

Gutes Zeugnis für Vorarlbergs Wohnbauförderung

Aktuelle Studie zeigt Stärken, Herausforderungen und Entwicklungsmöglichkeiten auf

Gutes Zeugnis für Vorarlbergs Wohnbauförderung

Aktuelle Studie zeigt Stärken, Herausforderungen und Entwicklungsmöglichkeiten auf

Wohnen hat in Vorarlberg einen besonders hohen Stellenwert. Zahlreiche Entwicklungen haben in den letzten Jahren dazu geführt, dass die Schaffung von leistbarem Wohnraum für viele zu einer immer größeren Herausforderung geworden ist. Die Wohnbauförderung ist eines der sozial-, wirtschafts- und umweltpolitisch wichtigsten Instrumente der Politik auf Länderebene, das beim Wohnen und bei der Schaffung von Eigentum für die heimische Bevölkerung eine Leistbarkeit gewährleisten sollen. Die Landesregierung hat deswegen beim IIBW (Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH) eine Studie in Auftrag gegeben, die Stärken und Herausforderungen im Bereich der Vorarlberger Wohnbauförderung veranschaulicht. Insgesamt wird der Vorarlberger Wohnbaupolitik ein sehr gutes Zeugnis ausgestellt. Die Studie zeigt auch Entwicklungsmöglichkeiten auf. "Klar ist jedenfalls, dass das Land auch in der kommenden Gesetzgebungsperiode die gestartete Wohnbauoffensive fortsetzen wird", betonen Landeshauptmann Markus Wallner und Wohnbaureferent Karlheinz Rüdisser.

Die Studie der IIBW anerkennt die verstärkten Anstrengungen des Landes beim im Bereich des Neubaus. Seit dem Jahr 2009 bewegen sich die Neubauzahlen steil nach oben, 2017 wurde mit fast 4.000 baubewilligten Wohneinheiten ein Allzeithoch erreicht. Durch die Wohnbauoffensive im gemeinnützigen Bereich werden nun seit einigen Jahren schon mehr gemeinnützige Einheiten bewilligt als private. Die Gemeinnützigen bauen heute vermehrt auch in ländlichen Gemeinden und unterstützen neben den sozial Schwächeren verstärkt auch mittlere Einkommensgruppen und junge Familien.

Reformen und Kontinuität

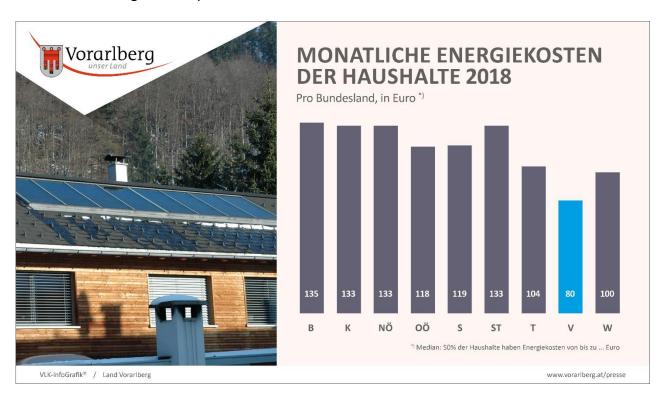
Weiters bescheinigt die Studie der Vorarlberger Wohnbauförderung ein besonders hohes Maß an Kontinuität und zugleich rasche Anpassungsfähigkeit. Die Reformdynamik erklärt sich dadurch, dass aufgrund der regelmäßigen Anpassungen (in der Regel zweijährlich) der Richtlinien ständig auf aktuelle Herausforderungen reagiert wird und Instrumente nachgeschärft werden. Gerade die letzte größere Anpassung hat viel bewirken können.

Die Kontinuität zeigt sich in der nachhaltigen Finanzierung der Wohnbauförderung in Vorarlberg. Es wurden nie Darlehensforderungen verkauft. Es wurde nie der Versuchung nachgegeben, durch die Umstellung auf Annuitätenzuschüsse kurzfristige finanzielle Spielräume heraus zu holen. Die Budgetdisziplin des Landes in der Vergangenheit und die vorzeitigen Rückzahlungen bewirken, dass schon seit mehreren Jahren allein aus den Rückflüssen die

Neuvergaben von Wohnbauförderungsmitteln getragen werden können. Das gelingt sonst keinem Bundesland.

Leistbarkeit und Klimaschutz

Neben der Bereitstellung günstiger Finanzierungen geht es bei der Wohnbauförderung auch darum, umfassende weitere Lenkungseffekte auszulösen, insbesondere hinsichtlich Leistbarkeit und Nachhaltigkeit. Vorarlberg ist seit jeher Vorreiter bei der Energieeffizienz im Wohnbau. Es besteht die globale Herausforderung, den Gebäudesektor innerhalb einer Generation zu dekarbonisieren, d.h. den Einsatz fossiler Energieträger auf Null zu reduzieren. Bestehende Ansätze in der Wohnbauförderung gehen in die richtige Richtung, z.B. Anreize für energieeffizientes und flächensparendes Bauen, die Förderung von Sanierungskonzepten oder der Umgang mit umfassenden Sanierungen. Ein geringerer Energieverbrauch wirkt auch positiv auf die Leistbarkeit, da Betriebskosten in nicht unbeträchtlichem Ausmaß nachhaltig gesenkt werden können. Ein Ergebnis dieser konsequenten Linie zeigt sich bei den deutlich niedrigsten monatlichen Energiekosten pro Haushalt.



Zweckmäßige weitere Schwerpunkte könnten die Einführung von Lebenszykluskosten bei der Bemessung der Neubauförderung, die Forcierung von Bauteilaktivierung, weitere Anreize für ökologische Bauprodukte, verbessertes Monitoring von Energieerzeugungsanlagen, Maßnahmen zur Umstellung von Wohnungseinzelheizungen auf erneuerbare gebäudebezogene Heizungen, Impulsförderungen in der Sanierung oder Maßnahmen zur Schaffung von Ladeinfrastruktur für E-Mobilität im Wohnbau sein. Bei nicht mehr sanierungstauglichen Eigenheimen könnte eine "Abwrackprämie" zu einer "Flurbereinigung" beitragen. Weiters kann mit den Instrumenten der Energieraumplanung großer Nutzen gestiftet werden.

Preisentwicklung und Wohnkosten – die breite Mitte ist gut versorgt

Die Preisentwicklung von Bauland und Wohnungseigentum in Vorarlberg war in den letzten Jahren besonders dynamisch. Diese Preisdynamik ist u.a. auch auf Baulandhortung zurückzuführen. Eine besondere Herausforderung ist dabei gewidmetes Bauland, das aufgrund fehlender Notwendigkeit oder in spekulativer Absicht unbebaut bleibt. Mit der Änderung des Raumplanungs- und des Grundverkehrsgesetzes wurden in Vorarlberg zuletzt innovative Schritte gesetzt, v.a. durch das Instrument der "Verdichtungszonen" und Erklärungsverfahren beim Erwerb von Bauland.

Maßnahmen der Wohnbauförderung zur Aktivierung von Bauland

Angesichts zuverlässiger Wertsteigerungen von unbebautem Bauland sind viele Eigentümer schwer motivierbar, einer Bebauung mit den damit verbundenen Risiken zuzustimmen oder das Bauland zu verkaufen. Ein Ansatzpunkt zur Forcierung ist die Attraktivierung von Baurechtsmodellen, was aktuell an einem Wohnbauforschungsprojekt getestet wird. Im Bereich des gemeinnützigen Wohnbauprogramms werden bereits Projekte auf Grundlage von Baurechtsmodellen umgesetzt.

Fast jeder zweite Vorarlberger gibt an, dass die Wohnkosten für ihn oder sie keine Belastung bedeuten. Das ist der höchste Anteil unter allen Bundesländern. Im Durchschnitt aller Vorarlberger Haushalte beträgt die Wohnkostenbelastung 16 Prozent, das ist gleichauf mit dem Bundesdurchschnitt.



Auf Basis der EU-SILC (EU-Statistics on Income and Living Conditions) wenden die zehn Prozent der Vorarlberger Haushalte mit der höchsten Wohnkostenbelastung bereits 45 Prozent ihres verfügbaren Haushaltseinkommens für Wohnen auf. Einzuwenden ist, dass diese Datenquelle wegen ihrer geringen Stichprobe eine Schwäche hat. So beziehen laut Statistik Austria nur 21 der befragten 230 Vorarlberger Haushalte Wohnbeihilfe. Eine aktuelle (April 2019) und umfassende eigene Untersuchung des Landes zur Wohnkostenbelastung von Beziehern von Wohnbeihilfe (7.100 Haushalte) ergab für diese Gruppe demgegenüber eine durchschnittliche Wohnkostenbelastung von 36 Prozent.

Zusammenfassend kann gesagt werden: Die breite Mitte der Gesellschaft ist gut und zu moderaten Kosten wohnversorgt. Am unteren Rand bestehen aber Leistbarkeitsprobleme. Die Gestaltung der Bedarfsorientierten Mindestsicherung und der Wohnbeihilfe in Vorarlberg federt hier einen Teil des Drucks ab. Beispielberechnungen des IIBW und eine Auswertung der Wohnbeihilfe ergab eine effektive Wohnkostenbelastung von rund einem Drittel.

Dämpfung der Baukosten

Vorarlberg hat im Bundesländervergleich besonders hohe Baukosten. Das liegt nicht nur an der hohen Qualität der Bauausführung, sondern auch an der Kleinheit und Abgeschlossenheit des Marktes. Ansatzpunkte zur Senkung der Baukosten sind eine Marktöffnung, die Forcierung von Vorfertigung und kompaktere Wohnungsgrößen.

Aktivierung leerstehender Wohnungen

Die Situation des Wohnungsleerstands in Vorarlberg wurde durch eine Studie 2018 geklärt. Leerstand ist vorhanden und eine wohnungspolitische Herausforderung. Erschwerend kommt die kleingliedrige Struktur des Wohnungsbestands mit vielen Eigentümern dazu. Die Zahl der Haushalte, die über Erbschaft oder Erwerb eine oder mehrere nicht selbst genutzte Wohnungen besitzen, steigt stark an. Die Möglichkeiten, sie zu einer Vermietung dieser Wohnungen zu motivieren, liegen aber vor allem beim Bundesgesetzgeber. Geeignete Maßnahmen wären die Verteuerung des Leerstands durch höhere Erhaltungsrücklagen und Erleichterungen im Mietrecht für "Kleinvermieter".

Es gilt auch, die laufende Aktion "Sicher Vermieten" weiterzuentwickeln, die 2016 vom Land Vorarlberg in Zusammenarbeit mit den Gemeinden, der VOGEWOSI und der Vorarlberger Eigentümervereinigung (VEV) gestartet wurde, um leerstehende Wohnungen auf den Markt zu bringen. Mietverhältnisse im Rahmen von "Sicher Vermieten" sind für alle Beteiligten ein Gewinn. Die VOGEWOSI übernimmt die Abwicklung und Verwaltung der Mietverträge, die Vorarlberger Eigentümervereinigung bietet im Bedarfsfall eine Rechtsberatung und das Land eine Mietzinsgarantie. Den Vermietenden wird – ähnlich wie bei einer Ausfallsbürgschaft – garantiert, dass sie nicht durch Kosten belastet werden, die vom Mieter bzw. von der Mieterin verursacht wurden. Im Gegenzug für diese umfassenden Sicherheiten darf der Mietpreis exkl.

Betriebskosten maximal 7,14 Euro/Quadratmeter (in Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern) bzw. 8,03 Euro/Quadratmeter (in den Städten und größeren Gemeinden) betragen.

Durch die Anstellung eines zuständigen Koordinators im Amt der Landesregierung wurde dem Projekt neuer Schwung verliehen. Auch inhaltlich wurde es erweitert, indem künftig auch Einfamilienhäuser auf diese Weise zur Vermietung angeboten werden können.

Insgesamt gutes Zeugnis für Wohnbaupolitik

"Im Ergebnis wird der Vorarlberger Wohnbaupolitik – bei allen aktuellen Herausforderungen – ein gutes Zeugnis ausgestellt. Die Feststellung, dass die Zahl der Bewilligungen derzeit die Nachfrage übersteigt und somit eine Entspannung am Wohnungsmarkt möglich ist, ist erfreulich. Gleichzeitig werden die gesetzlichen Neuerungen im Bereich der Raumordnung und des Grundverkehrs mittelfristig ihre Wirkung entfalten. Eine zeitnahe Reform der Wohnrechtsmaterie auf Bundesebene wäre ein weiterer wichtiger Baustein für das Ziel leistbares Wohnen", kommentiert Landesstatthalter Rüdisser die Studienergebnisse.

Die Zuständigkeit der Länder in der Wohnbauförderung habe zu einem produktiven Systemwettbewerb mit starker Innovationsorientierung geführt. Der Vergleich mit den anderen Ländern und die Prüfung der besten Modelle auf ihre Anwendbarkeit in Vorarlberg können dazu beitragen, das gut funktionierende Modell weiterzuentwickeln. "Gerade bei der Wohnbauförderung zeigen sich die Vorteile eines föderalen Systems. Wir können regionale Eigenheiten berücksichtigen und dementsprechend eigene Schwerpunkte setzen", so Landeshauptmann Markus Wallner und Landesstatthalter Karlheinz Rüdisser.

Wohnbaumilliarde

Vorarlberg investiert in die Förderung des Wohnbaus im Schnitt 386 Euro pro Einwohner und Jahr – mehr als jedes andere Bundesland. Seit 2014 hat das Land in Summe eine knappe Milliarde Euro aufgebracht, allein im laufenden Budget sind fast 150 Millionen Euro veranschlagt. Die Neubauzahlen sind ab dem Jahr 2009 steil nach oben gegangen und erreichten 2017 mit fast 4.000 baubewilligten Wohneinheiten ein Allzeithoch. In den nächsten Jahren werden laut IIBW-Schätzung rund 3.000 Wohnungen jährlich gebraucht.

Die Vorarlberger Landesregierung hat bereits im Jahr 2014 eine große Wohnbauoffensive ins Leben gerufen. Ein wichtiges Ziel ist es dabei, das gemeinnützige Wohnungsangebot nicht nur in den Städten auszubauen, sondern verstärkt auch in den ländlichen Raum und in kleinere Gemeinden zu tragen. Bis Jahresende 2019 werden für rund 3.800 gemeinnützige Wohnungen Förderzusagen erteilt mit einem Gesamtfördervolumen von rund 300 Millionen Euro. Das bedeutet neuen Wohnraum in der Größenordnung einer Gemeinde wie Wolfurt.

Nach der Realisierung der im Bau befindlichen bzw. schon zugesagten Projekte im Jahr 2019 werden 75 Gemeinden – mehr als drei Viertel aller Kommunen des Landes – über ein integratives

Wohnungsangebot verfügen. Dann werden 97 Prozent der Vorarlberger Bevölkerung ihren Wohnsitz in einer Gemeinde mit gemeinnützigem Wohnungsangebot haben.



Wohnbauoffensive wird fortgesetzt

Angesichts der großen Nachfrage sollen die Investitionen des Landes im Wohnbau weitergeführt werden, erklärt Landeshauptmann Wallner: "Wir werden uns dafür einsetzen, die Wohnbauoffensive mit rund 750 Wohnungen pro Jahr weiter zu verfolgen, das bedeutet für den Zeitraum 2019 bis 2024 rund 4.500 Einheiten. Besondere Berücksichtigung werden wir dabei unserem erfolgreichen Modell "Wohnen500Plus" schenken." Beim Modell "Wohnen500Plus" werden kostengünstige Wohnungen errichtet, die ca. 65 m² groß sind und deren Mietkosten inkl. Betriebskosten 500 bis 600 Euro betragen. Sieben Projekte in Höchst, Feldkirch, Mäder, Schröcken, Lustenau, Dornbirn und Egg wurden bzw. werden bereits umgesetzt.

Herausgegeben von der Landespressestelle Vorarlberg Amt der Vorarlberger Landesregierung

Landespressestelle, Landhaus, Römerstraße 15, 6901 Bregenz, Österreich | www.vorarlberg.at/presse 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