

# Leistungsfähiger Wohnbau in St. Pölten

wohnen

stp  
2020.at

4.5.2018 – Präsentation für  
slowakische Delegation



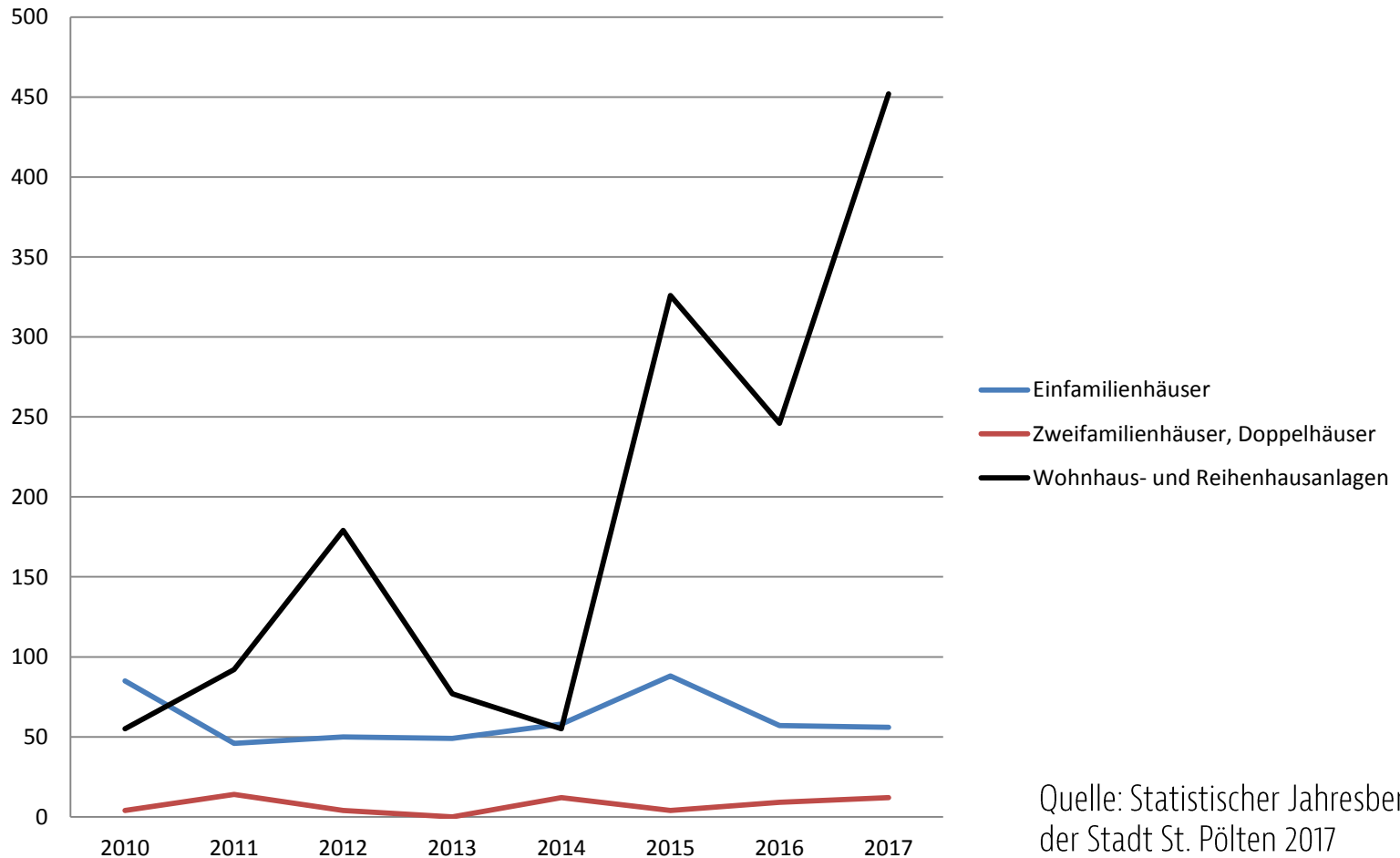
# Stadt St. Pölten - Allgemeines

- ~ 60.000 Einwohner
- Jährliches Wachstum von ca. 500-800
- Dynamik durch Hauptstadtwerdung 1986 und Zug-Anbindung an Wien (23 min. ins Zentrum)
- Wohnbauoffensive seit 2014 (über 1500 WE in Bau, 4500 weitere in Planung)

# Wohnbau in St. Pölten

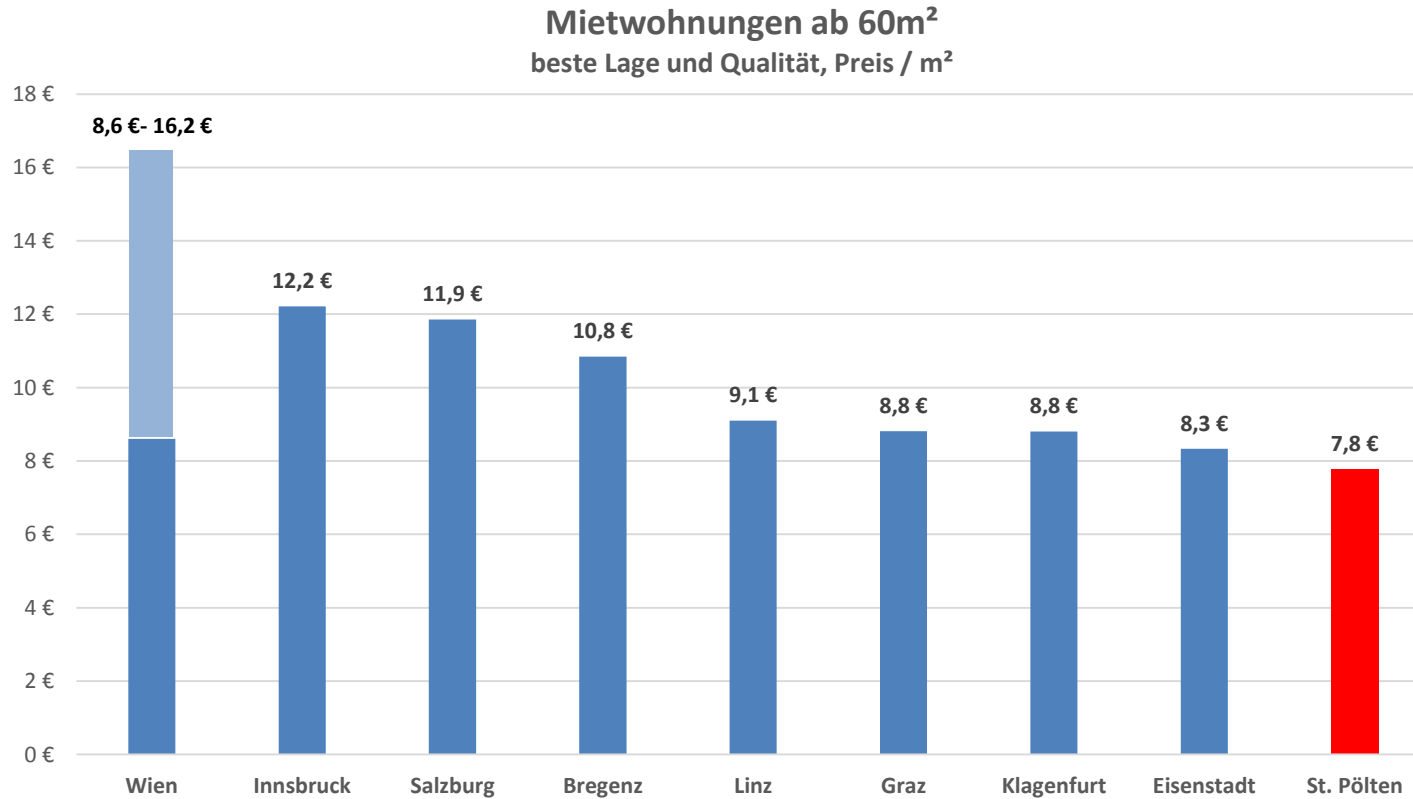
- Günstige Preise durch:
  - Wohnbauoffensive zum richtigen Zeitpunkt
  - strategisches Grundstücksmanagement
  - hoher Anteil an gefördertem und gemeinnützigem Wohnbau
  - Flächenreserven (größer als Linz bei einem Viertel der EW)

# Gebaute Wohneinheiten



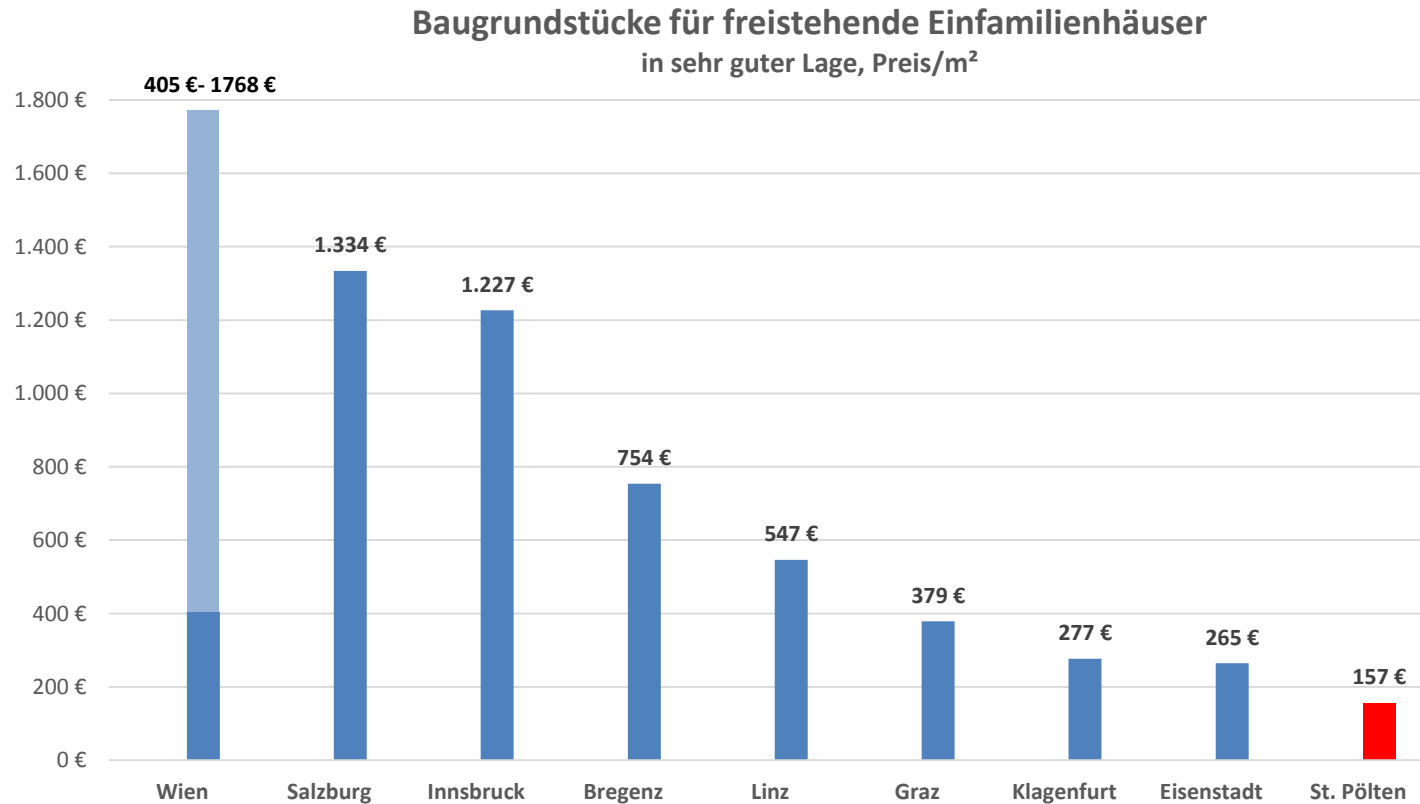
Quelle: Statistischer Jahresbericht  
der Stadt St. Pölten 2017

# Preisvergleiche - Mietwohnungen



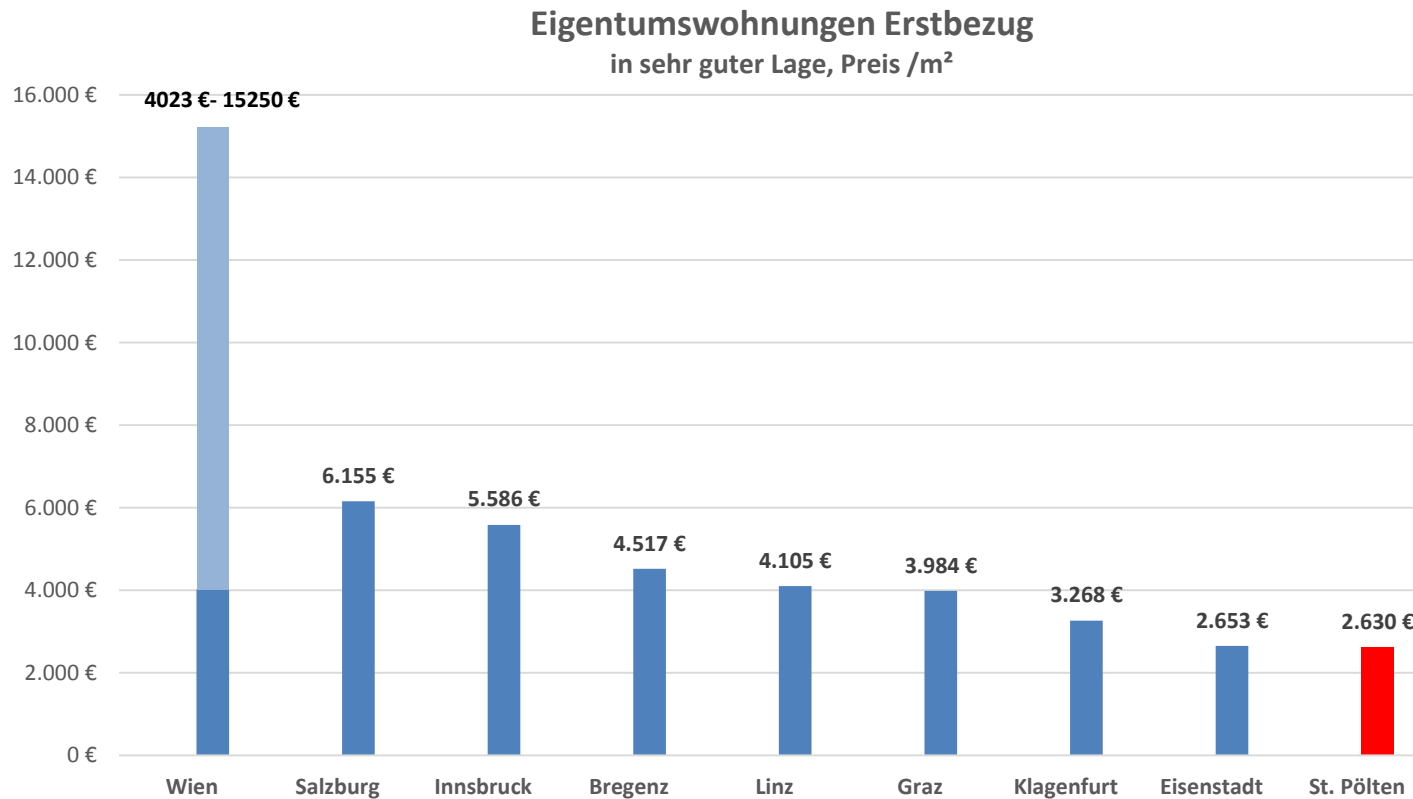
Quelle: Immobilienpreisspiegel der WKO 2017

# Preisvergleiche - Baugrundstücke



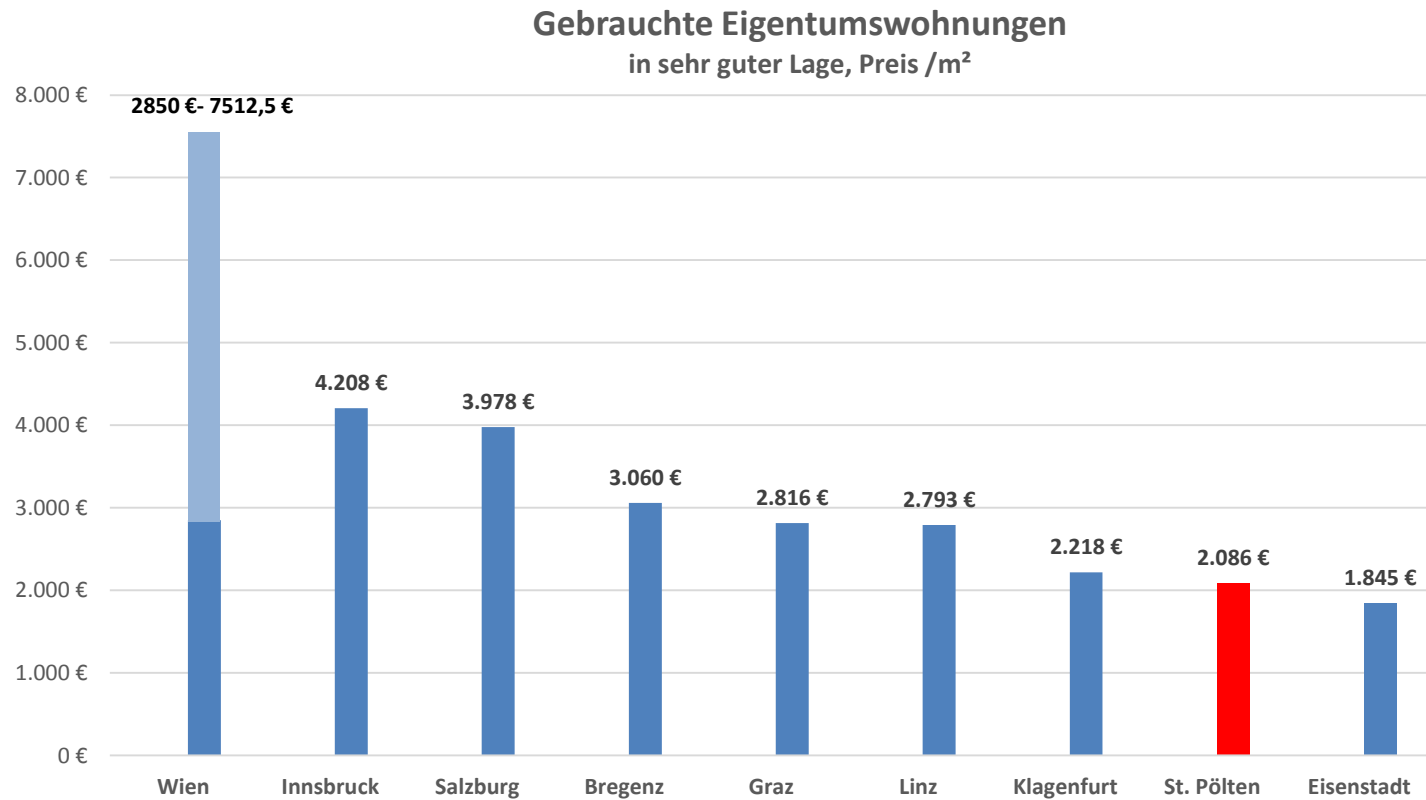
Quelle: Immobilienpreisspiegel der WKO 2017

# Preisvergleiche - Eigentumswohnungen



Quelle: Immobilienpreisspiegel der WKO 2017

# Preisvergleiche – Gebr. Eigentumswohnungen



Quelle: Immobilienpreisspiegel der WKO 2017



# Kompetenzenverteilung

- Wohnbauförderung -> Land NÖ
- Wohnzuschuss -> Land NÖ
- Grundstücksmanagement (zB Baurecht) -> Stadt
- Bebauungspläne -> Stadt

# Kritische Betrachtung Wohnbauförderung

- Hohe Auflagen = hohe Kosten
- Bei derzeitigem Zinsniveau kaum relevant
- Förderung der Mittelschicht (leistbar aber kein sozialer Wohnbau)
- Keine Subjektförderung ohne Objektförderung
- Hohe Einstiegshürden (Anzahlungen, etc.)

# Fördermodelle

- Wohnbauförderung
- Wohnzuschuss
- Baurecht
- Innenstadtförderung Sanierungen
- Junges Wohnen
- Betreutes Wohnen

# Wohnbauförderung

---

Allgemein gemeinnützige  
Wohnungsgenossenschaft mbH

DI Gerald Wieländer



# Welche Objekte werden gefördert?

- Mehrfamilienwohnhäuser  
(mind. ein Wohnraum + Nebenraum, Baubehördlich bewilligt)
- Wohnheime  
(betreuungsbedürftig, sozialbedürftig, oder Erholung und Altersversorgung)

# Wie kommt man zu einer Förderung?

- Gestaltungsbeirat der NÖ-LR
- Ab 37 Wohnungen: Architektur- und Planungsverfahren

# Wie kommt man zu einer Förderung?

Bsp.: 8 Reihenhäuser -> Gestaltungsbeirat

1. Entwurf durch Planer
2. Einreichung im Gestaltungsbeirat (5 Mitglieder)
3. Entscheidung (negativ = Wiedereinreichung)
4. Ansuchen um Förderbewilligung

# Wie kommt man zu einer Förderung?

Bsp.: 129 Wohnungen – Junges Wohnen

1. Festlegung der Jury samt Teilnehmer
2. Auslobung
3. Jury
4. Siegerprojekt
5. Geschäftszahl bei der NÖ-LR
6. Ansuchen um Förderbewilligung

wohnen

stp  
2020.at





# Förderhöhe

- Förderungsdarlehen (bezuschusstes Darlehen auf 31 Jahre)
- Land übernimmt Haftung als Bürge und Zahler
- Darlehenszinsen aktuell bei ca. 0,8%
- Fördersumme =  
erreichte Punkte (Punktesystem) x 13,5 € x 90% x m<sup>2</sup> Nutzfläche

Bsp: Wohnung mit 80 m<sup>2</sup> und 97 Punkten

->  $97 \times 13,5 \text{ €} \times 0,9 \times 80 = \text{€ } 94.284,-$



# Punktesystem

- Basis = Energieausweis (Energiekennzahl)  
+ Punkte für Nachhaltigkeit
- Max. 100 Punkte
- Bsp für Nachhaltigkeit:
  - Fernwärme
  - Photovoltaik
  - Ökologische Baustoffe
  - Wohnraumlüftung
  - Tiefgarage
  - etc.



# Punktesystem

- Zusatzpunkte möglich für:
  - **Betreutes Wohnen (40 Punkte)**  
Barrierefreiheit, Aufzug, Infrastruktur für ärztliche Betreuung, Mietwohnungen, Notrufsystem, etc.
  - **Junges Wohnen (20 Punkte)**  
max. 60 m<sup>2</sup>, Mietwohnungen, Baurechtsgrund, unter 35 Jahre, max. Finanzierungsbeitrag 4.000 €
  - **Familienwohnen (10 Punkte)**  
Familiengerecht, 4 Zimmer Wohnungen, mind. 2 Erwachsene und 1 Kind

# Punktesystem

- Zusatzpunkte möglich für:
  - Barrierefreiheit (10 Punkte)
  - Lagequalität (15 Punkte)
    - Baulücken, oder Zentrumszone
  - Wohnungseigentum (20 Punkte)
  - Optimierte Gebäudehülle/Kleingliedrigkeit (5-10 Punkte)



# Baukostenobergrenze

Es werden die **reinen** Baukosten in Summe begrenzt.

Die Höchstsätze pro Quadratmeter Wohnnutzfläche werden gestaffelt nach:

	bis 12 WE (+ 5%)	13 – 36 WE	ab 37 WE (- 5%)
Wohnungen	1.575,00	<b>1.500,00</b>	1.425,00
Reihenhäuser (+5%)	1.653,75	1.575,00	1.496,25
junges Wohnen (+10%)	1.732,50	1.650,00	1.567,50
betreutes Wohnen (+15%)	1.811,25	1.725,00	1.638,75

Erhöhung durch Passivhausqualität oder Mietkauf, etc.  
möglich

# Ergänzende Unterlagen für die Einreichung

- Pläne
- Baubeschreibung
- Nutzflächenaufstellung
- Baubewilligung
- Brandschutzkonzept
- Energieausweis
- Bauphysikalische Nachweise
- Grundbuchauszug
- Zertifikate
- Etc.



# Praktische Umsetzung/Auszahlung

---

- Nach Zusicherung kann mit Baubeginn begonnen werden.  
-> Rohbautenkontrolle + Endbeschau
- Auszahlung erfolgt nach Rohbaumeldung
- Nach einem Jahr ist eine Bauendabrechnung der NÖ-Landesregierung vorzulegen

# Was kostet eine Wohnung

<b>Bauvorhaben "Junges Wohnen" St.Pölten, Karl Pfeffer-Gasse, 1. Bauabschnitt mit 61 Wohneinheiten</b>										
<b>(diese Kalkulation setzt die Wohnbauförderung lt. Zusicherung seitens der NÖ Landesregierung voraus)</b>										
unter der Voraussetzung, dass eine Förderung durch die NÖ Landesregierung von 118-120 Punkte gewährt wird										
		m2	Logg./ Balkon Terrasse	Gärten	Gesamt- m2	Vorläufige Gesamt- Baukosten	bezusch. Hypothekar- darlehen cirka	Hypothekar- darlehen cirka	vom Mieter aufzubringender FINANZIERUNGS- BEITRAG	voraussichtliches Nutzungsentgelt brutto inkl. Betriebs- und Nebenkosten inkl. Umsatzsteuer*)
						€	€	€	€	
<b>Stiege 1</b>										
EG	Top 01	59,99	5,88	36		121.080,50	87.045,40	30.135,10	<b>3.900,00</b>	412,40
EG	Top 02	59,94	5,88	99		130.434,10	86.972,80	39.561,30	<b>3.900,00</b>	449,50
EG	Top 03	59,52	5,88	44		121.374,20	86.363,40	31.110,80	<b>3.900,00</b>	414,00

- Kalkulation für den 1. Bauabschnitt „Junges Wohnen“ in der Karl Pfeffer Gasse, St. Pölten



# Subjektförderung (Wohnzuschuss)

---

Anforderungen:

- Objektförderung muss gegeben sein
- 5 Jahre Wohnhaft in Österreich

Förderhöhe abhängig von:

Haushaltsgröße, Einkommen, m<sup>2</sup>

Bis zu 50 % der monatlichen Belastung

# Gemeinnützigkeit

---

- Nutzen der Gemeinschaft im Vordergrund –> keine Gewinnmaximierung, Gewinne müssen reinvestiert werden
- Im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz WGG festgeschrieben
- Derzeit 190 gemeinnütze Bauvereinigungen in Ö

# Gemeinnützigkeit – Vorteile

---

- Für Kunden (Interessen der Bewohner im Mittelpunkt)
- Für Gemeinden (verlässliche Partner)
- Soziales Gewissen
- Wohnsicherheit (Dauerwohnrecht)
- Vorreiter Funktion bei ökologischem Wohnbau und Integration gesellsch. Randgruppen
- Erhöhte Kontrolle
- Kostendeckung
- Gewinnbeschränkung
- Erhöhtes Eigenkapital und Vermögensbindung