



Pressefoyer | Dienstag, 19. Jänner 2016

Wohnbau-Offensive für leistbares Wohnen

Wohnbauförderungs-Richtlinien 2016/17 des Landes Vorarlberg

mit

Landeshauptmann Markus Wallner

Landesstatthalter Karlheinz Rüdissler

(Wohnbaureferent der Vorarlberger Landesregierung)

Hans-Peter Lorenz

(Geschäftsführer der VOGEWOSI)

Wohnbauoffensive für leistbares Wohnen

Wohnbauförderungs-Richtlinien 2016/17 des Landes Vorarlberg

"Leistbares Wohnen für alle" ist und bleibt das vorrangige Ziel der Landes-Wohnbauförderung, betonen Landeshauptmann Markus Wallner und Landesstatthalter Karlheinz Rüdissler im Pressefoyer. Mit den neuen Richtlinien 2016/17 wird ein stabiles Förderungssystem beibehalten, das der Bauwirtschaft Sicherheit und Planbarkeit ermöglicht und zugleich flexibel ist, um angesichts aktueller Herausforderungen rasch Anpassungen durchzuführen. Heuer sind insgesamt 158,5 Millionen Euro für die Fortführung der Wohnbauoffensive des Landes veranschlagt. Erstmals ist mehr Geld für die Ankurbelung des gemeinnützigen Wohnbaus budgetiert als für den privaten Neubau. Dadurch wird das 2014 gestartete ambitionierte Programm des Landes, das in den folgenden fünf Jahren die Errichtung von 500 gemeinnützigen Wohnungen pro Jahr vorsieht, heuer um zusätzliche 150 Wohnungen erweitert.



"Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen, deshalb wollen wir über unsere Wohnbauförderung den Vorarlbergerinnen und Vorarlbergern die bestmögliche Unterstützung bieten, um ein Eigenheim zu errichten oder zu einer den Wünschen und dem Bedarf entsprechenden Wohnung zu kommen", so Landeshauptmann Wallner. Im privaten Neubau wird daher das vor zwei Jahren eingeführte und seither bestens bewährte Modell mit Basisförderung und darauf aufbauenden Boni beibehalten.

Im gemeinnützigen Wohnungsbau wurde die Vorgabe des Landes – 500 neue Wohnungen pro Jahr – auch 2015 erreicht. Ziel ist es, dass in allen 96 Vorarlberger Gemeinden gemeinnützige Wohnungsangebote verfügbar sind. Der aktuelle Zwischenstand: In 59 Gemeinden gibt es insgesamt fast 18.800 Wohnungen, die von den gemeinnützigen Bauträgern VOGEWOSI, Alpenländische Heimstätte und Wohnbauselbsthilfe errichtet wurden.



Jahr	Zugesagte Wohnungen	Zugesagte Fördersumme	Nutzfläche gesamt	Nutzfläche pro Wohnung
2010	416	€ 31.897.500,--	27.976,69 m ²	67,25 m ²
2011	234	€ 16.642.580,--	16.221,67 m ²	69,32 m ²
2012	349	€ 25.123.100,--	21.836,32 m ²	62,57 m ²
2013	354	€ 27.071.300,--	23.677,01 m ²	66,88 m ²
2014	530	€ 44.198.200,--	34.256,20 m ²	64,63 m ²
2015	521	€ 44.603.200,--	34.593,37 m ²	66,40 m ²

Zusätzliches Bauprogramm mit kostengünstigen Wohnungen

Grundstücks- und Mietpreise bringen viele Menschen an die Grenzen ihrer finanziellen Möglichkeiten. Mit der ambitionierten Bauleistung im gemeinnützigen Wohnbau wird dieser Herausforderung begegnet. Der Landesvoranschlag 2016 ermöglicht eine zusätzliche Verstärkung. Sechs Millionen Euro werden für ein Sonderwohnbauprogramm bereitgestellt, mit dem über die angepeilten 500 Wohnungen hinaus noch einmal 150 Einheiten in kostengünstig ausgeführten Kleinwohnanlagen entstehen sollen.

Die Grundstücke für dieses Sonderprogramm werden von Gemeinden, der Diözese, Pfarren aber auch von Privaten über ein Baurecht über 50 Jahre zur Verfügung gestellt. Gebaut werden dreigeschossige Häuser mit 10 bis 15 Wohnungen. Für eine rasche und kostengünstige

Umsetzung wird eine Holz(Modul)Bauweise gewählt. Auf Kellergeschosse/Tiefgaragen wird ebenso verzichtet wie auf einen Personenaufzug, nur das Erdgeschoss wird barrierefrei ausgeführt. Wichtig für eine möglichst industrielle Vorfertigung ist die Multiplizierbarkeit der Projekte. Folgeprojekte sollen ohne Konzept- und Grundrissänderungen wiederholbar sein. Dadurch sollen die Herstellungskosten rund 2.000 Euro/m² betragen.

Vorgesehen sind überwiegend 3-Zimmerwohnungen für Familien, mit optimierten Grundrissen, damit eine kompakte und damit leistbare Nutzfläche von ca. 65 m² einschließlich Standardküche realisiert werden kann. Dadurch soll im Rahmen dieses Sonderwohnbauprogrammes die Miete inkl. Betriebs- und Heizkosten nicht mehr als 7,90 Euro/m² kosten. Zum Vergleich: Im Durchschnitt zahlt man für eine gemeinnützige Wohnung 8,50 Euro/m².

VOGEWOSI-Investitionen 2016

Neubauprogramm mit fast 36 Millionen Euro

Das Neubauprogramm 2016 der VOGEWOSI hat ein Bauvolumen von 35,9 Millionen Euro, das ist deutlich mehr als in den Jahren davor. Bereits im Bau, in Vorbereitung oder in der Projektierungsphase sind 35 Wohnanlagen mit zusammen 838 Wohnungen und 34 sonstigen Einheiten (Kinderbetreuung, Arztpraxen, Tagesbetreuung, Mohi oder Krankenpflegeverein) sowie zwei Sozialzentren (Höchst und Koblach mit zusammen 98 Pflegebetten).

STATUS	Wohnanlagen	Wohnungen	Sonstige
im Bau	9	259	2 Sozialzentren
Baubeginn 2016	10	164	
in Projektierung	16	415	
Gesamt	35	838	
BEZÜGE	Wohnanlagen	Wohnungen	Sonstige
2016	8	209	2 Sozialzentren
2017	10	193	
ab 2018	17	436	
Gesamt	35	838	

Von den 35 Wohnanlagen werden 15 (zusammen 337 Wohnungen) ganz oder teilweise in Form des "**Betreuten Wohnens**" umgesetzt. Die jeweiligen Betreuungskonzepte sind unter Einbindung der ambulanten Dienste mit den Standortgemeinden individuell abgestimmt.

Im Regelfall werden alle neuen Wohnanlagen absolut **barrierefrei und mit höchsten ökologischen Standards** errichtet. Es wird im Einzelfall entschieden, ob das Bauvorhaben im Passivhaus-Standard oder – entsprechend der aktuellen Wohnbauförderung – "nur" als Niedrigstenergiehaus (jährlicher Heizwärmebedarf max. 25 kWh/m²) ausgeführt wird. Letzteres kommt deutlich günstiger angesichts des aktuell hohen Baukostenniveaus.

Die Bautätigkeit der VOGEWOSI konzentriert sich neben der Wohnraumschaffung für sozial Schwächere auch auf die Errichtung von **Anlagen mit Startwohnungscharakter für Jungfamilien** und auf die Vermeidung von Abwanderung, insbesondere in Randlagen/Talschaften (z.B. Bartholomäberg, Hohenweiler, Silbertal, St. Gerold). 21 der 35 in Bau, Bauvorbereitung oder Projektierung befindlichen Wohnanlagen werden in **ländlichen Gemeinden** errichtet. Die Durchschnittsgröße liegt bei ca. 20 Wohnungen/Anlage. Nur acht Anlagen haben mehr als 30 Wohnungen (Bregenz: 50; Bludenz: 37 und 65; Lustenau: 47; Dornbirn: 65; Mittelberg: 39; Schruns: 32; Nüziders: 36).

Aktuelle VOGEWOSI-Projekte in ländlichen Gemeinden

Gemeinde	Wohnanlage	Einheiten	Status	Baubeginn ca.
Bartholomäberg	Daneu	12	Bauvorbereitung (rk. BB)*	Mai 2016
Bezau	Ellenbogen (BW)**	9	Bauvorbereitung (rk. BB)	März 2016
Egg	Klebern	17	Projektierung	noch offen
Hohenweiler	Linderhaus	11	Bauvorbereitung (rk. BB)	Mai 2016
Hörbranz	Hochstegstraße	27	Bauvorbereitung (rk. BB)	März 2016
Hörbranz	Heribrandstraße (BW)	16	Bauvorbereitung (rk. BB)	Mai 2016
Koblach	Wegeler (BW)	16	im Bau	-
Lingenau	Lindohus (BW)	13	im Bau	-
Mittelberg	Bödmerstraße (BW)	39	im Bauverfahren	noch offen
Mäder	Landstraße (BW)	20	Projektierung	noch offen
Nüziders	Mühleweg II + III	36	im Bauverfahren	noch offen
Satteins	Alte Säge	6	Bauvorbereitung (rk. BB)	März 2016
Satteins	Alte Schlinslerstraße (BW)	8	vor Bauverfahren	noch offen
Silbertal	Stampftobel I+II	16	im Bauverfahren	noch offen
St. Gerold	Faschinastraße	12	im Bauverfahren	noch offen
Sulz	Fricco	17	Projektierung	noch offen
Thüringen	Kläfisweg	18	im Bau	-
Thüringen	Zentrum (BW)	28	im Bau	-
Vandans	Bahnhofstraße 1. BA	18	im Bau	-
Vandans	Bahnhofstraße 2. BA	22	Bauvorbereitung (rk. BB)	Februar 2016
Zwischenwasser	Arkahus	12	im Bauverfahren	noch offen
17 Gemeinden	21 Wohnanlagen	373		

* = rechtskräftiger Baubescheid

** = Betreutes Wohnen

Erhaltung und Sanierung

Das Programm umfasst 20 Wohnanlagen (zusammen 528 Wohnungen) mit einem Investitionsvolumen von 4,65 Millionen Euro, davon rund 2,1 Millionen Euro für Innensanierungen. Schwerpunktmäßig geht es um die Erneuerung bestehender Heizanlagen, teilweise mit solarer Warmwasseraufbereitung, und um Bauteilsanierungen (Wasserleitungsinnsanierungen, Dächer, Elektroinstallationen usw.). Gegenstand von Wohnungsinnsanierungen sind hauptsächlich Erneuerungen von Sanitäranlagen, Elektroinstallationen, Türen oder Bodenbelägen sowie Malerarbeiten. Die Kosten liegen meist etwa zwischen 2.500 und 20.000 Euro pro Wohnung.

Wohnbauförderung bietet positive Anreize

Das vor zwei Jahren eingeführte 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.

Im Jahr 2015 wurden 1.217 Wohneinheiten (Eigenheime und Wohnungen) und ein Heim im Neubau sowie 2.073 Wohneinheiten in der Wohnhaussanierung gefördert. Daneben wurden drei Ansuchen auf einen Härtekredit und 178 Ansuchen um einen Härtezuschuss gestellt. Dazu kommen noch 69 Förderungen für Kinderspielplätze bzw. -räume mit über 560.000 Euro.

Neubauförderung 2015:

175	Wohnungen in Eigenheimen	11,7 Mio. Euro
23	Wohnungen in verdichteter Bauweise (Doppel-,Reihenhaus)	1,5 Mio. Euro
425	Eigentumswohnungen	34,2 Mio. Euro
521	Mietwohnungen – gemeinnützig	44,6 Mio. Euro
21	Private Mietwohnungen (Investorenmodell)	1,4 Mio. Euro
29	Werkwohnungen	1,2 Mio. Euro
<u>23</u>	<u>Zubauten bzw Wohnungserweiterungen</u>	<u>2,2 Mio. Euro</u>
1217	Wohnungen	96,8 Mio. Euro

Zudem wurde ein Kredit für Wohnheime im Gesamtausmaß von 600.000 Euro gewährt. Die Fördersumme erhöht sich damit auf **97,4 Millionen Euro**.

Von den 2.073 geförderten Wohnungssanierungen wurden 384 mit Krediten und 1.689 mit Einmalzuschüssen unterstützt. Die anrechenbaren Sanierungskosten hatten eine Summe von 46,6 Millionen Euro. Die geförderte Nutzfläche betrug insgesamt 155.809,54 m².

Die wichtigsten Neuerungen in der Neubau- und Sanierungsförderung:

- Die **Neubauförderungsrichtlinie** gilt für zwei Jahre (2016/17)
- Als Wohnung gilt bereits eine 25 m² (bisher 30 m²) große Einheit, wenn mindestens ein Zimmer, Küche oder Kochnische sowie Bad oder Dusche und WC vorhanden sind.
- Die Einkommensgrenze für einen Einpersonenhaushalt wird von 2.900 auf 3.000 Euro angehoben, für Zwei- und Mehrpersonenhaushalte von 5.100 auf 5.300 Euro.
- Öffnung der Investorenförderung für die Schaffung von zusätzlichen Wohnungen durch Zu-, Ein- oder Umbauten von Eigenheimen (Stärkung der Nachverdichtung)
- Höhe des Förderungskredits:
 - Eigene höhere Basisförderung von Zu-, Ein- oder Umbauten, Wohnungserweiterungen und Ersatzneubauten (Stärkung der Nachverdichtung): 830 Euro (bisher 780 Euro).
 - Erhöhung des Energiespar- und des OI3-Bonus um 20 Prozent auf 120Euro/m².
 - Neuer Bonus für Holzfassaden in Höhe von 20 Euro/m².
 - Neuer Bonus für nachwachsende Dämmstoffe in Höhe von 30 Euro/m²
 - Verdoppelung des Bonus für Gemeinschaftsprojekte privater und gemeinnütziger Bauträger von 50 auf 100 Euro/m².
 - Neuer Bonus für kompakte Wohnungen und Eigenheime in Höhe von 50 Euro/m²
- Kinderzuschuss: Zur Senkung der Rückzahlungsbelastung von wachsenden Familien werden innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren ab Förderungszusage bzw. Zustimmung zur Förderungsübernahme für jedes Kind auf Dauer von zwei Jahren monatlich 50 Euro und bei Mehrlingsgeburten je Kind monatlich 75 Euro ausbezahlt.
- Die **Sanierungsrichtlinie** gilt nur für das Jahr 2016. Die Kostengrenzen und Kredithöhen für Gesamtsanierungen wurden angehoben, um die Sanierungsförderung und im speziellen die Gesamtsanierungen noch attraktiver zu gestalten. Dazu kommen die Anhebung der Förderstufe bei Ersatz von Stromdirektheizungen und die Erhöhung der Kostengrenze bei Kauf und gleichzeitiger Gesamtsanierung eines Eigenheimes von 1.200 auf 1.400 Euro/m².
- Um der stagnierenden Sanierungsquote entgegenzuwirken, wurde neu die Möglichkeit einer Objektförderung an Eigentümergemeinschaften in der Sanierung geschaffen. Dadurch soll die Beschlussfassung von Eigentümergemeinschaften, ein Mehrwohngshaus umfassend energetisch zu sanieren, positiv beeinflusst werden. Für Mehrwohngshäuser im Wohnungseigentum wird für Gesamtsanierungen und für Bauteilsanierungen ab der Förderstufe 4 ein Förderungskredit an die Eigentümergemeinschaft ohne Prüfung von Einkommen und Nutzung der Wohnung in Höhe von 50 Prozent gewährt. Für förderbare Eigentümer, die bereit sind, die Einhaltung der personenbezogenen Förderungsvoraussetzungen nachzuweisen, wird eine Differenzförderung auf die vollen 100 Prozent der möglichen Förderung bezahlt.

Die **Wohnbeihilfe** ist eine wichtige Unterstützung des Landes mit dem Ziel, den Wohnungsaufwand, welcher durch die Errichtung, den Ankauf, die Anmietung oder Sanierung von Eigenheimen bzw. von Wohnungen für den Eigenbedarf entstanden ist, zu lindern. Ergänzend zur Wohnbauförderung ist die Wohnbeihilfe eine weitere soziale Leistung und prüft die Haushaltssituation in Bezug auf den anrechenbaren und den zumutbaren Wohnungsaufwand.

2015 wurden an 10.405 Haushalte Wohnbeihilfen ausbezahlt – insgesamt 29,4 Millionen Euro. Diese Investition des Landes Vorarlberg hilft den anspruchsberechtigten Haushalten, das Grundbedürfnis Wohnen finanzieren zu können.

Die wichtigsten Neuerungen in der Wohnbeihilfe:

- In der Richtlinie ändert sich die Vermögensgrenze. Frei verfügbares Vermögen bis zu einer Höhe von 15.000 Euro für einen Einpersonenhaushalt wird nicht berücksichtigt. Dieser Betrag erhöht sich um 5.000 Euro für jede weitere Person. Bisher lag die Vermögensgrenze bei 10.000 Euro je Haushalt.
- Neu ist auch, dass in begründeten Fällen auch eine Teilzeitbeschäftigung mit mindestens 30 Wochenstunden akzeptiert werden kann, wenn dies branchenüblich ist bzw. aufgrund der Wirtschaftslage (z.B. Kurzarbeit) durch die Firma vorgegeben wird.
- Und auch Lehrlinge können eine Wohnbeihilfe erhalten, sofern sie volljährig sind. Dies betrifft auch Personen, die eine 2. Lehrausbildung machen.

Pilotprojekt in Dornbirn: "Sicher Vermieten – ein Gewinn für Vermieter und Mieter"

Eine Wohnung zu vermieten ist für Eigentümerinnen und Eigentümer mit Aufwand verbunden. Manche Besitzer lassen deshalb ihre Wohnung leer stehen und verzichten auf mögliche Mieteinnahmen. Dadurch steht dringend benötigter Wohnraum nicht zur Verfügung. Das Land Vorarlberg, die Stadt Dornbirn, VOGEWOSI und Eigentümervereinigung haben ein Modell ausgearbeitet, das den Wohnungsbesitzern laufende Mieteinnahmen garantiert, ohne mit Risiken oder Aufwand verbunden zu sein.

Dabei fungiert die VOGEWOSI als Mietverwalter, ohne selbst Partei im Mietvertrag zu sein. Das heißt, der Wohnungseigentümer schließt den Mietvertrag direkt mit den zukünftigen Mietern ab, muss sich dann aber nicht mit verwaltungstechnischen Aufgaben auseinandersetzen – das übernimmt die VOGEWOSI. Sie ist auch Zahlstelle für den Vermieter. Dieser bekommt im Regelfall seine (um 20 Prozent gegenüber dem Vorarlberger Richtwert reduzierte) Miete pünktlich überwiesen und muss sich nicht um die Verwaltung seiner Wohnung kümmern. Das Gesamtkonstrukt wird als Ausnahmegeschäft durch eine Ausfallhaftung des Landes gesichert (v.a. für nicht einbringliche Mietzinsrückstände, nicht einbringliche Kosten für übermäßige Abnutzung bei Beendigung des Mietverhältnisses, Prozess- und Exekutionskosten).

Das Pilotprojekt wurde mit 1. Jänner 2016 gestartet und ist vorerst auf 50 Wohnungen in Dornbirn begrenzt. Die Konzeption der notwendigen Verträge (Garantievertrag, Mietverwaltungsvertrag, Mietvertragsmuster) ist abgeschlossen. Aktuell führt die Vorarlberger Eigentümervereinigung Erstgespräche mit Interessenten, konkrete Vermietungen dürften ab März 2016 erfolgen.

Eine konkrete Projektlaufzeit wurde nicht fixiert, die Mietverträge werden auf drei Jahre abgeschlossen, in diesem Zeitraum erfolgt auch die Evaluation.