



Kosten und Finanzierung

Feldkirch, August 2023

Ansprechpartner



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

Allgemein

Das Bauvorhaben **ALTENSTADT V 190, Tafernstraße 4**, wird nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1989 des Landes Vorarlberg i.d.g.F. samt Verordnungen errichtet.

Die Wohnanlage besteht aus dem Umbau/Sanierung des unterkellerten Bestandsgebäudes und einem separaten Baukörper als Neubau.

Bestandsgebäude (Landhausvilla): 1 Gebäude mit Unter-, Erd- und 1 Obergeschoß. Es werden insgesamt 2 Wohnungen mit 182,40 m² WNFI. errichtet. Im Bestandsgebäude werden dabei in den Wohngeschoßen Grundrissänderungen vorgenommen sowie teilweise neue Raumeinteilungen geschaffen.

Neubau: 1 Gebäude mit Erd- und 3 Obergeschoßen mit insgesamt 8 Wohneinheiten (je Geschoß 2 Wohnungen) mit 491,40 m² WNFI. errichtet. Die Ausführung des Baukörpers erfolgt als Massivbau Wärmedämmverbundsystem.

Es werden 8 PKW-Stellplätze im Freien errichtet. Der Wohnungsmix besteht aus 1 Stk. 1 Zimmerwohnung, 2 Stk. 2 Zimmerwohnungen, 5 Stk. 3 Zimmerwohnungen, 1 Stk. 4 Zimmerwohnung und 1 Stk. 5 Zimmerwohnung.

Dies gemäß den Neubauförderungsrichtlinien 2022 des Landes Vorarlberg, gültig ab 01.01.2022, in der höchsten möglichen Förderungsstufe nach HWB und Ausnutzung von verschiedenen Bonuspunkten.

Wir halten fest, dass die Ausführungen der Wohnungen Top 3 und 4, im Neubauprojekt, barrierefrei gemäß § 11 der Neubauförderungsrichtlinien 2022 des Landes Vorarlberg erfolgen.

Die Alpenländische unterliegt weiters dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) ebenfalls samt Verordnung. Darüber hinaus gilt für Mietwohnungen die durch die Alpenländische errichtet werden, das Mietrechtsgesetz (MRG). Dies soweit nicht Sondergesetze Platz 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 2021, gültig ab 13.07.2021, 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 (Bestandsgebäude): Top 1 bis 2, KG, E+1 Geschoße

2. Haus (Neubau):Top 3 bis 10, E+3 Geschoße

Adresse: Tafernerstraße 4, 4a

Die Wohnflächen sind den genehmigten Plänen Maßstab 1:100 bzw. M:1:50 (Rohbaumaße) entnommen.

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

Maßdifferenzen, die aus der Ausführung des Bauvorhabens und den Ausführungsplänen (M:1:50) 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.

Haus	Top	Lage	Zi	WNFl.m ²	Balkon m ²	Keller m ²	Finanzierungsbeitrag
1. Haus (Bestandsgebäude):	1	EG 1. OG	4	81,39	-	5,57	€ 3.256,00
	2	EG 1. OG	5	100,65	-	8,87	€ 4.026,00
2. Haus (Neubau)	3	EG	2	41,07	7,77	2,62	€ 1.643,00
	4	EG	1	37,03	6,78	1,75	€ 1.481,00
	5	1. OG	3	76,91	6,41	4,38	€ 3.076,00
	6	1. OG	3	68,64	6,41	3,75	€ 2.746,00
	7	2. OG	3	76,91	6,41	3,90	€ 3.076,00
	8	2. OG	3	68,64	6,41	4,77	€ 2.746,00
	9	3. OG	3	62,27	12,35	3,04	€ 2.491,00
	10	3. OG	2	56,84	9,93	2,65	€ 2.274,00
	10	--		670,35	62,47	41,30	€ 26.815,00

Alle m² Angaben sind ca. Angaben!

Bad und WC sind mit Sanitärgegenständen ausgestattet.

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- Kanal- Gasanschlussgebühren, 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 Wohnbau-förderungsdarlehens 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. € 2,60/m² WNFI. angenommen. Dazu kommt noch die Mehrwertsteuer in Höhe von 10 % bzw. 20 % MWSt..

Die **monatliche Gesamtbelastung**, inklusive der vorgenannten Bewirtschaftungskosten, beträgt derzeit ca. **€ 13,00/m² WNFI.** Der Nettokapitaldienst ist dabei mit **€ 8,35/m² WNFI.** 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 aufgebrauchte 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 Hypothekendarlehen (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 € 40,-/m² geförderter Wohnnutzfläche vorgeschrieben.

Zur Projektseite:

