

Antrag

beschlossen von der 196. Vollversammlung
der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Vorarlberg
am 8. Mai 2025

„Wohnbaumilliarde“ - Wohnbauförderungsrichtlinien anpassen – damit Eigentum wieder leistbarer wird!

Glaubt man dem Wohnpaket der Landesregierung, welches am 14.12.2023 vom Vorarlberger Landtag beschlossen worden ist, verfolgt es das Ziel, Wohnen in Vorarlberg wieder leistbarer zu machen und den Eigentumserwerb insbesondere für junge Familien zu erleichtern.

„Unser Ziel ist und bleibt es, leistbaren Wohnraum zu schaffen und Eigentum zu ermöglichen, um insbesondere jungen Menschen und Familien eine echte Perspektive zu bieten“, stellte Wallner klar.

„Wohnbaumilliarde“ für leistbare Mietwohnungen mit Kaufoption als verlorene Zuschüsse nutzen

Das im März 2024 beschlossene Bundeswohnbaupaket stellt dem Land Vorarlberg für die Förderung von Neubauwohnungen € 34.811.463 zur Verfügung. Die Hälfte davon, also € 17.405.732,00 steht für die nachweislich verstärkte Schaffung von leistbaren Eigentumswohnungen, grundsätzlich für die Jahre 2024 – 2026 zur Verfügung.

Die Landesregierung entscheidet darüber, ob, in welchem Ausmaß und auf welche Weise das Geld vom Bund abgerufen wird. Werden die Mittel als Darlehen gewährt, müssen sie an den Bund zurückbezahlt werden. Werden sie hingegen als verlorene Zuschüsse den Förderungswerber:innen ausbezahlt, müssen sie nicht zurückbezahlt werden.

Verlorene Zuschüsse könnten etwa in die Finanzierungsbeiträge für Miet-Kauf-Wohnungen fließen und dadurch die Miet- und Kaufpreise nachhaltig reduzieren. Die Zuschüsse könnten aber auch in Sofortkäufe von Eigentumswohnungen fließen. Tatsächlich sollen die Gelder nach dem Willen der Landesregierung aber nur als Darlehen abgerufen werden, sodass sich für die Wohnungskäufer:innen nichts ändert. Die Darlehenssummen wurden per 2025 weder erhöht, noch wurden die Kreditzinsen reduziert.

Von den über € 17,4 Millionen sollen sogar rund € 14.334.134,00 anstatt in den gemeinnützigen, in den gewerblichen Wohnbau fließen. Die geförderten Kaufpreise richten sich dabei nach den Wohnbauförderungsbestimmungen des jeweiligen Bundeslandes.

Kosten- und Preisgrenzen in den Wohnbauförderungsrichtlinien sollen eigentlich Leistbarkeit sicherstellen

Gerade in Zeiten einer Konjunkturflaute sollten überhöhte Preise mit Hilfe des Konjunkturpakets nicht noch künstlich hochgehalten werden. Es geht vielmehr darum, einerseits die Konjunkturflaute abzufedern und andererseits leistbaren Wohnraum zu generieren.

Daher sollten die Preisgrenzen für den geförderten privaten Wohnbau bezüglich der Errichtungs- und Grundstückskosten nicht höher liegen als die Preisgrenzen für den gemeinnützigen Wohnbau, was aber in Vorarlberg im Gegensatz zu anderen Bundesländern der Fall ist. Der Unterschied in den Kostengrenzen für die Errichtung wurde in Vorarlberg 2020 eingeführt und danach kontinuierlich erhöht. Der Preisaufschlag auf die Netto-Kostengrenzen im privaten geförderten Geschosswohnbau beträgt mittlerweile bis zu 12 %. Das ist nicht nachvollziehbar, da alle Bauträger – egal ob gewerbliche oder gemeinnützige - auf dieselben ausführenden Firmen zurückgreifen müssen. Auch die Wertanpassung von Grundstückspreisen sollte im privaten Wohnbau nicht höher ausfallen als im gemeinnützigen.

Gemeinnützigen Bauvereinigungen agieren oft nicht selbst als Bauträger; einige lassen die Wohnanlagen generell von einem Generalunternehmen errichten. Auch das beweist, dass die Kostengrenzen der öffentlichen Wohnbauförderungsrichtlinien auch durch private Bauträger eingehalten werden können; und das, obwohl gemeinnützige Neubauten teils besser Qualitäten und großzügigere Nebenflächen aufweisen als dies im privaten, geförderten Geschosswohnbau der Fall ist.

Zinszuschüsse für Kreditrückzahlung - mit Hilfe der Bundesmittel

Weitere **€ 22 Millionen** könnte das Land als Zweckzuschuss zur Abstützung von Kreditzinsen der Wohnungswerber:innen nutzen.

Vorarlberg ist zudem das einzige Bundesland, das auf den Zweckzuschuss „Zinszuschüsse für Darlehen“ und damit auf weitere über 22 Millionen Euro aus dem Wohnbaukonjunkturpaket als Zuschuss verzichtet. Das Land argumentiert, dass Vorarlberg ohnehin die attraktivste Wohnbauförderung habe. Allerdings wäre wohl jeder Wohnungskäufer/jede Wohnungskäuferin froh, wenn neben dem Wohnbauförderungsdarlehen für weiter € 50.000,00, die über einen privaten Bankkredit aufgebracht werden müssen, die Bankzinsen zumindest bis Ende 2028 auf einen Zinssatz von 1,5 % abgestützt würden, was theoretisch mit Hilfe des Zweckzuschusses für Zinszuschüsse möglich wäre.

Miet-Kauf-Modell neu?

Auch das versprochene neue Miet-Kaufmodell ist nach wie vor noch nicht in den Wohnbauförderungsrichtlinien abgebildet. Es wird wohl von der VOGEWOSI angeboten und von der Landesregierung in Überschriften beworben, aber es ist der Öffentlichkeit nicht offengelegt. Somit wird verhindert, dass sich die Bevölkerung über bestehende Möglichkeiten und Angebote ein Bild machen kann. Ist das Modell attraktiv ist damit zu rechnen, dass sich auch mehr förderungswürdige Haushalte darum bewerben.

Die 196. Vollversammlung der AK Vorarlberg fordert daher die Landesregierung auf:

- 1. die Kostengrenzen und Preisgrenzen in den Neubauförderungsrichtlinien für den privaten Wohnbau auf die Kostengrenzen des gemeinnützigen**

Wohnbaus, der demselben Wettbewerb um Baugrund und Baufirmen ausgesetzt ist wie private Bauträger, herabzusetzen.

- 2. die über das Wohnbaukonjunkturpaket des Bundes, das dem Land Vorarlberg für die Schaffung von Eigentum befristet € 17.405.732,00 zur Verfügung stellt, bestmöglich als verlorene Zuschüsse und nur für Wohnungen mit Preis- und Kostengrenzen nach den Wohnbauförderungsrichtlinien für den öffentlichen Wohnbau abzurufen und dementsprechend die Wohnbauförderungsrichtlinien zu ändern.**
- 3. den Zweckzuschuss „Zinszuschüsse für Darlehen“ über die Wohnbauförderung den Vorarlberger:innen zukommen zu lassen.**
- 4. das von der Landesregierung angekündigte Miet-Kauf-Modell, das zu fairen und für die Wohnungs-Mietkäufer:innen bei Einzug festgelegten Kaufpreisen führt, über die Wohnbauförderungsrichtlinien zu gewährleisten und das aktuell bestehende Modell der VOGEWOSI zu veröffentlichen, um es allfälligen Wohnungswerber:innen zur Kenntnis zu bringen.**