

Anfrage der LAbg. KO Dr Sabine Scheffknecht PhD, LAbg. Garry Thür, lic.oec.HSG, NEOS

Herrn Landesrat Mag. Marco Tittler

Landhaus

6900 Bregenz

Bregenz, am 07.02.2022

Anfrage gem. § 54 der GO des Vorarlberger Landtages: Vom gemeinnützigen Wohnbau zu Wohneigentum - Wie sichern wir den gerechten Zugang zu diesen Wohnungen?

Sehr geehrter Herr Landesrat,

die Wohnkosten steigen immer weiter - eine Feststellung, die vor allem im Bundesländervergleich grundsätzlich für Vorarlberg und im Besonderen für die Mietwohnungen im Land zutrifft.¹ Gerade für junge Menschen, die das erste Mal auf Wohnungssuche sind, wird es damit immer schwieriger leistbaren Wohnraum zu finden. Wenn eine Wohnung gefunden wurde, sind die Mieten oft so hoch, dass die Möglichkeiten, sich etwas anzusparen und zu Wohneigentum zu kommen, immer kleiner werden. Der gemeinnützige Wohnbau mit seinen vergünstigten Mieten und die Möglichkeit von Miet-Kauf-Modellen könnte einen Beitrag leisten, dieser Entwicklung etwas entgegenzusetzen. Ziel sollte sein, jungen Menschen und ihren Familien Zugang zu günstigem Wohnraum zu geben und die Möglichkeit zu verbessern, im Laufe ihres Lebens Wohneigentum zu erwerben.

Entscheidend ist ein gerechter Zugang zum gemeinnützigen Wohnbau. Dabei geht es einerseits um die Berücksichtigung der aktuellen Einkommenssituation beim Erstbezug und andererseits, um die Frage, wie der gemeinnützige Wohnbau Rücksicht auf die veränderten Einkommenssituationen nimmt. Wer es im Laufe der Zeit schafft, mehr zu verdienen und einkommensmäßig aufzusteigen, sollte nicht im gleichen Umfang von den niedrigen Mieten im gemeinnützigen Wohnbau profitieren wie geringer Verdienende. Ein Einkommensmonitoring und an die geänderte Einkommenssituation angepasste Mieten, sind seit längerem Forderung der NEOS.² Das unterstützt die soziale Durchmischung und es können so die höheren Mieteinnahmen zum Bau weiterer gemeinnützigen Wohnungen eingesetzt werden.

Ein Beispiel dafür, was passiert, wenn es hier kein entsprechendes Monitoring gibt, lieferte zuletzt Sigi Wolf. Der Multimillionär hatte seinen Hauptwohnsitz in einem Wiener Gemeindebau gemeldet.³ Auch wenn solche Extremfälle für Vorarlberg nicht bekannt sind, stellt sich doch die Frage, ob wirklich immer die bedürftigsten Personen Zugang zu den gemeinnützigen Wohnungen bekommen. Vergangene Evaluierungen der Wohnungsvergaben bzw. der Wohnungsvergaberichtlinien haben ergeben, dass 7 Wohnungen in den Jahren 2017/18 an Haushalte mit einem Nettoeinkommen von über 5.000 Euro vergeben wurden.⁴

Dass es bei den Vorgaben für Wohnungsvergaben Verbesserungsbedarf gibt, haben vergangene Evaluierungsberichte^{5 6} deutlich unterstrichen. Dies, weil sich die Lebensrealität

¹ Vgl. <https://www.agenda-austria.at/grafiken/mieten-steigen-in-allen-segmenten-2/> vom 30.1.2022

² Vgl. <https://www.derstandard.at/story/2000113651076/neos-wollen-einkommensmonitoring-im-geforderten-wohnbau> vom 30.1.2022

³ Vgl. <https://www.profil.at/wirtschaft/siegfried-wolf-die-gemeindewohnung-des-multimillionaers/401887130> vom 30.1.2022

⁴ Vgl. <https://www.vn.at/vn/2019/03/09/gemeinden-bevorzugen-bei-wohnungsvergabe-die-eigenen-bewohner.vn> vom 30.1.2022

⁵ Vgl.

<https://vorarlberg.at/documents/302033/472825/Antr%C3%A4ge+und+Wohnungsvergaben+%E2%80%93+Bericht+2017-2018.pdf/94188a69-5ba8-15dc-f6dd-a73ad00fed0e?t=1616150113190> vom 27.1.2022

⁶ Vgl.

<https://vorarlberg.at/documents/302033/472825/Antr%C3%A4ge+und+Wohnungsvergaben+%E2%80%93+Bericht+2020.pdf/e2b55ab9-4bf8-6673-7091-a5daedb18358> vom 27.1.2022

junger Menschen in Vorarlberg verändert hat - darauf muss in der Wohnbaupolitik im

Allgemeinen sowie bei den Wohnungsvergaben im Speziellen reagiert werden. Das Ziel muss klar sein: Im gemeinnützigen Wohnbau und den dortigen Wohnungsvergaben muss auf geänderte Rahmenbedingungen reagiert werden. Es soll möglich sein, den "sozialen Aufstieg" zu schaffen, die eigene Einkommenssituation zu verbessern und sich auch im gemeinnützigen Wohnbau etwas aufzubauen, um schlussendlich zu Wohneigentum kommen zu können.

Gerade jungen Menschen bekommen so die Perspektive "Arbeit lohnt sich wieder" indem das Geld nicht in Mieten verpufft, sondern sinnvoll investiert wird. Dadurch erhalten junge Menschen gleichzeitig Unabhängigkeit und Sicherheit. Denn gerade im Hinblick auf das Alter ist Eigentum die beste Vorsorge. Dazu braucht es entsprechende Modelle!

In Vorarlberg wurde aus diesem Grund versucht, Mietkauf-Modelle im gemeinnützigen Wohnbau voranzutreiben. Aus vergangenen Anfragebeantwortungen wissen wir, dass z.B. im Jahr 2019 bei Wohnungen der Wohnbauselbsthilfe bei 229 Erstvermietungen schon 86 Erstvermietungen als Mietkauf abgewickelt wurden.⁷ Ein entsprechendes Potenzial ist also zweifelsohne da - die Frage ist, wie solche Modelle attraktiver gemacht und bei Bedarf weiterentwickelt werden können. Auch andere Landesregierungen erkennen, dass die Schaffung von Wohneigentum ein wichtiges Anliegen der jungen Menschen und ihrer Familien ist. Im Burgenland wurde aktuell ein neues Modell präsentiert, bei dem einerseits "(...) schon mit der ersten Miete sukzessive Wohneigentum begründet wird. Annuitäten müssten voll auf den Kaufpreis angerechnet werden"⁸ und andererseits soll sich der Kaufpreis an den Errichtungskosten und nicht am Verkehrswert orientieren.⁹ (9)

Die Frage wie wir in Vorarlberg den Zugang zu günstigem Wohnraum sicherstellen, bedarf ständiger Überprüfung der aktuellen Situation und entsprechender Weiterentwicklungen. Dadurch werden der soziale Aufstieg und die Möglichkeit, Wohneigentum zu erschaffen, sichergestellt.

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

ANFRAGE

1. Wie viele Wohnungen gemeinnütziger Bauträger wurden in den Jahren 2020 und 2021 fertiggestellt und erstvermietet (mit Bitte um Auflistung nach Bauträger und Jahr)?
2. Wie sieht das Wohnbauprogramm 2022 der gemeinnützigen Bauträger inkl. Mietkauf-Wohnungen aus? (Mit Bitte um Auflistung nach Baugenehmigung, Baubeginn und jene in Vorbereitung sowie der fertigzustellenden und erstzuvermietenden Wohnungen und separater Darstellung der Mietkauf-Wohnungen)
3. Wie sehen die Pläne für die kommenden Jahre (ab 2023) in Bezug auf das Wohnbauprogramm der gemeinnützigen Bauträger aus? In welchem Bereich soll sich die Zahl der fertigzustellenden und erstzuvermietenden Wohnungen liegen? Wie viele Wohnungen sollen im Mietkauf-Modell angeboten werden?
4. Wie haben sich die Projekte "Wohnen 500" und "Transfer Wohnraum Vorarlberg" in den letzten Jahren entwickelt und was ist für die Zukunft geplant?

⁷ Vgl.

[https://suche.vorarlberg.at/VLR/vlr_gov.nsf/0/49B2030987684781C125850A002EE4B9/\\$FILE/29.01.032%20Leistbares%20Wohnen%20-%20was%20ist%20der%20aktuelle%20Stand%20der%20Dinge.pdf](https://suche.vorarlberg.at/VLR/vlr_gov.nsf/0/49B2030987684781C125850A002EE4B9/$FILE/29.01.032%20Leistbares%20Wohnen%20-%20was%20ist%20der%20aktuelle%20Stand%20der%20Dinge.pdf) vom 27.01.2022

⁸ Vgl. <https://kurier.at/chronik/burgenland/wege-zu-leistbarem-wohnen/401877107> vom 30.1.2022

⁹ Vgl. <https://www.derstandard.at/story/2000132668765/doskozil-will-leistbares-eigentum-schaffen> vom 30.1.2022

5. Wie stellt sich aktuell die Dynamik bei neuen und beendeten Mietverhältnissen im gemeinnützigen Wohnbau dar? Wie viele Mietverhältnisse werden jährlich begonnen bzw. beendet? Welche Veränderungen sind hier in den letzten Jahren festzustellen (bitte um Auflistung der letzten 5 Jahre)?
6. Wie viele Mietkauf-Wohnungen wurden in den Jahren 2020 und 2021 fertiggestellt und erstvermietet (mit Bitte um Auflistung nach Bauträgern und Jahren)?
7. Gibt es Unterschiede in der Verfügbarkeit und Inanspruchnahme von Mietkauf-Modellen zwischen den einzelnen gemeinnützigen Bauträgern? Wenn ja, wie können diese begründet werden? Welche unterschiedlichen Erfahrungen gibt es?
8. Gibt es entsprechende Evaluierungen wie die Attraktivität von Mietkauf-Modellen (und damit deren Inanspruchnahme) erhöht werden kann? Wenn ja, wie sehen die Ergebnisse aus?
9. Welche konkreten Schritte wurden in der Vergangenheit gesetzt, um die Attraktivität von Mietkauf-Wohnungen zu erhöhen?
10. Wie stehen Sie zu den Überlegungen aus dem Burgenland, im gemeinnützigen Wohnbau einerseits schon ab der ersten Miete sukzessive Eigentum zu begründen bzw. andererseits geleistete Mieten auf einen späteren Kaufpreis anzurechnen? Worin unterscheiden sich diese Überlegungen mit den bereits vorhandenen Mietkauf-Modellen im gemeinnützigen Wohnbau in Vorarlberg?
11. Welche Möglichkeiten werden genutzt, um das Haushaltseinkommen von Mieter:innen im gemeinnützigen Wohnbau zu monitoren bzw. steigende Haushaltseinkommen im gemeinnützigen Wohnbau zu berücksichtigen? Was steht einem Einkommensmonitoring und darauf aufbauender angepasster Mietsätze - z.B. gesetzlich - entgegen?
12. Inwiefern wurde die Wohnungsvergaberichtlinie im Jahr 2021 adaptiert? Welche Veränderungen gab es zu der Richtlinie aus dem Jahr 2015? Welche Ergebnisse haben die Evaluationsberichte bezüglich Praxistauglichkeit und Funktionalität der Wohnungsvergaberichtlinie ergeben?
13. In der Anfragebeantwortung 29.01.485 führen Sie an, dass das Verwaltungspersonal in den Gemeinden Schulungsbedarf bei der Ermittlung der Einkommen hat. Wurden diese Schulungen zwischenzeitlich angeboten? Wenn ja, in welchem Ausmaß und wie viele Verwaltungsangestellte haben an diesen Schulungen teilgenommen? Wenn nein, warum nicht?
14. In obiger Anfragebeantwortung wurde angeführt, dass die Dringlichkeit von Bewerbungen, ausschließlich über ein Punktesystem, kaum zu bewältigen sei. Dies wurde wiederkehrend in den Evaluierungsberichten 2019 sowie 2020 angemerkt. Welche Entwicklungen gab es seither, um dieser Kritik in den Evaluierungsberichten entgegenzuwirken?
15. Welche Kontrollmechanismen bestehen, um zu prüfen, inwieweit die Gemeinden die Wohnungsvergaberichtlinien in ihre lokalen Richtlinien übernehmen? Wird dies regelmäßig geprüft? Wenn nein, warum nicht? Wie viele Gemeinden haben die Vorgaben der neuen Richtlinie 2021 bereits in ihre lokalen Wohnungsvergaberichtlinien übernommen?
16. Ist in der Software-Lösung zwischenzeitlich ein Hinweis eingerichtet worden, der erscheint, wenn die Einkommensgrenze überschritten wird? Wenn nein, wieso nicht?
17. Laut den Evaluationsberichten aus den Jahren 2017/18 sowie 2019 und 2020 konnten die Antragstellungen konstant gesenkt werden. Wurde ein Fixwert festgelegt, wieweit die Antragstellungen reduziert werden sollen? Wodurch erklären sie diesen Rückgang?
18. Der Rückgang dieser Anträge ist zudem vor allem bei der Suche nach einer Wohnung in Arbeitsplatzgemeinden auffällig. Wie erklären Sie diese Entwicklung? Wie werden Personen, die in der Arbeitsplatzgemeinde einen Wohnungswunsch geäußert haben, künftig stärker berücksichtigt?

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

Mit freundlichen Grüßen,

LAbg. KO Dr Sabine Scheffknecht PhD, LAbg

Garry Thür, lic.oec.HSG

LAbg KO Dr.ⁱⁿ Sabine Scheffknecht PhD
LAbg Garry Thür, lic.oec. HSG
NEOS Landtagsklub Vorarlberg
Landhaus
6900 Bregenz

Bregenz, am 28.02.2022

im Wege der Landtagsdirektion

Betreff: Vom gemeinnützigen Wohnbau zu Wohneigentum - Wie sichern wir den gerechten Zugang zu diesen Wohnungen?
Anfrage vom 7. Februar 2022, Zl. 29.01.249

Sehr geehrte Frau LAbg KO Dr.ⁱⁿ Scheffknecht,
sehr geehrter Herr LAbg Thür,

gerne nehme ich zu Ihrer gemäß § 54 der Geschäftsordnung des Vorarlberger Landtages eingebrachten Anfrage „Vom gemeinnützigen Wohnbau zu Wohneigentum - Wie sichern wir den gerechten Zugang zu diesen Wohnungen?“ wie folgt Stellung:

1. Wie viele Wohnungen gemeinnütziger Bauträger wurden in den Jahren 2020 und 2021 fertiggestellt und erstvermietet (mit Bitte um Auflistung nach Bauträger und Jahr)?

Insgesamt wurden in den Jahren 2020 und 2021 896 neue Wohnungen fertiggestellt und bezogen:

Bauvereinigung	2020	2021	2020-2021
Alpenländische	81	84	165
Vogewosi	238	107	345
Wohnbauselbsthilfe	205	181	386
	524	372	896

2. Wie sieht das Wohnbauprogramm 2022 der gemeinnützigen Bauträger inkl. Mietkauf- Wohnungen aus? (Mit Bitte um Auflistung nach Baugenehmigung, Baubeginn und jene in Vorbereitung sowie der fertigzustellenden und erstzuvermietenden Wohnungen und separater Darstellung der Mietkauf-Wohnungen)

Vorab eine allgemeine Vorbemerkung zum Bauprogramm und zu den Kaufanwartschaftswohnungen: Jedes Bauvorhaben wird im Vorfeld mit der Standortgemeinde auch hinsichtlich Wohnungsmix auf Basis der vorgemerkten Wohnungssuchenden vorbesprochen und dabei auch das Angebot an Kaufanwartschaftswohnungen festgelegt und mit dem Land abgestimmt. Allerdings ist die Anzahl der Kaufanwartschaftswohnung zu diesem Zeitpunkt eine „Absichtserklärung“, weil die Entscheidung, ob eine Wohnung als Kaufanwartschaftswohnung übernommen wird, von den Bewerbern erst im Zuge des Vergabeprozesses nach Vorliegen einer konkreten Mietkalkulation erfolgt und somit erst bei Bezug feststeht. Zum Stichtag 31.12.2021 gaben 16 % der bei den Gemeinden vorgemerkten Wohnungssuchenden als Wohnungswunsch eine Kaufanwartschaftswohnung an. Der weitaus größere Bedarf besteht an Mietwohnungen.

Nach den Meldungen der Bauvereinigungen sollen für folgende Bauvorhaben der **Baustart im Jahr 2022** erfolgen, wobei für die einzelnen Bauvereinigungen folgendes Kürzel verwendet wird: A = Alpenländische, V = Vogewosi, W = Wohnbauselbsthilfe.

GBV	Bauvorhaben	Anzahl Miet- wohnungen	Anzahl Kaufanwart- schaftswohnungen
A	Mäder V 121	6	6
A	Fußach V 143	0	42
A	Lustenau V 188	48	0
A	Altenstadt V 190	10	0
A	Altenstadt V 200	16	0
A	Lustenau V 202	13	0
A	Vandans V 211	8	0
V	Bregenz-Mariahilferstraße	22	0
V	Feldkirch/761	18	0
V	Göfis/760	7	0
V	Schwarzach-Klosterwiesweg II	11	11
V	Wolfurt-Achstraße II	14	0
W	Hohenems-Radetzkystraße	9	5
W	Bürserberg-Boden	8	4

W	Höchst-Römerstein	38	20
W	Feldkirch-Carinagasse	64	0
W	Vikstorsberg-Klosterweg	2	2
W	Hohenems-Hellbrunnenstr. II	16	8
	Gesamt	310	98

Nach den Meldungen der Bauvereinigungen werde folgende Bauvorhaben **im Jahr 2022** fertiggestellt, wobei für die einzelnen Bauvereinigungen folgendes Kürzel verwendet wird: A = Alpenländische, V = Vogewosi, W = Wohnbauselbsthilfe.

GBV	Bauvorhaben	Anzahl Mietwohnungen	Anzahl Kaufanwartschaftswohnungen
A	Dornbirn V 179/V181	33	0
A	Ludesch V 195	0	14
A	Laterns V 207	5	7
A	St. Anton V 209	0	11
A	Hohenems V 217	0	9
V	755/Bregenz-Feldmoos	35	0
V	758/Bons-Grava	4	4
V	759/Lauterach-Im Steinach	23	0
V	761/Feldkirch-Flurweg	18	0
V	Schwarzach-Klosterwiesweg	11	11
W	Satteins-Viola	14	7
W	Dornbirn-Kastenlangen	42	20
W	Dornbirn-Walchsmahd	32	10
W	Alberschwende-Schwarzen	14	7
W	St. Gallenkirch-Gortipohl	6	2
W	Feldkirch-Heldendankstraße III	10	3
W	Krumbach-Unterkrumbach III	2	1
	Gesamt	269	114

3. Wie sehen die Pläne für die kommenden Jahre (ab 2023) in Bezug auf das Wohnbauprogramm der gemeinnützigen Bauträger aus? In welchem Bereich soll die Zahl der fertigzustellenden und erstzuvermietenden Wohnungen liegen? Wie viele Wohnungen sollen im Mietkauf-Modell angeboten werden?

Nach den Meldungen der Bauvereinigungen soll für folgende Bauvorhaben der **Baustart im Jahr 2023** erfolgen, wobei für die einzelnen Bauvereinigungen folgendes Kürzel verwendet wird: A = Alpenländische, V = Vogewosi, W = Wohnbauselbsthilfe.

GBV	Bauvorhaben	Anzahl Mietwohnungen	Anzahl Kaufanwartschaftswohnungen
A	Bludenz V 198	15	0
A	Altstadt V 199	13	0
A	Gisingen V 204	11	0
A	Rankweil V 214	7	0
A	Bürs V 218	16	0
A	Bregenz V 219	15	0
V	Lech-Zug	24	0
V	Hard-Bommern	14	14
V	Götzis-Römerweg	19	0
V	Lustenau-Bahnhofstr. IV	29	0
W	Koblach-Kutzen	16	8
W	Meiningen-Winkelstraße	9	4
W	Bürs-Obergasse	9	4
W	Schruns-Kaltenbrunnen	28	12
W	Mellau-Mellen	4	3
W	Hohenweiler-Riedstraße	20	10
	Gesamt	249	55

Nach den Meldungen der Bauvereinigungen werde folgende Bauvorhaben **im Jahr 2023** fertiggestellt, wobei für die einzelnen Bauvereinigungen folgendes Kürzel verwendet wird: A = Alpenländische, V = Vogewosi, W = Wohnbauselbsthilfe.

GBV	Bauvorhaben	Anzahl Mietwohnungen	Anzahl Kaufanwartschaftswohnungen
A	Mäder V 121	6	6
A	Hard V 189	13	0

A	Altenstadt V 190	10	0
A	Hohenems V 191	11	0
A	Lustenau V 194	18	0
A	Altenstadt V 200	16	0
A	Nofels V 210	18	0
A	Vandans V 211	8	0
A	Innerbraz V 213	16	0
V	756/Lustenau	37	0
V	757/Feldkirch	0	25
V	760/Göfis	7	0
W	Lustenau-Hohenemserstraße	12	6
W	Lauterach-Neubaugasse	38	0
W	Lustenau-Vorachstraße	40	15
W	Rankweil-Andreasweg	9	5
W	Hohenems-Radetzkystraße	9	5
W	Bürserberg-Boden	8	4
W	Vikstorsberg-Klosterweg	2	2
	Gesamt	278	68

4. Wie haben sich die Projekte "Wohnen 500" und "Transfer Wohnraum Vorarlberg" in den letzten Jahren entwickelt und was ist für die Zukunft geplant?

Wohnen500 und Wohnen500+

Die Weiterentwicklung der kostenoptimierten Modulbauweise Wohnen500 mit nur einer Einheitsgröße der Wohnungen mit Punkt- und Längsbaukörpern, unterschiedlichen Wohnungstypen (-größen) und absoluter Barrierefreiheit auf allen Ebenen des Wohnens zu Wohnen500+ hat sich sehr positiv entwickelt. 2017 wurden die ersten 2 Wohnanlagen in Mäder-Neue Landstraße (20) und Feldkirch-Altenstadt (10) mit insgesamt 30 Wohnungen übergeben. 2018 kam eine weitere Wohnanlage in Höchst-Mühlebrunnen mit 30 Wohnungen hinzu. 2019 folgten mit Lustenau-Bahngasse (10) und Schröcken-Stutz (6) die ersten Projekte in Wohnen500+-Ausführung. 2020 wurden in Altach (11) und Bludesch (30) Dornbirn (20) und Egg (6), weitere 67 Wohnungen fertig gestellt und übergeben (Wohnen500+). Bis zum heutigen Tag wurden somit insgesamt 143 Wohnungen in neun Wohnanlagen als Wohnen500 oder Wohnen500+-Projekte umgesetzt.

In Bau oder Bauvorbereitung sind derzeit nochmals 136 Wohnungen in vier Gemeinden (Feldkirch-Gisingen-18, Hard-28+44, Lech-Zug-24, und Schwarzach-22) sind (hiervon 40 mit voraussichtlichem Bezug noch in 2022). Weitere in Vorbereitung befindliche Projekte: Lustenau-Bahnhofstraße (29) und Götzis-Römerweg (19).

Transfer Wohnraum Vorarlberg

Die Wohnbauselbsthilfe konnte gemeinsam mit den Architekten Hermann Kaufmann-Postner-Duelli Wohnbauprojekte in Rankweil, Götzis, Meiningen errichten. Die Gebäude konnten in einfachem aber solidem Standard als Holzrahmenkonstruktionen mit Massivholzdecken von einheimischen Handwerksbetrieben erstellt werden, besonderer Wert wurde auf sehr niedrige Energie-Kennzahlen gelegt. Mit diesem Prototyp ist ein kostengünstiges Wohnbaumodell entstanden, das sowohl eine gute Integration in die Nachbarschaft als auch die regionale Wertschöpfungskette berücksichtigt. Die Bebauungen erfolgten primär auf Baurechtsliegenschaften, die von Seiten der Pfarren bereitgestellt wurden. Eine Weiterführung in adaptierter Form erfolgte zuletzt beim Projekt Dornbirn Froschweg.

5. Wie stellt sich aktuell die Dynamik bei neuen und beendeten Mietverhältnissen im gemeinnützigen Wohnbau dar? Wie viele Mietverhältnisse werden jährlich begonnen bzw. beendet? Welche Veränderungen sind hier in den letzten Jahren festzustellen (bitte um Auflistung der letzten 5 Jahre)?

Zur Fluktuation im gemeinnützigen Wohnungsbestand stehen Daten für die Jahre 2017/2018 aufgrund der Einführung neuer Software sowie erstmaliger Erstellung des Berichts gesamt und für die Jahre 2019, 2020 und 2021 gesondert zur Verfügung:

	2017/18	2019	2020	2021
Mietverträge gesamt	2.816	1.573	1.721	1.712
Davon Erstbezug in neuen Wohnanlagen	907	594	524	372
Differenz ist Fluktuation im Altbestand (Kündigungen mit Wiedervermietung)	1.909	979	1.197	1.340

6. **Wie viele Mietkauf-Wohnungen wurden in den Jahren 2020 und 2021 fertiggestellt und erstvermietet (mit Bitte um Auflistung nach Bauträgern und Jahren)?**

Bauvereinigung	2020	2021	Gesamt
Vogewosi	14	0	14
Wohnbauselbsthilfe	80	52	132
Alpenländische	0	35	35
Gesamt	94	87	181

7. **Gibt es Unterschiede in der Verfügbarkeit und Inanspruchnahme von Mietkauf-Modellen zwischen den einzelnen gemeinnützigen Bauträgern? Wenn ja, wie können diese begründet werden? Welche unterschiedlichen Erfahrungen gibt es?**

Die Wohnselbsthilfe hat als gemeinnützige Genossenschaft historisch bedingt immer schon das „Mietkaufmodell“ als genossenschaftlichen Hauptauftrag gesehen, während die Alpenländische und die Vogewosi ihren Fokus auf die Abdeckung des Mietwohnungsbedarfs gelegt haben. Daraus ergibt sich die unterschiedliche Verteilung des Angebots. Gleichzeitig ist zu beobachten, dass in Abstimmung mit der jeweiligen Standortgemeinde vermehrt Kaufanwartschaftswohnungen bei allen Gesellschaften nachgefragt werden und diese mit entsprechenden Anpassungen reagieren. Somit lassen sich, abhängig vom Bauprogramm sowie der Nachfrage aus den Gemeinden, auch die Entwicklungen wie oben dargestellt, erklären.

8. **Gibt es entsprechende Evaluierungen wie die Attraktivität von Mietkauf-Modellen (und damit deren Inanspruchnahme) erhöht werden kann? Wenn ja, wie sehen die Ergebnisse aus?**

Zur Attraktivität von Mietkauf-Modellen ist keine spezifische Evaluierung bekannt. Die Frage, ob eine Kaufanwartschaftswohnung gegenüber einer gemeinnützigen Mietwohnung bevorzugt wird, dürfte in erster Linie von der individuellen Ausgangssituation und den mittel- bis langfristigen Plänen abhängen.

9. **Welche konkreten Schritte wurden in der Vergangenheit gesetzt, um die Attraktivität von Mietkauf-Wohnungen zu erhöhen?**

Die rechtlichen Rahmenbedingungen zu den Kaufanwartschaftswohnungen, speziell die Preisbildung, sind im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) bundesrechtlich festgelegt.

Im Rahmen des förderrechtlichen Spielraums des Landes im Rahmen einer Richtlinienanpassung das Fördersystem vereinheitlicht. Dadurch wird das Mietkaufmodell wieder verstärkt nachgefragt und angeboten. So unterscheiden sich die Kreditkonditionen erst nach dem Kauf der Wohnungen. Dies hat den Vorteil, dass bei Planung einer neuen Wohnanlage nicht im Vorhinein zwischen Miet- und Kaufanwartschaftswohnungen unterschieden werden muss und bis zur tatsächlichen Übereignung von Mietkaufwohnungen alles in einer Förderung abgewickelt werden kann. Erst bei tatsächlichem Kauf erfolgt eine Aufteilung des Förderungskredits auf die Kaufanwartschaftswohnungen, aber nur für jene Wohnungen, welche tatsächlich verkauft werden. Zusätzlich wurden die Zinsen und damit die Annuität für die restliche Tilgung des anteiligen Förderungskredits nach erfolgtem Verkauf mit der Richtlinie 2022 leicht um 0,25%-Punkte gesenkt.

10. Wie stehen Sie zu den Überlegungen aus dem Burgenland, im gemeinnützigen Wohnbau einerseits schon ab der ersten Miete sukzessive Eigentum zu begründen bzw. andererseits geleistete Mieten auf einen späteren Kaufpreis anzurechnen? Worin unterscheiden sich diese Überlegungen mit den bereits vorhandenen Mietkauf-Modellen im gemeinnützigen Wohnbau in Vorarlberg?

Über direkte Nachfrage beim Hauptreferatsleiter Wohnbauförderung des Burgenlandes, Herrn Mag. Florian Hofstetter, erklärte er das angedachte Modell wie folgt: Ausgangspunkt war, dass über die Preisbildungsregelung im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) keine zufriedenstellenden niedrigen Verkaufspreise im Mietkaufmodell der gemeinnützigen Bauvereinigung mehr zu erzielen wären. Das Land plane nun eine eigene Förderungsschiene für ein Mietkaufmodell außerhalb des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, um nicht an diese bundesgesetzlichen Rahmenbedingungen gebunden zu sein. Im Rahmen von privatrechtlichen Förderungsverträgen sollen Mietkaufmodelle in erster Linie über eine landeseigene, nicht gemeinnützige Immobiliengesellschaft umgesetzt werden. Bisher im Burgenland tätige gemeinnützige Bauvereinigungen können sich ebenfalls an diesem Programm beteiligen, aber nur über nicht gemeinnützige Tochterfirmen. Die rechtliche Ausgestaltung sei noch nicht im Detail geklärt.

Im Gegensatz zur burgenländischen Herangehensweise, bevorzugt das Land Vorarlberg die Förderung des direkten Wohnungseigentums über die Wohnbauförderung. Als zusätzliches Segment für einkommensschwächere Haushalte, wird im Rahmen des integrativen gemeinnützigen Bauprogramms in Vorarlberg auch ein gewisses Segment an Wohnungen mit Kaufoption

(Kaufanwartschaftswohnungen) angeboten. Auch verfolgt das Land im gemeinnützigen Wohnungsangebot die Strategie, Mietwohnungen dauerhaft der Zielgruppe zu erhalten, weshalb Vorarlberg als einziges Bundesland befristete Mietverträge zur wiederkehrenden Prüfung der Vergabevoraussetzungen eingeführt hat. Ein überwiegender Verkauf dieser geförderten Wohnungen, wie in Burgenland geplant, entzieht diese Wohnung dieser Zielgruppe. Erfahrungsgemäß gibt es auch einen sehr hohen Anteil an übereigneten gemeinnützigen Wohnungen, die nicht dauerhaft selbst bewohnt werden, sondern später mit Gewinn verkauft oder vermietet werden.

Zusammenfassend wird dieses Modell eher kritisch gesehen. Zu dieser Einschätzung gelangt auch der Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen Österreichs (GBV) und hat sich in einem offenen Brief entsprechend kritischen und ablehnend dazu geäußert. Der Brief ist auf der Website der GBV einsehbar.

11. Welche Möglichkeiten werden genutzt, um das Haushaltseinkommen von Mieter:innen im gemeinnützigen Wohnbau zu monitoren bzw. steigende Haushaltseinkommen im gemeinnützigen Wohnbau zu berücksichtigen? Was steht einem Einkommensmonitoring und darauf aufbauender angepasster Mietsätze - z.B. gesetzlich - entgegen?

Derzeit wird das Haushaltseinkommen periodisch durch die jeweiligen Standortgemeinden vor Ablauf der befristeten Mietverträge geprüft, um dann die Entscheidung über eine (Nicht)Verlängerung der Mietverhältnisse treffen zu können. Rechtlich gilt: Das Einkommen ist keine Kostenkomponente gem. den §§ 13 ff. WGG und somit auch nicht in der Preisbildung zu berücksichtigen.

12. Inwiefern wurde die Wohnungsvergaberichtlinie im Jahr 2021 adaptiert? Welche Veränderungen gab es zu der Richtlinie aus dem Jahr 2015? Welche Ergebnisse haben die Evaluationsberichte bezüglich Praxistauglichkeit und Funktionalität der Wohnungsvergaberichtlinie ergeben?

Aus den bisherigen Erfahrungen (siehe Evaluierungsberichte für die Jahre 2017/2018, 2019 und 2020) und auf Basis der EntschlieÙung des Vorarlberger Landtages, LD-22.01.343 vom 5.6.2019 sind nach intensiven Detailabstimmungen mit den Gemeinden und dem Gemeindeverband insbesondere folgende zwei wesentlichen Änderungen vorgenommen worden:

- Stärkung der Beurteilung der Dringlichkeit einer Wohnungsbewerbung auf Basis der jetzigen Wohnsituation
- Stärkung der regionalen Dimension in der Wohnungsvergabe durch Bewertung von Arbeitsplatzzeiten

Um die Dringlichkeit einer Wohnungsbewerbung stärker zu berücksichtigen wurden im Einzelnen:

- die Dringlichkeitspunkte der Bewerbungsgründe und der Zusatzkriterien angepasst und ein neuer Bewerbungsgrund „notwendige Hausstandsgründung“ für besonders schwierige Familienverhältnisse eingeführt,
- Dringlichkeitspunkte für Arbeitsplatzzeiten neu eingeführt, welche mit den Vormerkzeiten und den Meldezeiten gemeinsam gedeckelt werden,
- die Definition für den Bewerbungsgrund „bisherige Wohnung zu klein“ um eine notwendige Zimmeranzahl ergänzt,
- ein Punkteabzug für unbegründete Wohnungsablehnungen eingeführt.

Darüber hinaus wurden die Einkommensgrenzen für eine Wohnungsvergabe angepasst, bei den Ausnahmen von den Vergabekriterien diverse Erläuterungen ergänzt und im EDV-System Änderungen für bessere Auswertungsmöglichkeiten und diverse Verbesserungen in der täglichen Anwendung für die Mitarbeitenden in den Gemeinden geschaffen. Eine Testversion des auf die neue Wohnungsvergaberichtlinie angepassten EDV-Systems für die Gemeinden (Wohnungswerberprogramm) wurde vor Weihnachten ausgeliefert und soll noch im März 2022 in Betrieb gehen. Die Auswirkungen können somit im Zuge des Jahresberichts für 2022 im Frühjahr 2023 evaluiert werden.

13. In der Anfragebeantwortung 29.01.485 führen Sie an, dass das Verwaltungspersonal in den Gemeinden Schulungsbedarf bei der Ermittlung der Einkommen hat. Wurden diese Schulungen zwischenzeitlich angeboten? Wenn ja, in welchem Ausmaß und wie viele Verwaltungsangestellte haben an diesen Schulungen teilgenommen? Wenn nein, warum nicht?

Zu diesem Thema hat es einen Schulungstermin mit zwölf Teilnehmenden gegeben. Im Rahmen der Einführung des oben beschriebenen überarbeiteten Wohnungswerberprogramms sind weitere Schulung vorgesehen.

14. In obiger Anfragebeantwortung wurde angeführt, dass die Dringlichkeit von Bewerbungen, ausschließlich über ein Punktesystem, kaum zu bewältigen sei. Dies wurde wiederkehrend in den Evaluierungsberichten 2019 sowie 2020 angemerkt. Welche Entwicklungen gab es seither, um dieser Kritik in den Evaluierungsberichten entgegenzuwirken?

Dazu wird auf die Ausführungen zur Frage 12 verwiesen.

15. Welche Kontrollmechanismen bestehen, um zu prüfen, inwieweit die Gemeinden die Wohnungsvergaberichtlinien in ihre lokalen Richtlinien übernehmen? Wird dies regelmäßig geprüft? Wenn nein, warum nicht? Wie viele Gemeinden haben die Vorgaben der neuen Richtlinie 2021 bereits in ihre lokalen Wohnungsvergaberichtlinien übernommen?

Rechtsgrundlage der Wohnungsvergaberichtlinie ist § 19b Abs. 1) des Wohnbauförderungsgesetzes, LGBl.Nr. 31/1989 idF LGBl.Nr. 4/2022. Dieser lautet: „Die Organe der Gemeinden sind bei der Vergabe geförderter Wohnungen verpflichtet, auf die Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes, der hierzu ergangenen Richtlinien sowie der Förderungszusagen zu achten. Sie haben der Landesregierung die Daten nach § 19a Abs. 1 lit. a bis c und e zu übermitteln und Auskünfte, insbesondere über allfällige Ausnahmen, zu erteilen.“

Die von der Landesregierung beschlossene Wohnungsvergaberichtlinie ist somit unmittelbar anzuwenden und muss nicht in einer lokalen Wohnungsvergaberichtlinie für verbindlich und anwendbar erklärt werden. Eine unmittelbare Anwendung der Wohnungsvergaberichtlinie ist auch durch das Wohnungswerberprogramm sichergestellt. Eine regelmäßige Überprüfung auf „Auffälligkeiten“ erfolgt mit den jährlichen Evaluierungsberichten. Darüber hinaus hat sich etabliert, dass Gemeinden bei unklaren Vergabevoraussetzungen vor Vergabe mit der Wohnbauförderungsabteilung Rücksprache halten.

16. Ist in der Software-Lösung zwischenzeitlich ein Hinweis eingerichtet worden, der erscheint, wenn die Einkommensgrenze überschritten wird? Wenn nein, wieso nicht?

Dieser Hinweis ist in der neuen Version des Wohnungswerberprogramms enthalten.

17. Laut den Evaluationsberichten aus den Jahren 2017/18 sowie 2019 und 2020 konnten die Antragstellungen konstant gesenkt werden. Wurde ein Fixwert festgelegt, wieweit die Antragstellungen reduziert werden sollen? Wodurch erklären sie diesen Rückgang?

Ein Fixwert für den kontinuierlichen Abbau der Wohnungsbewerbungen wurde nicht festgelegt, weil dies auch unmittelbar von einem zeitlich nicht genau planbaren Wohnungsangebot abhängt – sowohl von Wiedervermietungen nach Eigenkündigung von Mietenden wie auch von der tatsächlichen Fertigstellung von neuen Wohnanlagen. Der bisherige Rückgang erklärt sich aus dem gesteigerten Neubauvolumen.

18. Der Rückgang dieser Anträge ist zudem vor allem bei der Suche nach einer Wohnung in Arbeitsplatzgemeinden auffällig. Wie erklären Sie diese Entwicklung? Wie werden Personen, die in der Arbeitsplatzgemeinde einen Wohnungswunsch geäußert haben, künftig stärker berücksichtigt?

Die Anträge bei Arbeitsplatzgemeinden haben sich jeweils zum Stichtag 31.12 von 8,0 % im Jahr 2019 auf 7,1 % im Jahr 2020 reduziert und sind im Jahr 2021 wieder auf 7,9 % angestiegen. Die Vergaben als Arbeitsplatzgemeinde sind hingegen von 2,0 % im Jahr 2019 sukzessive auf 1,7 % im Jahr 2020 und auf nur mehr 0,9 % im Jahr 2021 gesunken.

Dies ist klar auf das bisherige Punktesystem, bei dem die Meldezeiten sich überproportional bei der Dringlichkeitsreihung ausgewirkt haben, zurückzuführen. Um Arbeitsplatzbewerbungen künftig stärker zu berücksichtigen, werden wie bereits ausgeführt in der neuen Wohnungsvergaberichtlinie Arbeitsplatzzeiten nun ebenfalls mit Dringlichkeitspunkten berücksichtigt und diese gemeinsam mit Vormerk- und Meldezeiten gedeckelt. Die Auswirkung wird erst mit dem Evaluierungsbericht für das Jahr 2022 beantwortet werden.

Mit freundlichen Grüßen