Kosten und Finanzierung

Ansprechpartnerin

Yasmin Rundel
+43 5522 75 981 - 611
yasmin.rundel@alpenlaendische.at

Allgemein

Das Bauvorhaben LUSTENAU V 212, Bahnhofstraße 5 / Rheindorf, wird nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1989 des Landes Vorarlberg i.d.g.F. samt Verordnungen errichtet.

Es handelt sich um ein mehrgeschossiges, unterkellertes Bauvorhaben mit 29 Wohneinheiten, das E+4 Geschoße in Hybridbauweise umfasst. Es werden 35 PKW-Tiefgarageneinstellplätze und 8 PKW-Stellplätze im Freien errichtet. Der Wohnungsmix besteht aus 15 Stk. 2-Zimmerwohnungen, 7 Stk. 3-Zimmerwohnungen und 7 Stk. 4-Zimmerwohnungen.

Dies gemäß den Neubauförderungsrichtlinien 2024 des Landes Vorarlberg, gültig ab 01.01.2024, in der höchsten möglichen Förderungsstufe nach HWB und Ausnutzung von verschiedenen Bonuspunkten.

Wir halten fest, dass die Ausführung der Wohnungen barrierefrei erfolgt.

Die Alpenländische unterliegt weiters dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) samt Verordnung. Darüber hinaus gilt für Mietwohnungen, die durch die Alpenländische errichtet werden, das Mietrechtsgesetz (MRG). Dies, soweit keine Sondergesetze greifen.

Die gesamte Abwicklung dieses Bauvorhabens richtet sich nach den vorerwähnten Gesetzen und Richtlinien.

Dem Wohnungswerber sind sämtliche Bedingungen zur Zuteilung einer geförderten Wohnung bekannt. Er gehört dem begünstigten Personenkreis gemäß den Wohnungsvergaberichtlinien, gültig ab 01.10.2024, des Landes Vorarlberg an. Er erfüllt sämtliche Voraussetzungen für die Zuweisung einer geförderten Wohnung.

Die Rechte an anderen Wohnungen sind binnen 6 Monaten nach Bezug aufzugeben.

Flächenaufstellung

1 Haus: .....Top 1 bis 28 und Top 30; die Tops 29 und 31 sind die Gewerbeflächen im EG. Siehe Aufstellung. E+4 Geschosse, Bahnhofstraße 5

Die Wohnflächen sind den genehmigten Plänen entnommen.

Diese Wohnnutzflächen wurden beim Amt der Vorarlberger Landesregierung als Finanzierungsgrundlage vorgelegt. Nach dem WGG und den für dieses Bauvorhaben geltenden Neubauförderungsrichtlinien dienen sie der Berechnung der Errichtungskosten und der Miete.

Maßdifferenzen, die aus der Ausführung des Bauvorhabens und den Ausführungsplänen entstehen, führen zu keiner Neuberechnung. Weder der Errichtungskosten noch der Mieten. Die Größe der einzelnen Wohnräume kann den Wohnungstypenplänen M:1:50 entnommen werden.

Alle Planmaße sind Rohbaumaße und können sich im Zuge der Detailplanung geringfügig ändern. Maße für Einbauten sind am Bau zu nehmen, wobei es dazu einen separaten Aufmaßtermin gibt, der nach Vergabe der Wohnungen gesondert kommuniziert wird.

Top	TG*	Lage	Zi	WNFl.m²	Balkon m²	Keller m²
A 01	1	1. OG	4	97,19	11,62	4,95
A 02	2	1. OG	3	74,98	8,69	3,63
A 03	3	1. OG	2	48,09	8,92	2,94
A 04	4	1. OG	2	53,00	9,67	3,10
A 05	5	1. OG	3	75,82	8,48	3,16
A 06	6	1. OG	4	88,89	9,46	3,17
A 07	7	1. OG	2	49,23	9,47	2,60
A 08	8	1. OG	2	53,75	9,94	3,28
A 09	9	2. OG	4	97,19	11,62	4,09
A 10	10	2. OG	3	74,98	8,69	3,40
A 11	11	2. OG	2	48,09	8,92	3,38
A 12	12	2. OG	2	53,00	9,67	3,38
A 13	13	2. OG	3	75,82	8,48	3,38
A 14	14	2. OG	4	88,89	9,46	3,38
A 15	15	2. OG	2	49,23	9,47	3,41
A 16	16	2. OG	2	53,75	9,94	3,49
A 17	17	3. OG	4	97,19	11,62	4,15
A 18	18	3. OG	3	74,98	8,69	4,60
A 19	19	3. OG	2	48,09	8,92	3,14
A 20	20	3. OG	2	53,00	9,67	4,60
A 21	21	3. OG	3	75,82	8,48	3,57
A 22	22	3. OG	4	88,89	9,46	3,59

Top	TG*	Lage	Zi	WNFl.m²	Balkon m²	Keller m²
A 23	23	3. OG	2	49,23	9,47	3,65
A 24	24	3. OG	2	53,75	9,94	2,48
A 25	25	4. OG	2	49,25	5,77	3,04
A 26	26	4. OG	2	53,12	6,28	2,60
A 27	27	4. OG	3	75,82	8,48	3,05
A 28	28	4. OG	4	88,89	9,46	3,19
A 29				Gewerbefläche		
A 30	30	EG	2	48,09	8,92	3,46
A 31				Gewerbefläche		
29	29	-	-	1.938,02	267,66	99,86

Alle m² Angaben sind ca. Angaben!

Bad und WC sind mit Sanitärgegenständen ausgestattet (keine Küchenmöbel).

Hinsichtlich der Mietbelastungen und deren Veränderungen wird auf den entsprechenden Teil dieses Kapitels und auf die geltenden Neubauförderungsrichtlinien hingewiesen.

Kosten

Auf Grund eines Generalunternehmeroffertes und der Nebenkosten wurden die Errichtungskosten ermittelt. Ausgehend von diesen Errichtungskosten und den Grundkosten werden die **Herstellungskosten** festgelegt (§ 13, Abs. 2, Ziff.3 WGG).

Danach wurden die Finanzierung, und die vorläufige Eigenmittelaufbringung (Finanzierungsbeitrag) berechnet. Ebenso die vorläufige Lastenrechnung und die vorläufige Annuitätenzuschussberechnung.

Eine Erhöhung der vorläufigen Errichtungskosten (Baukosten, sonstige Kosten) kann aus nachstehenden Gründen eintreten.

a) durch unvorhergesehene technische Umstände, erhöhte Strom- Wasser- Kanalanschlussgebühren, Änderungen bei technischen Bauvorschriften, Wasserhaltung, Bodenbeschaffenheit, usw.,

b) durch Lohnerhöhungen bzw. Steigerung der Materialpreise, Anhebung von sonstigen Abgaben. Weiters durch von der Gesellschaft veranlasste Verbesserungen oder Änderungen. Dies gegenüber der ursprünglich bekanntgegebenen Ausführung bzw. Bauausstattung,

c) wenn die in Anspruch zu nehmenden Baudarlehen nicht in der angesetzten Höhe gewährt oder zugezählt werden. Insbesondere wenn eine Zwischenfinanzierung des Wohnbauförderungsdarlehens auf dem Kapitalmarkt notwendig wird,

d) bei Erhöhung der kalkulierten Baukreditkosten. Sei es durch höhere Zinssätze oder Zuzählungsprovisionen und andere Darlehenslaufzeiten.

Vorschreibung

Zum monatlichen Nettokapitaldienst kommen noch die Bewirtschaftungskosten (Betriebs-, Heizungs-, Warmwasser-, Instandhaltungs-, und Verwaltungskosten, usw.) dazu. Diese werden derzeit mit netto ca. € 2,73/m² WNFl. angenommen. Dazu kommt noch die Mehrwertsteuer in Höhe von 10 % bzw. 20 % MWSt..

Die **monatliche Gesamtbelastung**, inklusive der vorgenannten Bewirtschaftungskosten, beträgt **derzeit ca. € 12,50/m² WNFl.**. Der Nettokapitaldienst ist dabei mit **€ 7,74/m² WNFl**. angesetzt.

Bis zur Wohnungsübergabe kann sich diese Gesamtbelastung noch verändern. Vor allem bei Erhöhung der Zinsen, Bau- und Verwaltungskosten, oder Ver- und Entsorgungskosten (Strom-, Müll-, Wasser- und Kanalgebühren, usw.).

Bei Bezug wird die vorläufig errechnete Mietenbelastung bekannt gegeben. Die endgültige Mietenbelastung kann erst nach Erstellung der Endabrechnung durch die Alpenländische erfolgen. Diese ist vorher durch das Amt der Vorarlberger Landesregierung zu genehmigen.

Der vom Wohnungswerber aufgebrachte Finanzierungsbeitrag wirkt sich betragsmindernd auf die Entgeltkomponenten aus. Diese sind in der Lastenrechnung berücksichtigt (§ 14 (1) WGG).

Dieser Betrag ist in der monatlichen Gesamtbelastung der Wohnungsmiete nicht enthalten.

Die Finanzierung der Errichtungskosten (Baukosten, sonstige Kosten) und der Grundkosten, somit der Herstellungskosten setzt sich wie folgt zusammen.

1) Errichtungskosten:
   a) Förderungskredit des Landes Vorarlberg
   b) Erstrangiges Hypothekardarlehen (Bankdarlehen)
   c) Eigenmittel Alpenländische

2) Grundkosten:
   a) Eigenmittel Alpenländische
   b) Finanzierungsbeitrag Wohnungswerber (Mieter)

Die Höhe dieser Komponenten ist dann dem Endabrechnungsschreiben der Alpenländischen an die Wohnungsmieter zu entnehmen. Dieses erfolgt nach Genehmigung der Endabrechnung durch das Amt der Vorarlberger Landesregierung.

Vom Wohnungswerber ist der zu leistende Finanzierungsbeitrag (Eigenmittel) an die Alpenländische zu bezahlen. Dieser ist einen Monat nach Wohnungszuweisung durch die Alpenländische fällig bzw. zu bezahlen.

Als Finanzierungsbeitrag wird ein Betrag von € 50,-/m² geförderter Wohnnutzfläche vorgeschrieben.

Zur Projektseite: