Antrag

beschlossen von der 199. Vollversammlung
der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Vorarlberg
am 12. November 2026

Günstige Rahmenbedingungen für leistbares Wohnen in der Raumplanung und beim Grunderwerb schaffen

Das vage formulierte Raumplanungsziel „Günstige Rahmenbedingungen für leistbares Wohnen sind anzustreben;“ hat es erst im Dezember 2023 in das Vorarlberger Raumplanungsgesetz (RPG) geschafft. Eine erfolgsversprechende Umsetzungsstrategie fehlt nach wie vor. Leistbares Wohnen für die Vorarlberger Bevölkerung anzustreben, steht im überörtlichen Interesse des Landes.

Wegen des starken Wettbewerbs um Grund und Boden müssen die erforderlichen Flächen für leistbares Wohnen für die Zukunft gesichert werden. Lenkungsinstrumente des Raumordnungsrechts wie z.B. Raumordnungsverträge dürfen zu diesem Zweck eigesetzt werden, wenn sie verhältnismäßig sind. Das hängt wiederum davon ab, wie groß der Bedarf an leistbarem Grund und Boden für leistbares Wohnen ist und inwiefern erforderliche Flächen auf dem Markt nicht mehr im erforderlichen Ausmaß zu entsprechenden Preisen zugänglich sind.

Der Bedarf an erforderlichen leistbaren Bauflächen für leistbares Wohnen sollte daher laufend abgeschätzt und dessen Verfügbarkeit und Zugänglichkeit regelmäßig evaluiert werden. Klarerweise sollte dem auch eine Bedarfserhebung und Definition der Haushalte, die auf leistbares Wohnen angewiesen sind, vorangehen (etwa Haushalte, die mehr als 30 % des Einkommens für Wohnen ausgeben).

Zur Sicherstellung der Verfügbarkeit und des Zugangs zu den erforderlichen Flächen wäre eine Landesraumplanung, die leistbares und gemeinnütziges Wohnen in den Fokus nimmt, erstrebenswert. Der Zugang zu erschwinglichen Bauflächen sollte gerade für die Bauträger mit dem Status der Gemeinnützigkeit langfristig abgesichert werden.

Die Definition der Kategorie von Vorbehaltsflächen im Sinne des § 20 Abs 2 RPG für den gemeinnützigen und den objektiv förderbaren Wohnbau in der bestehenden Form ist zu überarbeiten, denn die Schaffung von Eigentum ist nur noch für Bestverdiener:innen, die subjektiv oft nicht mehr förderungswürdig sind, aus eigenen Erwerbseinkommen gerade noch leistbar. Gerade für junge Menschen, die über kein Vermögen verfügen, ist der Erwerb – selbst mit Wohnbauförderung – vielfach unerschwinglich. Die AK/WIFO-Studie zur Verteilungswirkung der Vorarlberger Wohnbauförderung hat gezeigt, dass die Inanspruchnahmen der privaten Wohnbauförderung stark zurückgegangen ist und gegenüber früheren

Jahrzehnten an Bedeutung verloren hat. Auch der private oder gewerbliche geförderte Mietwohnungsbau sollte nicht in diese Vorbehaltsflächen-Definition fallen, da er keinen dauerhaft günstigen Wohnraum gewährleistet. Selbst im Fall der tatsächlichen Inanspruchnahme der Förderung und Deckelung der Mieten, ist bei vorzeitiger Tilgung von Wohnbauförderungsdarlehen eine Vermietung zu unregulierten Marktmieten und ein Verkauf zu Marktpreisen möglich.

Grundstücke, die sich bereits zur Schaffung von leistbarem Wohnraum im Besitz von Gemeinden, gemeinnützigen Bauvereinigungen und Bodenfonds befinden, sollten als Vorbehaltsflächen im Sinne des § 20 Abs 2 RPG zwingend festgelegt und öffentlich kenntlich gemacht werden. Das sichert die Flächen für leistbares Wohnen auf eine bestimmte Dauer und schafft Transparenz.

Um die Hortung von Baugrundstücken zu Spekulationszwecken zu verhindern, wurde 2019 im Vorarlberger Grundverkehrsgesetz (GVG) das so genannte Erklärungsmodell eingeführt. Beim Kauf von Bauland muss grundsätzlich eine Erklärung abgegeben werden, das Grundstück binnen 10 Jahren zu bebauen. Erfolgt keine firstgerechte Bebauung, ist das Grundstück der Gemeinde zum Kauf anzubieten. Wenn es dann zu keinem Vertragsabschluss mit der Gemeinde kommt, aus welchen Gründen auch immer, dann soll das Grundstück versteigert werden. Gemeinnützige Bauvereinigungen sind bis dato von dieser Regelung nicht ausgenommen. Ihnen droht ab 2029 der Verlust von einmal erworbenen Grundstücken, obwohl sie gar nicht allein entscheiden können, ob und wann ein Grundstück bebaut wird. Gemeinnützige Bauträger sind daher von der Erklärungsverpflichtung nach GVG zu befreien, denn sie sind das Gegenteil von Spekulanten.

Die 199. Vollversammlung der Arbeiterkammer Vorarlberg fordert die Landesregierung und den Landtag daher im Rahmen der Novellierung des Raumplanungsgesetzes auf,

1. **bei der Festlegung von Vorbehaltsflächen für gemeinnützigen und förderbaren Wohnbau die Kriterien für „förderbaren Wohnbau“ an die Einkommen einer breiten Bevölkerungsschicht anzupassen. Für die Vorbehaltsfläche „förderbarer Wohnraum“ sollten keine höheren Baukostengrenzen gelten als im gemeinnützigen Wohnbau. Zudem sollten die auf solchen Flächen errichteten Wohnungen langfristig für den Wohnbedarf der Bevölkerung zur Verfügung stehen und gegen Spekulationsgeschäfte abgesichert werden.**

2. **Regelungen im Raumplanungsgesetz zu treffen, wonach die unbebauten Bau- und Freiflächen der gemeinnützigen Bauvereinigungen, des Bodenfonds und der öffentlichen Hand, die zum Zweck des Wohnbaus erworben wurden, grundsätzlich als Vorbehaltsfläche gemäß § 20 Abs 2 RPG festgelegt und als solche im Vorarlberg Atlas ersichtlich gemacht werden.**

3. **den mittel- und langfristigen Bedarf an Grund und Boden für gemeinnützigen und förderbaren Wohnbau laufend abzuschätzen und den Vorbehaltsflächen im Sinnen des § 20 Abs 2 RPG samt zwei- und dreidimensionalen Nachverdichtungspotentialen, die für gemeinnützigen und leistbaren Wohnbau zur Verfügung stehen, gegenüberzustellen;**

4. **eine überörtliche Landesraumplanung für gemeinnützigen und leistbaren Wohnbau anzudenken und auf den Weg zu bringen.**

5. **Gemeinnützige Wohnbauträger von der Erklärungs- und befristeten Bebauungspflicht nach dem Grundverkehrsgesetz zu befreien und von ihnen erworbene Grundstücke für den gemeinnützigen Wohnbau dauerhaft zu sichern.**