



**Vorarlberg**  
unser Land



**Pressefoyer**

Dienstag, 21. November 2017

Landeshauptmann Markus Wallner

Landesstatthalter Karlheinz Rüdiger

## Wohnbauoffensive für leistbares Wohnen wird fortgesetzt

Breite Palette an Maßnahmen und überarbeitete Richtlinien 2018/19

# Wohnbauoffensive für leistbares Wohnen wird fortgesetzt

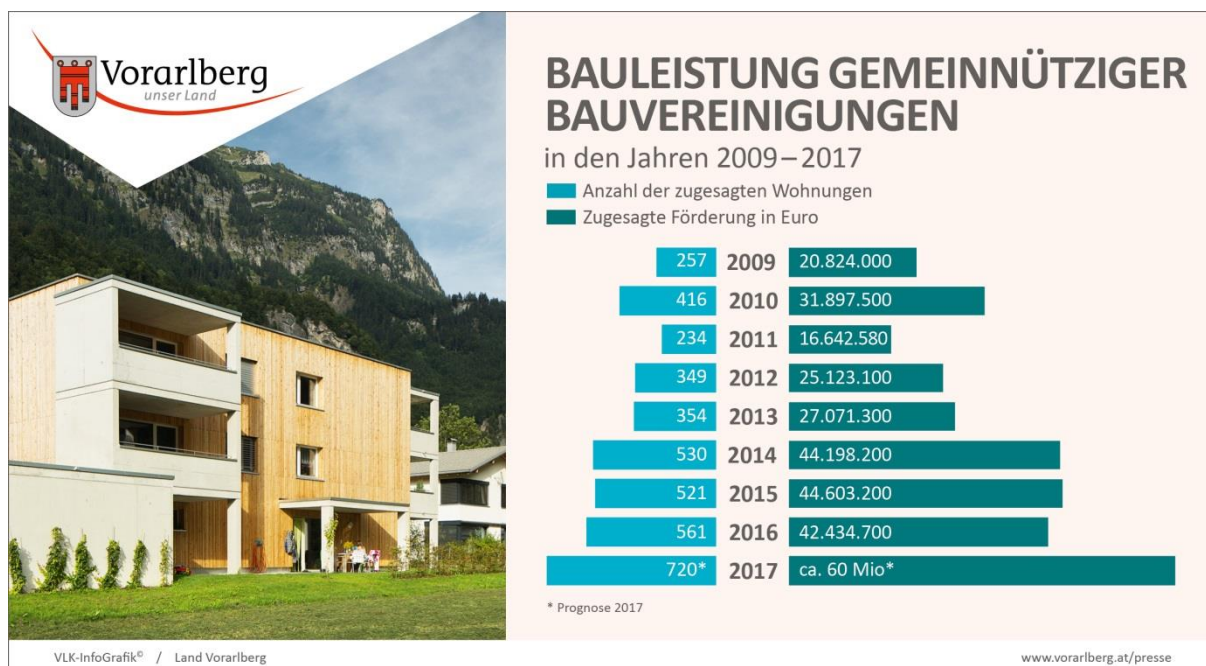
## Breite Palette an Maßnahmen und überarbeitete Richtlinien 2018/19

Vorarlbergs Bevölkerung wächst dynamischer als der österreichische Durchschnitt. Diese Entwicklung erzeugt Druck auf den Wohnungsmarkt und die Siedlungsentwicklung. Ein besonders herausforderndes und deswegen umso intensiver bearbeitetes Thema ist das leistbare Wohnen. Menschen das Wohnen zu erschwinglichen Preisen zu ermöglichen – darin sehen Landeshauptmann Markus Wallner und Landesstatthalter Karlheinz Rüdiger eine der Schlüsselaufgaben der Landesregierung. Deswegen wurde eine breite Palette an Maßnahmen entwickelt.

Im Vordergrund stehen dabei die folgenden Punkte:

- Verstärkte Impulse durch die Wohnbauförderung
- Schwerpunkt Sanierung, praxisingerechte Weiterentwicklung der Förderrichtlinie
- Budgetvolumen für gemeinnützige und private Bauträger erhöht
- Vorarlberg weiterhin mit der höchsten Wohnbeihilfe in Österreich

Eine im Jahr 2017 vom Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen (IIBW) durchgeführte Studie stellt Vorarlberg ein hervorragendes Zeugnis aus. Die derzeitige Bauleistung im Wohnbau kann den Bedarf decken; kein anderes Bundesland in Österreich investiert so stark in die Wohnbauförderung wie Vorarlberg – pro Kopf schüttet das Land die höchste Wohnbauförderung und die höchste Wohnbeihilfe aus. Und kein anderes Bundesland gibt anteilig am Budget so viel Geld zur Sicherstellung des leistbaren Wohnens aus wie Vorarlberg.



## Verstärkte Impulse durch die Wohnbauförderung

Das zentrale Element zur Finanzierung dieser hohen Bauleistung ist die Wohnbauförderung. Die Wohnbauförderungsausgaben sind kontinuierlich hoch. Das Land wendet durchschnittlich 386 Euro pro Einwohner und Jahr für die Förderung des Wohnbaus auf. Das ist der höchste Wert im Länder-Vergleich. Die Förderungsausgaben liegen mit elf Prozent des Landesbudgets (Durchschnitt 2011-2015) deutlich über dem Durchschnitt aller anderen Länder (Ø ca. 7 Prozent).

„Die Wohnbauförderung ist das wichtigste Instrument zur Steuerung der Wohnbauagenden in Vorarlberg. Sie versteht sich als wichtige Finanzierungshilfe und soll gewährleisten, dass attraktives Wohnen in angenehmer Umgebung für die Bevölkerung leistbar bleibt“, betont Landeshauptmann Wallner.

In den ersten zehn Monaten dieses Jahres wurden für 1.341 Wohneinheiten Förderungen in Gesamthöhe von 115 Millionen Euro zugesagt. Im Vergleichszeitraum des Vorjahrs waren es 1.021 Wohneinheiten und knapp 88 Millionen Euro. Während die Zahl der Förderzusagen für Eigenheime (160), Eigentumswohnungen (415) und Reihenhäuser (33) im Wesentlichen gleich geblieben ist, hat sich jene für gemeinnützige Mietwohnungen beinahe verdoppelt – von 353 auf 684.

Die Landesregierung hat die Förderrichtlinien für die Jahre 2018/2019 beschlossen. Neben Änderungen bei der Sanierungsförderung und der Wohnbeihilfe wurde auch die Richtlinie für Neubauförderungen in intensiver Arbeit weiterentwickelt.

Die **wichtigsten Neuerungen** der Neubauförderungsrichtlinie 2018/2019 **für den privaten Wohnbau** im Überblick:

1. Für den Erhalt der Basisförderung ist künftig die Baubewilligung ausreichend (lediglich die Vorgaben für das Heizsystem sind einzuhalten)
2. Es kommt zu einer Neugewichtung der Energiespar- und Umweltboni:

Verbesserung des Heizwärmebedarfs	von 120 auf 180 Euro
Reduktion des Primärenergiebedarfs	von 120 auf 100 Euro
Verbesserung der CO <sub>2</sub> -Emissionen	von 120 auf 180 Euro
3. Bonus für optimierte Abstellplätze für Fahrräder bei Wohnanlagen 30 Euro
4. Bonus zur Vorbereitung von Elektromobilität 10 Euro
5. Bonus für Carsharing-Stellplätze 10 Euro
6. Verbesserung beim Verdichtungsbonus (ab Baunutzungszahl 59 oder ab E +3 Geschosse) 70 Euro

7. Bonus für Gemeinschaftsprojekte mit gemeinnützigen Bauträgern:  
Verbesserung des Bonus von 100 auf 200 Euro
  
8. Bonus für die Hausstandsgründung 100 Euro  
Der Hausstandsgründungsbonus wird gewährt, wenn kein Haushaltsmitglied über 35 Jahre alt ist oder das Haushaltseinkommen innerhalb der Grenzen für den Einkommensbonus (beim 1-Personen-Haushalt weniger als 2.100 Euro und beim Mehrpersonenhaushalt weniger als 3.500 Euro) liegt und die erstmals Wohnungseigentum erwerben.
  
9. Bonus für einbruchshemmende Fenster und Türen 20 Euro
  
10. Möglichkeit einer Fixverzinsung über die gesamte Laufzeit von 35 Jahren in Höhe von 1,75 Prozent

### **Neue Förderrichtlinien mit Schwerpunkt Sanierungen**

Die Zahl der Sanierungsförderungen nimmt zu. In den ersten zehn Monaten des laufenden Jahres gab es 1.294 Förderzusagen, im Vergleichsraum des Vorjahres 1.138. In die praxisgerechte Weiterentwicklung der Sanierungsförderung sind die guten Erfahrungen aus der Neubauförderung mit Basisförderung und entsprechenden Boni eingeflossen.

Die neue Wohnhaussanierungsrichtlinie 2018/19 sieht Pauschalfördersätze gemäß der energetischen Qualität vor. Statt bisher fünf gibt es nur noch zwei Stufen (Basis-Stufe und Bonus-Stufe). Das bedeutet eine Anhebung der Mindestanforderung für eine Förderung, deckt sich aber auch mit den Bemühungen um Energieeffizienz in der Vorarlberger Energieautonomie-Strategie. Ein niedriger Heizwärmebedarf bringt einen zusätzlichen Bonus.

Weitere Förderanreize gibt es für die Verwendung von nachwachsenden Dämmstoffen, den Einbau von zertifizierten Sicherheitsfenstern und -türen für den Einbruchschutz bzw. von Lärmschutzfenstern. Werden gleichzeitig drei oder mehr Maßnahmen an der Gebäudehülle durchgeführt, wird ein zusätzlicher Gesamtsanierungsbonus gewährt.

Zur besseren finanziellen Unterstützung von Sanierungsmaßnahmen wird – wie bei der Neubauförderung – ein Einkommensbonus eingeführt und der Förderungskredit die ersten zehn Jahre zinsfrei gestellt. Ebenfalls analog zur Neubauförderung wird auch für die Sanierung ein Förderungsrechner entwickelt und im Internet zur Verfügung gestellt.

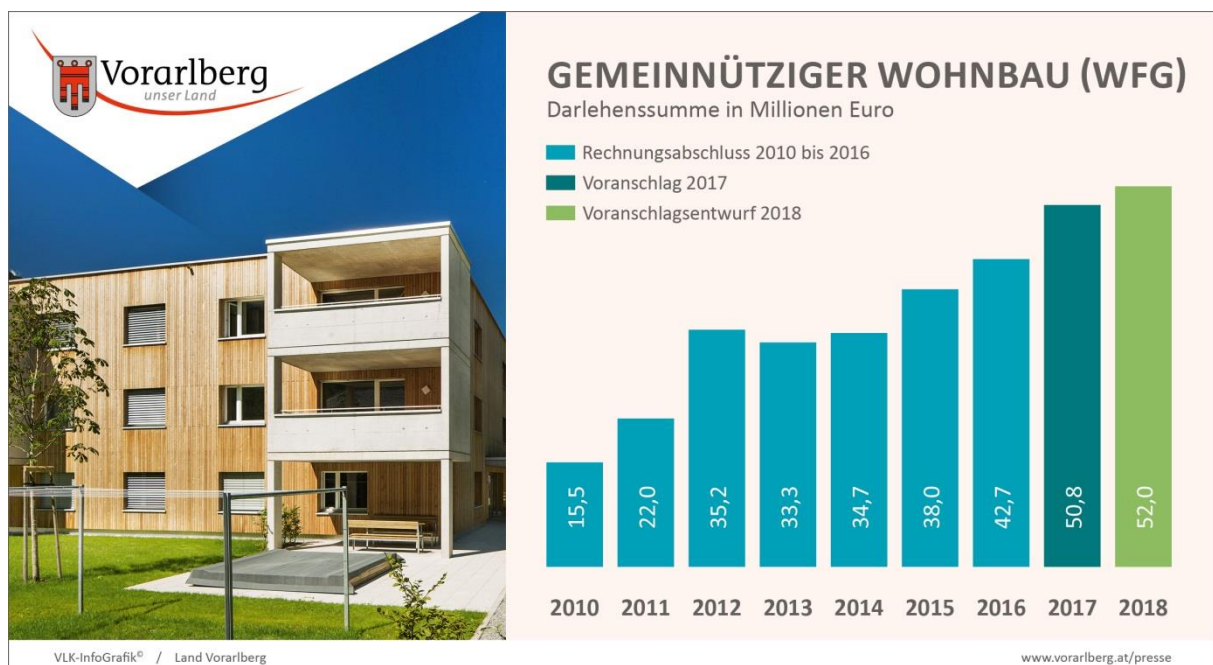
Die **wichtigsten Neuerungen** der **Wohnhaussanierungsrichtlinie 2018/2019** im Überblick:

1. Das bisher komplexe Systems mit Trennung in Gesamt- und Bauteilsanierung mit jeweils fünf Förderstufen wird wie folgt vereinfacht:
  - a. **Pauschalfördersätze für die Bauteile** (z.B. für das Dach), wobei nur mehr zwischen Basis- und Bonus-Stufe unterschieden wird.
  - b. **Für Fenster** gibt es zum bisherigen Lärmschutzbonus nun auch einen **Sicherheitsbonus**, wenn diese mit entsprechendem Glas und Sicherheitsbeschlägen ausgeführt werden.

- c. Diverse Boni, welche die Förderung zusätzlich erhöhen können, wie z.B:
  - i. **Gesamtsanierungsbonus**, wenn gleichzeitig zumindest drei Gebäudeteile (Dach, Fenster und Außenwand) saniert werden
  - ii. **Materialressourcenbonus**, wenn auf besonders ökologische Baumaterialien geachtet wird
  - iii. **Heizwärmebedarfsbonus**, wenn nach der Sanierung nur mehr sehr wenig Energie für das Heizen gebraucht wird
  - iv. **Einkommensbonus**, soll auch Haushalte mit entsprechend geringem Haushaltseinkommen eine Sanierung ihrer Wohnung/ihrer Hauses ermöglichen
2. Förderung der **Nachverdichtung**, indem auch kleine Zubauten bis zu 100 m<sup>2</sup> und Umnutzungen vorhandener Kubatur in Wohnraum bis zu 150 m<sup>2</sup> künftig in der Sanierung gefördert werden.
3. Der Förderungskredit hat weiterhin eine Laufzeit von 20 Jahren. Neu werden aber **für die ersten 10 Jahre keine Zinsen** vom Land verrechnet.

### Gemeinnütziger Wohnbau

Rund 52 Millionen Euro der Wohnbauförderungsmittel – über eine Million mehr als 2017 – fließen im kommenden Jahr in Darlehen an die gemeinnützigen Wohnbauträger. 43 Millionen (+500.000 Euro) sind für die Schaffung von Eigenheimen von Privatpersonen reserviert. Sowohl für private als auch für gemeinnützige Bauträger wurde somit das Budgetvolumen erhöht.



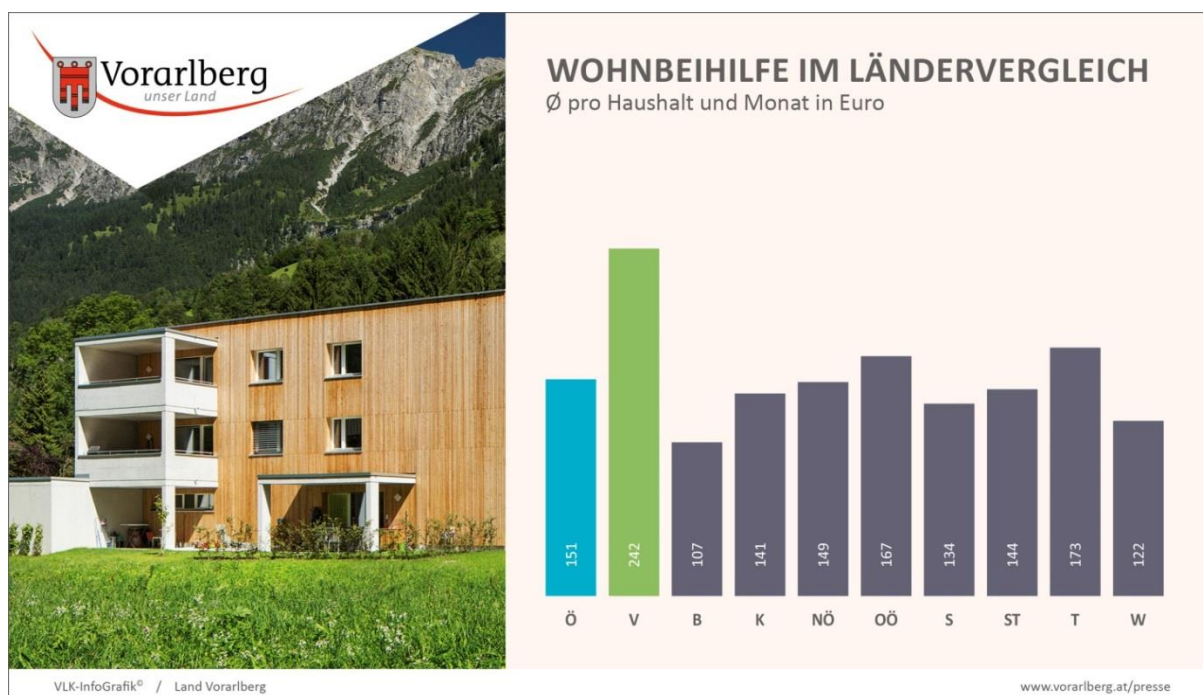
Rückläufig dagegen sind die Darlehensrückzahlungen von privaten Haushalten. Mit 105 Millionen Euro an prognostizierten Rückflüssen wird das Niveau des Jahres 2013 erreicht. 2015 beliefen sich die Rückflüsse noch auf 129 Millionen Euro, 2017 wird im Voranschlag mit 120 Millionen

Euro gerechnet. Insgesamt stehen ausgabenseitig 2018 knapp 150 Millionen zur Verfügung, das entspricht in etwa dem Volumen des laufenden Jahres.

Schon im Jahr 2014 hat das Land eine Wohnbauoffensive ins Leben gerufen. Dabei wurde die Wohnbauleistung im gemeinnützigen Bereich deutlich erhöht. Innerhalb von fünf Jahren sollen mindestens 2.500 gemeinnützige Wohnungen errichtet werden. Die Zwischenbilanz fällt positiv aus – die 500 Wohnungen pro Jahr, die man für die Zielerreichung braucht, wurden bisher nicht nur erreicht, sondern deutlich übertroffen. Bis Jahresende 2017 werden Förderzusagen für den Bau von voraussichtlich 720 gemeinnützigen Wohnungen getätigt.

## Wohnbeihilfe

Die Wohnbeihilfe dient dazu, Mietpreise für Haushalte mit geringem Einkommen abzufedern. Als individuelle Subjektförderung bleibt sie ein wichtiges Instrument, damit Wohnen durch diese Transferleistung leistbar bleibt. Mit der Wohnbeihilfe kann gezielt je Haushalt eine Unterstützung gewährt werden. Wohnbeihilfen werden für alle Bestandssegmente, also auch für Eigentumswohnungen und Eigenheime angeboten. Ein im Bundesländervergleich etwas überdurchschnittlicher Anteil der Bevölkerung bezieht Wohnbeihilfe (6,5% gegenüber 5% im Bundesdurchschnitt). In Vorarlberg werden durchschnittlich 242 Euro pro Monat und beziehendem Haushalt ausbezahlt; das ist wesentlich mehr als in allen anderen Bundesländern und liegt beispielsweise beim Doppelten der durchschnittlichen Zahlungen in Wien. 2018 stehen 29,4 Millionen Euro zur Verfügung.



## Die wichtigsten Neuerungen der Wohnbeihilferichtlinie 2018 im Überblick:

1. **Verbesserungen für Familien**, indem bei der Einkommenstabelle der Aufschlag je zusätzlichem Haushaltsmitglied von 150 auf 170 Euro erhöht wird.
2. Erhöhung der **Obergrenze für den anrechenbaren Wohnungsaufwand** von 6,90 Euro/m<sup>2</sup> auf 7,10 Euro/m<sup>2</sup> (inklusive Betriebskostenanteil von 1,30 Euro/m<sup>2</sup>).
3. Künftig sind auch **Personen in nebenberuflicher Ausbildung** beziehungsweise, wenn eine Teilzeitbeschäftigung mit mindestens 50 Prozent nachgewiesen wird.
4. **Anreizsystem bei (Wieder-)Eintritt in Erwerbstätigkeit**, indem nicht sofort das ganze zusätzliche Einkommen bei der Berechnung der Wohnbeihilfe berücksichtigt wird, sondern in den ersten 6 Monaten nur die Hälfte.

## Auflösung Landeswohnbaufonds mit Jahresende

Durch die Auflösung des Landeswohnbaufonds per 31.12.2017 gibt es diverse Verschiebungen und Einmaleffekte im Bereich der Wohnbauförderung. Die Wohnbeihilfe beispielsweise steigt von 16 auf 29,4 Millionen Euro, da diese Ausgaben nun zur Gänze in den Landeshaushalt übernommen wurden.

Der Wohnbauförderungsbeitrag wird gemäß Finanzausgleichsgesetz 2017 ab dem Jahr 2018 zu einer ausschließlichen Landesabgabe. Die Landesgesetzgeber sind ab sofort hinsichtlich der Tariffhöhe komplett autonom – es gibt keine bundesgesetzliche Vorgabe einer Ober- oder Untergrenze. Vorarlberg belässt den Tarif für Dienstnehmer und Dienstgeber – wie bisher – bei jeweils 0,5 %. Derzeit gibt es in Vorarlberg keine Pläne, den Wohnbauförderungsbeitrag in den nächsten Jahren zu erhöhen bzw. zu senken.

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