

An das  
Amt der Vorarlberger Landesregierung  
Landhaus  
6900 Bregenz  
Per Email: [land@vorarlberg.at](mailto:land@vorarlberg.at)

19. Mai 2023

## Stellungnahme

**zum Gesetz über die Änderung des RPG (Begutachtungsentwurf 17. 4. 2023)**

sowie

**zum Gesetz über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen und Wohnungsleerständen, Zweitwohnungsabgabegesetz ZAG (Begutachtungsentwurf 13. 4. 2023)**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Das „Leistbare Wohnen“ ist zu Recht in aller Munde. Für die meisten jungen Menschen bleibt der Wunsch nach einer Wohnung oder eines Hauses im Eigentum ein Traum. Auch die in den letzten Jahren zahlreich neu errichteten privaten Mietwohnungen sind auf Grund der Preisentwicklung für viele nicht mehr leistbar.

**Die Aufnahme des „Leistbaren Wohnens“ in den Zielkatalog des RPG** ist deshalb überfällig und notwendig. Es ist die Voraussetzung um durch Anwendung diverser Raumplanungsinstrumente eine Grundlage mehr leistbaren Wohnraum zu schaffen (zum Beispiel Vorbehaltsfläche für gemeinnützigen oder förderbaren Wohnraum).

Wir schlagen deshalb vor in § 2 Abs. 3 RPG an der Stelle der lit. b das **Raumplanungsziel „Leistbares Wohnen für die Bevölkerung des Landes zu ermöglichen“** in den Zielkatalog aufzunehmen. Auch in der Landesverfassung soll in Artikel 7 ein Grund-satz aufgenommen werden, wonach „das Land sich zu seiner Verpflichtung bekennt, den in Vorarlberg wohnhaften Menschen leistbares Wohnen zu ermöglichen“.

Der Entwurf sieht die Aufnahme der **Raumplanungsziele „Klimaschutz“ und „Schutz der Siedlungsgebiete vor nachteiligen Auswirkungen des Klimawandels“** in den Zielkatalog des § 2 RPG vor. Das ist gut so und wird von uns ausdrücklich unterstützt.

Wir unterstützen auch die vorgesehene Änderung der **Bestandsregelung gemäß § 58 RPG**, wonach Zubauten bei Wohnhäusern gemäß der Bestimmung des Abs. 1 auch im Freihaltegebiet möglich sind. Dies schafft Rechtsgleichheit für Wohnhausaltbestände im Landwirtschafts- bzw. Freihaltegebiet.

Wir wiederholen **weitergehende Vorschläge** bzw. Forderungen zum Raumplanungs- und Grundverkehrsgesetz, die wir schon im Zuge der letzten Novellierungen eingebracht haben, im Sinne eines „ceterum censeo“ mit Nachdruck.

Der Landtag hat 2018 in den Novellen zum Raumplanungs- und Grundverkehrsgesetz einige Verbesserungen beschlossen. Die Konzentration des Grund- und Wohnungseigentums hat sich jedoch massiv weiterentwickelt. Investoren kaufen ganze Wohnanlagen bereits im Stadium des Bauverfahrens. Für die junge Generation wird Wohnungseigentum deshalb immer unerschwinglicher. Ganz im Gegensatz zur Zielsetzung des Grundverkehrsgesetzes, welches eine möglichst breite Streuung des Eigentums postuliert.

Aus dieser Schieflage heraus muss der Instrumentenkoffer des Raumplanungs- und Grundverkehrsrechts mit wirksamen weiteren Anwendungen gefüllt werden. Es geht dabei um landes- und bundesgesetzliche Initiativen. Dazu gehören unter anderem:

- Einführung des längst überfälligen Vorarlberger **Bodenfonds**. Dieser Fonds kauft Grundstücke und gibt sie bedarfsorientiert und nach Absprache mit der Standortgemeinde an gemeinnützige Wohnbauträger oder Gewerbebetriebe weiter. In Tirol arbeitet ein solcher Bodenfonds seit über 25 Jahren (!) höchst erfolgreich. Ein fertiges Konzept liegt seit Monaten im Vorarlberger Landhaus. Ein Schelm, der bei der Verzögerung Lobbyisten wie Bauträger, Projektentwickler, die Wirtschaftskammer oder den Wirtschaftsbund im Visier hat!
- **Mobilisierung von** gewidmeten und nicht bebauten **Grundstücken**: Lenkung durch Einführung eines **Erschließungsbeitrags** im RPG. Ein jährlicher Beitrag durch die Grundeigentümer gebieten die Regeln der Fairness: die Eigentümer lukrieren gerne monatliche Wertsteigerungen, den Gemeinden laufen die Kosten für die Erschließung und den Erhalt der Infrastruktur davon. Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Sport- und Grünanlagen sind zu bauen und zu erhalten. Andere Bundesländer haben diese Beiträge längst eingeführt und wurden vom Verfassungsgerichtshof bestätigt. Auch die Einführung eines Kanalerhaltungsbeitrags für gewidmete und nicht bebaute Grundstücke ist auf landesgesetzlicher Basis möglich und bringt mehr Abgabengerechtigkeit
- **Bewilligungsfreier Erwerb** von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken durch die Gemeinden: die Gemeinden benötigen solche Grundstücke ständig insbesondere für Tausch von Grundstücken aller Art. Im heiligen Bauernland Tirol können Gemeinden längst ohne grundverkehrsrechtliche Bewilligung landwirtschaftliche Grundstücke kaufen!
- **Vorkaufsrecht** für Gemeinden: Zweck ist insbesondere der Erwerb von Grundstücken, die für die Entwicklung der Dorf- und Stadtzentren von hervorragender Bedeutung sind. Aber auch solche für den Wohnbau und für Gewerbebetriebe. Zu dieser Thematik ist das Einvernehmen mit dem für Privatrecht zuständigen Bund herzustellen.
- **Mehrwertabschöpfung**: Diese ist in der Schweiz bei Verkauf einer Liegenschaft fällig und wird von den Kantonen zum Erwerb strategisch wichtiger Grundstücke durch Kanton und Gemeinden verwendet. Der Bund hat den Mindestsatz der Abschöpfung für alle Kantone auf mindestens 20 % des Verkaufspreises festgesetzt. Die meisten Kantone haben den Wert höher angesetzt; so in Basel-Stadt mit 50 %. Unser Nachbarkanton St. Gallen hat den Wert auf 20 % festgelegt. Auch über die Einführung einer Mehrwertabschöpfung ist mit dem Bund das Einvernehmen herzustellen.
- **Bedarfsprüfung**: Investoren und Bauträger bauten in der nun unterbrochenen Goldgräberzeit viel zu viele Wohnungen im hochpreisigen Segment, was auch

für den Mittelstand nicht mehr leistbar ist. Dennoch wurden viele dieser Wohnungen an EU-Bürger und Inländer als Zweit- und Drittwohnungen bestens verkauft. Zur Hintanhaltung dieser Fehlentwicklung wurde 2018 die Erklärungspflicht beim Kauf von Grundstücken eingeführt (Angabe des Verwendungszwecks). Dies reicht jedoch nicht aus, was die beobachtete Fortsetzung der Konzentration des Grundeigentums bestätigt.

Es ergeht deshalb die Forderung nach **Wiedereinführung der Bedarfsprüfung** für Grundstücke und Wohnungen durch ein Genehmigungsmodell im Grundverkehrsgesetz. Dabei hat der nachzuweisende Eigenbedarf im Mittelpunkt zu stehen. Eine Wohnung deckt die wichtigste Daseinsgrundfunktion des Wohnens. Sie darf nicht wie ein Industrieprodukt auf Vorrat bzw. in Spekulationsabsicht produziert werden!

Univ.-Prof. Dr. Peter Bußjäger hat in einem Gutachten im Auftrag der AK Vorarlberg dargelegt, dass Verschärfungen des Instrumentariums gegen die Baulandhortung und die damit verbundenen Preissteigerungen insbesondere im Wege des Baugrundstücksverkehrs möglich sind. Eine solche Regelung kann durchaus unter Berücksichtigung der unions- und verfassungsrechtlichen Rahmenbedingungen erfolgen. Zu beachten wären die regionalen Unterschiede bezüglich der Wohnungsfehlbestände insbesondere im Bereich von leistbaren Wohnungen. Die Regelung würde natürlich in den Ballungsräumen des Landes die beste Wirkung erzielen.

- Die **Leerstandsabgabe** kommt nun in einem eigenen Gesetz. Sie vermag bestehende Wohnungen verstärkt auf den Markt zu bringen. Die Mehrheit der österreichischen Bundesländer hat die Leerstandsabgabe bereits gesetzlich verankert. Wie formulierte einmal eine ÖVP-Landeshauptfrau: „Her mit der Marie!“

Die Einführung einer Leerstandsabgabe im Gesetz über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen und Wohnungsleerständen (ZAG) wird ausdrücklich unterstützt. Sie ist ein Mosaikstein zur Erreichung des Ziels mehr leistbaren Wohnraum anzubieten. Die Höhe der geplanten Abgabe ist sehr moderat. Im Sinne einer möglichst großen Wirksamkeit ist sie höher anzusetzen. Dies sollte im Zuge der laufenden Finanzausgleichsverhandlungen zwischen den Ländern und dem Bund geschehen.

vau | hoch | drei Initiative für eine gemeinwohlorientierte Raumordnung

Markus Aberer  
Roland Gnaiger  
Hermann Kaufmann  
Josef Mathis