

# Geförderte Miet- und Mietkaufwohnungen, Eigentumswohnungen möglicher Fahrplan



## Quartiersentwicklung Sulzberg Falz

12.5.2022

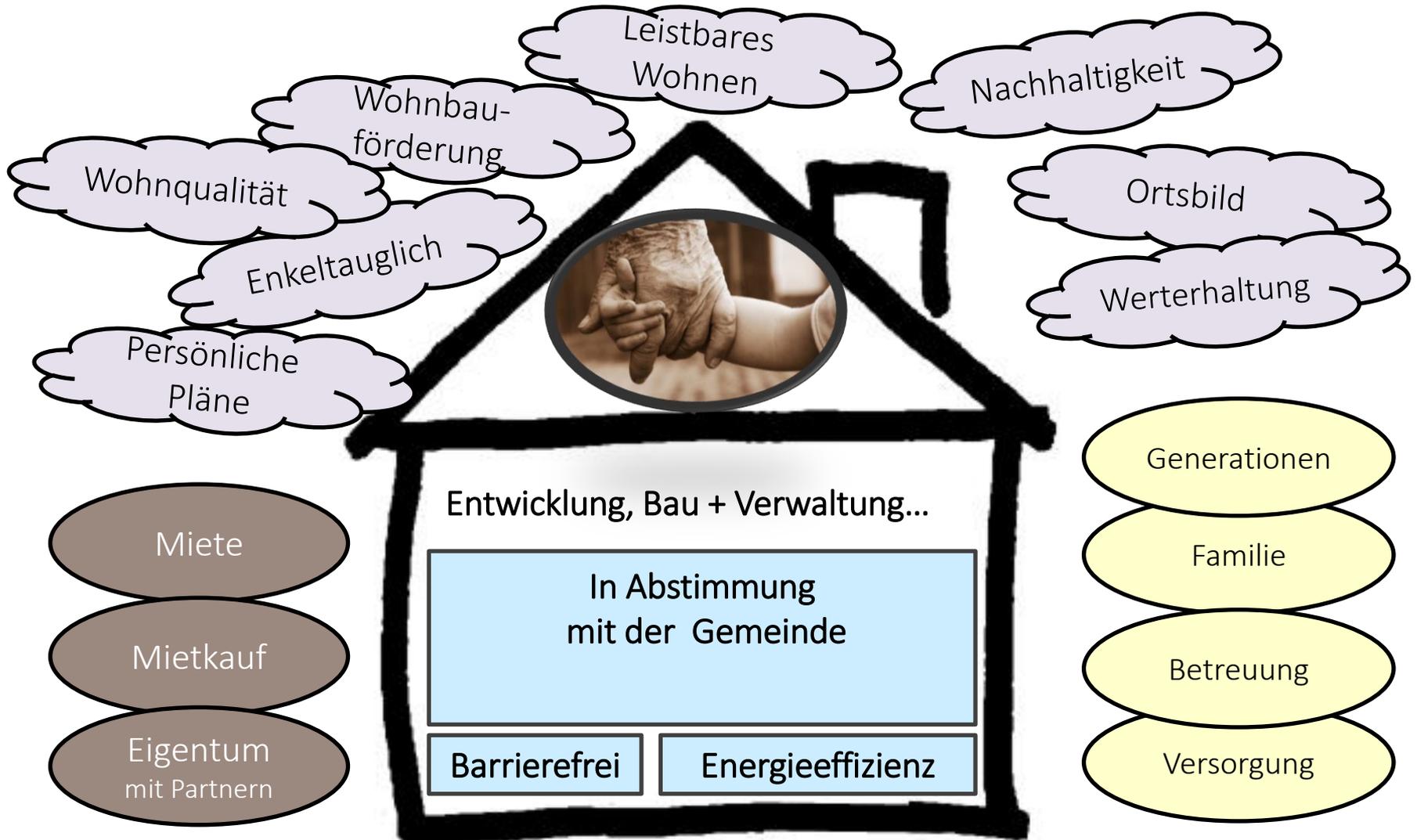
# Projektentwicklung Sulzberg Falz



- **Wer ist die Wohnbauselbsthilfe Vorarlberg**
  - Gemeinnütziges Wohnbauunternehmen, Genossenschaftlich ausgerichtet, ca. 6.000 Mitglieder, gegründet 1950
  - Gesellschaftspolitisch sehr engagiert, parteifrei
  - Ca. 6.500 Wohnungen in der Verwaltung
- **Wofür steht die Wohnbauselbsthilfe Vorarlberg**
  - Hohe Flexibilität und Berücksichtigung der regionalen Bedürfnisse
  - Flexible und bedarfsorientierte Durchmischung
  - Betreuen das Quartier auch nach dem Bezug als Verwalter weiter. Die Kommune hat auch danach einen Ansprechpartner
  - Hohe Akzeptanz und Image in der Region
  - Langfristiger Partner vieler Gemeinden und Städte für integrativen Wohnbau (Langfristige Planung mit den Gemeinden)
  - Hohe Wohnbauqualität
  - Vergabe der Wohnungen durch Gemeinde/Wohnungsamt

- **Wer ist die Morscher Bau-& Projektmanagement**
  - Privater Bauträger, Gegründet 1999
  - Holzbaupreis Sieger 2015, Anerkennung 2017
  - Energy Globe Sieger 2017
  - 2 zertifizierte Passivhäuser
  - 3 mit KlimaAktiv Gold ausgezeichnete Wohngebäude
  - Gesamt ca. 200 Wohnungen errichtet. Davon 106 in Passivhausqualität
- **Wofür steht die Morscher Bau-& Projektmanagement**
  - Hohe Flexibilität und Berücksichtigung der regionalen Bedürfnisse
  - Flexible und bedarfsorientierte Durchmischung
  - Hohe Akzeptanz und Image in der Region
  - Langfristiger Partner vieler Gemeinden für Wohnbau
  - Hohe Wohnbauqualität

# Wofür steht die WS?



# Projektdaten

## **Das Wohnbauprojekt „Sulzberg Falz“ besteht aus:**

- Kooperation Wohnbauselbsthilfe + Morscher + Gemeinde Sulzberg
- Durchmischung verschiedener Wohnungstypen mit unterschiedlichen Zielgruppen
- Ziel ist die Schaffung von Eigentumswohnungen sowie geförderter Mietkauf- und Mietwohnungen



# Ausstattung der Wohnungen

- 2-, 3-, und 4 Zimmerwohnungen in Abstimmung mit der Gemeinde
- Bad und WC je nach Wohnungsgröße getrennt (barrierefrei konzipiert)
- Niedrigenergiehaus, Barrierefreiheit
- Gemeinsame Tiefgaragenabstellplätze
- Zusätzliche Abstellplätze für Besucher
- In d. R. Parkettböden
- Übergabe erfolgt schlüsselfertig, ohne Küche



# Mögliche Terminalschiene

- ✓ Mai 2022 Projektpräsentation
- ✓ Frühjahr 2023 Baueingabeplanung
- ✓ Herbst 2023 Detailplanung
- ✓ Herbst 2023 Baubeginn
- ✓ Frühjahr – Sommer 2025 Bezug der ersten Wohnungen



# Vergabevarianten

Grundsätzlich erfolgt die Vergabe der Wohnungen durch die Gemeinde:

- Geförderte Mietwohnungen – Kostenmiete lt. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)
- Geförderte Mietkaufwohnungen – Mietkaufmodell der WS

Eigentumswohnungen kann jeder Kaufinteressent, unabhängig ob förderungswürdig oder nicht, direkt bei der Fa. Morscher erwerben.



# Wie komme ich zu einer geförderten Miet- oder Mietkaufwohnung?

- Miet- und Mietkaufwohnungen werden über die Gemeinde vergeben
- Förderungswürdigkeit muss gegeben sein (Siehe WBFÖ-Richtlinien und Vergaberichtlinien).

Grenzen – Haushaltseinkommen (Vergabe-RL 2021); Überschreitungsmöglichkeiten der Einkommensgrenzen siehe WBFÖ-RL	Mietwohnung	Mietkaufwohnung
einer Person	€ 2.380,00	€ 2.800,00
zwei Personen	€ 4.200,00	€ 5.000,00
drei und mehr Personen	€ 4.900,00	€ 5.600,00

- Kein Grund- und Wohnungseigentumsvermögen
  - ✓ EU-Bürger
  - ✓ Hauptwohnsitz oder Arbeitsplatz in der Gemeinde
  - ✓ Steuerpflicht in Österreich
- Ausnahmen siehe Wohnungsvergaberichtlinien





# Mietkosten: Rechenbeispiel

**3-Zimmer Wohnung mit 70 m<sup>2</sup> WNFL, gefördert,  
bezugsfertig, Tiefgaragenplatz, ohne Küche**

Werte in €

<b>Beitrag (3 Zimmerwohnung)</b>	<b>Pro m<sup>2</sup> WNFL /p.m.</b>	<b>Miete / Monat</b>	<b>Mietkauf / Monat</b>
Miete (inkl. Ust., nach WGG, inkl. Rep. Fond, EVB)	7,70	539,00	539,00
Betriebskosten (inkl. Ust)	3,00	210,00	210,00
Garage (inkl. Ust) pro Monat		37,00	37,00
Baukostenbeitrag (einmalig)		2.520,00	28.000,00

Angaben ohne Gewähr; Werte beruhen auf Erfahrungen aus vergleichbaren Wohnanlagen und der aktuellen Zinslage für Fremdkapital;



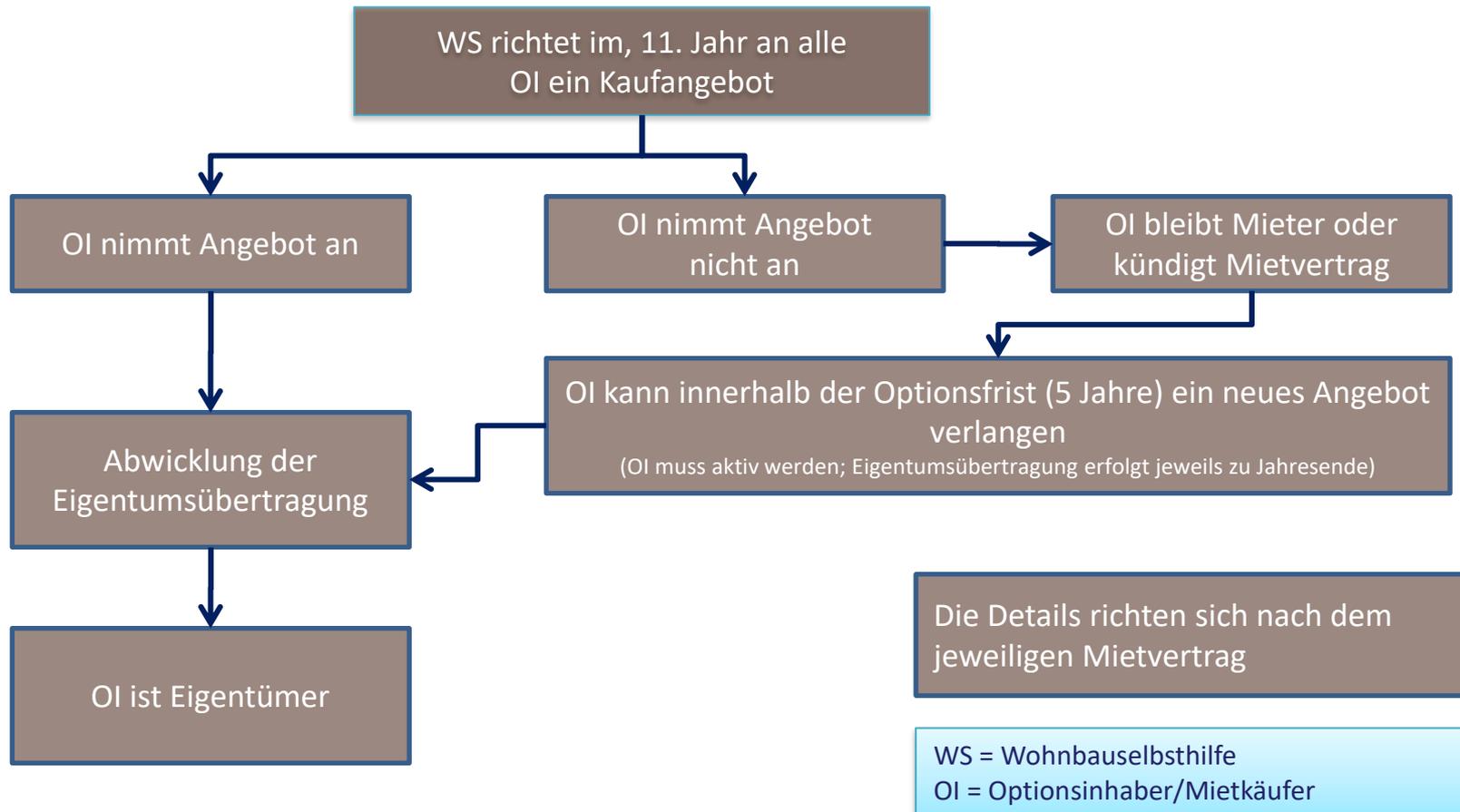
## **Mieten - Mietkaufen - Kaufen** **Meine individuelle Lösung.**

Der Kunde erhält das Recht, die Mietwohnung nach zehn Jahren zu kaufen. In den ersten zehn Jahren besteht ein „normales“ Mietverhältnis. In dieser Zeit kann der Mieter den Mietvertrag nach einem Jahr jederzeit nach einer dreimonatigen Kündigungsfrist auflösen. Es besteht keine Pflicht, sich um einen Nachmieter zu kümmern.

Ab dem 11. Jahr hat der Kunde das Recht, aber nicht die Pflicht die Wohnung zu kaufen. Er wird dann Eigentümer. Das Recht zu kaufen kann zwischen dem 11. und 15. Jahr nach dem Erstbezug der Wohnanlage ausgeübt werden. Wird die Kaufoption nicht ausgeübt so gelten für die weitere Nutzung die Vereinbarungen des Mietvertrages.

Um Spekulationen mit solchen Wohnungen einzudämmen wird im Grundbuch ein Vorkaufsrecht für 15 Jahre ab der Erstübertragung zu Gunsten der Wohnbauselbsthilfe eingetragen (WGG §15g Abs.1).

# Ablauf der Eigentumsübertragung ab dem 11. Jahr nach dem Erstbezug



# Überlegungen zur Mietkaufwohnung

## **Wird das Mietkaufmodell oft in Anspruch genommen?**

Das Mietkaufmodell wird von Personengruppen in allen Altersstufen und Familienkonstellationen genutzt. Grundsätzlich sind Eigenmittel (Grund- und Baukostenbeiträge) von **400,- € /m<sup>2</sup>** Wohnfläche in bar einzubringen. Dies sind bei einer 70m<sup>2</sup> Wohnung einmalig 28.000,-€.

Der Mietkäufer möchte eines Tages Eigentümer seiner Wohnung werden. Die Wohnbauselbsthilfe ist in Vorarlberg seit vielen Jahren Spezialist für Mietkauf.

## **Wer ist der typische Mietkäufer?**

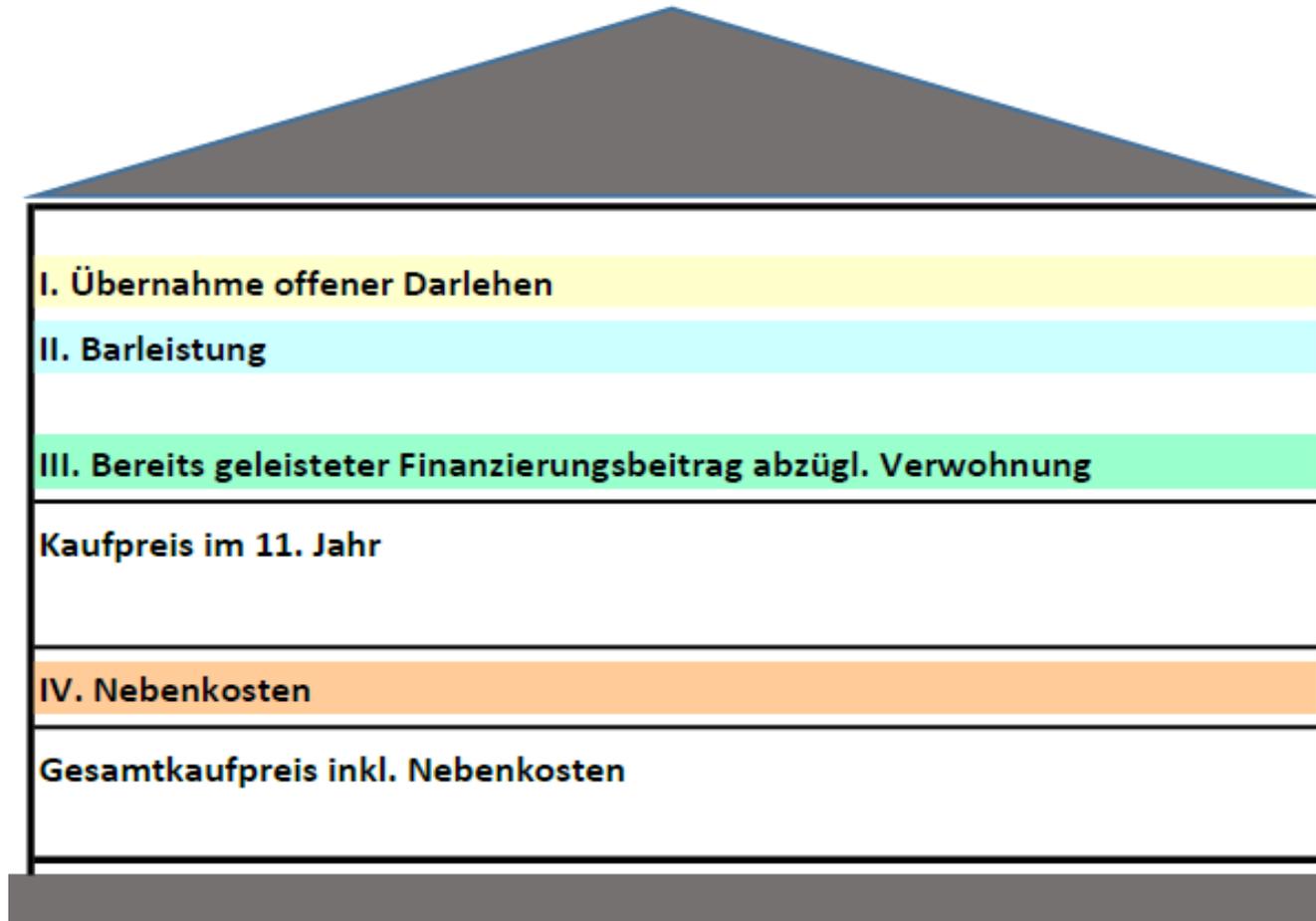
Idealerweise wird das Mietkaufmodell in jungen Jahren gestartet und die Darlehenstilgungsjahre fallen in die beruflichen Erwerbszeiten. Dies führt in der späteren Pension zu einer deutlichen Entlastung der finanziellen Situation. Somit ist es ein ideales Vorsorgemodell jenseits aller Währungsturbulenzen. Es ist ein Anteil an Eigenmittel beim Einstieg und beim Kauf erforderlich.

# Überlegungen zur Mietkaufwohnung

## Was sind die Vorteile des Modells?

- Beim Kauf wird ein Teil der Mietzahlungen angerechnet.
- Die guten Bankkonditionen kommen während der Mietphase durch erhöhte Tilgung im Falle des Kaufes dem Mieter zu Gute.
- Mehrwertsteuervorteil im Falle des Erwerbes.
- Die Kaufpreisbasis wird zum Zeitpunkt der Errichtung eingefroren. Bei der Eigentumsübertragung erfolgt eine Inflationsbereinigung (VPI).
- Es ist kein Kaufzwang. Der Mieter kann sich noch immer für einen Verbleib in Miete entscheiden. Die Wohnbauselbsthilfe ist an die Mietkaufoption gebunden.
- Der Mietkäufer kennt das Objekt mit all seinen Stärken und Schwächen. Er weiß, was er kauft.

# Mietkauf Finanzierungsmodell



# Mietkauf Finanzierungsmodell



## I. Übernahme offener Darlehen

- a) offenes Wohnbauförderungsdarlehen
- b) offenes Bankdarlehen
- c) offenes Annuitätendarlehen der Wohnbauförderung
- d) allfällige Bankspesen

## II. Barleistung

- a) 50% Tilgungsanteil Wohnbauförderungsdarlehen
- b) 50% Tilgungsanteil Bankdarlehen
- c) Verohnung des Finanzierungsbeitrags §17 WGG
- d) VPI Index Aufwertung der Gesamterrichtungskosten
  - e) 2% Rücklage WGG der aufgewerteten Gesamterrichtungskosten
- f) Vorsteuerkorrektur gemäß gesetzl. Bestimmungen

## III. Bereits geleisteter Finanzierungsbeitrag abzügl. Verohnung

## Kaufpreis im 11. Jahr

## IV. Nebenkosten

- a) 1,2% Vertragserrichtungskosten
- b) 3,5% Grunderwerbssteuer
- c) 1,1% Grundbucheintragung

## Gesamtkaufpreis inkl. Nebenkosten

## Krumbach Dorf „Generationenhaus“

- 2 Baukörper
- 24 Wohnungen
- 2 Lokale und ein Gemeinschaftsraum
- Miete – Mietkauf – Eigentum
- Betreutes Wohnen
- Kooperation mit Morscher Bau
- Architekt: Hermann Kaufmann



## Krumbach Unterkrumbach

- 4 Baukörper
- 43 Wohnungen
- Miete – Mietkauf – Eigentum
- Betreutes Wohnen
- Kooperation mit Morscher Bau
- Architekt: Rene Bechter



# Doren Netts.Werk

- 10 Wohneinheiten
- 1 Geschäftslokal
- Passivhaus
- Tiefgarage
- Kooperation mit Morscher Bau
- Architekt: Bernardo Bader



# Wohnbauselbsthilfe

Vorarlberger gemeinnützige reg. Genossenschaft m.b.H.  
Broßwaldengasse 14  
6900 Bregenz



[www. wohnbauselbsthilfe.at](http://www.wohnbauselbsthilfe.at)



***Danke für Ihre***



***Aufmerksamkeit***

Angaben ohne Gewähr

Mag.(FH) Ing. Thomas Schöpf  
Vorstand | Geschäftsführung

QUARTIERSENTWICKLUNG



**FALZ  
SULZBERG**



ARCHITEKTEN  
**INNAUER  
MATT**



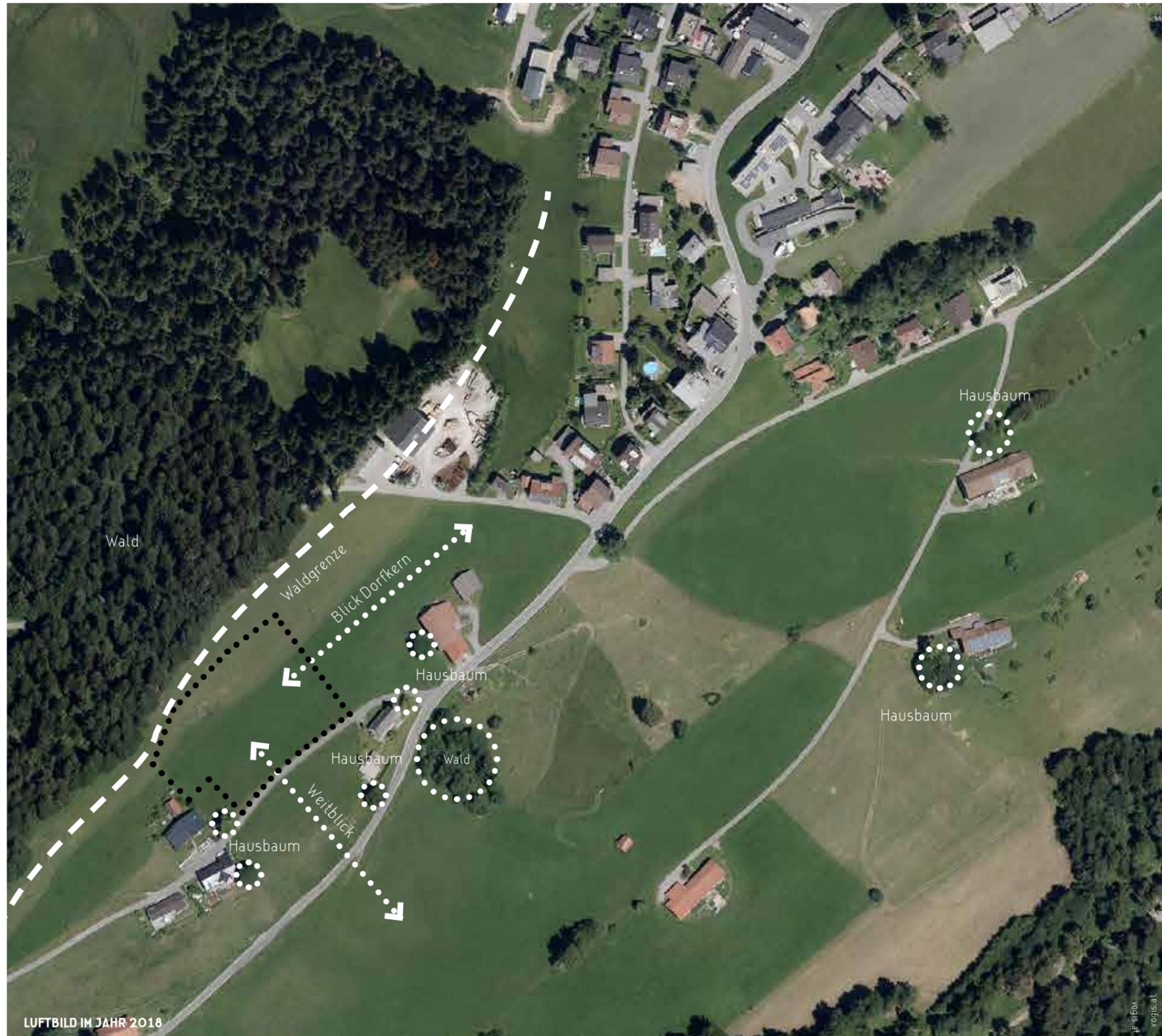
Kriechere 7016870 Bezau  
[www.innauer-matt.com](http://www.innauer-matt.com)



## SITUATION UND ORT

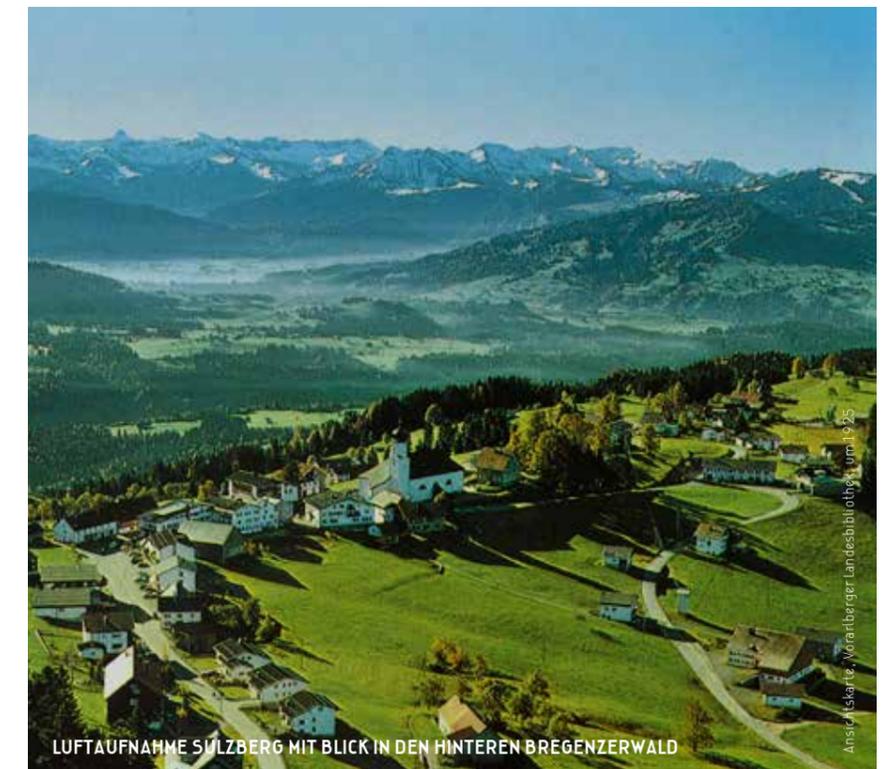
- NACHHALTIGE BODENNUTZUNG
- SCHAFFUNG EINES ATTRAKTIVEN LEBENSSTANDORTS
- ERHALT DER NATURRÄUMLICHEN QUALITÄT
- LEISTBARER WOHNRAUM FÜR JUNG UND ALT
- RESSOURCENSCHONENDE VERDICHTETE BAUFORMEN
- BREITES SPEKTRUM AN VERSCHIEDENEN WOHNFORMEN





## SITUATION UND ORT

- AM ÜBERGANG ZUM OFFENEN LANDSCHAFTSRAUM
- ATTRAKTIVE TOPOGRAPHIE / NATURRÄUMLICHE ELEMENTE
- „HAUSBAUM“ ALS CHARAKTERISTISCHES MERKMAL
- BLICKBEZIEHUNGEN MIT HOHER RÄUMLICHER TIEFE
- WALDRAND ALS BERGENDER RÜCKEN
- DORFZENTRUM IM NAHBEREICH



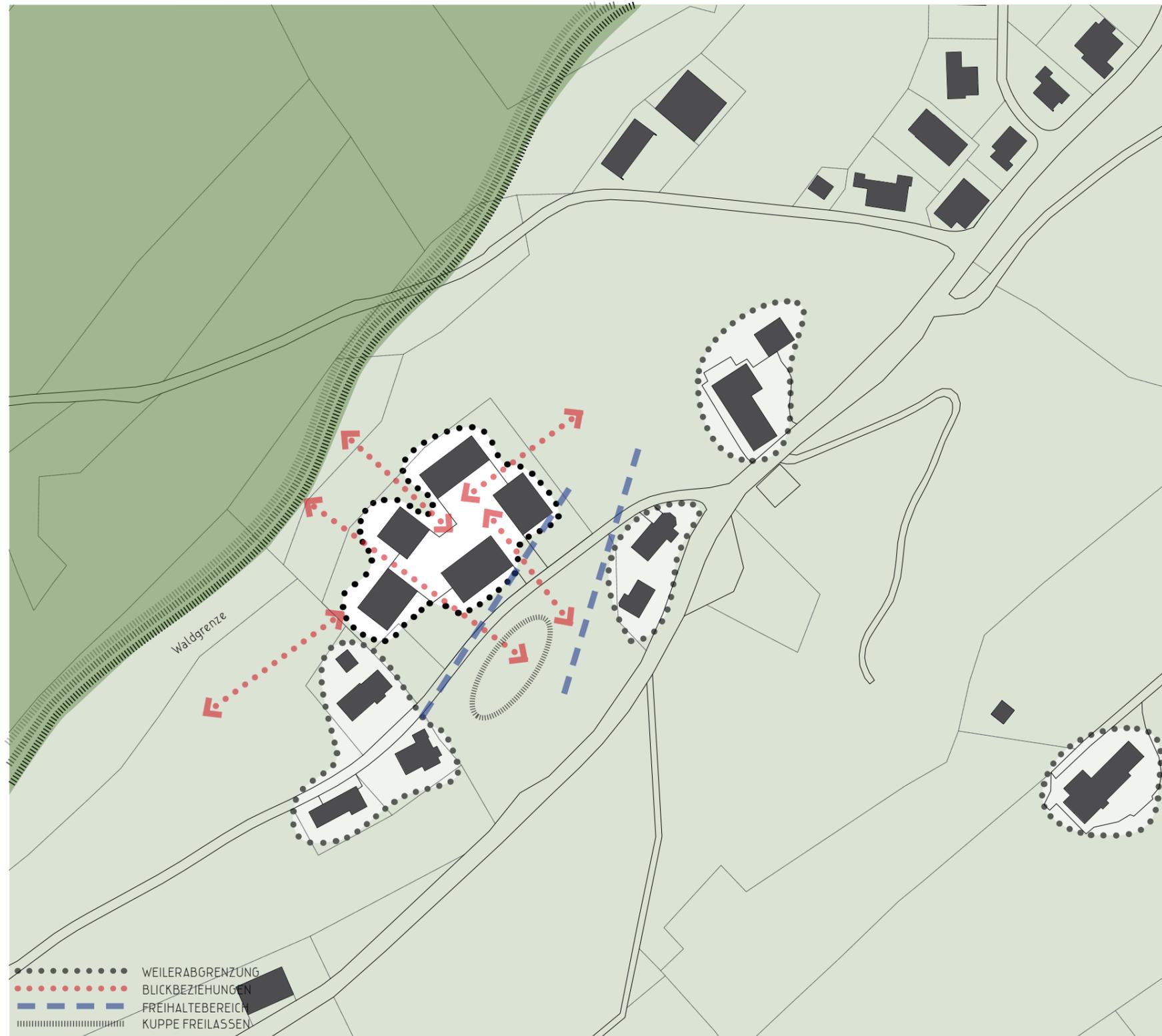
## ORTSBAULICHES KONZEPT

- KLASSISCHE WEILERSTRUKTUR ALS LEITMOTIV
- NACHHALTIGE INNENVERDICHTUNG
- KLAR DEFINIERTER SIEDLUNGSKÖRPER IM LANDSCHAFTSRAUM
- MASSTÄBLICHE KÖRNUNG DER BAUKÖRPER
- BAULICH GEFASSTE PLATZFOLGEN



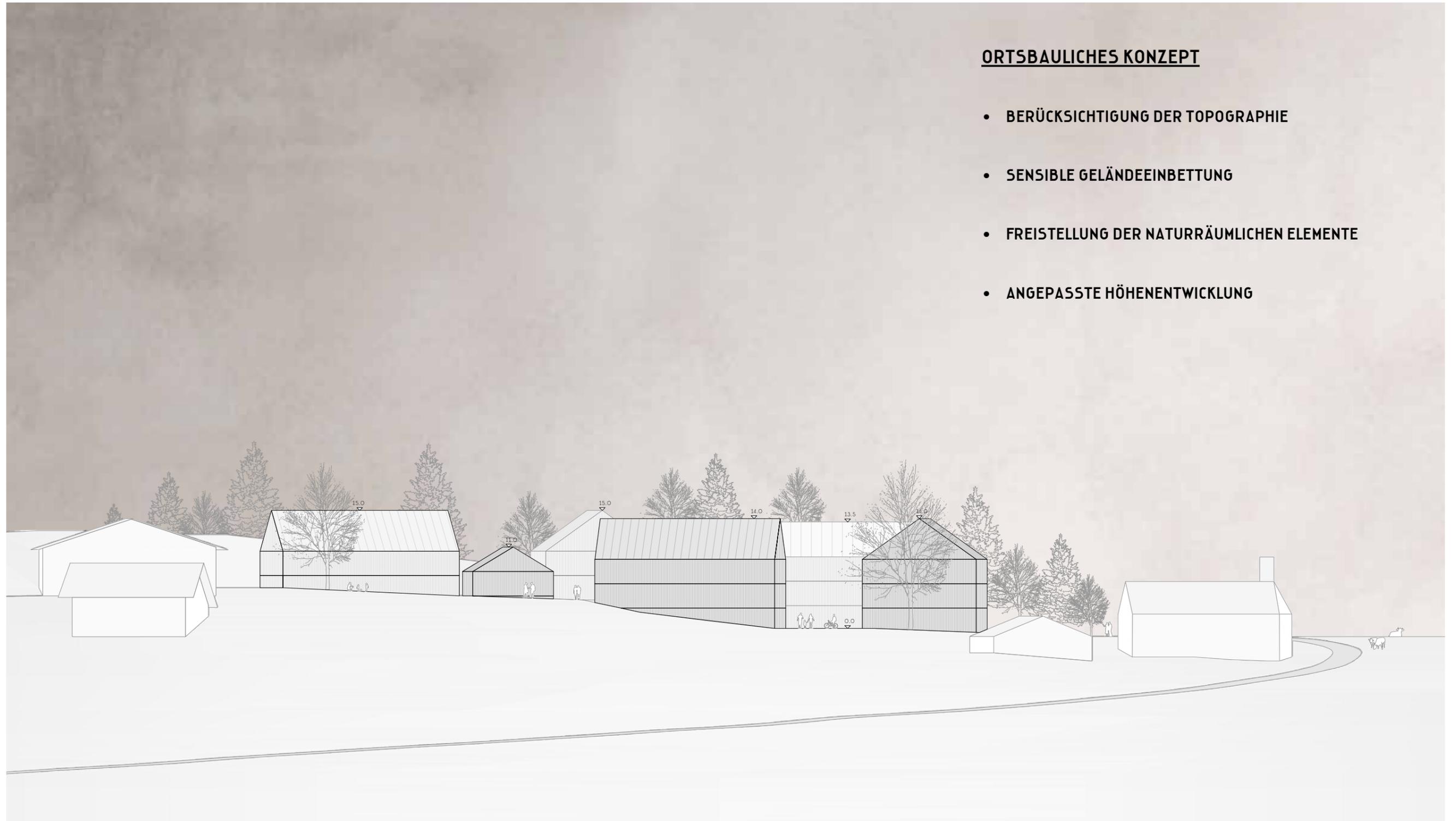
**ORTSBAULICHES KONZEPT**

- **BAUKÖRPERSTELLUNG ERZEUGT DICHT UND WEITE**
- **WEITLÄUFIGE BLICKBEZIEHUNGEN**
- **DURCHDRINGENDER FREIRAUM**
- **FREISTELLUNG DER NATURRÄUMLICHEN ELEMENTE**



ORTSBAULICHES KONZEPT

- BERÜCKSICHTIGUNG DER TOPOGRAPHIE
- SENSIBLE GELÄNDEEINBETTUNG
- FREISTELLUNG DER NATURRÄUMLICHEN ELEMENTE
- ANGEPASSTE HÖHENENTWICKLUNG

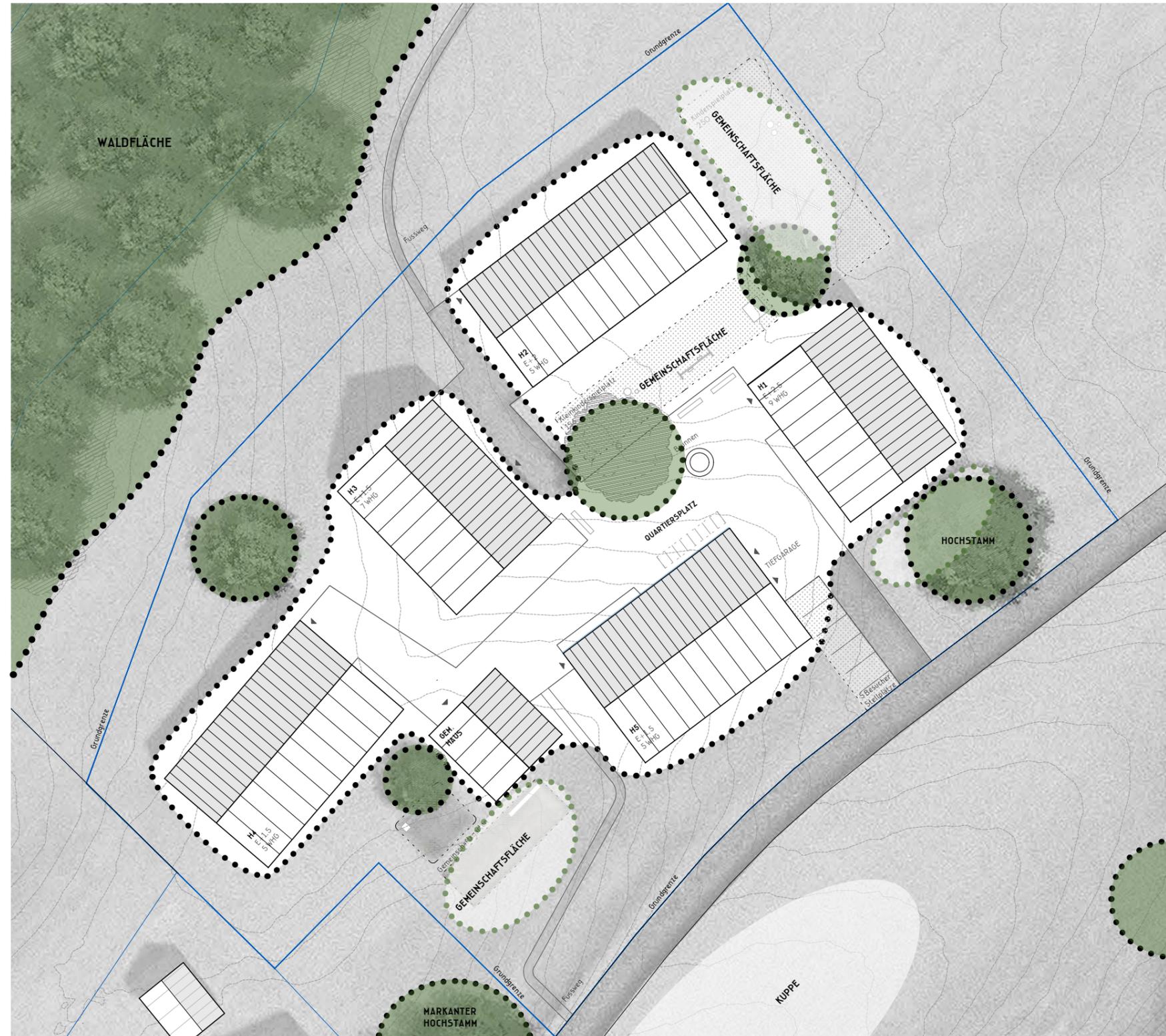




## ARCHITEKTONISCHES KONZEPT

- ANKNÜPFEN AN VETRAUTEN MOTIVEN
- BAUKULTUR ZEITGEMÄSS WEITERENTWICKELN
- FREISTEHENDE BAUKÖRPER MIT SATTELDACH
- MARKANTE GIEBELFRONTEN MIT RAUMBILDENDER WIRKUNG
- SENSIBLE, ORTSANGEPASSTE GESALTUNG





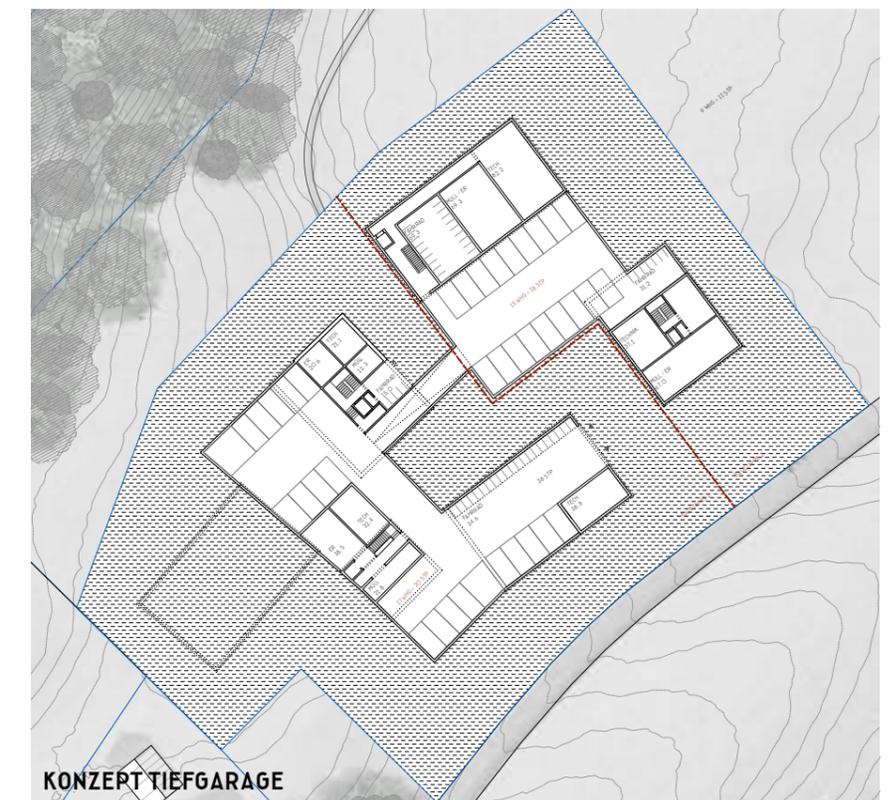
## FREIRAUMSTRATEGIE

- DIFFERENZIIERTES FREIRAUMANGEBOT FÜR JUNG UND ALT
- ÖFFENTLICHE PLATZRÄUME UND SPIELFLÄCHEN IM INNEREN
- FREIRAUM „FLIESST“ IM ÄUSSEREN AN DIE BAUKÖRPER AN
- NIEDERSCHWELIGE ZONIERUNG VON ÖFFENTLICH UND PRIVAT
- GEMEINSCHAFTLICH BEWIRTSCHAFTETER KLEINACKER
- MOTIV DES HAUSBAUMES WEITERFÜHREN

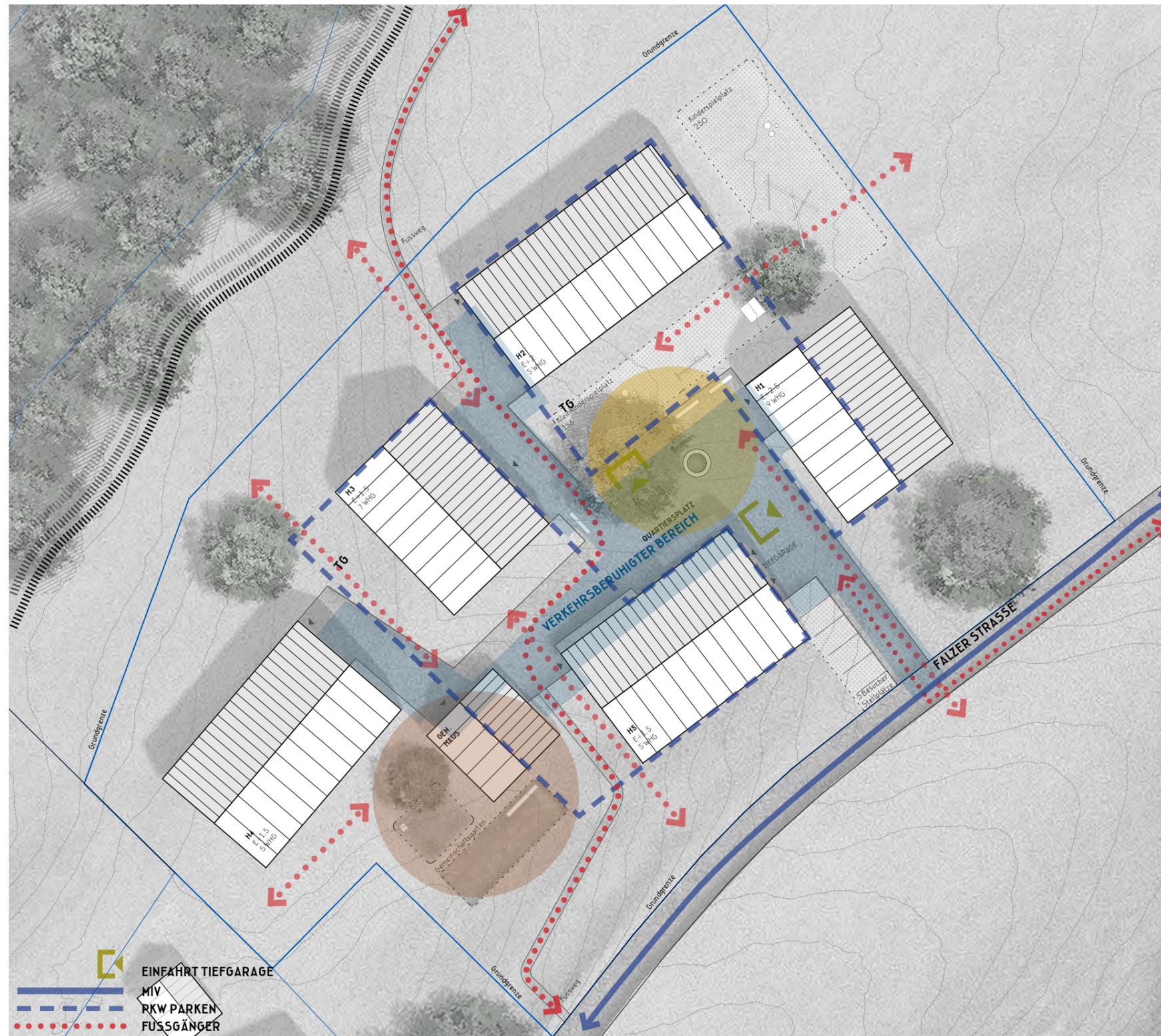


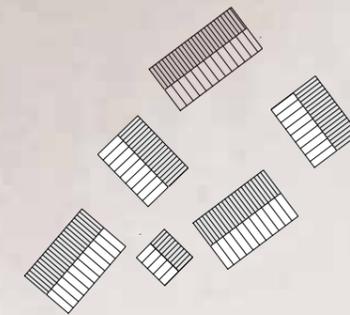
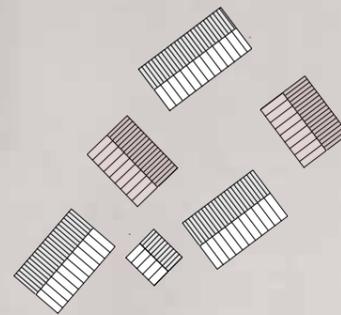
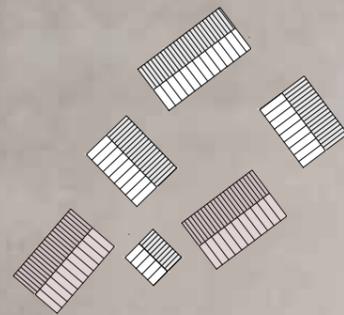
**VERKEHRSKONZEPT**

- VERKEHRSFREIES QUARTIER
- PARKIERUNG WEITESTGEHEND UNTERIRDISCH
- OBERIRDISCHE PARKPLÄTZE GEBÜNDELT
- EINE EIN- UND AUSFAHRT DIREKT AM QUARTIERSEINGANG
- AUSREICHENDES ANGEBOT FÜR SANFTE MOBILITÄT
- HOHE FUSSLÄUFIGE DURCHLÄSSIGKEIT



**KONZEPT TIEFGARAGE**





**REIHENHÄUSER  
 ALTERNATIVE EINFAMILIENHAUS**



**STARTER- / SINGLEWOHNUNGEN  
 WOHNEN IM ALTER**



**MAISONETTE- oder GESCHOSSWOHNUNGEN  
 FAMILIEN / SINGLES / PAARE**

