



Volkspartei
Vorarlberg

Neue Impulse zur Schaffung von Eigentum

Pressekonferenz mit

- ◆ Landesparteiobmann LH Markus Wallner
- ◆ Wohnbaulandesrat Marco Tittler
- ◆ VP-Wohnbausprecher LAbg. Harald Witwer

Donnerstag, 24. November, 11:00 Uhr

Landesgeschäftsstelle Vorarlberger Volkspartei

Römerstraße 12, 6900, Bregenz

Ein Aktionsplan für leistbares Wohnen

In der Vorarlberger Volkspartei besteht der Grundkonsens, dass Wohnen ein Grundbedürfnis und 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.

Die ungebrochene Nachfrage nach Wohnraum hat in den vergangenen Jahren die Preise von Immobilien in Vorarlberg deutlich steigen lassen. Diese Entwicklung konnte auch durch ein deutlich gesteigertes Angebot nicht nachhaltig gebremst werden. Nach konstanten Baubewilligungszahlen in den 2000er Jahren zwischen 2.000 und 2.500 pro Jahr sind es seit 2017 annähernd 4.000 baubewilligte Wohneinheiten – auch im Krisenjahr 2020. Bezogen auf die Einwohnerzahl hat Österreich eine der europaweit höchsten Neubauraten und innerhalb Österreichs hat Vorarlberg den höchsten Wert nach Wien (Studie Wohnungseigentumsförderung in Vorarlberg, 12/2021 IIBW). Die Folge dieser Entwicklung ist, dass vor allem junge Menschen einen immer größeren Teil ihres Einkommens für Wohnen aufbringen müssen. Eine Entwicklung, die die Schaffung von Wohneigentum zunehmend erschwert.

Leistbarkeit wieder ins Zentrum rücken!

Die Vorarlberger Volkspartei versteht sich traditionell als die Partei des Eigentums – allerdings von einem Eigentum, das sich auf möglichst viele Schultern verteilt. Insofern können wir mit den Entwicklungen am Immobilienmarkt der vergangenen Jahre nicht zufrieden sein und haben deshalb einen Aktionsplan entwickelt, der das Thema Leistbarkeit ins Zentrum rückt.

Gezielte Steuerung

Steuerungsinstrumente wie Wohnbauförderung und Raumplanung werden wichtiger denn je, müssen aber geschärft werden, um die Marktentwicklung auch im freifinanzierten Wohnbau zu lenken. Insbesondere der Grundstücksmarkt verlangt nach neuen Instrumenten wie einer Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau“, um im Bauverfahren eine entsprechende Nutzung vorgeben zu können oder auch einen Bodenfonds, um

strategische Siedlungsentwicklungsgebiete für die öffentliche Hand zu sichern. Aber auch die Bekämpfung des Leerstandes ist ein wichtiges Handlungsfeld, genauso wie die Sicherstellung von ganzjährig bewohntem Wohnraum. Letzteres gilt insbesondere auch in Bezug auf die oftmals diskutierten „Investorenmodelle“ in Tourismusgemeinden.

Künftig sollen daher vier Handlungsfelder noch intensiver bearbeitet werden:

1. Wohnbauförderung
2. Raumplanung
3. Bodenfonds
4. Zweitwohnungen

Eine Reform der Wohnbauförderung schafft mehr Chancen auf Eigentum

Die Neubau- und Wohnhaussanierungsrichtlinien sollen ab 1.1.2023 neue Impulse setzen. Wesentliche Eckpunkte in der Neubauförderung sollen sein:

- Vereinfachung des Förderungssystems durch pauschale Basis-Kreditbeträge je Objekt- bzw. Wohnungsart.
- Soziale Zuschläge für Kinder sowie den
- erstmaligen Eigentumserwerb.
- Besondere Berücksichtigung von Nachverdichtungen sowie von organisierten Baugruppen in verdichteter Bauweise und Wohninitiativen in Form von genossenschaftlichem Wohnen.
- Zuschläge für Klimaschutzmaßnahmen und die Verwendung von regionalen Baustoffen.

Auch wenn die aktuelle Bautechnikverordnung bereits sehr energieeffizientes Bauen verlangt, sind zusätzliche Förderanreize in den Bereichen Energieeffizienz, Dekarbonisierung und Materialität wichtig. So soll besonders die Verwendung von regionalen Baustoffen (Holz, Ziegel, Lehm) zusätzlich gefördert werden.

Mehr Flexibilität bei der Handhabung der neuen FMA-Richtlinien wäre wünschenswert

Die österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) hat diesen September zur Begrenzung der systemischen Risiken bei Fremdkapitalfinanzierungen von Wohnimmobilien die „Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)“ erlassen, welche unter anderem eine

Schuldendienstquote von Krediten von maximal 40 % des Einkommens sowie eine Laufzeit von maximal 35 Jahren vorsieht. Außerdem müssen für den Kauf eines Hauses oder einer Wohnung 20 % der Gesamtkosten mit Eigenkapital abgedeckt werden. Deshalb wäre es wichtig, dass Mittel aus der Wohnbauförderung des Landes als Eigenkapital anerkannt würden.

Einführung eines Bodenfonds

Mit der Zielsetzung der Sicherung von Grundstücksflächen primär für den leistbaren Wohnraum soll das Land Vorarlberg eine Gesellschaft „Bodenfonds Vorarlberg“ gründen. Zweck der Gesellschaft ist die nachhaltige und langfristige Evaluierung, Sicherstellung, Bevorratung und der Einkauf von Liegenschaften für leistbaren Wohnraum und für strategisch relevante Immobilien, welche für Wohnbauzwecke und für die Entwicklung von strategischen Infrastrukturen als sinnvoll erachtet werden. Dabei sollen vorhandene Netzwerke (Gemeinden, Banken, usw.) miteinbezogen, genutzt und gepflegt werden, denn es geht vor allem darum, verfügbare Grundstücke auch zu finden und einer gezielten Bebauung zuzuführen.

Ziele dieser neuen Gesellschaft sind:

- Der Erwerb und die entgeltliche Weitergabe von Grundstücken für leistbares Wohnen in Vorarlberg.
- Sicherung von Grundstücken für strategisch wichtige Infrastrukturprojekte.
- Entwicklung von möglichen Projekten gemeinsam mit den Gemeinden.
- Übernahme von Planungsleistungen.

Die weiteren Schritte, die in den kommenden Wochen gesetzt werden, sollen allen voran die Festlegung des rechtlichen und organisatorischen Rahmens für die Gründung der Gesellschaft, die Erarbeitung einer Strategie, die Darstellung der Finanzierung sowie die Organisation der Infrastruktur der neuen Gesellschaft umfassen.

Raumplanung setzt Schritte gegen die Spekulation und stärkt gefördertes Eigentum

Das Raumplanungsgesetz soll vor allem hinsichtlich der Neufassung und Verschärfung der Ferienwohnungsregelungen zur Verhinderung unerwünschter Effekte durch Investorenmodelle novelliert werden. Eine Umgehung der Ferienwohnungsregelungen soll dabei zukünftig nicht mehr möglich sein.

Tourismuspolitisch gewünschte Weiterentwicklungen sollen gezielt unterstützt werden.

Als Begleitmaßnahme zu dieser Neuregelung soll eine Ferienwohnungsquote eingeführt werden. Mit dieser Verordnung soll die Schaffung neuer Ferienwohnungen in Gemeinden limitiert bzw. verhindert werden. Für strukturschwache Gemeinden, wie Gemeinden mit rückläufiger Bevölkerungsentwicklung, kann ein höherer Anteil festgelegt werden.

Vorbehaltsfläche „Förderbarer Wohnbau“

Als weitere Maßnahme soll eine neue Vorbehaltsfläche „Förderbarer Wohnbau“ eingeführt werden. Darin sind in einem übergeordneten Ausmaß jene Wohnbauten zu errichten, die die objektbezogenen Voraussetzungen nach den Vorschriften des Wohnbauförderrechts erfüllen. Dementsprechend kann im Flächenwidmungsplan ein Gebiet für förderbaren Wohnbau ausgewiesen werden, in dem Wohnungen nur dann geschaffen werden, wenn der Bauwerber anlässlich seines Bauansuchens die Angemessenheit der Grundkosten für den überwiegenden Teil der Wohnnutzfläche der auf dem Bauplatz geschaffenen Wohnungen im Sinne des Wohnbauförderrechts nachweist.

Zweitwohnungsabgabe zur Verhinderung von Leerstand

Als weitere Maßnahme zur Erhöhung der Verfügbarkeit von Wohnraum soll der Abgabegegenstand der Zweitwohnsitzabgabe ausgeweitet (Zweitwohnungsabgabegesetz) werden. Zukünftig sollen nicht nur klassische Ferienwohnungen in Tourismusgebieten, sondern auch alle sonstigen Wohnungen, die weder als Hauptwohnsitz noch für berufliche oder ähnliche Zwecke genutzt werden, („Zweitwohnungen“) die Abgabepflicht auslösen. Das bedeutet, dass in Zukunft sowohl als Zweitwohnung genutzte Wohnungen als auch Leerstand der reformierten Zweitwohnungsabgabe unterliegen. Unser geplanter Entwurf enthält im Konkreten eine Ermächtigung der Gemeinden zur Vorschreibung einer Zweitwohnungsabgabe, die sowohl reine Zweitwohnsitz-Wohnungen als auch Leerstände umfasst. Abgabegegenstand sollen Wohnungen sein, die mehr als die Hälfte des Jahres nur als Zweitwohnsitz verwendet werden oder leer stehen und bei denen keine Ausnahme vorliegt („Zweitwohnung“).

Ausnahmen soll es für Wohnungen, die für folgende Zwecke verwendet werden, geben: gewerbliche oder sonstige berufliche Zwecke (Ordinationen, Büros, Kanzleien), Schulbesuch, Berufsausbildung und -ausübung, Ableistung des

Wehr- und Zivildienstes, notwendige Pflege oder Betreuung von Menschen; Wohnungen, die aufgrund des Umzugs in eine stationäre Einrichtung (z.B. Pflegeheim) oder aus vergleichbaren Gründen nicht mehr als Hauptwohnsitz verwendet werden können; Wohnungen, die im Rahmen des Projekts der Landesregierung „Sicher Vermieten“ zur Aktivierung von Leerstand zur Miete angeboten werden; Wohnungen, die aus baurechtlichen oder sonstigen öffentlich rechtlichen Vorschriften nicht bewohnt werden dürfen; Wohnungen, die im Kalenderjahr erstmals ins GWR eingetragen werden.

Projekt „Sicher Vermieten“ zur Aktivierung von Leerstand weiter ausrollen

Das Land Vorarlberg, die VOGEWOSI und die Vorarlberger Eigentümervereinigung haben ein Modell ausgearbeitet, das den Wohnungseigentümern laufende Mieteinnahmen garantiert, ohne mit Risiken oder Aufwand verbunden zu sein. Die Leistungen der Projektpartner sowie die Gegenleistung des Vermieters umfassen:

Leistungen der Projektpartner (Land, Vogewosi, Eigentümervereinigung)	Gegenleistung des Vermieters
<ul style="list-style-type: none"> • Unterstützung bei der Reaktivierung der Wohnung • Mietersuche • Mietvertragserstellung; • Wohnungsübergabe, /-rücknahme • garantierte Überweisung der Miete inkl. Betriebskosten bis 25. des Monats • Mietverwaltung/Beschwerdemanagement • falls erforderlich: Organisation und Kostentragung von gerichtlichen Verfahren • falls erforderlich: Organisation und Kostentragung von Renovierungsarbeiten auf Grund übermäßiger Abnutzung 	<p>Deckelung des Mietzinses:</p> <ul style="list-style-type: none"> • € 7,14/m², in Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohner • € 8,03/m², in Gemeinden ab 10.000 Einwohner; • € 30 Autoabstellplatz; • € 45 Carport • € 60 Garagenplatz

Seit dem Projektstart 2015 bis heute wurden seitens des Landes rund € 400.000 aufgewendet. Aktuell sind rund 200 Objekte vermietet. Dies entspricht gesamt einer Wohnfläche von 16.776 m². 624 Personen konnten bisher von einer Wohnung im Rahmen des Projekts „Sicher Vermieten“ profitieren. Das Projekt soll weiter ausgebaut werden, mit dem Ziel, noch deutlich mehr Objekte zu leistbaren Preisen auf den Markt zu bringen. Dafür ist das Projekt mit den notwendigen Mitteln auszustatten.