

160. Beilage im Jahre 2023 zu den
Sitzungsberichten des XXXI. Vorarlberger Landtages

Selbstständiger Antrag

Beilage 160/2023

An das
Präsidium des
Vorarlberger Landtages
6900 Bregenz

8. November 2023

Gestiegenen Preisen für Grund und Boden sowie hohen Errichtungskosten entgegenwirken - Wohnpaket rasch umsetzen!

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident!

Die Landesregierung hat sich im Rahmen ihrer jüngsten Regierungsklausur umfassend mit dem Thema Wohnen beschäftigt. Zahlreiche Initiativen für die Schaffung von Wohnraum wurden dabei auf Schiene gebracht. Im Mittelpunkt dieses Wohnpakets stehen das Sonderwohnbauprogramm Wohnen 550, die Umsetzung eines Studierendenwohnheims, die Überarbeitung der Wohnbauförderung, die Forcierung von Sanierungen, die Einrichtung eines Bodenfonds sowie der Ausbau und die Weiterentwicklung des gemeinnützigen Wohnbaus (Sanierungsoffensive, Nachverdichtung, neues Mietkauf-Modell). Die stark gestiegenen Preise für Grund und Boden sowie die hohen Errichtungskosten im Wohnbau beeinträchtigen die Verfügbarkeit und die Bereitstellung von Wohnraum. Zusätzlich erschweren eine hohe Inflation und die derzeitige Zinssituation am Kapitalmarkt den Eigentumserwerb. Das Land will nun mit zahlreichen Maßnahmen gegensteuern; die wichtigsten sind:

- **Sonderwohnbauprogramm Wohnen 550:** Einheitliche 2-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von 50 m² sollen von der VOGEWOSI bei einem Minimum an baulicher Infrastruktur (kein Personenaufzug, keine Tiefgarage, keine Unterkellerung) besonders junge Menschen und Paare sowie Singles eine günstige Wohnmöglichkeit in ökologisch hochwertigem Standard bieten. Gesamtentgelt: 550 Euro pro Monat, 300 Wohnungen für ganz Vorarlberg.
- **Leistbares Studentisches Wohnen:** Bisher waren jährlich rund 120 Studierende aus aller Welt an den privaten Wohnungsmarkt angewiesen, der den Bedürfnissen dieser Zielgruppe nicht gerecht wird, was gleichzeitig aber auch zu einer zusätzlichen Belastung des heimischen Wohnungsmarktes führt. Um eine Entlastung zu erwirken, wird im unmittelbaren Umfeld der Fachhochschule Vorarlberg ein Studierendenwohnheim in Kooperation mit der Stadt Dornbirn umgesetzt werden. Das Heim wird 80 Studierenden zur Verfügung stehen. Geplanter Baubeginn ist 2024.

- **Wohnbauförderung NEU:** Weiterhin sollen förderbare Käuferinnen und Käufer einer Neubauwohnung, welche die ökologischen Mindestanforderungen (kein Öl, Gas, etc.) erfüllen und der Kaufpreis eine gewisse Obergrenze nicht übersteigt, durch ein Wohnbauförderdarlehen des Landes unterstützt werden. Jungfamilien und der erstmalige Eigentumserwerb werden dabei bei den sozialen Kriterien besonders berücksichtigt. Rechenbeispiel: Erstmaliger Wohnungskauf, Familie mit 2 Kindern: 150.000 Euro Darlehen zu 1,25 Prozent fix oder in einer gestaffelten Rückzahlung auf 35 Jahre als Basisförderung.
- **Sanierungsoffensive Gemeinnütziger Wohnbau:** Von den ca. 22.000 gemeinnützigen Wohnungen in Vorarlberg haben circa die Hälfte noch einen Energieträger auf fossiler Basis. Dem soll nun mit einer breit angelegten Sanierungsoffensive entgegengesteuert werden. Bei den ersten 1.000 Wohnungen davon soll in den nächsten zwei Jahren ein Energieträgerwechsel vorgenommen werden. Zudem werden in diesem Zeitraum 600 Wohnungen in zwölf Wohnanlagen einer umfassenden Sanierung unterzogen werden. Das zuordenbare Sanierungsvolumen wird dabei auf rund 50 Millionen Euro geschätzt.
- **Neubau und Nachverdichtung im Gemeinnützigen Wohnbau:** Derzeit befinden sich rund 600 gemeinnützige Wohnungen im Bau. Diese Ambitionen sollen auch in wirtschaftlich schwierigeren Zeiten weiter hochgehalten und dem Bedarf der Gemeinden nach gemeinnützigen Neubauwohnungen soll auch weiterhin nachgekommen werden. Zusätzlich zu den regulären Neubauwohnungen sollen den Gemeinden die (unter Punkt 1) erwähnten 300 Starterwohnungen angeboten werden. Daneben wird das Augenmerk in den nächsten Jahren verstärkt auch auf eine Sanierungsoffensive und auf die Nachverdichtungen gelegt.
- **Neues Mietkauf-Modell im Gemeinnützigen Wohnbau:** Das Mietkauf-Modell berechtigt Mieterinnen und Mieter grundsätzlich zu einem späteren Kauf der Wohnung nach einer gewissen Zeit. Das Gesetz räumt gemeinnützigen Bauträgern dabei gewisse Spielräume bei der Ausgestaltung des Modells ein. Mit der VOGEWOSI wird ein Modell entwickelt, bei dem bereits beim Zeitpunkt des Bezuges der spätere Kaufpreis festgelegt wird. Dieses neue Modell soll in ausgewählten Gebäuden in Absprache mit der Gemeinde zum Einsatz kommen.
- **Bodenfonds:** Zweck ist der Erwerb und die Weitergabe von Grundstücken und Liegenschaften zur Wohnraumschaffung. Dabei soll die Entwicklung von Projekten gemeinsam mit den Gemeinden erfolgen.

Nicht außer Acht gelassen werden darf, dass – als Teil des Wohnpakets – die Novellen des Raumplanungs-, Bau und Zweitwohnungsabgabegesetzes bereits beschlossen sind und der Wohn- und Heizkostenzuschuss von 330 Euro auf 500 Euro erhöht wurde und seit 16. Oktober 2023 unbürokratisch beantragt werden kann. Jene Haushalte/Personen, die im Frühjahr 2023 den Heizkostenzuschuss PLUS erhalten haben, müssen keinen weiteren Antrag für den Bezug des Wohn- und Heizkostenzuschusses stellen. Bis zu 40.000 Vorarlberger Haushalte können von diesem erhöhten Zuschuss profitieren.

Der Raumplanung kommt insbesondere die Aufgabe zu, geeignete Flächen bedarfsgerecht zu sichern. Daher ist nun im Gesetz vorgesehen, dass (in Bauflächen oder Bauerwartungsflächen) Vorbehaltsflächen künftig auch für den Zweck der Errichtung von förderbarem Wohnbau festgelegt werden können. Als förderbarer Wohnbau gelten dabei Wohnbauprojekte, die die objektbezogenen Voraussetzungen der Wohnbauförderungsrichtlinien erfüllen und insofern nach den jeweiligen Vorschriften des Wohnbauförderungsrechts gefördert werden können. Auf diese Weise soll der geförderte Wohnbau forciert und so das Angebot an Wohnraum erhöht werden.

Durch die Novellierung des bisherigen Zweitwohnsitzabgabegesetz werden künftig alle Zweitwohnungen im Land und auch leerstehende bzw. unbewohnte Immobilien vom Anwendungsbereich des Gesetzes erfasst. Damit soll ein Anreiz zur Aktivierung von bereits vorhandenem Wohnraum geschaffen werden.

Vor diesem Hintergrund stellen die unterzeichnenden Abgeordneten gemäß §12 der Geschäftsordnung des Vorarlberger Landtags folgenden

A N T R A G:

Der Vorarlberger Landtag möge beschließen:

„Die Vorarlberger Landesregierung wird ersucht, ihr am 11. Oktober 2023 vorgestelltes Wohn(bau)paket rasch in Angriff zu nehmen und vor allem folgende Punkte umzusetzen:

1. Smarte und günstige Wohnungen insbesondere für junge Menschen, Paare sowie Singles sollen durch das Sonderwohnbauprogramm „Wohnen 550“ geschaffen werden,
2. Leistbares Studentisches Wohnen – Umsetzung eines Wohnheimes im Umfeld der FH Vorarlberg in Dornbirn,
3. Wohnbauförderung NEU – erstmaliger Eigentumserwerb und Jungfamilien werden in erster Linie bei den sozialen Kriterien besonders berücksichtigt,
4. Sanierungsoffensive im gemeinnützigen Wohnbau,
5. Neubau und Nachverdichtung im Gemeinnützigen Wohnbau ambitioniert fortsetzen,
6. Adaptierung der Sanierungsrichtlinie: Anpassung der unterschiedlichen Grenzwerte und Einführung einer Familienförderung bei umfassender Sanierung neu erworbener Eigenheime,
7. weitere Sanierungsanreize: Um Sanierungen zu forcieren, soll für größere Zu-, Ein- und Umbauten (somit Nachverdichtungen), aber insbesondere auch für Ersatzneubauten eine eigene Sanierungs-Richtlinie geprüft werden,
8. neues Mietkauf-Modell im Gemeinnützigen Wohnbau entwickeln,

9. Finalisierung und Gründung des Bodenfonds zum Erwerb und der Weitergabe von Grundstücken und Liegenschaften zur Wohnraumschaffung; dabei soll die Entwicklung von Projekten gemeinsam mit den Gemeinden erfolgen. In einem ersten Schritt sollen drei bis fünf Pilotprojekte zum kostengünstigen Wohnen und mit unterschiedlichen Zielsetzungen in Vorarlberg umgesetzt werden,
10. Wohnbeihilfe: Aufgrund der Entwicklung der vergangenen Monate soll eine neuerliche Anpassung der Wohnbeihilfe vorgenommen werden,
11. Bautechnikverordnung: Sie soll speziell vor dem Hintergrund der aktuellen Kostenentwicklung im Wohnbau weiter adaptiert und entsprechend „entschlackt“ werden.“

LAbg. Harald Witwer

LAbg. Christoph Metzler

LAbg. KO Roland Frühstück

LAbg. KO Eva Hammerer

Der XXXI. Vorarlberger Landtag hat in seiner 9. Sitzung im Jahr 2023, am 14. Dezember, den Selbstständigen Antrag, Beilage 160/2023, einstimmig angenommen.