landeshauptmann Wallner.

„Wir halten bewusst an den sehr günstigen Konditionen der Förderungskredite fest, um den Stellenwert der Wohnbauförderung weiter zu stärken“, sagt Landesrat Tittler. Er verweist insbesondere auf die im Vergleich mit dem Markt äußerst günstigen Zinskonditionen. Der Zinssatz für den Förderungskredit startet bei 0,25 Prozent und steigt bis zum Ende des Tilgungszeitraumes (35 Jahre) bis auf 1,5 Prozent. Alternativ kann eine Fixverzinsung über die gesamte Laufzeit von 1,25 Prozent gewählt werden – ebenfalls eine sehr attraktive Möglichkeit.

In Verbindung mit der Anpassung von Kosten- und Preisobergrenzen sowie der für den Bezug der Förderung zulässigen Einkommensgrenzen solle die Nachfrage sowohl im Neubau- als auch im Sanierungsbereich weiter gefestigt werden.



LANDES-WOHNBAUFÖRDERUNG: KREDITKONDITIONEN IM NEUBAU

	davon Zinsen	Annuität gerechnet vom ursprünglichen Nominalbetrag (Tilgung samt Zinsen)
1. – 5. Jahr	0,25 %	1,00 %
6. – 10. Jahr	0,50 %	1,75 %
11. – 15. Jahr	0,75 %	2,75 %
16. – 20. Jahr	1,00 %	3,50 %
21. – 25. Jahr	1,25 %	4,25 %
26. – 30. Jahr	1,50 %	5,00 %
31. – 35. Jahr	1,50 %	5,50 %

Alternativ: Fixverzinsung

	davon Zinsen	Annuität
1. – 35. Jahr	1,25 %	3,55 %

VLK-InfoGrafik®/ Land Vorarlberg / Foto: istockphoto.com - Pattanaphong Khuankaew www.vorarlberg.at/presse

Neben den Schritten, die das Land im eigenen Wirkungsbereich gesetzt hat, bedarf es jedoch auch zusätzlicher Maßnahmen, betont Tittler: „Die Abschaffung der Grunderwerbssteuer für den Ersterwerb wäre eine solche Maßnahme, die rasch umgesetzt werden könnte.“ Handlungsbedarf gebe es vor allem bei der KIM-Verordnung (Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen), stellt er einmal mehr fest: „Die Verordnung wurde für eine völlig andere Zinssituation entworfen und ist in der derzeitigen Situation überschießend. Hier bedarf es rasch einer praxistauglichen Anpassung.“

Attraktive Neubauförderung mit zusätzlichen Anreizen

Für den Neubau sind 2024 Ausgaben von fast 96 Millionen Euro vorgesehen, um ca. 9,5 Millionen Euro mehr als heuer. Bereits in den Förderungsrichtlinien 2023 ist das frühere sehr komplexe System zwecks Vereinfachung erheblich gestrafft worden, was für alle Interessierten eine rasche und unkomplizierte Förderungsberechnung ermöglicht.

In den neuen Neubaurechtlinien werden die Basisförderungen für verdichtete Bauweisen angehoben und durch die Erhöhung der Förderungszuschläge für soziale Maßnahmen und ökologisches Bauen werden zusätzliche Förderungsanreize geboten. Kosten- bzw. Verkaufspreisobergrenzen werden indexiert.

Weiterhin sollen förderbare KäuferInnen einer Neubauwohnung, welche die ökologischen Mindestanforderungen (kein Öl, Gas etc.) erfüllt und deren Kaufpreis eine gewisse Obergrenze nicht übersteigt, durch ein Wohnbauförderdarlehen des Landes unterstützt werden. Jungfamilien und der erstmalige Eigentumserwerb werden dabei im Rahmen der sozialen Kriterien besonders berücksichtigt.

Die für die Neubauförderung zulässigen Einkommensgrenzen werden um zehn Prozent angehoben. Sie betragen monatlich netto bei Haushalten mit

einer Person	4.000 Euro,
zwei Personen	7.000 Euro,
drei und mehr Personen	8.250 Euro.

Im privaten Wohnbau werden die Basisförderungssätze für verdichtete Bauvorhaben vereinheitlicht und auf 100.000 Euro für Wohneinheiten bzw. 120.000 Euro für Wohninitiativen erhöht (bisher 40.000 bis 100.000 Euro). Im öffentlichen Wohnbau gibt es als Basisförderung für integrative und betreute Wohnungen sowie für Not- und Startwohnungen künftig 120.000 Euro (bisher 110.000 Euro) und für Wohnheime, Schüler- und Studentenheime sowie betreute Wohngemeinschaften 65.000 Euro (bisher 30.000 Euro).

Auch bei den Zuschlägen für Soziales, Klimaschutz und Regionalität werden spürbare Anhebungen vorgenommen:

- Kinderzuschlag 15.000 Euro (bisher 10.000 Euro)
- Heizwärmebedarf 15.000 Euro (bisher 10.000 Euro)

- Klima-Aktiv-Gold-Zertifizierung 40.000 Euro (bisher 35.000 Euro)

Außerdem wird eine Klarstellung für den Erhalt des im letzten Jahr eingeführten Zuschlags beim erstmaligen Erwerb von Eigentum getroffen. Gerade dieser Bonus trägt dem weiterhin hohen Bedarf an günstigem Wohnraum Rechnung.

Zur Veranschaulichung zwei konkrete Förderbeispiele gemäß den Richtlinien 2024:

- 1) Zwei Erwachsene, Haushaltseinkommen 4.760 Euro netto
Wohnung 78,3 m²

Basisförderung:	100.000 Euro
Zuschläge: Erstmaliger Eigentumserwerb	20.000 Euro
Klima-Aktiv-Gold Standard	40.000 Euro
<u>Fenster aus regionalem Holz</u>	<u>10.000 Euro</u>
Summe Förderungen 2024:	170.000 Euro
Bisherige Förderung gemäß der Richtlinie 2023:	125.000 Euro

- 2) Familie (Eltern, zwei Kinder), Haushaltseinkommen 4.760 Euro netto
Doppel-/Reihenhaus, Wohnnutzfläche 128 m²

Basisförderung:	100.000 Euro
Zuschläge: Kinderzuschlag	30.000 Euro
Erstmaliger Eigentumserwerb	20.000 Euro
Klimaschutz/Regionalität	
- Heizwärmebedarf 33,3 kWh/m ² a	15.000 Euro
- CO ₂ -Emissionen 6,3 kg/m ² a	10.000 Euro
- OI3-Bilanzgrenze 1; 79,8 Punkte	10.000 Euro
- Fenster aus regionalem Holz	10.000 Euro
- <u>Fassade aus regionalen Materialien</u>	<u>5.000 Euro</u>
Summe Förderungen 2024:	200.000 Euro
Bisherige Förderung gemäß der Richtlinie 2023:	135.000 Euro

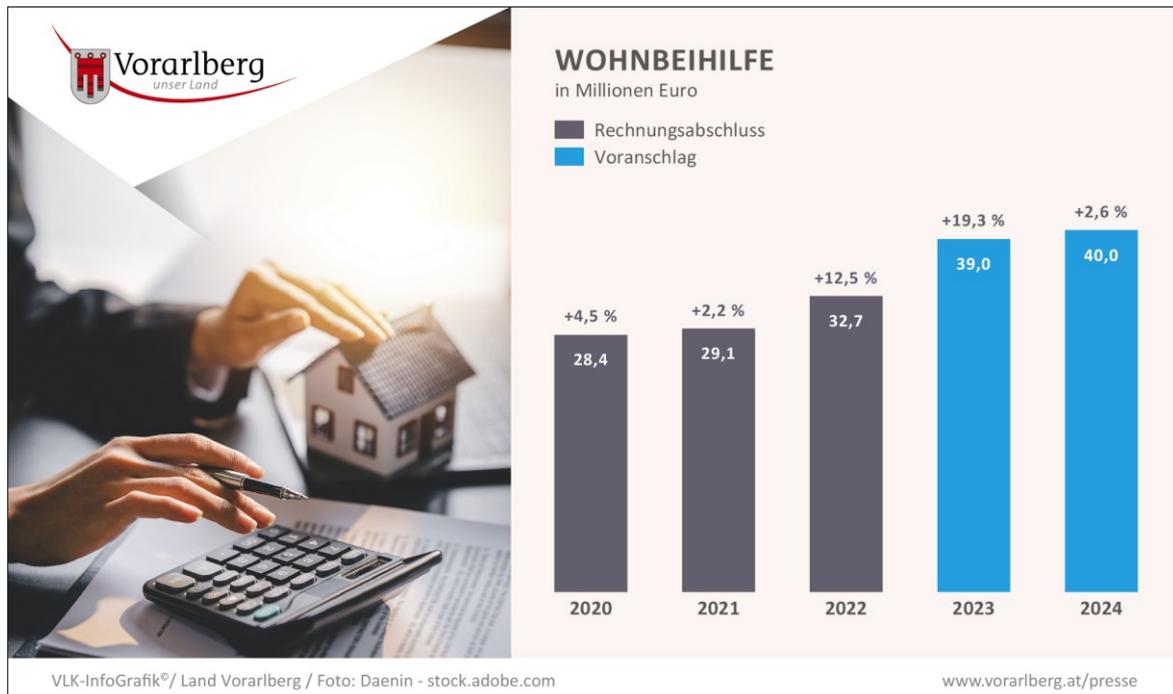
Sanierungen für den Klimaschutz und höhere Energiestandards

Zur Förderung der Wohnhaussanierung sind für das kommende Jahr 22,8 Millionen Euro budgetiert. Das bisherige Fördersystem in diesem Bereich hat sich bewährt und wird neben der Einführung eines Familien-Bonus mit nur punktuellen Anpassungen weitergeführt.

Mit Blick auf Energiekosten und Klimaschutzziele wird die Sanierungsoffensive des Landes weiter vorangetrieben. Von den ca. 22.000 gemeinnützigen Wohnungen in Vorarlberg haben ca. die Hälfte noch einen Energieträger auf fossiler Basis. Bei den ersten 1.000 davon soll in den nächsten zwei Jahren ein Energieträgerwechsel vorgenommen werden. Zudem werden in diesem Zeitraum 600 Wohnungen in zwölf Wohnanlagen einer umfassenden Sanierung unterzogen werden. Das zuordenbare Sanierungsvolumen wird dabei auf rund 50 Millionen Euro geschätzt.

Wohnbeihilfe angesichts von Kostensteigerungen weiter auf hohem Niveau

Mit der Wohnbeihilfe hilft das Land 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. Angesichts stark steigender Wohnkosten hat die Landesregierung vor einem Jahr eine kräftige Anhebung der Mittel budgetiert und hält im Voranschlag 2024 das hohe Niveau. 40 Millionen Euro werden für die Wohnbeihilfe bereitgestellt.



Mit der neuen Wohnbeihilferichtlinie 2024 wird erneut die Obergrenze des anzurechnenden Wohnungsaufwandes angehoben und die Einkommenstabelle angepasst. Wie sich das auswirkt, veranschaulichen die folgenden Beispiele:

1) Eine alleinerziehende Person mit zwei Kindern wohnt in einer Mietwohnung mit einer Nutzfläche von 80 m². Das Haushaltseinkommen inklusive Sonderzahlungen beträgt 2.000 Euro, die monatliche Miete ohne Betriebskosten 800 Euro. In diesem Fall kommt der Alleinerzieherbonus zur Anwendung.

Wohnbeihilfe 2023: 560 Euro

Wohnbeihilfe 2024: 800 Euro

2) Eine Familie mit zwei Erwachsenen und einem Kind wohnt in einer Eigentumswohnung mit einer Nutzfläche von 80 m². Das Haushaltseinkommen inklusive Sonderzahlungen beträgt 2.000 Euro, die monatlichen Kreditrückzahlungen ohne Betriebskosten 800 Euro.

Wohnbeihilfe 2023: 460 Euro

Wohnbeihilfe 2024: 700 Euro

Informationen, Formulare und einen unverbindlichen Wohnbeihilfe-Rechner gibt es auf der Homepage des Landes unter www.vorarlberg.at/wohnbeihilfe (Achtung: neuer Rechner ab Jänner 2024).

Weitere Unterstützung zum Erwerb von Eigentum

Die nach wie vor geltende Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V) macht es insbesondere für viele junge Menschen und Familien äußerst schwierig, einen Kredit für einen Hausbau oder einen Wohnungskauf zu erhalten. Deshalb verlängert das Land Vorarlberg seine im letzten Jahr beschlossene Förderungsrichtlinie für Eigenmittlersatzkredite. Die Konditionen für den Eigenmittlersatzkredit des Landes (Zinsfreies Darlehen in Höhe von maximal 25.000 Euro mit einer Laufzeit von 20 Jahren) bleiben unverändert.

Bodenfonds unterstützt Wohnraumprojekte in den Gemeinden

Zur Sicherung von Grundstücksflächen für leistbaren Wohnraum bzw. für strategisch bedeutsame Flächen gründet das Land Vorarlberg den „Bodenfonds Vorarlberg“. Wesentliche Ziele des Bodenfonds sind:

- Laufende Evaluierung des Grundstückmarktes in Vorarlberg
- Erwerb und entgeltliche Weitergabe von Grundstücken für spätere Verwertungen für leistbares Wohnen in Vorarlberg
- Sicherung von Grundstücken für strategisch wichtige Infrastrukturprojekte
- Entwicklung von möglichen Projekten gemeinsam mit den Gemeinden
- Übernahme von Planungs- und Projektierungsleistungen

Geplant ist, dass der Bodenfonds mit drei bis vier Pilotprojekten startet. Die Vergabe von Grundstücken erfolgt aufgrund eines Kriterienkataloges, wobei die Wohnbauförderung als Maßstab herangezogen werden soll. Die Finanzierung erfolgt dabei durch Startkapital des Landes, durch Teilverkäufe von Wohnungen sowie durch Zinszuschüsse des Landes.

Es wird angenommen, dass jährlich ein Grundstück mit 1.500 m² gekauft und auf diesem eine Wohnanlage errichtet wird. Der überwiegende Teil der Wohnungen soll im Baurecht vergeben und nur ein geringer Anteil auch verkauft werden. Zudem soll das Land dem Bodenfonds bei einem Kreditzinssatz über zwei Prozent einen Zinsschuss gewähren. Als Startkapital wird der Bodenfonds vom Land mit zwei Millionen Euro dotiert.

Herausgegeben von der Landespressestelle Vorarlberg
Amt der Vorarlberger Landesregierung

Landespressestelle, Landhaus, Römerstraße 15, 6901 Bregenz, Österreich | www.vorarlberg.at/presse
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