



**Pressekonferenz**

**Montag, 16. Oktober 2023**

**Landeshauptmann Markus Wallner**

**Landesrat Daniel Zadra**

**Landesrat Marco Tittler**

Titelbilder: ©studio v-zwoelf; ©JenkoAtaman; ©studio v-zwoelf; – alle stock.adobe.com

## Schaffung von Wohnraum: Land schnürt umfassendes Wohnpaket

# Schaffung von Wohnraum: Land schnürt umfassendes Wohnpaket

## Zahlreiche Initiativen für die Schaffung von Wohnraum

Die Landesregierung hat sich im Rahmen ihrer heutigen Regierungsklausur umfassend mit dem Thema Wohnen beschäftigt, informieren Landeshauptmann Markus Wallner und die Landesräte Marco Tittler und Daniel Zadra. Zahlreiche Initiativen für die Schaffung von Wohnraum wurden dabei auf Schiene gebracht. Im Mittelpunkt des Wohnpakets stehen das Sonderwohnbauprogramm Wohnen 550, die Umsetzung eines Studierendenwohnheims, die Überarbeitung der Wohnbauförderung, die Forcierung von Sanierungen, die Einrichtung eines Bodenfonds sowie der Ausbau und die Weiterentwicklung des gemeinnützigen Wohnbaus (Sanierungsoffensive, Nachverdichtung, neues Mietkauf-Modell).

Die stark gestiegenen Preise für Grund und Boden sowie die hohen Errichtungskosten im Wohnbau beeinträchtigen die Verfügbarkeit und die Bereitstellung von Wohnraum. Zusätzlich erschweren eine hohe Inflation und die derzeitige Zinssituation am Kapitalmarkt den Eigentumserwerb. Das Land steuert nun mit zahlreichen Maßnahmen gegen, informiert die Landesregierung.

## Wohnbaupaket der Landesregierung

### 1. Sonderwohnbauprogramm Wohnen 550

Die beschriebenen Entwicklungen machen es vor allem jungen Menschen in Vorarlberg schwer, in einer eigenen Wohnung ein selbstbestimmtes Leben zu starten. Um dem entgegenzuwirken und möglichst rasch leistbare Mietwohnungen anbieten zu können, wird das Land gemeinsam mit der VOGEWOSI ein neues leistbares Wohnkonzept entwickeln. Im besonderen Fokus steht dabei Einfachheit und der Startwohnungscharakter für junges Wohnen. Einheitliche 2-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von 50 m<sup>2</sup> sollen bei einem Minimum an baulicher Infrastruktur (kein Personenaufzug, keine Tiefgarage, keine Unterkellerung) besonders junge Menschen und Paare sowie Singles eine günstige Wohnmöglichkeit in ökologisch hochwertigem Standard bieten.

Umsetzung: Einheitliche 2-Zimmer-Wohnungen, ca. 50 m<sup>2</sup>, Wohnblöcke in drei verschiedenen Größen S (14 Wohnungen), M (22 Wohnungen), L (30 Wohnungen), Gesamtwohnungsentgelt: 550 Euro pro Monat, 300 Wohnungen für ganz Vorarlberg.

Diese garantierte günstige Miete wird über einen Startwohnungsbonus in Form von Darlehen und Zuschüssen des Landes erreicht. Dieses Angebot steht allen Vorarlberger Gemeinden einheitlich zur Verfügung.

## **2. Leistbares Studentisches Wohnen**

Bisher waren jährlich rund 120 Studierende aus aller Welt an den privaten Wohnungsmarkt angewiesen, der den Bedürfnissen dieser Zielgruppe nicht gerecht wird, was gleichzeitig aber auch zu einer zusätzlichen Belastung des heimischen Wohnungsmarktes führt. Um eine Entlastung zu erwirken, wird im unmittelbaren Umfeld der Fachhochschule Vorarlberg ein Studierendenwohnheim in Kooperation mit der Stadt Dornbirn umgesetzt werden. Das Heim wird 80 Studierenden zur Verfügung stehen. Geplanter Baubeginn ist 2024.

## **3. Wohnbauförderung NEU**

Um den geänderten Bedingungen am Kapitalmarkt und den hohen Wohnbaukosten in Vorarlberg gerecht zu werden, wird die Schaffung von Eigentum durch die Wohnbauförderung des Landes gezielt unterstützt. Weiterhin sollen förderbare KäuferInnen einer Neubauwohnung, welche die ökologischen Mindestanforderungen (kein Öl, Gas, etc.) erfüllen und der Kaufpreis eine gewisse Obergrenze nicht übersteigt, durch ein Wohnbauförderdarlehen des Landes unterstützt werden. Jungfamilien und der erstmalige Eigentumserwerb werden dabei bei den sozialen Kriterien besonders berücksichtigt.

Rechenbeispiel:

Erstmaliger Wohnungskauf Familie mit 2 Kindern: 150.000 Euro Darlehen zu 1,25 Prozent fix oder in einer gestaffelten Rückzahlung auf 35 Jahre als Basisförderung.

## **4. Sanierungsoffensive Gemeinnütziger Wohnbau**

Von den ca. 22.000 gemeinnützigen Wohnungen in Vorarlberg haben ca. die Hälfte noch einen Energieträger auf fossiler Basis. Dem gilt es entgegenzusteuern und eine breit angelegte Sanierungsoffensive zu starten. Bei den ersten 1.000 davon soll in den nächsten zwei Jahren ein Energieträgerwechsel vorgenommen werden.

Zudem werden in diesem Zeitraum 600 Wohnungen in zwölf Wohnanlagen einer umfassenden Sanierung unterzogen werden. Das zuordenbare Sanierungsvolumen wird dabei auf rund 50 Millionen Euro geschätzt.

Darüber hinaus sind die 1.236 „9er Häuser“ – aufgeteilt auf 70 Wohnanlagen – in den nächsten zehn Jahren zu sanieren. Die VOGEWOSI hat daher in Abstimmung mit dem Land Vorarlberg und dem Energieinstitut Vorarlberg ein Sanierungskonzept erarbeitet, welches eine Nachdämmung der Gebäudehülle, Fenstertausch, den Einbau einer zentralen Wärmeversorgung samt Verteilung in den Wohnungen sowie das Anbringen von neuen Balkonen vorsieht. Die bisherige Putzfassade soll künftig durch ein hinterlüftete Holzfassade ersetzt werden. Durch diese Maßnahmen wird eine deutliche Verbesserung der energetischen Qualität des Gebäudes erreicht; konkret ist eine Reduktion des Heizwärmebedarfes (HWB) um zwei Drittel des bisherigen Bedarfs (90 kWh/m<sup>2</sup>a) auf somit 30 kWh/m<sup>2</sup>a zu erwarten.

## **5. Neubau und Nachverdichtung im Gemeinnützigen Wohnbau**

Derzeit befinden sich rund 600 gemeinnützige Wohnungen im Bau. Wir wollen die Ambitionen auch in wirtschaftlich schwierigeren Zeiten weiter hochhalten und dem Bedarf der Gemeinden nach gemeinnützigen Neubauwohnungen auch weiterhin nachkommen. Zusätzlich zu den regulären Neubauwohnungen soll den Gemeinden die unter Punkt 1 erwähnten 300 Starterwohnungen angeboten werden. Daneben werden wir uns in den nächsten Jahren verstärkt auch einer Sanierungsoffensive und auch den Nachverdichtungen widmen. Bei der Revitalisierung von älteren Wohnanlagen soll durch eine kluge Raumplanung unter Durchführung eines Architekturwettbewerbs eine umfassende Generalsanierung durchgeführt und freie Flächen mit neuen Wohnungen nachverdichtet werden. Eine Studie dazu wurde bereits in Auftrag gegeben und soll im Rahmen einer Pilotsanierung umgesetzt werden.

## **6. Adaptierung der Sanierungsrichtlinie**

Anpassung der unterschiedlichen Grenzwerte (Einkommenshöhen, Förderhöhen) und Einführung einer Jung-Familien-Förderung bei umfassender Sanierung neu erworbener Eigenheime beim erstmaligen Eigentumserwerb.

## **7. Weitere Sanierungsanreize**

Um Sanierungen zu forcieren, sollen größere Zu-, Ein- und Umbauten (somit Nachverdichtungen), aber insbesondere auch Ersatzneubauten über eine eigene Sanierungsförderung unterstützt werden. Eine Ausweitung hat dabei mehrere Effekte: Zum einen kann das Angebot an Wohnraum erhöht, zum anderen kann ein Mietentgelt ähnlich dem gemeinnützigen Tarif zur Verfügung gestellt werden. Diese höhere Anzahl an Sanierungen werden sich durch die Bindung an die Richtlinie zudem positiv auf die Energie- und Umweltbilanz auswirken. Die Maßnahme stimuliert die Bau- und Baunebengewerbskonjunktur und soll preiswerten Wohnraum schaffen. Durch die Anpassung der gesetzlichen Grundlagen verkürzt sich die Abschreibung in diesem Modell auf 15 Jahre. Ein entsprechender Pilot als Grundlage für eine Richtlinie soll zeitnah umgesetzt werden.

## **8. Neues Mietkauf-Modell im Gemeinnützigen Wohnbau**

Das Mietkauf-Modell berechtigt MieterInnen grundsätzlich zu einem späteren Kauf der Wohnung nach einer gewissen Zeit. Das Gesetz räumt gemeinnützigen Bauträgern dabei gewisse Spielräume bei der Ausgestaltung des Modells ein. Mit der VOGEWOSI wird ein Modell entwickelt, bei dem bereits beim Zeitpunkt des Bezuges der spätere Kaufpreis festgelegt wird. Dieses neue Modell soll in ausgewählten Gebäuden in Absprache mit der Gemeinde zum Einsatz kommen.

## **9. Bodenfonds**

Die steigenden Preise bei Baugrundstücken bewirken, dass immer weniger erschwinglicher Wohnraum geschaffen werden kann. Um dem daraus resultierenden Bedarf an Wohnraum entgegenzukommen wird der Bodenfonds geschaffen. Zweck ist der Erwerb und die Weitergabe von Grundstücken und Liegenschaften zur Wohnraumschaffung. Dabei soll die Entwicklung von Projekten gemeinsam mit den Gemeinden erfolgen. Im kürzlich stattgefundenen Lenkungsausschuss wurde die Gründung des Bodenfonds noch in diesem Jahr beschlossen, die derzeit final vorbereitet wird. In einem ersten Schritt sollen drei bis fünf Pilotprojekte zum kostengünstigen Wohnen in Vorarlberg umgesetzt werden. Diese Pilotprojekte sollen sich in der Startphase mit unterschiedlichen Zielsetzungen beschäftigen. Beispielsweise:

- Standardisierter Wohnbau mit einer hohen Vorfertigung mit dem Ziel, die Baukosten entsprechend zu senken.
- Wohnbauforschungsprojekt mit Umsetzung der lediglich absolut notwendigen rechtlichen Vorgaben zur Senkung der Baukosten und Gewinnung von Erkenntnissen für die Weiterentwicklung der rechtlichen Grundlagen (Bautechnikverordnung).
- Umsetzung von Bauprojekten nach konkretem Projekt der jeweiligen Gemeinde.

## **10. Wohnbeihilfe**

Die Wohnbeihilfe unterstützt die Wohnkosten mit dem Ziel, den Wohnungsaufwand, welcher durch die Errichtung, den Ankauf, die Anmietung oder Sanierung von Eigenheimen oder Wohnungen für den Eigenbedarf entstanden ist, zu lindern. Ergänzend zur Wohnbauförderung ist die Wohnbeihilfe eine weitere soziale Leistung und prüft die Haushaltssituation in Bezug auf den anrechenbaren und den zumutbaren Wohnungsaufwand. Aufgrund der Entwicklung der letzten Monate soll eine neuerliche Anpassung der Wohnbeihilfe vorgenommen werden.

## **11. Bautechnikverordnung**

Die rechtliche Grundlage für Bautätigkeiten in Vorarlberg bildet die Bautechnikverordnung. Sie soll speziell vor dem Hintergrund der Kostenentwicklung im Wohnbau weiter adaptiert und entsprechend „entschlackt“ werden. Grundlage dafür bieten zum einen die Erkenntnisse aus den eigenen Projekten des Bodenfonds sowie die Rückmeldungen aus dem politischen Prozess.

## **12. Aus dem Wohnbaupaket bereits in Umsetzung:**

- Raumplanungsgesetz: Der Raumplanung kommt insbesondere die Aufgabe zu, geeignete Flächen bedarfsgerecht zu sichern. Daher ist im Gesetz vorgesehen, dass (in Bauflächen oder Bauerwartungsflächen) Vorbehaltsflächen künftig auch für den Zweck der Errichtung von förderbarem Wohnbau festgelegt werden können. Als förderbarer Wohnbau gelten dabei Wohnbauprojekte, die die objektbezogenen Voraussetzungen der Wohnbauförderungsrichtlinien erfüllen und insofern nach den jeweiligen Vorschriften des

Wohnbauförderungsrechts gefördert werden können. Auf diese Weise soll der geförderte Wohnbau forciert und so das Angebot an Wohnraum erhöht werden.

- Zweitwohnungsabgabegesetz: Durch die Novellierung des bisherigen Zweitwohnsitzabgabegesetz werden künftig alle Zweitwohnungen im Land und auch leerstehende bzw. unbewohnte Immobilien vom Anwendungsbereich des Gesetzes erfasst. Das dient insbesondere der Abdeckung des mit einem hohen Zweitwohnungsanteil verbundenen Infrastrukturaufwands der Gemeinden, zugleich soll damit ein Anreiz zur Aktivierung von bereits vorhandenem Wohnraum geschaffen werden.
- Der Wohn- und Heizkostenzuschuss wird von 330 Euro auf 500 Euro erhöht und ab 16. Oktober 2023 möglichst unbürokratisch überwiesen bzw. ausbezahlt. Jene Haushalte/Personen, die im Frühjahr 2023 den Heizkostenzuschuss PLUS erhalten haben, müssen keinen weiteren Antrag für den Bezug des Wohn- und Heizkostenzuschusses stellen. Bis zu 40.000 Vorarlberger Haushalte können von diesem erhöhten Zuschuss profitieren.

Herausgegeben von der Landespressestelle Vorarlberg

Amt der Vorarlberger Landesregierung

Landespressestelle, Landhaus, Römerstraße 15, 6901 Bregenz, Österreich | [www.vorarlberg.at/presse](http://www.vorarlberg.at/presse)

[presse@vorarlberg.at](mailto:presse@vorarlberg.at) | T +43 5574 511 20135 | M +43 664 6255102 oder M +43 664 6255668 | F +43 5574 511 920095

Jeden Werktag von 8:00 bis 13:00 Uhr und von 14:00 bis 17:00 Uhr erreichbar