

Anfrage NEOS - eingelangt: 5.1.2023 - Zahl: 29.01.372

Anfrage der LAbg. KO Dr Sabine Scheffknecht PhD, LAbg. Johannes Gasser, MSc Bakk. BA und LAbg. Garry Thür, lic.oec.HSG, NEOS

Herrn Landesrat Mag. Marco Tittler
Landhaus
6900 Bregenz

Bregenz, am 5.1.2023

**Anfrage gem. § 54 der GO des Vorarlberger Landtages:
Heimischer Wohnbau auf Höchststand und doch fehlt es an leistbarem
Wohnraum – Warum?**

Sehr geehrter Herr Landesrat,

„Heimischer Wohnbau 2021 auf Höchststand“ – so rückt der ORF am 15.11.2022 mit verheißungsvoller Überschrift ein hoch brisantes Thema für das Land Vorarlberg in den Mittelpunkt der Aufmerksamkeit. Österreich habe 2021 mit rund 71.200 Wohnungen so viel gebaut wie seit Beginn der 1980er Jahre nicht mehr. Für Vorarlberg bedeute dies 2.982 neue Wohnungen, die 2021 fertiggestellt wurden. Die Statistik Austria weise im Vergleich zu den beiden Jahren davor jeweils eine Steigerung von fünf Prozent aus, so die Berichterstattung¹.

Auf den ersten Blick sieht das nach einer äußerst positiven Entwicklung in Bezug auf das Thema "leistbarer Wohnraum" aus. Eine steigende Zahl an Neubauten könnte ein wichtiger Impuls sein, um Mietpreissteigerungen zu dämpfen und damit mehr leistbaren Wohnraum zu schaffen. Doch trägt hier der Schein? Ob diese Preisdämpfung tatsächlich stattgefunden hat, bleibt ebenso fraglich wie die Antwort darauf, welchen Beitrag die Vorarlberger Landesregierung im Jahr 2021 zu mehr leistbarem Wohnraum geleistet hat. Der Bericht lässt jedenfalls offen, wie viele der angeführten Wohnungen gemeinnützig gebaut wurden und damit zu erschwinglichen Mieten auf den Markt gekommen sind. Gerade in Zeiten, in denen viele Menschen im Land massiv unter den Teuerungen leiden, ist das Grund genug, die gut klingende Schlagzeile einem genaueren Realitätscheck zu unterziehen.

Die Landesregierung hat sich in ihrem Arbeitsprogramm 2019-2024 zum Ziel gesetzt, der Wohnbaupolitik oberste Priorität einzuräumen. Hoch ambitionierte Ziele und entsprechende Maßnahmen wurden angekündigt. Der gemeinnützige Wohnbau zähle zur Kernaufgabe der Landesregierung, so hieß es. Dafür würden besonders innovative Projekte wie „**Wohnen 500**“ ausgebaut und eine **Wohnbauoffensive mit 4.000 neuen, gemeinnützigen Wohnungen bis 2024** umgesetzt werden². So weit so unterstützenswert. Die Realität sieht aber anders aus. Die Zahlen aus den Rechnungsabschlüssen der vergangenen Jahre aber auch der Voranschlag für das Jahr 2023 legen nahe, dass diese Ziele nicht einmal annäherungsweise erreicht werden. Mit fatalen Konsequenzen: Wohnen ist in Vorarlberg so teuer, wie in fast

¹ vgl. <https://oesterreich.orf.at/stories/3182263/>, zuletzt besucht am 23.11.2022.

² vgl. <https://vorarlberg.at/documents/302033/472082/Arbeitsprogramm+2019+-+2024.pdf/42363506-5c70-d126-c847-d72c13a6e0c3?t=1616150574042>, zuletzt besucht am 24.11.2022.

keinem anderen Bundesland in Österreich. Gerade junge Menschen und Familien trifft das besonders hart. Genau jene Zielgruppe also, für die Vorarlberg der chancenreichste Lebensraum werden wollte. Chancenreichtum ist aber nur möglich, wenn nicht ein Großteil des Familieneinkommens für das Wohnen aufgebracht werden muss. Umso wichtiger ist es, hier schnell Lösungen zu finden und die ambitionierten Ziele nicht nur auf Papier zu verewigen, sondern auch tatsächlich in die Tat umzusetzen.

In der Landtagssitzung vom 11.05.2022 wurden in der Beilage 49/2022 „Wohnen in Vorarlberg endlich wieder leistbar machen!“ mehrheitlich und parteiübergreifend wesentliche Initiativen beschlossen. Darunter auch die Entwicklung eines von NEOS initiierten Konzepts zum flexiblen Mietkauf (Flexi-Wohnbaumodell), für das bis Oktober 2022 dem Vorarlberger Landtag ein Bericht hätte vorgelegt werden müssen. Ebenso wurden wesentliche Überarbeitungen der Sanierungsförderungen beschlossen. Damit sollen einerseits generell die Rahmenbedingungen für Sanierungen und Nachverdichtungen verbessert und andererseits der Leerstand aktiviert werden.

Vor diesem Hintergrund stellen wir hiermit gemäß § 54 der Geschäftsordnung des Vorarlberger Landtages folgende

ANFRAGE

1. Wie viele neue Wohneinheiten wurden zu Beginn der Legislaturperiode für die Jahre 2019 bis 2024 jährlich mit welchem gemeinnützigem Wohnbauträger geplant? (Bitte um Auflistung nach Bauträger und Jahr)
2. Wie viele neue Wohneinheiten wurden in welcher Größe von den gemeinnützigem Wohnbauträgern in den Jahren 2019, 2020, 2021 und 2022 fertiggestellt und erstvermietet? (Bitte um Auflistung nach Bauträger und Jahr sowie Wohnungsgröße bis 50 m², 50 - 74 m², 75 - 99 m², 100 - 124 m² und über 125 m²)?
3. Wie sieht das Wohnbauprogramm 2023 der gemeinnützigem Bauträger inkl. Mietkauf-Wohnungen aus? (Bitte um Auflistung nach Baugenehmigung, Baubeginn und jene in Vorbereitung sowie der fertigzustellenden und erst-zu-vermietenden Wohnungen inkl. Wohnungsgröße gem. Frage 2 sowie separater Darstellung der Mietkauf-Wohnungen)
4. Wie sehen die Pläne für die kommenden Jahre (ab 2024) in Bezug auf das Wohnbauprogramm der gemeinnützigem Bauträger aus? In welchem Bereich soll die Zahl der fertigzustellenden und erst-zu-vermietenden Wohnungen liegen? Wie viele Wohnungen sollen im Mietkauf-Modell angeboten werden?
5. Wie haben sich die Projekte "Wohnen 500" und "Transfer Wohnraum Vorarlberg" in den letzten Jahren entwickelt und was ist für die Zukunft geplant? Bitte um Auflistung einer Prognose für die Jahre 2023 und 2024.
6. Wie viele Mietkauf-Wohnungen wurden in den Jahren 2019 bis 2022 fertiggestellt und erstvermietet (mit Bitte um Auflistung nach Bauträgern und Jahren)?
7. Wie haben sich die Mietpreise in den letzten fünf Jahren im gemeinnützigem und privaten Bereich in Vorarlberg entwickelt und mit welcher Entwicklung ist 2023 zu rechnen?

8. Wie haben sich die Betriebskosten in den letzten fünf Jahren im gemeinnützigen und privaten Bereich in Vorarlberg entwickelt und mit welcher Entwicklung ist 2023 zu rechnen?
9. Seit vielen Jahren wird über den Vorarlberger Bodenfonds diskutiert, den Sie selbst als Direktor-Stellvertreter der Wirtschaftskammer Vorarlberg in einer Stellungnahme zum Grundverkehrsgesetz bereits 2018 gefordert haben³.
 - a. Wieso kam es bisher zu Verzögerungen bei diesem Projekt?
 - b. Was ist bisher beim Projekt 'Bodenfonds' passiert? Bitte um Auflistung aller Gespräche, Treffen und Sondierungen mit den jeweiligen Stakeholdern.
 - c. Wann kann mit einer Umsetzung gerechnet werden?
10. Was hat die Landesregierung in den letzten Jahren unternommen, um das ambitionierte Ziel von 4.000 neuen, gemeinnützigen Wohnungen bis 2024 zu erreichen?
11. Gehen Sie nach wie vor davon aus, dass das Ziel von 4.000 neuen, gemeinnützigen Wohnungen bis 2024 zu erreichen ist?
 - a. Wenn nein, mit welcher Anzahl rechnen Sie und wie stellen Sie sicher, dass dieses neue Ziel erreicht werden wird?
12. Gibt es wesentliche Erkenntnisse bei der Entwicklung des Konzepts "Flexi-Wohnbaumodell" für das gemäß EntschlieÙung „Wohnen in Vorarlberg endlich wieder leistbar machen!“ (Beilage 49/2022) bis Oktober 2022 ein Bericht hätte vorgelegt werden sollen?
 - a. Bis wann wird der Bericht nun vorgelegt?
 - b. Warum wurde der Bericht nicht wie im Vorarlberger Landtag beschlossen im Oktober 2022 vorgelegt?
13. Welche Ansatzpunkte zur Weiterentwicklung der Sanierungsförderungen sind angedacht, und wie ist der zeitliche und inhaltliche Prozess zur Finalisierung geplant?

Für die fristgerechte Beantwortung dieser Anfrage bedanken wir uns im Voraus!

Mit freundlichen Grüßen,

LAbg. KO Dr Sabine Scheffknecht PhD

³ <https://docplayer.org/192392112-Amt-der-vorarlberger-landesregierung-landesraetin-dr-barbara-schoebi-fink-landhaus-6901-bregenz-feldkirch.html>, zuletzt besucht am 5.1.2023.

LAbg. Johannes Gasser, MSc Bakk. BA

LAbg. Garry Thür, lic.oec.HSG

LABg. KO Drⁱⁿ Sabine Scheffknecht PhD
LABg. Johannes Gasser, MSc Bakk. BA
LABg. Garry Thür, lic.oec HSG
NEOS
Landhaus
6900 Bregenz

Bregenz, am 26.01.2023

im Wege der Landtagsdirektion

**Betreff: Heimischer Wohnbau auf Höchststand und doch fehlt es an leistbarem
Wohnraum – Warum?**

Anfrage vom 05.01.2023, Zl. 29.01.372

Sehr geehrte Frau LABg. KO Drⁱⁿ Sabine Scheffknecht PhD,
sehr geehrter Herr LABg. Johannes Gasser, MSc Bakk. BA und
sehr geehrter Herr LABg. Garry Thür, lic.oec HSG

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

- 1. Wie viele neue Wohneinheiten wurden zu Beginn der Legislaturperiode für die Jahre 2019 bis 2024 jährlich mit welchem gemeinnützigem Wohnbauträger geplant? (Bitte um Auflistung nach Bauträger und Jahr)**

Es wurde noch nie ein fixes Bauprogramm für eine gesamte Legislaturperiode festgelegt. Vielmehr wird jeweils das Bauprogramm für das kommende Kalenderjahr mit einer noch unverbindlichen Vorschau für die nächsten Jahre erstellt. Dieses Programm wird fortlaufend ergänzt, erweitert und konkretisiert. Diese Planung wird periodisch aktualisiert und auf Verschiebungen (Grunderwerb, Planung, Ausschreibung und Bauverfahren) reagiert. Aktuell befinden sich 589 Wohnungen in Bau, von denen 333 Wohnungen noch im Jahr 2023 bezogen werden können (Details dazu siehe Antwort zur Frage 3).

2. Wie viele neue Wohneinheiten wurden in welcher Größe von den gemeinnützigen Wohnbauträgern in den Jahren 2019, 2020, 2021 und 2022 fertiggestellt und erstvermietet? (Bitte um Auflistung nach Bauträger und Jahr sowie Wohnungsgröße bis 50 m², 50 - 74 m², 75 - 99 m², 100 - 124 m² und über 125 m²)?

In den Jahren 2019 bis 2022 wurden nachstehende Wohnungen fertiggestellt und bezogen:

	2019	2020	2021	2022	Gesamt
Alpenländische:	116	80	84	79	359
Davon bis 50 m ²	2	0	14	4	20
Davon 50 – 74 m ²	50	48	48	33	179
Davon 75 – 99 m ²	63	32	22	38	155
Davon 100 – 124 m ²	1	0	0	4	5
Davon über 125 m ²	0	0	0	0	0
Vogewosi	221	221	124	66	632
Davon bis 50 m ²	17	11	37	3	68
Davon 50 – 74 m ²	138	140	70	52	400
Davon 75 – 99 m ²	63	70	17	11	161
Davon 100 – 124 m ²	3	0	0	0	3
Davon über 125 m ²	0	0	0	0	0
Wohnbauselbsthilfe:	237	193	180	201	811
Davon bis 50 m ²	17	27	5	21	70
Davon 50 – 74 m ²	121	123	101	108	453
Davon 75 – 99 m ²	96	43	70	72	281
Davon 100 – 124 m ²	3	0	4	0	7
Davon über 125 m ²	0	0	0	0	0
Gesamtsumme 2019-2022	574	494	388	346	1.802
Davon bis 50 m ²	36	38	56	28	158
Davon 50 – 74 m ²	309	311	219	193	1.032
Davon 75 – 99 m ²	222	145	109	121	597
Davon 100 – 124 m ²	7	0	4	4	15
Davon über 125 m ²	0	0	0	0	0

3. Wie sieht das Wohnbauprogramm 2023 der gemeinnützigen Bauträger inkl. Mietkauf-Wohnungen aus? (Bitte um Auflistung nach Baugenehmigung, Baubeginn und jene in Vorbereitung sowie der fertigzustellenden und erst-zu-vermietenden Wohnungen inkl. Wohnungsgröße gem. Frage 2 sowie separater Darstellung der Mietkauf-Wohnungen)

Der aktuelle Stand für 2023 ist in die Beantwortung zur Frage 1 enthalten. Auf eine Auflistung nach Baubewilligung und Baubeginn wurde mangels fixer Termine für jede Wohnanlage verzichtet, auch weil seitens der Projektwerber noch nicht für alle Wohnanlagen bereits eine Detailplanung mit

Baubewilligung vorliegt. Deswegen können auch die Wohnungsgrößen für diese neuen Projekte noch nicht detailliert angegeben werden.

Für das Jahr 2023 sind die Fertigstellung und damit Neubezüge folgender Anzahl an Wohnungen mit Ausweisung der Wohnungsgrößen und dem voraussichtlichen Anteil an Mietwohnungen mit Kaufoption (Mietkauf-Wohnungen) geplant, wobei der Anteil der Mietkaufwohnungen erst bei Bezug der Wohnanlage endgültig feststeht.

Neubezüge 2023:	Gesamt	Davon Mietkauf
Alpenländische:	112	12
Davon bis 50 m ²	13	0
Davon 50 – 74 m ²	59	2
Davon 75 – 99 m ²	34	6
Davon 100 – 124 m ²	6	4
Davon über 125 m ²	0	0
Vogewosi:	62	0
Davon bis 50 m ²	6	0
Davon 50 – 74 m ²	37	0
Davon 75 – 99 m ²	19	0
Davon 100 – 124 m ²	0	0
Davon über 125 m ²	0	0
Wohnbauselbsthilfe:	159	41
Davon bis 50 m ²	14	3
Davon 50 – 74 m ²	88	22
Davon 75 – 99 m ²	57	16
Davon 100 – 124 m ²	0	0
Davon über 125 m ²	0	0
Gesamt:	333	53
Davon bis 50 m ²	33	3
Davon 50 – 74 m ²	184	24
Davon 75 – 99 m ²	110	22
Davon 100 – 124 m ²	6	4
Davon über 125 m ²	0	0

4. Wie sehen die Pläne für die kommenden Jahre (ab 2024) in Bezug auf das Wohnbauprogramm der gemeinnützigen Bauträger aus? In welchem Bereich soll die Zahl der fertigzustellenden und erst-zu-vermietenden Wohnungen liegen? Wie viele Wohnungen sollen im Mietkauf-Modell angeboten werden?

Die Bereitstellung von günstigen Mietwohnungen durch die gemeinnützigen Bauvereinigungen stellt in der aktuellen Marktsituation eine große Herausforderung dar. Es erfordert gemeinsames

Bemühen der Bauvereinigungen, des Landes und der Gemeinden, Projekte so vorzubereiten und die Standards so zu definieren, dass die Einhaltung der in der Förderungsrichtlinie festgelegten Kostengrenzen möglich ist.

Für diesen Prozess wurde mit der Neubauförderungsrichtlinie 2023 für den öffentlichen Wohnbau (§ 6 Abs. 1) eine Vorprüfung aller Projekte eingeführt. Erst wenn diese Vorprüfung neuer Projekte zum Ergebnis führt, dass eine Realisierung am vorgesehenen Standort innerhalb der Kostengrenzen wirtschaftlich darstellbar ist, wird ein Projekt zur weiteren Detailplanung ins Bauprogramm aufgenommen. Da diese Vorprüfungen erst in Vorbereitung sind, kann über das Bauprogramm 2024 ff aktuell noch keine definitive Aussage getroffen werden.

Zum Anteil der Mietkauf-Wohnungen wird allgemein mitgeteilt, dass die Wohnbauselbsthilfe bei jedem Projekt auch eine Mietkauf-Option anbietet, sofern zumindest 25 % der Bewerber diese Option in Anspruch nehmen, außer es handelt sich um ein Baugrundstück für das nur ein befristetes Baurecht besteht. Im Baurecht werden die Wohnungen ausschließlich als Mietwohnungen ohne Kaufoption angeboten. Die Vogewosi und die Alpenländische machen das Angebot von Mietkauf-Wohnungen vom Einzelprojekt in Absprache mit der Gemeinde abhängig.

5. Wie haben sich die Projekte "Wohnen 500" und "Transfer Wohnraum Vorarlberg" in den letzten Jahren entwickelt und was ist für die Zukunft geplant? Bitte um Auflistung einer Prognose für die Jahre 2023 und 2024.

Zu dieser Frage wird an die Beantwortung Ihrer Anfrage vom 7.2.2022, Zl. 29.01.249 angeknüpft und mitgeteilt, dass die Vogewosi das Konzept Wohnen500+ weiterhin sehr konsequent verfolgt, wengleich sich auch bei dieser Modulbauweise eine starke Kostensteigerung zeigt. So sind derzeit für das Bauprogramm 2023 18 Wohnungen und für 2024 50 Wohnungen nach diesem Konzept vorgesehen. Die Wohnbauselbsthilfe prüft die Bauweise nach dem Konzept „Transfer Wohnraum Vorarlberg“ im Einzelfall. Ein konkretes neues Projekt ist derzeit nicht geplant.

6. Wie viele Mietkauf-Wohnungen wurden in den Jahren 2019 bis 2022 fertiggestellt und erstvermietet (mit Bitte um Auflistung nach Bauträgern und Jahren)?

In den Jahren 2019 bis 2022 wurden aufgelistet je Bauträger nachstehende Anzahl an Mietkaufwohnungen fertiggestellt und bezogen:

	2019	2020	2021	2022	Summe 2019-2022
Alpenländische:	9	0	35	46	90
Vogewosi:	0	15	0	1	16
Wohnbauselbsthilfe:	75	68	52	65	260
Gesamt:	84	83	87	112	366

7. **Wie haben sich die Mietpreise in den letzten fünf Jahren im gemeinnützigen und privaten Bereich in Vorarlberg entwickelt und mit welcher Entwicklung ist 2023 zu rechnen?**
8. **Wie haben sich die Betriebskosten in den letzten fünf Jahren im gemeinnützigen und privaten Bereich in Vorarlberg entwickelt und mit welcher Entwicklung ist 2023 zu rechnen?**

Die durchschnittlichen Mieten inklusive Umsatzsteuer ohne Betriebs- und Heizkosten aller Wohnungen im Bestand bzw. für ab 2018 neu bezogene Wohnungen der **Vogewosi** haben sich wie folgt entwickelt:

	Bestand	Neubezüge ab 2018
2018:	€ 5,00	6,87
2019:	€ 5,16	7,02
2020:	€ 5,18	7,27
2021:	€ 5,29	7,58
2022:	€ 5,39	7,53

Durch den hohen Anteil an „ausfinanzierten“ Wohnanlagen der Vogewosi liegt die durchschnittliche Miete im Bestand bei der Alpenländische und bei der Wohnbauselbsthilfe geringfügig über diesen Werten. Bei Neubezügen liegen die Mieten im selben Bereich, wenn die noch günstigeren Mieten bei „Wohnen 500+“ – Projekten der Vogewosi nicht in den Vergleich einbezogen werden, welche im Durchschnitt um einen Euro günstiger sind.

Die Betriebskosten im gemeinnützigen Bereich variieren je nach Wohnanlage sehr und hängen z.B. davon ab, ob Gebäude mit Lift oder ohne Lift ausgestattet sind, ob Bewohner Reinigungsdienste selbst erledigen etc. Auch die Heizkosten variieren stark nach Art der Heizung und je nach Energieträger. Annähernd kann bei den Nebenkosten (Betriebs- und Heizkosten) von einer Steigerung von brutto ca. € 2,50 je m² Wohnnutzfläche im Jahr 2018 auf € 3,30 bis € 3,50 im Jahr 2023 (= Kalkulation für neue Wohnanlagen) ausgegangen werden.

9. **Seit vielen Jahren wird über den Vorarlberger Bodenfonds diskutiert, den Sie selbst als Direktor-Stellvertreter der Wirtschaftskammer Vorarlberg in einer Stellungnahme zum Grundverkehrsgesetz bereits 2018 gefordert haben.**
 - a. **Wieso kam es bisher zu Verzögerungen bei diesem Projekt?**
 - b. **Was ist bisher beim Projekt ‚Bodenfonds‘ passiert? Bitte um Auflistung aller Gespräche, Treffen und Sondierungen mit den jeweiligen Stakeholdern.**
 - c. **Wann kann mit einer Umsetzung gerechnet werden?**

Die Arbeiten zur Vorbereitung des Bodenfonds Vorarlberg haben Mitte des Jahres 2022 gestartet. Nach dem es sich bei gegenständlicher Thematik um ein größeres und bedeutsameres Vorhaben handelt wurde/wird es nach den Projektrichtlinien des Landes Vorarlberg abgearbeitet. Mittlerweile haben unter Einbeziehung aller im Amt der Vorarlberger Landesregierung betroffenen Abteilungen (Landwirtschaft und ländlicher Raum, Raumplanung, Wohnbauförderung, Gesetzgebung, Vermögensverwaltung, Finanzabteilung, Wirtschaftsangelegenheiten) mehrere Sitzungen stattgefunden und alle Beteiligten haben ihre Standpunkte ausreichend dargelegt. Weiters wurden

der Gemeindeverband und die Eigentümerversammlung in das Projektteam mit aufgenommen um auch deren Sichtweisen berücksichtigen zu können. Daneben finden Arbeiten statt, die sich mit der richtigen Rechtsformwahl beschäftigen und auch die bestehenden „Bodenfonds“ anderer Bundesländer sollen untersucht werden, ob deren Organisation und Strategie auf Vorarlberg angewendet werden können. Als einen der nächsten Schritte werden unter Einbezug des Gemeindeverbandes und der Landwirtschaftskammer Sondierungsgespräche geführt, um die strategische Stoßrichtung des Bodenfonds zu schärfen. Im Ergebnis soll in der ersten Jahreshälfte die Strategie und die Organisation seitens der Vermögensverwaltung erarbeitet werden.

10. Was hat die Landesregierung in den letzten Jahren unternommen, um das ambitionierte Ziel von 4.000 neuen, gemeinnützigen Wohnungen bis 2024 zu erreichen?

11. Gehen Sie nach wie vor davon aus, dass das Ziel von 4.000 neuen, gemeinnützigen Wohnungen bis 2024 zu erreichen ist?

a. Wenn nein, mit welcher Anzahl rechnen Sie und wie stellen Sie sicher, dass dieses neue Ziel erreicht werden wird?

Die Landesregierung bekennt sich nach wie vor zur Wohnbauoffensive. So wurde über erheblichen finanziellen Mitteleinsatz des Landes (mit der Neubauförderungsrichtlinie 2023 wurde die Förderung neuerlich erhöht) der gesamte gemeinnützige Wohnungsbestand mit Zuweisungsrecht über die Gemeinden (Mietwohnungen, noch nicht übereignete Kaufanwartschaftswohnungen und betreute Wohnungen) in Vorarlberg in den Jahren 2019 bis 2022 trotz globaler Ereignisse um 1.802 Wohnungen angehoben.

Parallel wurde die Prüfung der Dringlichkeit der Wohnungsbewerbungen durch eine Überarbeitung der Wohnungsvergaberichtlinie im Jahr 2021 gestärkt, um sicherzustellen, dass diese Wohnungen der festgelegten Zielgruppe zu Gute kommen und unbegründete Ablehnungen einer zumutbaren Wohnung zur Rückreihung bei der Bewerbung führen.

Mit dieser Doppelstrategie konnte die Anzahl der bei den Gemeinden vormerkten Haushalte trotz zwischenzeitlich erheblichem Bevölkerungszuwachs seit dem Stichtag 31.12.2018 von 5.735 bis zum 31.12.2022 um 467 Haushalte auf 5.268 reduziert werden.

Eine wichtige Ressource stellen dabei auch die ständig freiwerdenden Wohnungen (jährlich über 1.300 Wohnungen) im Bestand dar. Eine aktuelle Evaluierung der Eigenkündigungen zeigt auch den erwünschten Effekt, dass viele Mieter gemeinnützige Wohnungen als Startwohnungen für den späteren Schritt ins Eigentum nutzen. So zeigt sich, dass doch ca. 20 % der Mietvertragskündigungen auf den Wechsel ins Eigentum zurückzuführen sind, was sehr erfreulich ist.

Gleichzeitig muss auch aktuellen Entwicklungen am Markt Rechnung getragen werden. Mit der in der Förderungsrichtlinie 2023 neu eingeführten Vorprüfung gemeinnütziger Bauprojekte soll gemeinsam mit den Gemeinden das Neubauprogramm im vernünftigen und notwendigen, aber auch im wirtschaftlich darstellbaren Rahmen fortgeführt werden.

In Summe werden bis zum Ende der Legislaturperiode voraussichtlich ca. 3.200 neue Wohnungen bezogen bzw. in Bau sein.

- 12. Gibt es wesentliche Erkenntnisse bei der Entwicklung des Konzepts "Flexi-Wohnbaumodell" für das gemäß EntschlieÙung „Wohnen in Vorarlberg endlich wieder leistbar machen!“ (Beilage 49/2022) bis Oktober 2022 ein Bericht hätte vorgelegt werden sollen?**
- a. **Bis wann wird der Bericht nun vorgelegt?**
 - b. **Warum wurde der Bericht nicht wie im Vorarlberger Landtag beschlossen im Oktober 2022 vorgelegt?**

Dem Landtag ging der Bericht zur EntschlieÙung Dezember 2022 zu. Den den gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen sind hinsichtlich „Flexibilisierung“ bundesrechtlich durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) klare Grenzen dahingehend gesetzt, dass jede Wohnanlage eine eigene Verrechnungseinheit bildet und sich dadurch „Ansparungen“ nicht auf andere Wohnanlagen beziehen können.

Die „Flexibilität“ zeigt sich in Vorarlberg aber in anderer Form. So ist jede vierte Wohnungsvergabe ein Wechsel von einer gemeinnützigen in eine andere gemeinnützige Wohnung. Bezahlte Finanzierungsbeiträge für die bisherige Wohnung werden nach den Regeln des WGG zurückerstattet und sind neu zu leisten. Insbesondere Bewerber für Mietkaufwohnungen können dabei rasch berücksichtigt werden, weil insgesamt nur 6 % der vorgemerkten Haushalte sich für eine Mietkaufwohnung bewerben. Die gemeinnützigen Wohnbauträger im Land sind derzeit in Gesprächen untereinander sowie mit dem Land zur Vereinheitlichung ihrer angebotenen Mietkaufmodelle. Dies soll zur verstärkten Nutzung dieses Angebotes beitragen.

Überlegungen zu einem Modell im privaten Bereich wurden verworfen, zumal das Land nicht die rechtliche Kompetenz für gesetzlichen Festlegung der Rahmenbedingungen hat.

- 13. Welche Ansatzpunkte zur Weiterentwicklung der Sanierungsförderungen sind angedacht, und wie ist der zeitliche und inhaltliche Prozess zur Finalisierung geplant?**

Im Bereich der Wohnhaussanierung hat sich das bisherige Fördersystem im privaten Bereich und auch für „Bauteilsanierungen“ bei gemeinnützigen Wohnanlagen sehr bewährt und wird mit nur punktuellen Anpassungen in der am 6.12.2022 von der Landesregierung beschlossenen Wohnhaussanierungsrichtlinie 2023 weitergeführt. Dazu zählen u.a. die verbesserte ökologische Bewertung der verwendeten Materialien, die Anhebung der Fördersätze wegen der gestiegenen Baukosten, die Anhebung der Einkommensgrenzen oder die Möglichkeit, im Zuge der Sanierung eine durch Zubau neu entstehende Wohnung gemeinsam in der Sanierung zu fördern, um so die wichtige Nachverdichtung zu unterstützen.

Grundlagen für eine umfassende Sanierung von gemeinnützigen Siedlungen zur langfristigen Erhaltung dieser teils auch historisch wertvollen Bausubstanz werden derzeit in zwei Wohnbauforschungsprojekten anhand der Südtirolersiedlung in Bludenz der Alpenländische und eines typischen Gebäudetyps der Vogewosi erarbeitet. Diese Ergebnisse sollten bis Jahresende vorliegen und allenfalls in eine neue Förderungsstrategie für ein mehrjähriges Sanierungsprogramm einfließen.

Mit freundlichen Grüßen