

LAbg. Martin Staudinger
Reitergasse 5, 6971 Hard

Herrn Landesrat
Mag. Marco Tittler
Landhaus
6900 Bregenz

Bregenz, 10. März 2022

Bezahlbaren Wohnraum schaffen

Sehr geehrter Herr Landesrat!

Die Grundsätze der Vorarlberger Landesregierung in ihrer Wohnungspolitik haben zu einer Preisentwicklung geführt, die es immer weniger jungen Menschen erlaubt, ein Eigenheim für eine Familie zu errichten. Dieses ist zu einem Privileg für Menschen mit großem Vermögen geworden. Nicht nur das einkommensschwache Viertel unserer Gesellschaft, sondern zunehmend auch der Mittelstand fühlt sich durch die gestiegenen Wohn- und Energiekosten existenziell bedroht. Die Wohnbauinitiative der Landesregierung hat zu einer starken Bautätigkeit geführt. Die Nullzinspolitik, eine Bevorzugung von Vermögenden und Unternehmern in der Steuerpolitik sowie die ebenfalls für Unternehmen ausgezahlten Corona-Entschädigungen in Millionenhöhe haben den Wohnungsmarkt zu einer spekulativen Anlageinvestition gemacht.

So ist der zusätzliche Verbrauch an Grund und Boden sowie der Wohnungsbau weitgehend auf Investitionen von Unternehmen und privaten Vermietern zurück zu führen. Das Horten von Grund und Boden sowie die Leerstände haben die Preise angeheizt. Deshalb wäre es wichtig, den bestehenden Wohnungsmarkt zu regulieren, um Leerstand zu vermeiden und Mieterträge nicht als lukratives Geschäft zu ermöglichen.

Die Mietpreise explodieren. Die Notwendigkeit, dass die öffentliche Hand hier unterstützend eingreift steigt, weil sich viele Familien die hohen Mietpreise ohne Beihilfen nicht mehr leisten können. Die Wohnbeihilfen sind aber nicht entsprechend erhöht worden.

Grundsätzlich werden mittels Beihilfen vor allem die hohen Mietpreise gefördert. Die Schere zwischen Arm und Reich im Land wird immer grösser. Es ist hoch an der Zeit, dass auch die Verantwortlichen im Land erkennen, welchen sozialen Sprengstoff sie damit für die Gesellschaft schaffen und dem entgegenwirken.

Selbst die ÖVP-geführte Arbeiterkammer Vorarlberg zeichnet ein eindeutiges Bild der Wohnraumentwicklung in Vorarlberg:

„Der öffentliche oder auch gemeinnützige Wohnungsmarkt, bestehend aus Gemeindewohnungen und Genossenschaftswohnungen, macht in Vorarlberg nur knapp 13,5 Prozent aus und liegt damit deutlich unter dem Österreich-Durchschnitt von knapp 24 Prozent und an letzter Stelle im Bundesländervergleich. Der Rest ist den Marktpreisen ausgeliefert, welche in den letzten 10 Jahren explodiert sind. Die durchschnittlichen Häuser- (+ 66 Prozent) und Wohnungspreise (+ 55 Prozent) sind in den letzten 5 Jahren (2015-2020) in keinem anderen Bundesland so stark gestiegen wie in Vorarlberg.

Mietpreise sind nur in Salzburg teurer und während der (österreichweite) HPI Gesamtindex seit 2010 um fast 80 Prozent gestiegen ist, sind die Bruttomedianeinkommen der Vorarlberger, seit 2010 lediglich 30 Prozent gestiegen, bei einer Inflation von 20 Prozent.“¹

Nach der ARGE Wohnungslosenerhebung 2020, eines gemeinsamen Berichts von Vorarlberger Sozialinstitutionen, gaben drei Viertel der betreuten Haushalte mehr als 30 Prozent ihrer Einnahmen für Wohnen aus, gut ein Drittel sogar mehr als 40 Prozent. Schon ab 25 Prozent sehen Fachleute ein leistbares Wohnen als nicht mehr gegeben.

Aus diesen Gründen richte ich gemäß § 54 der Geschäftsordnung des Vorarlberger Landtages folgende

A n f r a g e

an Sie:

1. Was haben Sie getan, um der Bodenspekulation entgegenzuwirken? Was haben Sie unternommen oder planen Sie zu unternehmen, um Baulandreserven zu erhalten?
2. Welche Resultate hat Ihre Initiative zur Vermietung leerstehender Wohnungen bisher erzielt? Wie viele Mietverträge wurden auf dieser Grundlage unterzeichnet und welche Kosten sind dem Land Vorarlberg für dieses Projekt bislang entstanden?
3. Wann wollen Sie eine Leerstandserhebung schaffen und auch eine Leerstandsabgabe gesetzlich verankern, ähnlich wie das z. B. von der Tiroler Landesregierung beschlossen wurde?
4. Welche Maßnahmen haben Sie in ergriffen oder wollen Sie ergreifen, um gemeinnützige Bauvereinigungen besonders zu fördern?

¹ Standortrating Vorarlberg der AK. S. 15

5. Wie haben Sie Gemeinden unterstützt, um Bauland für gemeinnützigen Wohnbau zu erhalten oder zu erwerben?
6. Wie viele Wohnungen wurden in Vorarlberg in den letzten fünf Jahren von privaten Bauträgern errichtet?
7. Was haben Sie unternommen, um das rasante Ansteigen der Mietpreise zu bremsen?
8. Was haben Sie dafür getan, dass die Wohnbauförderung als Steuerungsinstrument den Wohnbau in eine Richtung lenkt, die Wohnen für die Menschen in Vorarlberg nicht zu einem Luxus macht?
9. Warum haben Sie die Wohnbauförderung nicht zugunsten junger Menschen reformiert, für die eine solche angesichts der hohen Preise besonders wichtig wäre? (Auch diesbezüglich ist ein Vergleich mit der besonderen Förderung durch die Tiroler Landesregierung interessant!)
10. Wie viel Geld wurde in den letzten fünf Jahren für Zuschüsse im Zusammenhang mit Mietpreisen von der Vorarlberger Landesregierung ausgegeben? (Bitte um eine nach Art, Zeitraum und Entwicklung aufgeschlüsselte Tabelle).
11. Wie sehr fühlen Sie sich für die Preisentwicklung für Wohnen in Vorarlberg verantwortlich, und was werden Sie unternehmen, um die extrem gestiegenen Wohnkosten für die Menschen in Vorarlberg zu reduzieren?

Herrn
LAbg Dr. Martin Staudinger
Landtagsklub der SPÖ Vorarlberg
Landhaus
6900 Bregenz

Bregenz, am 31.03.2022

im Wege der Landtagsdirektion

Betreff: Bezahlbaren Wohnraum schaffen
Anfrage vom 10. März 2022, Zahl 29.01.262

Sehr geehrter Herr LAbg Dr. Martin Staudinger,

gerne nehme ich zu Ihrer gemäß § 54 der Geschäftsordnung des Vorarlberger Landtages eingebrachten Anfrage „Bezahlbaren Wohnraum schaffen“ wie folgt Stellung:

1. Was haben Sie getan, um der Bodenspekulation entgegenzuwirken? Was haben Sie unternommen oder planen Sie zu unternehmen, um Baulandreserven zu erhalten?

In der letzten Novelle des Raumplanungsgesetzes (LGBL.Nr. 4/2019) wurde festgelegt, dass bei Neuwidmungen von Bauland entweder eine Verwendungsvereinbarung oder eine Befristung der Widmung samt Festlegung des Mindestmaßes der baulichen Nutzung erforderlich ist. Für Verwendungsvereinbarungen wurde zudem die „Verordnung über Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über eine widmungsgemäße Verwendung von Bauflächen“, LGBL.Nr. 16/2019, erlassen, die den rechtlichen Rahmen vorgibt, insbesondere hinsichtlich der festzulegenden Bebauungspflicht sowie der erforderlichen Sicherungsmittel.

Entsprechend den Zielen des Raumplanungsgesetzes (vgl. § 2 RPG) sind insbesondere Bauflächen bodensparend zu nutzen. Ein räumlicher Entwicklungsplan der Gemeinde, der seit der letzten Novelle des Raumplanungsgesetzes (LGBL.Nr. 4/2019) verpflichtend zu erstellen ist, darf den Zielen des Raumplanungsgesetzes nicht widersprechen.

Zudem sieht das Arbeitsprogramm 2019 - 2024 der Vorarlberger Landesregierung auch eine Verstärkung der aktiven Bodenpolitik vor. Abschließend sei erwähnt, dass die jährlichen Erhebungen der Bauflächenreserven belegen, dass die vorhandenen Baulandreserven tendenziell

abnehmen. Dies lässt den Umkehrschluss zu, dass Baulandreserven vermehrt auf den Markt gelangten.

2. Welche Resultate hat Ihre Initiative zur Vermietung leerstehender Wohnungen bisher erzielt? Wie viele Mietverträge wurden auf dieser Grundlage unterzeichnet und welche Kosten sind dem Land Vorarlberg für dieses Projekt bislang entstanden?

Seit dem Projektstart 2015 bis zum 17.03.2022 wurden seitens des Landes rund € 390.000 aufgewendet. Per 01.04.2022 werden 160 Objekte vermietet sein (141 Wohnungen, 19 Wohnhäuser). Dies entspricht gesamt einer Wohnfläche von 13.206 m². 504 Personen konnten bisher von einer Wohnung im Rahmen des Projekts „Sicher Vermieten“ profitieren.

3. Wann wollen Sie eine Leerstandserhebung schaffen und auch eine Leerstandsabgabe gesetzlich verankern, ähnlich wie das z. B. von der Tiroler Landesregierung beschlossen wurde?

Aufgrund der EntschlieÙung des Landtags vom 06.10.2021, Beilage 102/2021 (Wohnungs-Leerstand entgegenwirken – Maßnahmenpaket entwickeln – Maßnahmen anderer Länder prüfen), werden derzeit die notwendigen Erhebungen von den Abteilungen Gesetzgebung und Vermögensverwaltung durchgeführt, um im Laufe des Jahres 2022 mit der Entwicklung eines Maßnahmenpakets beginnen zu können.

4. Welche Maßnahmen haben Sie ergriffen oder wollen Sie ergreifen, um gemeinnützige Bauvereinigungen besonders zu fördern?

Der Förderkredit für die gemeinnützigen Bauvereinigungen ist über eine Laufzeit von 50 Jahren zinsfrei. Zusätzlich kann bei gemeinnützigen Bauvereinigungen für exponierte und dadurch kostenintensive Wohnanlagen zur Finanzierung der nachgewiesenen außergewöhnlichen Mehrkosten ein tilgungsfreier Kredit gewährt werden. Ebenso tragen die Annuitätenzuschüsse, welche im Jahr 2021 rund 5,4 Mio Euro ausmachten, wesentlich zur Unterstützung bei.

5. Wie haben Sie Gemeinden unterstützt, um Bauland für gemeinnützigen Wohnbau zu erhalten oder zu erwerben?

Bis zum 31.12.2022 haben die Gemeinden einen räumlichen Entwicklungsplan zu erstellen bzw. ihre bereits bestehenden räumlichen Entwicklungspläne an die Anforderungen des § 11 Raumplanungsgesetz (RPG) anzupassen. Gemäß § 11 Abs. 1 lit. k RPG hat ein räumlicher Entwicklungsplan grundsätzliche Aussagen über die erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen, einschließlich solcher für den gemeinnützigen Wohnbau, zu enthalten. Die Gemeinden haben

daher bereits in ihren räumlichen Entwicklungsplänen strategische Aussagen zum gemeinnützigen Wohnbau zu treffen.

Zusätzlich hat gemäß der „Richtlinie der Landesregierung über die Förderung raumplanerischer Konzepte und sonstiger Gemeinde- und Regionalentwicklungsplanungen“ ein förderungsfähiger räumlicher Entwicklungsplan grundsätzliche Aussagen über die erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen, einschließlich solcher für den gemeinnützigen Wohnbau, zu enthalten. Dabei hat auch eine lokale und kleinräumige Beurteilung der Eignung von Standorten für den gemeinnützigen Wohnbau einschließlich der adäquaten Nutzung zu erfolgen. Zudem sind vertiefte Überlegungen zur Situation im jeweils betroffenen Quartier anzustellen. In weiterer Folge sind auf Grundlage oben genannter Richtlinie auch Quartiersentwicklungskonzepte förderungsfähig, die unter anderem Aussagen zur Wohnnutzung und Wohnqualität, zum zentrumsgerechten Bauen sowie zur sozialen Durchmischung enthalten sollen. Ebenso ziehen die Gemeinden in der Regel bei der Ausarbeitung von räumlichen Entwicklungskonzepten professionelle Planungsbüros hinzu.

Im Rahmen der Novelle des Raumplanungsgesetzes wurde auch klargestellt, dass die Gemeinden gemäß § 20 Abs. 2 RPG Vorbehaltsflächen für Zwecke des Gemeinbedarfs, zu welchen auch Flächen für den gemeinnützigen Wohnbau zählen, ausweisen können. Somit kann auf Ebene der Gemeinden Vorsorge für den Gemeinnützigen Wohnbau getroffen werden. Des Weiteren greifen die „Richtlinien der Vorarlberger Landesregierung über die Gewährung von Zinszuschüssen zu Fremdmittelaufnahmen der Gemeinden zur Finanzierung von Grunderwerbskosten“. Diese gilt für Grunderwerbskosten für den sozialen Wohnbau, für Betriebsansiedlungen sowie für Grundankäufe, die aus raumplanerischen Interessen dringend geboten sind.

Abschließend ist festzuhalten, dass jede Gemeinde von einem örtlichen Sachverständigen der Abteilung Raumplanung und Baurecht unterstützt wird und somit insgesamt eine breite Unterstützung durch das Land gegeben ist.

6. Wie viele Wohnungen wurden in Vorarlberg in den letzten fünf Jahren von privaten Bauträgern errichtet?

	Jahr				
	2016	2017	2018	2019	2020
Fertiggestellte Wohnungen ¹⁾	3.024	3.347	3.349	4.180	3.498
davon					
gemeinnützig ²⁾	608	416	491	594	524
nicht gemeinnützig	2.416	2.931	2.858	3.586	2.974

¹⁾ Q: statistisches Register der Bundesanstalt Statistik Österreich – die Werte für 2021 liegen noch nicht vor

²⁾ Q: Abt. Wohnbauförderung

7. Was haben Sie unternommen, um das rasante Ansteigen der Mietpreise zu bremsen?

Die dynamische Preisentwicklung im Bereich der Immobilien beruht auf dem Zusammenspiel vieler verschiedener Faktoren auf unterschiedlichen Ebenen. Entsprechend bedarf es auch einem Bündel an Maßnahmen auf den verschiedenen Ebenen, um den Entwicklungen entgegenzuwirken. Die Aktivitäten des Landes umfassen dabei Maßnahmen im Bereich der eigenen Zuständigkeit entlang der gesamten Wertschöpfungskette, von der Bauland- und Leerstandsmobilisierung über Materialbeschaffung und –entsorgung bis hin zu Forschung, Förderung und Beratung in den verschiedenen Themenfeldern.

Mietkaufmodelle können ein sozial orientiertes Angebot zur Eigentumsschaffung darstellen und sollen entsprechend angeboten werden. Die weitere Attraktivierung dieses Modells wird auch von der Ausgestaltung des Ansparmodells auf Bundesebene abhängen. Einen interessanten Ansatz stellen auch bereits neue Wohnformen dar, welche unter Umständen zielgerichteter auf die Bedürfnisse und Anforderungen von Mieter:innen ausgerichtet sind. Egal ob Micro-Living, Modulbauten, Clusterwohnen oder andere Konzept, viele davon erfüllen solche Anforderungen besser, als dies das Angebot am klassischen Immobilienmarkt tut. Solche Konzepte sollen verstärkt um- und eingesetzt werden, um daraus auch für die Weiterentwicklung und Ausgestaltung des öffentlichen Wohnbaus entsprechende Schlüsse zu ziehen. Im Rahmen der Wohnbauforschung werden solche Ansätze bereits jetzt begleitet und unterstützt.

Die Eigentumsschaffung für jüngere Menschen soll in der Wohnbauförderung insbesondere durch stärkere Berücksichtigung der Nachverdichtung bei Zu-, Ein- und Umbauten an das bzw. beim Elternhaus unterstützt werden. Auch wird auf den Bonus für kompakte, leistbare Eigentumswohnungen und zur Hausstandsgründung in der Neubauförderungsrichtlinie für den privaten Wohnbau hingewiesen. Die Richtlinienänderungen im Bereich des Neubaus und der Wohnhaussanierung erfolgen üblicherweise alle zwei Jahre. Für 2022 wurden nur für dieses eine Jahr geltende Richtlinien als Übergang beschlossen, um die ab 2023 vorgesehenen Umstellung vorzubereiten.

Begleitet werden diese Maßnahmen durch eine der höchsten Wohnbeihilfe im Bundesländervergleich, mit deren Hilfe die Wohnkostenbelastung wesentlich gesenkt werden kann.

Zur Senkung des Mietentgelts für integrative Wohnungen werden Annuitätenzuschüsse gewährt. Somit kann die Warmmiete für ca. 20.000 gemeinnützige Wohnungen im Bereich von ca. € 10,- pro Quadratmeter angeboten werden. Dies sollte auch die Mietpreisspirale am privaten Wohnungsmarkt bremsen.

Neben den bewährten Instrumenten wird das Land auch weiterhin konsequent das Ziel verfolgen, allen Menschen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dazu gehört auch, dass Wohnen nicht durch überbordende Vorschriften oder Übererfüllung der hohen Standards weiter verteuert wird. Ziele sind daher weitere Deregulierungen und Überarbeitungen, damit sich kostendämpfende Vereinfachungen und Erleichterungen stärker auswirken können.

8. Was haben Sie dafür getan, dass die Wohnbauförderung als Steuerungsinstrument den Wohnbau in eine Richtung lenkt, die Wohnen für die Menschen in Vorarlberg nicht zu einem Luxus macht?

Die Förderrichtlinien sind ein wichtiges Instrument, das sowohl qualitativ als auch quantitative Steuerungsmöglichkeiten bietet. Es wird gestaffelt nach Einkommen und sozialen Verhältnissen des Förderungswerbers gefördert. Wer beispielsweise weniger verdient, bekommt mehr Förderung oder wer mehr Kinder hat, bekommt ebenfalls einen höheren Förderungskredit. Ein besonderes Anliegen ist dem Land außerdem der ökologische Wohnbau. Gefördert wird, wer umweltschonend baut. Unterstützt wird auch das barrierefreie Bauen, das Wohnen generationsübergreifend attraktiv macht. Verdichtetes und kompaktes Bauen wird ebenso mit einer höheren Förderung belohnt. Zusätzlich wird versucht über die festgelegte Bau- und Grundkostenobergrenzen eine entsprechende Steuerung vorzunehmen.

Die Richtlinienänderungen im Bereich des Neubaus und der Wohnhaussanierung erfolgen üblicherweise alle zwei Jahre. Für 2022 wurden nur für dieses eine Jahr geltende Richtlinien als Übergang beschlossen, um die ab 2023 vorgesehenen Umstellungen vorzubereiten. Diese sollen unter anderem Vereinfachungen bei den Förderungen bringen und den aktuellen Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts Rechnung tragen. Die Arbeiten dazu laufen und die im Landtag vertretenen Parteien wurden darüber bereit informiert und zur Mitarbeit eingeladen.

9. Warum haben Sie die Wohnbauförderung nicht zugunsten junger Menschen reformiert, für die eine solche angesichts der hohen Preise besonders wichtig wäre? (Auch diesbezüglich ist ein Vergleich mit der besonderen Förderung durch die Tiroler Landesregierung interessant!)

Über 70 % der der Antragsteller:innen, welche im Jahr 2021 eine Zusage für eine Neubauförderungen erhalten haben, waren unter 35 Jahre alt. In den Neubauförderungsrichtlinien gibt es zudem drei spezielle Boni, die auf junge Menschen abzielen (Bonus für kompakte Eigentumswohnungen, Bonus für leistbare Eigentumswohnungen und Bonus zur Hausstandsgründung). Daran zeigt sich, dass die Zielgruppe der jungen Menschen gut erreicht und auf die besonderen Bedürfnisse eingegangen wird. Gleichzeitig zeigt sich auch, dass das Kriterium „jung“ nicht per se für eine Förderwürdigkeit ausreicht. Ein Sonderförderung für junge Menschen ohne Prüfung der sozialen Bedürftigkeit greift zu kurz, weil auch andere Gesellschaftsschichten auf günstigen Wohnraum angewiesen sind.

10. Wie viel Geld wurde in den letzten fünf Jahren für Zuschüsse im Zusammenhang mit Mietpreisen von der Vorarlberger Landesregierung ausgegeben? (Bitte um eine nach Art, Zeitraum und Entwicklung aufgeschlüsselte Tabelle).

Die folgende Tabelle zeigt die Zuschüsse der Abteilung Wohnbauförderung, welche in direktem Zusammenhang mit Mieten stehen.

Art des Zuschusses	2017	2018	2019	2020	2021
Wohnbeihilfe	27.914.882,--	27.232.215,--	27.209.597,--	28.433.482,--	29.050.370,--
Sonderförderung Corona				392.096,--	
Annuitätenzuschüsse	2.124.982,82	2.575.980,23	3.447.514,31	4.513.913,32	5.443.366,10
Tilgungsfreie Kredite	400.000,--	330.000,--	715.000,--	850.000,--	1.060.000,--

11. Wie sehr fühlen Sie sich für die Preisentwicklung für Wohnen in Vorarlberg verantwortlich, und was werden Sie unternehmen, um die extrem gestiegenen Wohnkosten für die Menschen in Vorarlberg zu reduzieren?

Die Landesförderungen in Sachen Wohnen, konkret die Wohnbauförderung und die Wohnbeihilfe, sind wichtige Instrumente, die gemeinsam mit den gemeinnützigen Bauträgern einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, der Preisentwicklung für das Wohnen in Vorarlberg entgegenzutreten.

Im Rahmen des Richtlinienprozesses für 2023 sollen unter Einbeziehung zahlreicher Stakeholder Ansatzpunkte zur Eindämmung der steigenden Wohnkosten für die Menschen in Vorarl-

berg eruiert und Lösungsansätze gefunden werden. Ziel ist ein möglichst einfaches, verständliches und leicht zu kommunizierendes Fördersystem mit wenigen aber wichtigen Themenschwerpunkten zu entwickeln.

Einen wesentlichen Beitrag im Wohnbau leisten die drei gemeinnützigen Bauträger (Vogewosi, Alpenländische und Wohnbauselbsthilfe). Die Bauleistung soll hochgehalten und eine möglichst kostenoptimierte Modulbauweise verstärkt eingesetzt werden. Einige neue Ansätze, wie die stärkere Vernetzung von Raumplanung und Wohnbauförderung oder verstärktes Betreiben aktiver Bodenpolitik, sind aktuell ebenso in Diskussion und werden hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit geprüft. Darüber hinaus verweise ich auf die in dieser Anfragebeantwortung bereits ausgeführten Aktivitäten und Tätigkeiten.

Mit freundlichen Grüßen