



Bgm. Mag. Harald Witwer vor der neuen Wohnanlage Kläfisweg: Leistbarer Wohnraum ein vorrangiges Thema

(Wohn)baustelle Thüringen

In Thüringen wird kräftig gebaut. Neben den Baustellen Feuerwehrhaus und Mittelschule freut sich Bürgermeister Mag. Harald Witwer besonders über den Wohnbau. Allein heuer können 54 neue Wohnungen bezogen werden.

Rund 400.000 Euro für ein relativ bescheidenes Einfamilienhaus, dazu noch die Kosten für einen Baugrund - Wer kann sich Bauen heute noch leisten? Harald Witwer ist mit der Problematik konfrontiert, seit er im Jahr 2010 das Bürgermeisteramt in Thüringen angetreten hat. Immer wieder meldeten sich bei ihm Wohnungsinteressenten, und immer wieder konnte er sie nur vertrösten. Nicht selten mussten junge oder werdende Familien aus ihrer Heimatgemeinde wegziehen, weil es hier einfach keine Wohnmöglichkeit gab. „Das tut schon weh, wenn man das sieht“, gesteht der Gemeindechef.

Aber seit einiger Zeit sieht er auch viel Licht am Horizont. Kurz vor Weihnachten 2015 wurden vom privaten Bauträger Hämmerle an der Landesstraße elf neue Wohnungen errichtet und übergeben. Im Juli kann die Vogewosi ihre Wohnanlage Kläfisweg mit 18 Wohneinheiten an die neuen Mieter übergeben. Und vor wenigen Wochen hat der private Bauträger Nägele im Feldegg mit dem Bau einer Anlage mit acht Eigentumswohnungen begonnen. Bei der Verwirklichung all dieser Wohnbauprojekte war die Gemeinde durch rasche Erledigung der bürokratischen und baurechtlichen Hürden um bestmögliche Unterstützung bemüht.

Die größte Wohn-Baustelle der Gemeinde hat der Bürgermeister sogar maßgeblich selbst - und natürlich mit Zustimmung der Gemeindevvertretung - initiiert. Die Gemeinde hat dafür zunächst der Vogewosi mit einem eigenen Grundstück und extra zu diesem Zweck ange-

kauften Privatgrundstücken eine zusammenhängende Baufläche im Ausmaß von 4170 Quadratmetern zur Verfügung gestellt (nicht verkauft, sondern im Baurechtswege für 60 Jahre kostengünstig verliehen). Die Vogewosi entwickelte als kompetenter und verlässlicher Bauträger ein Projekt, das auch der raumplanerisch vernünftigen und erwünschten Verdichtung im Ortszentrum entsprach. Seit dem feierlichen Spatenstich am 5. März des Vorjahres schreitet der Bau unter der Ägide von Generalunternehmer I+R Schertler planmäßig voran: Wenn es so weitergeht, wird bereits im Oktober alles fertig sein.

Klare Vergabe-Kriterien

Vergeben wurden die 28 Wohnungen nach klaren Kriterien über Vorschlag der Gemeinde. „Ich freue mich schon auf die Eröffnung“, bekennt Bgm. Witwer. Er wird dabei so manchem jungen Menschen, den er vorher vertrösten musste, einen Wohnungsschlüssel übergeben können. „Besonders freut es mich, dass wir auch wieder junge Familien zurück nach Thüringen holen können!“ Mit der feierlichen Eröffnung ist die Arbeit freilich nicht getan. Die Immobilienpreise steigen weiter, Baugrundstücke sind kaum verfügbar. „Leistbaren Wohnraum zu schaffen, wird also auch in Zukunft ein wichtiges Thema bleiben“, weiß Witwer.

Und ist damit freilich nicht allein: So wie er bemühen sich die Kollegen im ganzen Land um dieses Thema...

Als der Gesetzgeber 2015 ankündigte, dass die Grunderwerbssteuer beim Erben und Verschenken drastisch erhöht wird, gingen die Wogen hoch. Viele Transaktionen wurden daher vorgezogen. Seit 1. Jänner muss der unentgeltliche Erwerb von Immobilien nach komplizierten Regeln abgewickelt werden. Davon ausgenommen sind nur Schenkungen und Erbschaften zwischen Ehepartnern und eingetragenen Partnern bis zu einer Wohnfläche von 150 Quadratmetern, wenn sie zur Befriedigung des dringenden Wohnbedarfs dienen und der neue Besitzer mindestens fünf Jahre dort wohnen bleibt. Ansonsten wird Grunderwerbssteuer fällig, deren Höhe vom sogenannten Grundstückswert abhängt. In Vorarlberg kann dieser Wert kaum einmal über den Immobilienpreisspiegel ermittelt werden. Meist muss er nach einer komplizierten Methode mit verschiedenen Multiplikationsfaktoren errechnet werden, die für jede Gemeinde eigens festgesetzt wurden. Dabei soll ein Grundstückswert herauskommen, der in etwa ein Viertel unter dem tatsächlichen Verkehrswert liegt. Ist das Ergebnis zu hoch, kann ein Gutachten eines gerichtlich beeideten Schätzers vorgelegt werden. Für die ersten 250.000 Euro sind dann 0,5 Prozent, für die nächsten 150.000 Euro zwei Prozent und für darüber hinausgehende Werte 3,5 Prozent an Steuern abzuliefern. Schenkungen und Erbschaften zwischen denselben Personen innerhalb von fünf Jahren werden bei der Berechnung der Steuer zusammengezählt.



DR. STEFAN MÜLLER
RECHTSANWALT, BLUDENZ