

LAbg. Michael Ritsch, MBA
Anton-Schneider-Straße 12, 6900 Bregenz

Herrn Landesrat
Mag. Marco Tittler
Landhaus
6900 Bregenz

Bregenz, 10. Februar 2020

Leistbares Wohnen – was ist der aktuelle Stand der Dinge?

Sehr geehrter Herr Landesrat,

auf gerade mal drei von 95 Seiten im Arbeitsübereinkommen der schwarz-grünen Landesregierung wird das Thema leistbares Wohnen erwähnt. Einige Maßnahmen werden erwähnt, die meisten Punkte sind allerdings eine Fortschreibung des bereits Bestehenden.

So soll das Wohnbauprogramm der gemeinnützigen Wohnbauträger mehr oder weniger beibehalten werden. Ebenso soll das Projekt „Sicher vermieten“ fortgeführt werden. Die Wohnbeihilfe soll fortgeführt, die Wohnungsvergaberichtlinien überarbeitet werden.

Für uns sind die in diesem Kapitel des Regierungsprogrammes erwähnten „Maßnahmen“ zu wenig weitgehend und zu wenig konkret. Denn es handelt sich, wie bereits erwähnt, um Bestehendes und ist nicht sehr weitblickend.

Aus diesem Grund richte ich gemäß § 54 der Geschäftsordnung des Vorarlberger Landtages folgende

A n f r a g e :

- 1.) Bitte um Auflistung der fertiggestellten und erstvermieteten Wohnungen aller gemeinnützigen Bauträger in den Jahren 2015 bis 2019 (nach Bauträger und Jahren)!

- 2.) Wie viele Mietkaufwohnungen wurden im selben Zeitraum, wie in Punkt eins angeführt, fertiggestellt und erstvermietet (bitte um Auflistung nach Bauträgern und Jahren)?
- 3.) Wie sieht das Wohnbauprogramm 2020 der gemeinnützigen Bauträger inkl. Mietkaufwohnungen aus (bitte um Auflistung nach Baugenehmigung, Baubeginn und jene in Vorbereitung sowie jene der fertigzustellenden und erstzuvermietenden Wohnungen)?
- 4.) Wie viele Wohnungen wurden seit Beginn des Projektes „Sicher vermieten“ auch tatsächlich vermietet (bitte um Auflistung nach Jahren und Gemeinden)?
- 5.) Gibt es aktuelle Erhebungen über den Leerstand (bitte um Auflistung nach Gemeinden)?
- 6.) Wie ist Ihre Position zur Abschaffung der Mehrwertsteuer auf Mieten?
- 7.) Welche Pläne schweben Ihnen zur Schaffung von erschwinglichem Wohnraum für junge Menschen vor, nachdem unser Modell „7x7 – Junges Wohnen in Vorarlberg“ abgelehnt wurde?
- 8.) Welche Maßnahmen werden vom Land gegenüber dem Bund getroffen, damit die Maklergebühren bei einer Vermietung endlich vom Auftraggeber und nicht, wie derzeit, von den Mietern getragen werden?

LAbg. Michael Ritsch, MBA

LAbg. Michael Ritsch
Landtagsklub der SPÖ
Landhaus
6900 Bregenz

Bregenz, am 02.03.2020

im Wege der Landtagsdirektion

Betreff: Leistbares Wohnen – was ist der aktuelle Stand der Dinge?

Anfrage vom 10. Februar 2020, Zl. 29.01.032

Sehr geehrter Herr LAbg. Ritsch!

Gerne nehme ich zu Ihrer gemäß § 54 der Geschäftsordnung des Vorarlberger Landtages eingebrachten Anfrage Stellung.

1. Bitte um Auflistung der fertiggestellten und erstvermieteten Wohnungen aller gemeinnützigen Bauträger in den Jahren 2015 bis 2019 (nach Bauträger und Jahren)!

In den Jahren 2015 bis 2019 gab es folgende Erstbezüge im gemeinnützigen Wohnbau:

Jahr	Vogewosi	Wohnbau-selbsthilfe	Alpenländische Heimstätte	Wohnungs-eigentum Tirol	Gesamt
2015	135	207	101		443
2016	241	250	89		580
2017	120	131	184	18	453
2018	234	128	131		493
2019	204	229	116		549
Summe	934	945	621	18	2.518

Zusätzlich wurden im Jahr 2016 acht betreute Wohnungen der Lech Investment GmbH und im Jahr 2018 sechs betreute Wohnungen der Gemeinde Andelsbuch bezogen, die zwar analog gefördert und über die Standortgemeinde vergeben wurden, aber formal keiner gemeinnützigen Bauvereinigung zuzuordnen sind.

2. Wie viele Mietkaufwohnungen wurden im selben Zeitraum, wie in Punkt eins angeführt, fertiggestellt und erstvermietet (bitte um Auflistung nach Bauträgern und Jahren)?

In den Jahren 2015 bis 2019 wurde folgende Anzahl an Erstvermietungen als Mietkauf abgewickelt:

Jahr	Vogewosi	Wohnbauselbsthilfe	Alpenländische Heimstätte	Gesamt
2015		34		34
2016		62		62
2017	22	31		53
2018	14	41	20	75
2019		86	9	95
Summe	36	254	29	319

3. Wie sieht das Wohnbauprogramm 2020 der gemeinnützigen Bauträger inkl. Mietkaufwohnungen aus (bitte um Auflistung nach Baugenehmigung, Baubeginn und jene in Vorbereitung sowie der fertigzustellenden und erstzuvermietenden Wohnungen)?

Das Bauprogramm für das Jahr 2020 umfasst derzeit 573 neue gemeinnützige Miet- und Mietkaufwohnungen (Details sind dem Anhang Bauprogramm 2020 zu entnehmen). Mit diesem Bauprogramm wird in acht neuen Gemeinden erstmals ein gemeinnütziges Wohnungsangebot geschaffen. Aktuell befinden sich 1.016 Wohnungen in Bau und für 312 Wohnungen ist heuer noch der Baubeginn vorgesehen. Im Jahr 2020 werden nach aktuellem Stand 525 Wohnungen fertiggestellt und erstmals bezogen.

4. Wie viele Wohnungen wurden seit Beginn des Projekts „Sicher vermieten“ auch tatsächlich vermietet (bitte um Auflistung nach Jahren und Gemeinden)?

Aktuell sind über das Projekt „Sicher Vermieten“ 59 Wohnungen vermietet. 15 weitere Wohnungen befinden sich derzeit in Vorbereitung (Details siehe Anhang „Sicher Vermieten“).

5. Gibt es aktuelle Erhebungen über den Leerstand (bitte um Auflistung nach Gemeinden)?

Diesbezüglich wird auf den Endbericht der Studie „Investiver Wohnungsleerstand“ des IIBW Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH verwiesen. Die Studie ist auf der Website des Amts der Vorarlberger Landesregierung zum Download verfügbar.

6. Wie ist Ihre Position zur Abschaffung der Mehrwertsteuer auf Mieten?

Eine Abschaffung der Mehrwertsteuer auf Mieten wird von zahlreichen Experten sehr kritisch gesehen. Dadurch würden lt. Schätzungen der vergangenen Bundesregierung Steuereinnahmen in Höhe von ca. 1,2 Mrd Euro wegfallen, ein Vorschlag zur Gegenfinanzierung liegt nicht vor. Auch warnen Experten davor, dass mit einer Befreiung der Mieten von der Mehrwertsteuer der Vorsteuerabzug aus den Betriebskosten, Sanierungsaufwendungen und Errichtungskosten verlorengelassen würde. In Extremfällen könnten schon beanspruchte Vorsteuerabzüge bis zu 19 Jahre zurück korrigiert werden müssen. Falls ein Vermieter den Vorsteuerabzug verliert und ihm somit neue Kosten entstehen, wird dieser entsprechend den Mietzins neu berechnen. Weiters hängt es stark von der Wettbewerbssituation ab, zu welchen Teilen die Steuerreduktion zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt würde. Abschließend sei noch erwähnt, dass einige Experten eine Senkung bzw. Abschaffung auch EU-rechtlich gar nicht für umsetzbar halten. Vor dem Hintergrund dieser zahlreichen offenen Fragestellungen und der negativen Einschätzung von Experten scheint die Abschaffung der Mehrwertsteuer auf Mieten kein praktikabler und wirkungsvoller Ansatz zu sein.

7. Welche Pläne schweben Ihnen zur Schaffung von erschwinglichem Wohnraum für junge Menschen vor, nachdem unser Modell „7x7 – Junges Wohnen in Vorarlberg“ abgelehnt wurde?

Diesbezüglich wird auf die Vorlage des Volkswirtschaftlichen Ausschusses, Beilage 31/2019/XXXI. GP, verwiesen, welche der Landtag am 19. Dezember 2019 angenommen hat. Darin sind die Schwerpunkte klar dargelegt. Es soll beispielsweise die Wohnbauoffensive im gemeinnützigen Wohnbau weitergeführt werden. Dabei soll verstärkt das „Wohnen 500“ Modell umgesetzt werden. Aktuell befinden sich 1.016 gemeinnützige Wohnungen in Bau und für 528 weitere gemeinnützige Wohnungen ist noch im Jahr 2020 der Baubeginn geplant.

Im Jahr 2019 konnten 1.573 gemeinnützige Wohnungen (Erstvermietungen und Wiedervermietungen im Altbestand) vergeben werden und damit die Anzahl der vorgemerkten Haushalte

trotz verstärktem Zuzug nach Vorarlberg um 173 gesenkt werden. Die 1.573 Wohnungsvergaben beinhalten 229 Haushalte, das sind 14,6 %, die vorher bei den Eltern gewohnt haben. Der Bewerbungsgrund „Wunsch Hausstandsgründung“ wurde bei diesen 1.573 Vergaben hinter dem Bewerbungsgrund „Wohnung zu klein“ am zweitmeisten berücksichtigt!

Das Bemühen des Landes, im Rahmen des gemeinnützigen Wohnbaus verstärkt Mietkaufwohnungen anzubieten, um den Eigentumszugang zu erleichtern, wird auch von der Bundesregierung unterstützt. So hat die neue Bundesregierung in ihrem Arbeitsprogramm eine Forderung der Wohnbaureferenten der Länder aufgenommen, den Vorsteuerberichtigungszeitraum von 20 wieder auf 10 Jahre zu verkürzen, wodurch Mietkauf als sozial orientierter Start ins Eigentum wesentlich erleichtert wird (Seite 41 des Regierungsprogramms). Aktuell wird für Lehrlinge und Studierende die Zurverfügungstellung eines modernen und leistbaren Unterkunftsangebots geprüft. Einen interessanten Ansatz stellen auch bereits neue Wohnformen dar. Egal ob MicroLiving, Modulbauten, Clusterwohnen oder andere Konzept, viele davon erfüllen unterschiedliche Anforderungen besser, als dies das aktuelle Angebot tut. Solche Konzepte sollen verstärkt getestet und eingesetzt werden.

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.

Begleitet werden diese Maßnahmen durch eine weiterhin sehr hohe Wohnbeihilfe, mit deren Hilfe die Wohnkostenbelastung wesentlich gesenkt werden kann. Ein „Sonderwohnbauprogramm nur für junge Menschen“ greift zu kurz, weil auch andere Gesellschaftsschichten auf günstigen Wohnraum angewiesen sind.

Neben den bewährten Instrumenten wird das Land auch durch weitere Maßnahmen am Ziel des leistbaren Wohnens arbeiten. Dazu zählt eine kritische Überarbeitung der Bautechnik-Verordnung sowie der OIB Richtlinien. Wohnen darf nicht durch überbordende Vorschriften unnötig verteuert werden. Ziele sind daher weitere Deregulierungen und Überarbeitungen, damit sich kostendämpfende Vereinfachungen und Erleichterungen stärker auswirken können.

8. Welche Maßnahmen werden vom Land gegenüber dem Bund getroffen, damit Maklergebühren bei einer Vermietung endlich vom Auftraggeber und nicht, wie derzeit, von den Mietern getragen werden?

Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass die neue Bundesregierung im Regierungsprogramm 2020 – 2024 unter dem Kapitel „Wohnen“ diese Forderung aufgenommen hat und die Maklerprovision nach dem Bestellerprinzip von demjenigen übernommen werden soll, der den Auftrag gegeben hat (Seite 43 des Regierungsprogramms).

Mit freundlichen Grüßen

**Sicher Vermieten
laufende Mietverhältnisse:**

	Ort:	Start Mietverh.:	Jahressumme
1.	6850 Dornbirn	01.04.2016	
2.	6850 Dornbirn	01.06.2016	
3.	6850 Dornbirn	01.09.2016	
4.	6850 Dornbirn	01.11.2016	
5.	6850 Dornbirn	01.04.2016	
6.	6850 Dornbirn	01.07.2016	6
7.	6900 Bregenz	01.08.2017	
8.	6900 Bregenz	01.11.2017	
9.	6800 Feldkirch	01.11.2017	
10.	6820 Frastanz	01.12.2017	4
11.	6850 Dornbirn	01.08.2018	
12.	6850 Dornbirn	01.07.2018	
13.	6850 Dornbirn	01.04.2018	
14.	6830 Rankweil	01.07.2018	
15.	6830 Rankweil	01.01.2018	
16.	6830 Rankweil	01.05.2018	
17.	6900 Bregenz	01.07.2018	
18.	6800 Feldkirch	01.04.2018	
19.	6800 Feldkirch	01.08.2018	
20.	6710 Nenzing	01.11.2018	
21.	6800 Feldkirch	01.01.2018	
22.	6800 Feldkirch	01.10.2018	
23.	6700 Bludenz	01.03.2018	
24.	6700 Bludenz	01.10.2018	
25.	6713 Ludesch	01.12.2018	
26.	6890 Lustenau	01.08.2018	
27.	6842 Koblach	01.08.2018	17
28.	6850 Dornbirn	01.03.2019	
29.	6850 Dornbirn	01.06.2019	
30.	6922 Wolfurt	01.07.2019	
31.	6943 Riefensberg	01.07.2019	
32.	6850 Dornbirn	01.08.2019	
33.	6850 Dornbirn	01.10.2019	
34.	6850 Dornbirn	01.11.2019	
35.	6850 Dornbirn	01.12.2019	
36.	6850 Dornbirn	01.12.2019	
37.	6850 Dornbirn	01.12.2019	
38.	6832 Röthis	01.08.2019	
39.	6832 Röthis	01.12.2019	
40.	6832 Röthis	01.12.2019	
41.	6900 Bregenz	01.09.2019	
42.	6900 Bregenz	01.12.2019	
43.	6800 Feldkirch	01.10.2019	
44.	6800 Feldkirch	01.11.2019	
45.	6800 Feldkirch	01.01.2019	
46.	6820 Frastanz	01.03.2019	
47.	6890 Lustenau	01.08.2019	
48.	6973 Höchst	01.07.2019	
49.	6844 Altach	01.11.2019	
50.	6840 Götzis	01.11.2019	
51.	6840 Götzis	01.11.2019	
52.	6850 Dornbirn	01.09.2019	
53.	6850 Dornbirn	01.11.2019	
54.	6911 Lochau	01.08.2019	
55.	6845 Hohenems	01.09.2019	
56.	6971 Hard	01.11.2019	29
57.	6830 Rankweil	01.01.2020	
58.	6830 Rankweil	01.01.2020	
59.	6840 Götzis	01.01.2020	3

In Vorbereitung:

	Ort:	Start Mietverh.:
60.	6850 Dornbirn	01.04.2020
61.	6830 Rankweil	01.05.2020
62.	6800 Feldkirch	01.04.2020
63.	6942 Krumbach	01.04.2020
64.	6800 Feldkirch	01.03.2020
65.	6811 Göfis	Sanierung
66.	6811 Göfis	Sanierung
67.	6800 Feldkirch	Mietersuche
68.	6830 Rankweil	Mietersuche
69.	6850 Dornbirn	Mietersuche
70.	6890 Lustenau	01.04.2020
71.	6890 Lustenau	Mietersuche
72.	6890 Lustenau	Mietersuche
73.	6741 Raggal	Mietersuche
74.	6741 Raggal	Mietersuche

Bauprogramm 2020		Miet- und Mietkauf-wohnungen
VOGEWOSI		154
AH		126
WSH		293
Summe		573

Bezirk	Gemeinde	GBV	Anlage	Miet- und Mietkauf-wohnungen	Datum Baubewilligung	Baubeginn	Bezug
	Blons	VOGEWOSI		8		Herbst 2020	Frühjahr 2022
	Bludenz	WSH	Brunnenfeld	16		Mitte 2021	Frühjahr 2023
	Nenzing	WSH	d'Siedlig	30		Mitte 2021	Mitte 2023
	Schruns	AH	V197	15	31.01.2020	Mär.20	Jän.21
	St. Gallenkirch	WSH	Gortipohl	8		Herbst 2020	Mitte 2021
Bludenz				77			
	Hard	VOGEWOSI	Bommen I+II	72		Herbst 2020	Sommer 2022
	Hard	AH	V 189	13		Okt.20	2023
	Hohenweiler	WSH	Riedstraße	30		Frühjahr 2021	Ende 2022
	Krumbach	WSH	Krumbach III	4		Herbst 2021	Frühjahr 2023
	Lauterach	WSH	Neubaugasse	38		Sommer 2021	Frühjahr 2023
	Lauterach	WSH	Steinach	50		Sommer 2021	Sommer 2023
	Lauterach	VOGEWOSI	Im Steinach	23		Herbst 2020	Frühjahr 2022
Bregenz				230			
	Hohenems	AH	V184	22	24.05.2019	Mär.20	Okt.21
	Hohenems	WSH	Hellbrunnenstraße II	24		Winter 2020	Ende 2023
	Hohenems	WSH	Radetzkystraße	14		Frühjahr 2021	Herbst 2023
	Hohenems	AH	V217	9	03.05.2019	Jul.20	2022
	Lustenau	WSH	Hohenemserstraße	18		Herbst 2021	Herbst 2023
	Lustenau	WSH	Vorachstraße	54		Frühjahr 2021	Frühjahr 2023
	Lustenau	VOGEWOSI	Staldenweg	34		Herbst 2020	Frühjahr 2022
	Lustenau	AH	V186	35	23.09.2019	Nov.20	2022
	Lustenau	AH	V202	13		Nov.20	2022
Dornbirn				223			
	Altach	VOGEWOSI	Löherstraße	11	25.11.2019	Feb.20	01.11.2020
	Feldkirch	AH	V196	13	24.10.2019	Apr.20	Sep.21
	Mäder	AH	V171	6	24.09.2019	Mär.20	Mai.21
	Übersaxen	VOGEWOSI	Oberer Balengsweg	6	16.12.2020	Mai.20	01.09.2021
	Viktorsberg	WSH	Viktorsberg	7		Sommer 2021	Frühjahr 2023
Feldkirch				32			