

**145. Beilage im Jahr 2022 zu den Sitzungsunterlagen
des XXXI. Vorarlberger Landtages**

Selbstständiger Antrag der NEOS Vorarlberg

Beilage 145/2022

An das
Präsidium des Vorarlberger Landtages
Landhaus
6900 Bregenz

Bregenz, am 24.11.2022

**Betreff: Mit mehr gemeinnützigem Wohnbau und gezielter Entlastung der
(Eigentums-)Wohnungsnot entgegenwirken!**

Sehr geehrter Herr Präsident,

Wohnen ist ein zentrales Grundbedürfnis der Menschen. Genau darum ist die aktuelle Teuerungsspirale hier besonders dramatisch. Inzwischen machen Wohnen und Energie rund ein Viertel eines durchschnittlichen Haushaltseinkommens aus¹. Im Bereich der unteren Einkommen liegt dieser Anteil noch einmal deutlich höher, was zu einem echten Problem wird.

Angesichts dieser Entwicklungen wurden in Vorarlberg im Bereich der Wohnbeihilfe bereits erste wichtige Entlastungsschritte von Seiten der Landesregierung gesetzt. Einerseits wurde der Bezieher:innenkreis ausgeweitet und andererseits die Wohnbeihilfe selbst erhöht². Das waren wesentliche Schritte, um die Menschen, die es wirklich brauchen, zu unterstützen. Angesichts steigender Preise darf aber bei der Wohnbeihilfe die Anspruchsvoraussetzung der Ortsüblichkeit der Mieten nicht außer Acht gelassen werden. Hier die richtigen Weichen zu stellen, wird maßgeblich dafür sein, dass bezugsbedürftige Menschen die Wohnbeihilfe auch wirklich erhalten.

Nicht nur das Kriterium der Ortsüblichkeit, sondern die grundsätzliche Mietpreisentwicklung bedeutet eines: Reicht die Wohnbeihilfe nicht als Ergänzung, ist der Weg auf den gemeinnützigen Wohnungsmarkt unumgänglich. Doch gerade im gemeinnützigen Wohnbau hat sich in den letzten Jahren eine abnehmende Bautätigkeit gezeigt³. Wurden in der Vergangenheit ambitionierte Ziele von 750 bis 1.000 neuen Wohnungen pro Jahr gesteckt, ist man aktuell mit 372 (2021) und 408 (für 2022 geplant) weit davon entfernt, notwendigen, leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Damit rücken die 4.000 neuen Wohnungen (bis 2024), die sich die schwarz-grüne Landesregierung noch im Regierungsprogramm als Mindestziel

¹ vgl. <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/wohnenkosten>, zuletzt besucht am 9.10.2022.

² vgl. <https://presse.vorarlberg.at/land/dist/vlk-65529.html>, zuletzt besucht am 9.11.2022.

³ vgl. [https://suche.vorarlberg.at/VLR/vlr_gov.nsf/0/866C49D6946DD489C12587E20042DB85/\\$FILE/29.01.249%20Vom%20gemeinnutzigen%20Wohnbau%20zu%20Wohneigentum%20-%20Wie%20sichern%20wir%20den%20gerechten%20Zugang%20zu%20diesen%20Wohnungen.pdf](https://suche.vorarlberg.at/VLR/vlr_gov.nsf/0/866C49D6946DD489C12587E20042DB85/$FILE/29.01.249%20Vom%20gemeinnutzigen%20Wohnbau%20zu%20Wohneigentum%20-%20Wie%20sichern%20wir%20den%20gerechten%20Zugang%20zu%20diesen%20Wohnungen.pdf), zuletzt besucht am 9.11.2022.

gesetzt haben, in weite Ferne. Ebenso war damals davon die Rede, das 'Wohnen 500' auszubauen, also ein Sonderwohnbauprogramm, das – dank Modellbauweise und Standardisierung – besonders günstige Mieten versprach. Diese Nicht-Umsetzungen sind dafür verantwortlich, dass wir jetzt - wo es die Menschen im Land besonders dringend brauchen würden – eben nicht die Angebote haben, welche die Not lindern würden.

Klar ist, dass die Baukostenentwicklung und damit zusammenhängende Unsicherheiten eine entscheidende Rolle für die ausbleibende Dynamik im gemeinnützigen Wohnbau gespielt haben. Das darf aber keine Ausrede für die Zukunft sein. Vielmehr gilt es, Stellhebel zu suchen, die hier für mehr Dynamik sorgen. Dabei sollten nicht zuletzt auch die Finanzierungsmöglichkeiten der gemeinnützigen Wohnbauträger näher beleuchtet werden. Steigende Zinsen für Wohnbaukredite verschärfen die Situation zusätzlich. Hier könnten (gemeinnützige) Bauträger z.B. durch veränderte Zahlungsweisen der Annuitätenzuschüsse entscheidend unterstützt werden, damit ausreichend neue gemeinnützige und damit leistbare Wohnungen entstehen können.

Neben den erwähnten steigenden Zinsen gibt es eine weitere Entwicklung, die sich zuspitzend auf den Mietmarkt auswirken wird. Die neue Richtlinie der FMA (die sogenannte "Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen Verordnung") lässt viele Eigenheimträume zerplatzen. Gerade viele junge Menschen sind damit zwangsläufig auf den Mietmarkt angewiesen. Diese Nachfrageverschiebung zeigt sich schon im Rückgang der Eigenheimfinanzierungen, wie Bankenberichte bestätigen, die von einer massiv eingebrochenen Nachfrage berichten⁴. Um den Druck auf den Mietmarkt zu reduzieren und um jungen Vorarlberger:innen wieder eine realistische Perspektive auf (Wohn-)Eigentum zu geben, sind dringend Maßnahmen erforderlich. Wichtig ist, dass das "Schaffô, schaffô" eben nicht nur zur Miete, sondern im besten Fall auch fürs "Hüsle bauô" bzw. einen Wohnungskauf, reicht.

Vor diesem Hintergrund stellen wir hiermit gemäß § 12 der Geschäftsordnung des Vorarlberger Landtages folgenden

ANTRAG

Der Vorarlberger Landtag möge beschließen:

„Die Vorarlberger Landesregierung wird aufgefordert, mit folgenden Maßnahmen die Menschen in diesem Land im Bereich des leistbaren Wohnraums zu unterstützen:

1. durch den massiven Ausbau des gemeinnützigen Wohnbaus sicherzustellen, dass wieder vermehrt zusätzliche, leistbare Wohnungen auf den Markt kommen. Das Ziel aus dem Regierungsprogramm (4.000 Wohnungen bis 2024) wird nur mehr schwer erreichbar sein. Trotzdem ist es gerade jetzt dringend notwendig, alles dafür zu tun, dass spätestens mit der zu erwartenden Abflachung der

⁴ vgl. <https://www.vol.at/deshalb-rueckt-der-traum-vieler-vorarlberger-in-weite-ferne/7711699>, zuletzt besucht am 9.11.2022

Baukonjunktur im nächsten Jahre eine massive Wohnbauoffensive gestartet werden kann.

2. zu evaluieren, welche Unterstützungen den gemeinnützigen Wohnbauträgern im Bereich der Finanzierung helfen würden, damit die Herausforderungen in der Finanzierung nicht zu weniger gemeinnützigem Wohnbau führen (z.B. Zahlungsmodalitäten bei den Annuitätenzuschüssen, um Fremdfinanzierungsbedarf zu reduzieren).

3. Zweckwidmung nicht nur der direkten Wohnbauförderungsbeiträge (sollte bereits stattfinden), sondern aller Rückflüsse im Bereich der Wohnbauförderung (Darlehensrückzahlungen, Zinserträge, etc.), um die Finanzierung von leistbarem Wohnraum langfristig sicherzustellen.

4. Die Ortsüblichkeit der Miete als Anspruchsvoraussetzung für die Wohnbeihilfe zu evaluieren (sowohl inhaltlich wie der Höhe nach)

5. sich bei der Bundesregierung dafür einzusetzen,

- dass die steuerliche Absetzbarkeit für Wohnraumschaffung und Wohnraumsanierung (zur Deckung des eigenen Wohnbedarfs) wieder als Sonderausgabe in der jährlichen Arbeitnehmerveranlagung berücksichtigt wird;**
- dass eine Abschaffung der Grunderwerbssteuer beim erstmaligen Eigentumserwerb zur Eigennutzung umgehend umgesetzt wird und weitere Maßnahmen zur steuerlichen sowie nebensächlichen Entlastung für diesen Zweck angegangen werden;**
- dass zusätzliche Maßnahmen zur Erleichterung des erstmaligen Wohnungseigentumserwerbs von jungen Menschen (zur Deckung des eigenen Wohnbedarfs), wie z.B. die Anrechnung der Wohnbauförderung als Eigenkapital, identifiziert und umgesetzt werden.“**

LABg. KO Dr Sabine Scheffknecht PhD

LABg. Garry Thür, lic.oec.HSG