

Pressekonferenz – Dienstag, 19. November 2013

**Neue Wohnbauoffensive:
Leistbar und unbürokratisch.**
Ergebnisse des Wohnbaugipfels

mit

Landeshauptmann Mag. Markus Wallner

Landesstatthalter Mag. Karlheinz Rüdisser
(Wohnbaureferent der Vorarlberger Landesregierung)

Wirtschaftskammerpräsident KR Manfred Rein

Arbeiterkammerpräsident Hubert Hämmerle

Wohnen: leistbar und unbürokratisch

Pressekonferenz, 19. November 2013

Ziel der Vorarlberger Wohnbaupolitik ist und bleibt es, den Menschen in unserem Land die Schaffung individuellen Wohnraums zu leistbaren Preisen zu ermöglichen, betonen Landeshauptmann Markus Wallner und Landesstatthalter Karlheinz Rüdisser im Anschluss an den Wohnbaugipfel. Vertreter von Wirtschafts- und Arbeiterkammer, der gemeinnützigen Wohnbauträger und Wohnbauexperten haben daran teilgenommen.

Die Ergebnisse des Wohnbaugipfels im Kurzüberblick:

- **Neue Wohnbaurichtlinien:** Die soziale Ausrichtung steht im Vordergrund - je geringer das Einkommen, desto höher die Förderung. Besondere Impulse für Familien, hohe ökologische Standards bleiben aufrecht.
- **Gemeinnütziger Wohnbau:** Schaffung von rund 2.500 Neubauwohnungen bis 2018
- **Überarbeitung der Bauvorschriften:** Die baurechtlichen Bestimmungen sollen durchforstet und vereinfacht werden – mit dem Ziel Kosten zu sparen

Die Wohnbauförderungsrichtlinien werden ab 2014 neu und übersichtlich aufgestellt – die wichtigsten Kriterien: Es wird stärker nach Einkommen und sozialen Verhältnissen des Förderungswerbers gefördert. Wer weniger verdient, bekommt mehr Geld. Und wer mehr Kinder hat, bekommt ebenfalls mehr Förderung. Den unterschiedlichen Wünschen und Erfordernissen will man im Land mit einer Basisförderung und einem zusätzlichen Bonussystem gerecht werden.

Die Wohnbauförderung versteht sich als Sozialförderung und damit als wichtige Finanzierungshilfe, damit sich möglichst viele Menschen den Wunsch nach einem eigenen Heim oder einer eigenen Wohnung erfüllen können. "Das soll auch so bleiben. An den grundsätzlichen Zielen der Wohnbauförderung wird nicht gerüttelt", stellt Landeshauptmann Wallner klar.

Erfreut über den Umbau der Wohnbauförderung zeigte sich beim Wohnbaugipfel auch AK-Präsident Hubert Hämmerle: "Mit der Berücksichtigung von zusätzlichen sozialen Komponenten bzw. durch den Einbau einer sozialen Staffelung wurde eine jahrelange Forderung der AK Vorarlberg verwirklicht." Es sei dies ein erster Schritt in die richtige Richtung, so Hämmerle, der darüber hinaus noch zwei wichtige Punkte zur Kostensenkung auf der Agenda hat: "Erstens

wollen wir, dass der Zwang zum Passivhaus-Standard im sozialen Wohnbau abgeschafft wird. Zweitens sollte es eine Deregulierung dahingehend geben, dass sämtliche technischen Vorschriften in einer eigenen Vorarlberger Bautechnikverordnung geregelt sind." Damit komme man weg von den OIB-Vorschriften und hin zu weniger Bürokratie und damit zu niedrigeren Kosten. In den Genuss der Wohnbauförderung sollte man künftig bereits dann kommen, wenn die Vorschriften der Vorarlberger Bautechnikverordnung erfüllt werden.

"Mit der neuen Wohnbauförderung wurde ein wichtiger Schritt zur Schaffung von leistbarem Wohnraum für die Vorarlberger Bevölkerung gesetzt", stellt Wirtschaftskammerpräsident Manfred Rein fest: "Das vorliegende Ergebnis der neuen Richtlinie zeigt, wie positiv sich das Einbinden von Partnern auswirken kann. Allerdings müssen weitere Maßnahmen erfolgen, um die bürokratischen Vorschriften und Auflagen im Baubereich weiter zu entrümpeln. Dies kann meiner Meinung nach aber nur über die Einbeziehung der Bauexperten und Bausachverständiger vor Ort passieren, die die Regelungen in der Praxis tagtäglich umzusetzen haben. Ziel muss schlussendlich eine praxisnahe und leicht administrierbare Bautechnikverordnung sein."

Wohnbauförderung neu

Mit den gut 135 Millionen Euro Landgeld für Neubauten und Wohnhaussanierungen konnten im laufenden Jahr 2013 in gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht wertvolle Impulse gesetzt werden. Das Land fördert weiterhin Wohnungseigentum und versucht neben der Energieeffizienz den Aspekt des leistbaren Wohnens in den Mittelpunkt zu rücken. Dies ist die Hauptaufgabe der "neuen" Wohnbauförderung und wird mit einer guten Basisförderung mit gleitendem Anreizsystem umgesetzt. Das neue Förderungssystem bietet für die Bauherren und die Bauwirtschaft mehr Handlungsspielraum für System- und Materialentscheidungen sowie die Kostenoptimierung durch das gleitende Anreizsystem. Gleichzeitig wird mehr Transparenz und Nachvollziehbarkeit durch Vereinfachung des Förderungssystems geschaffen.

Das Wohnbauförderungssystem wurde im Neubau komplett neu ausgerichtet. Es wird wesentlich einfacher:

- Vereinfachung und "Entrümpelung" der Richtlinien
- Schaffung von mehr Transparenz und Nachvollziehbarkeit
- Anhebung der Förderung je Objektart
- Anhebung der Einkommensgrenzen und moderatere Kürzungsklausel bei Einkommensüberschreitung
- Weniger Bürokratie, leichter Zugang

- Anhebung der Einkommensgrenzen im gemeinnützigen Bereich
- Attraktive Basisförderung mit Anreizsystem
- Kinderbonus
- Vergrößerung des Spielraums durch 3 Faktoren
Primärenergiebedarf (PEB), CO2-Emissionen und
Heizwärmebedarf (HWB)

Das Anreizsystem berücksichtigt:

- Soziale Aspekte: Kinderbonus, Bonus für Barrierefreiheit, Anhebung der Einkommensgrenzen, Bonus für Gemeinschaftsprojekte, Einkommensbonus, großzügigere Einschleifregelung bei Überschreitung der Einkommensgrenzen, Erweiterung des Angebots an günstigen Mietwohnungen
- Ökologische Aspekte: Umweltbonus, OI3-Index (stärkere Gewichtung der Materialwahl)
- Energieeffiziente Aspekte: HWB, PEB
- Klimarelevante Aspekte: CO2-Emissionen
- Kostensenkende Aspekte: Bonus für verdichtetes Bauen

Das leistbare Wohnen wird gestärkt durch:

- Verlängerung der Kreditlaufzeit der Wohnbauförderung auf 35 Jahre
- Abschaffung der starren Förderstufen (es kann eine kostenoptimale Ausführung mit bestmöglicher Ausnützung des Bonus-Fördersystems gewählt werden)
- Keine Verschärfung der Grenzwerte (moderate Entlastung der Grenzwerte)
- Verzicht auf den Gebäudeausweis - Energieausweis reicht (mehr Wahlfreiheit in der Materialwahl)
- Erweiterung des Angebots von günstigen Mietwohnungen, ua durch Weiterführung des "Investorenmodells"
- Kleingebäude: Baubewilligung reicht für die Wohnbauförderung.

Beispiel für Effekt des Kinderbonus und Einkommensbonus:

4 Personenhaushalt (2 Erwachsene, zwei Kinder);

Einfamilienhaus mit 130 m²;

Haushaltseinkommen: € 3.200 monatlich netto

Basisförderung bisher: 130 m² x € 350 = Förderung: **€ 45.500**

Basisförderung neu: 130 m² x € 380 = Förderung: € 49.400

Zuzüglich Einkommensbonus: 130 m² x 4 x 10 = € 5.200

Zuzüglich Kinderbonus: 130 m² x 2 x 50 = € 13.000

Förderung gesamt: **€ 67.600**

Gemeinnütziger Wohnbau

Vorarlberg bekennt sich klar zum gemeinnützigen Wohnbau. Das Land stellt entsprechende Mittel zur Verfügung. Ehrgeiziges Ziel ist es, das Bauprogramm der Gemeinnützigen Wohnbauträger auf 500 Wohnungen pro Jahr bis 2018 aufzustocken. Bei der Passivhausverpflichtung im Bereich der Gemeinnützigen Wohnbauten besteht in begründeten Einzelfällen weiterhin die Möglichkeit der Abweichung.

Neben dem Zuzug sind vor allem die beschränkte Verfügbarkeit von Grund und Boden und die stark gestiegenen Preise dafür verantwortlich, dass die Zahl jener, die leistbaren Wohnraum suchen, steigt. Deshalb wird der Neubau von gemeinnützigen Mietwohnungen stark gefördert. Es gibt auch das verstärkte Bemühen, den gemeinnützigen Wohnbau in den ländlichen Raum zu bringen und in die einzelnen Talschaften zu bringen. Erste erfolgreiche Projekte wurden schon umgesetzt, z.B. in Langen, Hittisau, Göfis, Bürs, Krumbach und Gaschurn. Diese sind wegweisend für künftige neue Projekte. Dadurch soll in den einzelnen Regionen des Landes leistbarer Wohnbau zur Verfügung gestellt werden, durch die kleineren Einheiten wird auch möglichen Problemen im Zusammenleben vorgebeugt.

Überarbeitung der Bauvorschriften

Das Österreichische Institut für Bautechnik (OIB) ist die Koordinierungsplattform der österreichischen Bundesländer auf dem Gebiet des Bauwesens, insbesondere im Zusammenhang mit der Umsetzung der Bauproduktenverordnung. In einem ersten Schritt hat das Land gemeinsam mit der Wirtschaftskammer eine Liste von über 50 Vereinfachungsvorschlägen an das OIB übermittelt. Derzeit laufen Erhebungen und Gespräche mit dem Ziel der Vereinfachung und Kosteneinsparung. Konkrete Ergebnisse werden im Frühjahr 2014 vorliegen und von der Generalversammlung des OIB Mitte 2014 beschlossen werden.

Bis zum Frühjahr 2014 werden darüber hinaus in Abstimmung mit der Vorarlberger Bauwirtschaft weitere Bestimmungen erfasst, die Vereinfachung und Kosteneinsparung versprechen. Das Land Vorarlberg wird genau betrachten, was durch die OIB-Richtlinien Neu an Erleichterungen erreicht werden kann, um leistbares Wohnen zu ermöglichen. "Sollten diese Neuerungen aus unserer Sicht nicht ausreichend sein, behalten wir uns vor, in Vorarlberg wieder einen stärker eigenständigen Weg zu gehen", sagt Landesstatthalter Rüdisser.

Vereinfachungsvorschläge – Beispiele

Entfall von Luftschächten: Bei oberirdischen Garagen und Garagen im ersten Untergeschoss soll eine natürliche Be- und Entlüftung mittels Wärme- und Rauchabzugsanlagen auch ohne Errichtung von 2 m hohen Schächten für die Einhaltung der Anforderungen an die Lufthygiene genügen, sofern ein geringer Zu- und Abgangsverkehr (zB Wohnbauten) vorhanden ist. Auf Grund des bei solchen Garagen eher geringen Verkehrsaufkommens verteilt über den ganzen Tag und der immer abgasärmeren Kraftfahrzeuge ist bei fachgerechter Ausführung der Ab- und Zuluftöffnungen eine Abweichung von dieser Bestimmung vertretbar. Bei einer Nutzfläche dieser Garagen mit mehr als 1200 m² ist die natürliche Be- und Entlüftung durch zusätzliche Ventilatoren, welche einen wirksamen Luftstrom erzeugen, sicherzustellen.

Senkung der Mindestraumhöhe bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen von 2,5 Meter auf 2,4 Meter.

(wohnbaugipfel2013.pku)