

LAbg. Harald Witwer

Thüringen, 20. Oktober 2023

Herr Landesrat
Marco Tittler
Im Haus

Anfrage gemäß § 54 GO d LT – Das neue Wohnpaket der Regierung – an welchen Stellschrauben wird gedreht?

Sehr geehrter Herr Landesrat!

Die stark gestiegenen Preise für Grund und Boden beeinträchtigen die Verfügbarkeit und die Bereitstellung von Wohnraum. Zusätzlich erschweren eine hohe Inflation und die derzeitige Zinssituation den Eigentumserwerb. Vor allem für junge Menschen ist der Traum vom Eigenheim nur über teure, langfristige Kredite finanzierbar. Die neue Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V) hat zudem hohe Hürden für die Kreditaufnahme eingeführt: 20 Prozent Eigenkapital muss aufgebracht werden, die Schuldenquote darf nicht mehr als 40 Prozent des jeweiligen Haushaltseinkommens übersteigen. Diese Entwicklungen haben zur Folge, dass der Wohnraum für viele immer schwerer zu realisieren ist. Das ist insofern bedenklich, da Wohnen ein Grundbedürfnis ist.

Die Landesregierung hat nun ein umfangreiches Wohnpaket erarbeitet, das sie nun auch der Öffentlichkeit präsentiert hat. Im Mittelpunkt des 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). Ebenfalls Teil des Pakets ist die Überarbeitung des Raumplanungs-, Bau- und des Zweitwohnungsabgabegesetzes sowie der neue Heizkostenzuschuss von bis zu 500 Euro.

Damit das nun präsentierte „Ländle-Paket“ seine volle Wirkung entfalten kann, ist es aus meiner Sicht notwendig, dass auf Bundesebene die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Wohnraum geändert werden. Von Nöten ist eine deutliche Lockerung der bestehenden KIM-Verordnung, mit dem Ziel, den Eigentumserwerb in Vorarlberg deutlich zu erleichtern.

Hier braucht es mehr Vertrauen in die Banken und in die Eigenverantwortung der Menschen! In Zukunft sollte auch die steuerliche Absetzbarkeit von Finanzierungskosten bei der Wohnraumbeschaffung wieder Teil des Steuerrechts werden. Auch die verschiedenen Gebühren (Grunderwerbssteuer, Grundbuchsgebühr, Vertragserrichtungsgebühren) beim Erwerb einer Immobilie sind auf ihre Notwendigkeit zu hinterfragen. Zudem könnte der Bund bei der Finanzierung ökologisch sinnvoller Sanierungen von Gebäuden eine deutlich aktivere Rolle spielen.

Vor diesem Hintergrund erlaube ich mir deshalb gemäß § 54 LT-GO nachstehende

Anfrage

an Sie zu richten:

1. Welche Zielsetzungen mit Blick auf die Aspekte Leistbarkeit, Nachhaltigkeit und Ökologie sowie Eigentumsbildung werden mit dem Wohnpaket verfolgt?
2. Die Landesregierung plant, gemeinsam mit der VOGEWOSI und den Gemeinden ein Sonderwohnbauprogramm „Wohnen 550“ umzusetzen. An welche Zielgruppen richten sich diese Wohnungen in besonderer Weise?
3. In welchen Gemeinden soll dieses Sonderwohnbauprogramm in erster Linie umgesetzt werden?
4. Wie können einerseits Leistbarkeit und andererseits die Einhaltung von ökologischen Standards der Wohnungen von „Wohnen 550“ sichergestellt werden?
5. Am Campus der FH Vorarlberg soll erstmals ein Studentenheim in Kooperation mit der öffentlichen Hand realisiert werden. Wie lauten die Eckdaten (Wohneinheiten, Bauzeit, Betreiber) dieses Projekts?
6. Die Vorarlberger Wohnbauförderung soll für 2024 neu aufgestellt werden. An welchen Stellschrauben soll Ihrer Sicht nachjustiert werden?
7. Die Landesregierung plant gemeinsam mit der VOGEWOSI eine große Sanierungsoffensive. Welche Schwerpunkte werden dabei gesetzt, welches Wohnraumvolumen ist geplant?

8. Die Nachverdichtung von Objekten in zentraler Lage ist ein wesentliches Ziel der Raumplanung. Welche Impulse setzt die Landesregierung in diesem Bereich?
9. Die Schaffung von Wohn-Eigentum ist der Traum vieler Vorarlbergerinnen und Vorarlberger. Eine Möglichkeit diesen Traum zu realisieren ist der Miet-Kauf. Welche Aktivitäten werden von Seiten der Landesregierung gesetzt?
10. Die Landesregierung plant einen Bodenfonds. Welche Ziele verfolgt dieser Fonds und welchen rechtlichen und finanziellen Rahmen soll er haben?
11. Um Wohnen in Vorarlberg wieder leistbarer zu machen, können viele bestehende Regelungen nur auf Bundesebene geändert werden. Welche Änderungen sind hier aus Vorarlberger Sicht vorrangig?

Für die zeitgerechte Beantwortung meiner Fragen bedanken ich mich und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

LAbg. Harald Witwer

LAbg. Bgm. Mag. Harald Witwer
Volkpartei Vorarlberg
Landhaus
6900 Bregenz

Bregenz, am 10.11.2023

im Wege der Landtagsdirektion

Betreff: Das neue Wohnpaket der Regierung – an welchen Stellschrauben wird gedreht?
Anfrage vom 20.10.2023, Zl. 29.01.455

Sehr geehrter Herr LAbg. Bgm. Mag. Harald Witwer,

gerne nehme ich zu Ihrer gemäß § 54 der Geschäftsordnung des Vorarlberger Landtages eingebrachten Anfrage wie folgt Stellung:

1. Welche Zielsetzungen mit Blick auf die Aspekte Leistbarkeit, Nachhaltigkeit und Ökologie sowie Eigentumsbildung werden mit dem Wohnpaket verfolgt?

Eigentum ist eine Grundlage persönlicher Freiheit, dient aber auch wesentlich der Daseins- und Altersvorsorge. Gleichzeitig ist Wohnen ein Grundbedürfnis und stellt ein wesentlicher Aspekt der Lebensqualität in unserem Land darstellt. Wohnen ist dabei mehr, als ein Dach über dem Kopf zu haben. Der Wohnraum ist der unmittelbare Lebensraum der Menschen, er ist ein bestimmender Faktor ihrer Lebensqualität. Dabei baut Vorarlberg auf hohem ökologischen und architektonischen Niveau. Um auch den Herausforderungen des Klimaschutzes zu genügen, sind hohe energetische Standards bei Neubau und Sanierung wichtig.

Gleichzeitig ist der Immobilienmarkt in Vorarlberg von einer hohen Preisdynamik gekennzeichnet. Diese Entwicklung stellt eine Hürde für die Schaffung von neuem Wohnraum und Eigentum, insbesondere für junge Menschen, dar. Diese Situation wird zusätzlich durch die gegenwärtig hohe Inflationsrate und die angespannte Zinssituation am Kapitalmarkt erschwert.

Vor diesem Hintergrund hat die Landesregierung ein umfassendes Maßnahmenpaket Wohnbaupaket. Dabei werden insbesondere die Aspekte der Leistbarkeit, der Nachhaltigkeit, der

ökologischen Verantwortung sowie der Eigentumsbildung ins Zentrum gerückt, wofür die Landesregierung neben den Regelbudget auch Sonderbudgets zur Verfügung stellt.

2. **Die Landesregierung plant, gemeinsam mit der VOGEWOSI und den Gemeinden ein Sonderwohnbauprogramm „Wohnen 550“ umzusetzen. An welche Zielgruppen richten sich diese Wohnungen in besonderer Weise?**
3. **In welchen Gemeinden soll dieses Sonderwohnbauprogramm in erster Linie umgesetzt werden?**
4. **Wie können einerseits Leistbarkeit und andererseits die Einhaltung von ökologischen Standards der Wohnungen von „Wohnen 550“ sichergestellt werden?**

Das gemeinsam mit der Vogewosi und den Gemeinden geplante Sonderwohnbauprogramm „Wohnen 550“ richtet sich primär an junge Menschen und Paare sowie Singles. Im besonderen Fokus steht dabei Einfachheit und der Startwohnungscharakter für junges Wohnen. Mit einer Miete von 550 Euro soll es den Mieter:innen ermöglicht werden in einem Zeitraum von 10 Jahren Eigenmitteln anzusparen und damit den Grundstein für die Eigentumsbildung zu legen. Das Sonderwohnbauprogramm „Wohnen 550“ richtet sich im Rahmen der verfügbaren Kapazitäten einheitlich an alle Vorarlberger Gemeinden. Einheitliche 2-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von 50 m² sollen bei einem Minimum an baulicher Infrastruktur (kein Personenaufzug, keine Tiefgarage, keine Unterkellerung) in ökologisch hochwertigem Standard angeboten werden. Die umfassende Standardisierung ermöglicht einen hohen Vorfertigungsgrad, der zu Kosteneinsparungen und kurzen Errichtungszeiten führt.

5. **Am Campus der FH Vorarlberg soll erstmals ein Studentenheim in Kooperation mit der öffentlichen Hand realisiert werden. Wie lauten die Eckdaten (Wohneinheiten, Bauzeit, Betreiber) dieses Projekts?**

Gerade für Studierende aus dem Ausland, welche nur für 1 oder 2 Semester in Vorarlberg leben, bietet das Mietrecht oft nur unzureichende Rahmenbedingungen (z.B. Mindestvertragsdauer). Auch sorgen Studierende für eine verstärkte Nachfrage nach Wohnraum. Mit der Errichtung des Studierendenwohnheims soll der Wohnungsmarkt entlastet werden und gleichzeitig die Entwicklung des Campus vorangetrieben werden. Das Heim mit geplantem Baubeginn 2024 wird 80 Studierenden zur Verfügung stehen.

6. Die Vorarlberger Wohnbauförderung soll für 2024 neu aufgestellt werden. An welchen Stellschrauben soll nach Ihrer Sicht nachjustiert werden?

Attraktive Wohnbauförderungsrichtlinien sind derzeit in Ausarbeitung. Die Schaffung von Eigentum soll durch die Wohnbauförderung des Landes gezielt unterstützt werden. Es sollen weiterhin förderbare Käufer:innen bei der Schaffung von Wohnraum, welcher die ökologischen Anforderungen erfüllt und der Kaufpreis eine gewisse Obergrenze nicht übersteigt, durch ein Wohnbauförderungsdarlehen des Landes unterstützt werden. Außerdem sollen bei den sozialen Kriterien besonders Familien und der erstmalige Eigentumserwerb berücksichtigt werden. Ein 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.

7. Die Landesregierung plant gemeinsam mit der VOGEWOSI eine große Sanierungsoffensive. Welche Schwerpunkte werden dabei gesetzt, welches Wohnraumvolumen ist geplant?

In den nächsten zwei Jahren soll bei 1.000 Wohnungen ein Energieträgerwechsel vorgenommen werden. Zudem sollen in den nächsten Jahren zwölf Wohnanlagen mit einem Sanierungsvolumen von ca. 50 Mio. Euro einer umfassenden Sanierung unterzogen werden. Darüber hinaus sind die 1.236 sogenannten „9er Häuser“, die auf 70 Wohnanlagen aufgeteilt sind, in den nächsten 10 Jahren zu sanieren.

8. Die Nachverdichtung von Objekten in zentraler Lage ist ein wesentliches Ziel der Raumplanung. Welche Impulse setzt die Landesregierung in diesem Bereich?

In Bezug auf den gemeinnützigen Wohnbau sollen bei der Revitalisierung von älteren Wohnanlagen durch eine kluge Planung unter Durchführung eines Architekturwettbewerbs eine umfassende Generalsanierung durchgeführt und freie Flächen mit neuen Wohnungen nachverdichtet werden. Eine Studie dazu wurde bereits in Auftrag gegeben und soll im Rahmen einer Pilotsanierung umgesetzt werden.

Im Allgemeinen betrifft Nachverdichtung hauptsächlich die örtliche Raumplanung und damit die Gemeinden, die den besten Überblick über die ortsspezifischen Gegebenheiten haben und adäquat reagieren können.

Ein Blick auf die Planungsgrundlagen, wie beispielsweise Flächenwidmungspläne in Verbindung mit Luftbildern, der Infrastruktur (z. B. Kindergärten, Schulen, Altersheime) und der Erschließung (öffentlicher Verkehr, Fußgängerwege, Radwege, motorisierter Individualverkehr) sowie die kontinuierliche Erfassung von Bauflächenreserven zeigt, wo mögliche Verdichtungspotenziale vorhanden sind und sinnvoll genutzt werden können.

Diese Potenziale sollen auf strategischer Ebene insbesondere in den räumlichen Entwicklungsplänen (REP) berücksichtigt und anschließend mithilfe geeigneter Planungsinstrumente, wie etwa der Ausweisung von Verdichtungszonen gem. § 14 Raumplanungsgesetz, einem Bebauungsplan gem. § 28 Raumplanungsgesetz oder verpflichtenden Baugrundlagenbestimmungen gem. § 3 Abs. 2 Baugesetz, realisiert werden. Auch privatwirtschaftliche Maßnahmen (insbesondere Raumplanungsverträge gem. § 38a Raumplanungsgesetz) stehen den Gemeinden als Umsetzungsinstrumente zur Verfügung.

Abhängig von der Verfügbarkeit der benötigten Grundstücke finden bereits fortlaufend Nachverdichtungen in den Gemeinden statt. Diese werden oft in der Planungsphase von örtlichen Gestaltungsbeiräten begleitet, während größere Bauprojekte auch vom Landesgestaltungsbeirat beurteilt werden können.

In den Publikationen „Innenentwicklung und bauliche Verdichtung – Empfehlungen zu Planungsstrategien“ sowie „Willkommen im Quartier – Von Dorfentwicklung und Städtebau in Vorarlberg“ wird das Thema der Nachverdichtung fundiert aufgegriffen und mit konkreten Vorschlägen untermauert. In der demnächst erscheinenden Publikation „Verdichteter Wohnbau mit Qualität: Anforderungen, Ziele und Planungsinstrumente“ in der Schriftenreihe der Abteilung Raumplanung und Baurecht werden außerdem gute Beispiele für verdichteten Wohnbau in Vorarlberg beleuchtet und zentrale Hebel für einen verdichteten Wohnbau mit Qualität beschrieben.

9. Die Schaffung von Wohn-Eigentum ist der Traum vieler Vorarlbergerinnen und Vorarlberger. Eine Möglichkeit diesen Traum zu realisieren ist der Miet-Kauf. Welche Aktivitäten werden von Seiten der Landesregierung gesetzt?

Das Mietkauf-Modell berechtigt Mieter:innen 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 und befindet sich derzeit in Ausarbeitung.

10. Die Landesregierung plant einen Bodenfonds. Welche Ziele verfolgt dieser Fonds und welchen rechtlichen und finanziellen Rahmen soll er haben?

Im Rahmen des Bodenfonds soll standardisierter Wohnbau mit einer hohen Vorfertigung und dem Ziel, die Baukosten entsprechend zu senken, betrieben werden. Weiters sollen im Rahmen eines Wohnbauforschungsprojektes mit Umsetzung der lediglich absolut notwendigen

rechtlichen Vorgaben zur Senkung der Baukosten und Gewinnung von Erkenntnissen für die Weiterentwicklung der rechtlichen Grundlagen (Bautechnikverordnung) neue Erfahrungen gewonnen werden. Darüber hinaus sollen Bauprojekte nach konkreten Projekten der jeweiligen Gemeinde umgesetzt werden. In einem ersten Schritt sollen drei bis fünf Pilotprojekte zum kostengünstigen Wohnen in Vorarlberg umgesetzt werden.

11. Um Wohnen in Vorarlberg wieder leistbarer zu machen, können viele bestehende Regelungen nur auf Bundesebene geändert werden. Welche Änderungen sind hier aus Vorarlberger Sicht vorrangig?

Im Rahmen zahlreicher Referent:innenkonferenzen (Landeshauptleutekonferenz, Wohnbau-referentInnenkonferenz usw.) wurden mehrfach Beschlüsse gefasst, dass die KIM-V geändert werden muss. Konkret fordern wir jedenfalls die Herausnahme von selbst bewohntem Wohnraum sowie von Sanierungsvorhaben. Vorstöße in Richtung Verlängerung des Mietrechts wurden immer wieder unternommen, bislang leider erfolglos. Auf Betreiben Vorarlbergs wurde schon mehrfach auf die Abschaffung der Grunderwerbssteuer auf das erste Eigentum hingewirkt. Dies sind nur einige Themen, die einer Änderung auf Bundesebene bedürfen, um das Wohnen auch bei uns wieder leistbarer zu machen.

Mit freundlichen Grüßen