

# Den Traum vom Eigenheim mit Förderung realisieren

Wohnbauförderung: Blick über die Grenzen zum Kanton St.Gallen und ins Bundesland Vorarlberg

**Wohnungsbau wird nicht nur in Liechtenstein, sondern auch in den Nachbarländern gefördert. Ein Blick über die Grenzen zeigt, welche Hilfe die Staaten ihren Bauwilligen leisten. In der Schweiz beispielsweise sind die Kantone Vollzugsorgane des Bundes. In Österreich erhalten Bauwillige grosszügige Unterstützungen des jeweiligen Bundeslandes. In beiden Nachbarländern gibt es Vorschriften gemäss Einkommensobergrenze, maximalen Anlagekosten und geförderter Fläche.**

Adi Lippuner

Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist international, auch wenn den Schweizern nachgesagt wird, sie seien ein «Volk von Mietern». Ganz anders die Situation in Vorarlberg, dort ist der Anteil an Haus- und Wohnungsbesitzern wesentlich höher. Wie und in welchem Umfang Wohneigentum «en-ner der Grenze» gefördert wird, zeigt die nachstehende Zusammenfassung.

In der Schweiz darf das steuerbare Einkommen gemäss neuester Veranlagung für die direkte Bundessteuer den Betrag von 50 000 Franken nicht übersteigen. Für jedes minderjährige oder in Ausbildung befindende Kind erhöht sich diese Grenze um 2500 Franken. Das Vermögen darf nach Abzug der ausgewiesenen Schulden den Betrag von 144 000 Franken nicht übersteigen. Für jedes minderjährige oder sich in Ausbildung befindende Kind erhöht sich diese Grenze um 16 900 Franken.

Bei Betagten und Behinderten darf das Vermögen höher sein. Ein Zehntel des die zulässige Grenze übersteigenden Vermögens wird jedoch zum steuerbaren Einkommen hinzugerechnet. Wird dadurch die zulässige Einkommensgrenze überschritten, entfällt der Anspruch auf die Zusatzverbilligung. Die steuerbaren Einkommen und die Vermögen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden volljährigen Kinder sind bei der Berechnung anzugeben.

## Vorschrift für minimale Flächen

Das Bundesamt für Wohnungswesen überträgt den Vollzug den einzelnen Kantonen. In Kanton St.Gallen ist die Wohnbauförderung dem Baudepartement angegliedert, Kaspar Hug ist der zuständige Abteilungsleiter. Gemäss dem Volksblatt zur Verfügung gestellten Unterlagen gibt es in der Schweiz keine Ober- sondern eine Untergrenze der Fläche. So liegt die minimale Nettowohnfläche für ein Haus oder eine Wohnung mit fünf Zimmern bei 105 Quadratmetern. Die Kosten für Stockwerkeigentum dürfen 430 000 Franken, für ein Einfamilienhaus 560 000 Franken nicht überschreiten.

Eine Zwei-Zimmer-Eigentumswohnung darf 230 000 Franken kosten und muss mindestens 50 Quadratmeter Nettowohnfläche haben. Bei drei Zimmern sind die Kosten für Stockwerkeigentum bei 300 000 und bei einem Einfamilienhaus bei 435 000 Franken. Die Nettowohnfläche muss 65 Quadratmeter betragen. Für vier Zimmer liegen die Kosten für Stockwerkeigentum bei 375 000 und für ein Einfamilienhaus bei 500 000 Franken. Als Nettowohnfläche werden 85 Quadratmeter vorgeschrieben. Bei der Berechnung der Nettowohnfläche werden die Tür- und Fensternischen nicht berücksichtigt. Bei abgeschrägten Räumen wird die Fläche ab einer lichten Höhe von 120 Zentimetern an gerechnet.

## Kostendach einhalten

«Grösser bauen ist erlaubt, solange die maximalen Kosten nicht überschritten werden», sagte Kaspar Hug. Wenn ein Bauherr für den vorgeschriebenen

Preis ein sieben, statt ein fünf Zimmer Haus bauen könne, sei dies problemlos zulässig. Allerdings müsse bei der Planung den technischen Anforderungen Rechnung getragen werden. So wird verlangt, dass die Küche über eine natürliche Belichtung und Belüftung verfügen muss. Zu weit von der Fassade gelegene Küchen werden nicht akzeptiert. Beim Schallschutz müssen die SIA Normen und die gesetzlichen Vorschriften erfüllt werden. Bezüglich Wärmeschutz und haustechnischen Anlagen besteht die Vorschrift, dass Bauten und Anlagen so zu planen, auszuführen und betreiben sind, dass die Energie rationell und haushälterisch genutzt wird. Die Anlagen müssen dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen.

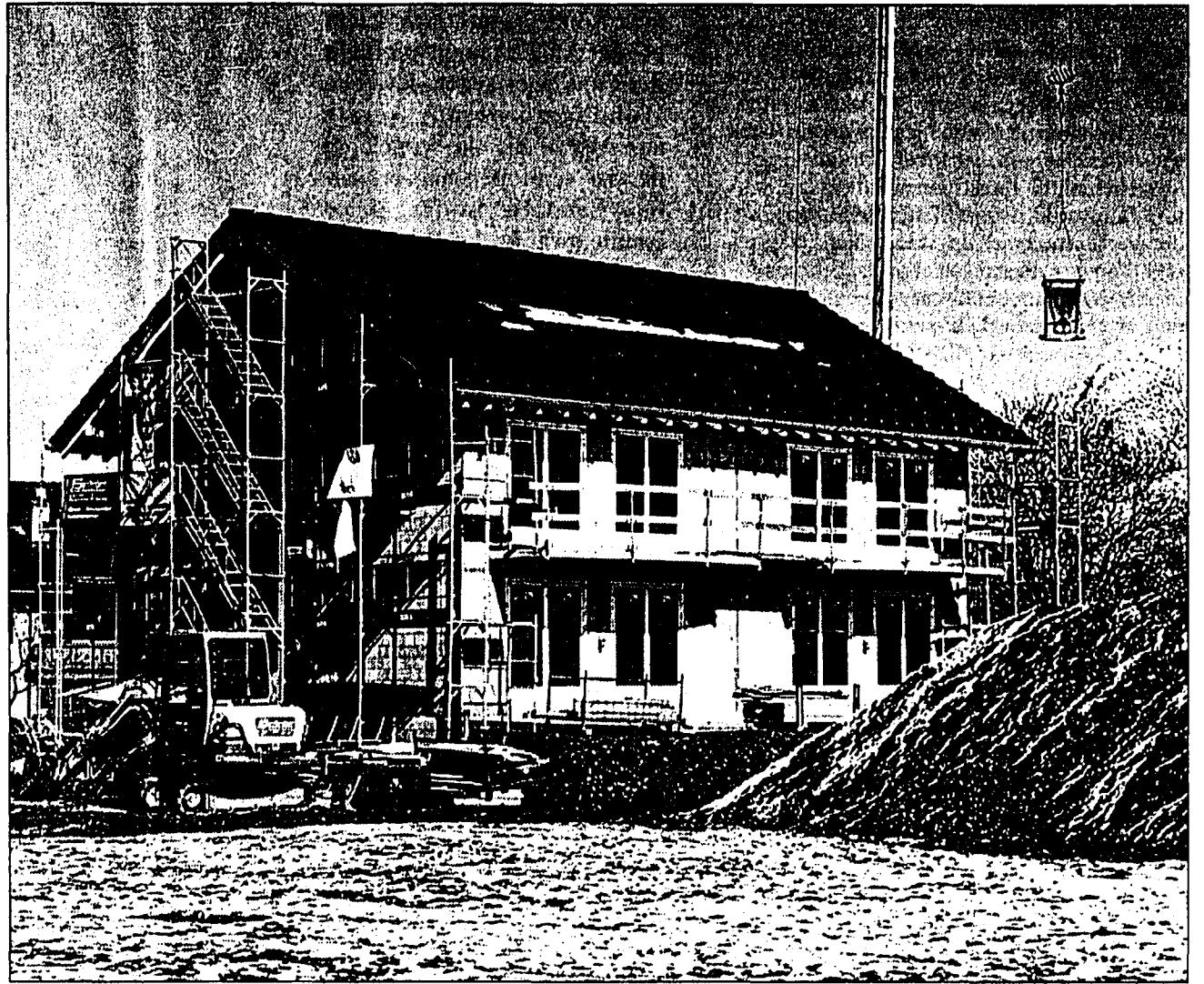
Pro Eigentumswohnung oder Einfamilienhaus wird maximal eine Garage oder ein Einstellhallenplatz für die Wohnbauförderung berücksichtigt. Als Zuschläge werden 23 000 Franken für eine Garage oder ein Einstellhallenplatz, 14 000 Franken für einen gedeckten Parkplatz und 6000 Franken pro Parkplatz im Freien gewährt.

## Regionale Unterschiede

Den regionalen Unterschieden wird dadurch Rechnung getragen, dass die Kostenlimiten je nach Standort und Bauart der Liegenschaft sowie aufgrund der Immobilienmarktlage um zehn Prozent herauf- oder herabgesetzt werden können. Ein Blick auf die regionale Aufteilung des Kantons St.Gallen zeigt beispielsweise, dass Buchs, Grabs, Altstätten und Diepoldsau zu den zuschlagberechtigten Gemeinden gehören, Gams, Sennwald und Oberriet dagegen als Gemeinden ohne Zuschlag eingestuft sind.

Die Bundeshilfe geht davon aus, dass zahlreiche Ersteller oder Erwerber von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen nur über bescheidene Eigenmittel verfügen und die Eigentümerlasten über den finanziellen Möglichkeiten der meisten Haushalte liegen. Mit dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) wird die Bildung von Wohneigentum deshalb aktiv unterstützt.

Die Förderung ist unterteilt in die Bundesbürgschaft, in rückzahlbare Vorschüsse der Grundverbilligung und in einen nicht rückzahlbaren Beitrag der Zusatzverbilligung für wirtschaftlich schwache Haushalte. Dank der Bundesbürgschaft ist es möglich, eine Eigentumswohnung oder ein Einfamilienhaus zu kaufen oder zu bauen, auch wenn der Eigenmittelanteil nur zehn Prozent beträgt. Durch die Grundverbilligung (GV) wird die anfängliche



Ein «Traum-Eigenheim», wie es sich viele wünschen, aber nur wenige leisten können, entsteht gegenwärtig in einem Einfamilienhausquartier in Sevelen. (Bilder: adi)

Wohnkostenbelastung durch rückzahlbare Vorschüsse zurzeit auf 5,6 Prozent der Anlage oder Erwerbskosten herabgesetzt. Die Differenz zwischen den kostendeckenden und den tatsächlichen Lasten der Eigentümerschaft wird durch Vorschüsse des Bundes gedeckt. Die grundverbilligten Eigentümerlasten steigen alle zwei Jahre um einen bestimmten Prozentsatz. Sobald sie die kostendeckenden Lasten übersteigen, beginnt die Rückzahlung der Vorschüsse.

## Vorarlberg: Maximal 150 Quadratmeter

Im Bundesland Vorarlberg erhalten österreichische oder gleichgestellte (EU, EWR) Staatsbürger Wohnbauförderung. Die Wohnung oder das Haus muss als ganzjähriger Hauptwohnsitz selbst bewohnt werden. Die Gesamtnutzfläche der geförderten Einzelwohnung einschliesslich einer allfälligen zusätzlichen Wohnung im Eigentum des Förderungswerbers darf nicht grösser als 150, beziehungsweise 170 Quadratmeter sein.

Bezüglich der Nutzflächenbegrenzung wird darauf hingewiesen, dass bei Haushalten bis fünf Personen die Gesamtnutzfläche des Förderungsobjekts 150 Quadratmeter, bei Haushalten ab sechs Personen und Schaffung einer zusätzlichen Wohnung mit lebenslangem verbrieftem Wohnrecht für nahe Angehörige 170 Quadratmeter nicht übersteigen darf.

## Einkommens-Obergrenze

Das Bruttogehalt in einem Ein-Personenhaushalt darf 28 000 Schilling pro Monat (rund 3500 Franken) nicht übersteigen. Für zwei Personen ist ein Bruttogehalt von 46 000, bei drei Personen von 48 000, bei vier Personen von 50 000 und ab fünf Personen von 52 000 Schilling monatlich zulässig.

Für die eigentliche Förderung gibt es Abstufungen. Diese bestehen aus einem Landesdarlehen, dessen Höhe sich durch Multiplikation der anrechenbaren Wohnfläche mit der Nutzfläche ergibt. Ab 1. März 2000 gilt für das Förderungsdarlehen, einschliesslich Sonderförderung, eine absolute Beschränkung

auf 40 Prozent der Anschaffungskosten (ohne Nebenflächen und Baugrund des Förderungsobjekts).

Bei 33 Quadratmeter Nutzfläche beträgt der Förderungssatz pro Quadratmeter 4800 Schilling, ab 50 Quadratmetern 6500 Schilling und ab 55 Quadratmeter 7000 Schilling. Eigenheime und Doppelhäuser auf Baugrundstücken, die von den Eltern erworben wurden und an deren Grundbesitz angrenzen, sind mit 4200 Schilling je Quadratmeter förderbar.

Neubauförderungsdarlehen müssen in den ersten 5 Jahren mit 1,5 Prozent, vom 6. bis 10. Jahr mit 2,5 Prozent, vom 11. bis 15. Jahr mit 4,5 Prozent, vom 16. bis 20. Jahr mit 7 Prozent und ab dem 21. Jahr mit 9 Prozent der Darlehenssumme zurückbezahlt und verzinst werden.

Je nach Voraussetzungen gibt es in Vorarlberg noch Jungfamilienförderung, Zusatzförderung für kostengünstiges Bauen, für ökologischen Wohnbau, für barrierefreies Bauen und für Biomasse-Heizung und Solaranlagen.

## Bausparen

Bausparverträge sind in Vorarlberg eine beliebte Massnahme, um sich rechtzeitig auf den Kauf oder den Bau eines Eigenheims vorzubereiten. Die Banken und auch spezielle Anbieter von Bausparverträgen werben mit vorteilhaftesten Lösungen. Als Voraussetzung werden die staatlich garantierten Prämien ins Feld geführt. Wer über einen Bausparvertrag verfügt, erhält zinsbegünstigte und zinsstabile Darlehen.

Fällig werdende Bausparverträge können für den Bau, den Erwerb, den Aus- und Umbau oder die Verbesserung von Gebäuden verwendet werden. Man kann damit Baugrund kaufen, Miterben auszahlen oder Umschuldungen für diese Zwecke vornehmen.

Die Banken bieten nebst den Bausparverträgen eine ganze Reihe weiterer Finanzierungsmöglichkeiten. Ein Beispiel sind Baugelder in Schilling, Franken oder in jeder anderen Währung mit variablen oder fixen Zinssätzen.

Quelle Vorarlberg: Bauherrenmappe, Initiative der Handwerker der Stadt Bludenz, Montafon und Klostersal.

Schweiz: Bundesamt für Wohnungswesen und Wohnbauförderung des Kantons St.Gallen.



Verdichtete Bauweise in Form von Fertighäusern auf massiv aufgemauertem Kellergeschoss, diesen Traum vom Eigenheim haben sich zwei junge Familien in der Montafoner Gemeinde Silbierthal verwirklicht.