POSITIONSPAPIER

WOHNEN IN TIROL

DIE HERAUSFORDERUNG

Wohnen ist neben Gesundheit und Bildung das wichtigste gesellschaftliche Grundbedürfnis. Du kannst in unserer Gesellschaft arbeitslos sein, eine Insolvenz hinter dir haben oder auch als vorbestraft aufscheinen, trotzdem gehörst du immer noch dazu! Wenn du aber keine Wohnung mehr hast und - um ein gängiges Bild zu strapazieren – unter der Brücke hausen musst, dann bist du sehr schnell ein richtiger Außenseiter unserer Gesellschaft mit geringer Chance zur Rückkehr.

Es ist daher eine der wichtigsten Aufgaben der Politik, für eine ausreichende und für alle Einkommensschichten leistbare Wohnversorgung der Bevölkerung zu sorgen.

Am Gesundheitsbereich und am Bildungsbereich können wir gut erkennen, dass derartige Grundversorgungen am besten funktionieren, wenn ein aus Steuern und Abgaben finanziertes öffentliches System durch ein privates Angebot ergänzt wird.

Im Unterschied zu den Bereichen Gesundheit (in dem es im Bereich der öffentlichen Versorgung lediglich Selbstbehalte gibt) und Bildung (der im öffentlichen Bereich allenfalls relativ geringfügige Kostenbeiträge kennt) führen aber im Bereich der öffentlichen Wohnversorgung die Mieten und vor allem auch die Betriebskosten zu einer erheblichen Belastung der privaten Haushaltsbudgets. Diese Belastung darf allerdings nicht darüber hinwegtäuschen, dass die öffentliche Wohnversorgung (Gemeindewohnungen, Genossenschaftswohnungen, gemeinnützige Wohnungen) einer Subventionierung aus dem allgemeinen Steuer- bzw. (bestenfalls zweckgewidmeten) Abgabenaufkommen (z.B.

Wohnbauförderungsbeitrag) bedarf, mit dem im Sinne der Leistbarkeit für einkommensschwache Bevölkerungsschichten die Differenz zwischen den Marktmechanismen unterliegenden Gestehungskosten und den zumutbaren Wohnkosten auszugleichen ist.

Wohnen ist in unseren Breiten eine der Funktionen von Grund und Boden, sodass für eine ausreichende und leistbare Wohnversorgung das Angebot an geeigneten Immobilien eine entscheidende Rolle spielt. Die Begrenztheit dieses Angebotes und der dadurch entstehende Preisdruck ist eine der größten Herausforderungen an eine zeitgemäße Wohnpolitik.

Daneben ist Wohnen mit einem kontinuierlichen Energieverbrauch verbunden (Strom, Heizung). Die dynamische Entwicklung der Energiepreise bedeutet damit die nächste große Herausforderung an die Wohnpolitik.

Zweifellos leben wir in einem schönen Land, in dem aber gleichzeitig höchste Immobilienpreise niedrigen Durchschnittseinkommen gegenüberstehen.

Diese Situation wird von Jahr zu Jahr angespannter.

Die Politik, die es in den vergangenen Jahren sträflich verabsäumt hat, zeitgemäße Wohnpolitik zu gestalten und dadurch für ein ausreichendes öffentliches Wohnangebot zu sorgen, führt daher hauptsächlich Scheingefechte, welche praktisch nur auf das private Wohnangebot abzielen. Diskussionen über eine Leerstandabgabe oder über das Zurückdrängen von Freizeitwohnsitzen lenken trefflich vom bisherigen Versagen der Wohnpolitik ab, ohne dass die diskutierten Maßnahmen geeignet wären, leistbaren Wohnraum auch nur annähernd im erforderlichen Ausmaß zu mobilisieren.

Die Frage der Leistbarkeit berührt immer zwei Komponenten, nämlich einmal den Preis, zum anderen aber auch die Höhe der zur Verfügung stehenden Mittel. Dass in der öffentlichen Diskussion über das Problem des „leistbaren Wohnens“ ausschließlich nur der Preis (Miete, Anschaffungskosten) im Fokus steht, ändert nichts an der Tatsache, dass sich in den vergangenen Jahren die Haushaltseinkommen deutlich weniger erhöht haben als die allgemeinen Lebenshaltungskosten (Verbraucherpreisindex) und schon gar die Immobilienpreise. Es ist daher auch im Zusammenhang mit dem Thema „Wohnen“ das Politikversagen anzusprechen, welches darin gelegen ist, dass die kalte Progression und die Entwicklung der Lohnnebenkosten zu einer Reduktion der realen Haushaltseinkommen geführt haben.

UNSERE VISION

Wohnen ist in ganz Tirol zu leistbaren Preisen und in angemessener Qualität möglich. Die gemeinnützigen Bauträger besinnen sich ihrer Kernaufgabe und sorgen für ausreichend Wohnraum, der auch für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten leistbar ist. Die Differenz zwischen den Gestehungskosten für Wohnraum (Grundpreise, Baukosten) und den in leistbarer Höhe kalkulierten Mieten wird aus Wohnbauförderungsmitteln und allfälligen weiteren Zuschüssen abgedeckt. Aufgrund der Begrenztheit von Grund und Boden richten die gemeinnützigen Bauträger ihr Augenmerk verstärkt auch auf Revitalisierungen von Ortskernen und Verdichtungen.

Bauvorschriften sind entrümpelt, um unnötige Baukosten einzusparen. Das Wohnrecht (Mietrecht, Wohnungseigentumsrecht) ist umfassend novelliert, sodass insbesondere Nachverdichtungen ermöglicht werden.

Eine Senkung der Lohnnebenkosten sowie die Abschaffung der kalten Progression bewirken eine nachhaltige Steigerung der Haushaltseinkommen.

Der private Wohnungsmarkt ist weitgehend dereguliert. Die Höhe der Mieten kann grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Kündigung unbefristeter Wohnungsmietverträge wird erleichtert, weshalb es wieder vermehrt zum Abschluss unbefristeter Wohnungsmietverträge kommt. Im Falle von befristeten Verträgen bleibt es bei der Mindestdauer von drei Jahren, welche sich bewährt hat.

Durch steuerliche Anreize ist es gelungen, viele private Wohnungen, die bisher leer gestanden sind, für den Wohnungsmarkt zu mobilisieren.

Durch ein effizientes Einkommensmonitoring ist sichergestellt, dass die öffentliche Wohnversorgung nur jenen zugutekommt, welche über kein ausreichendes Einkommen verfügen, um ihren Wohnbedarf privat abdecken zu können.

LEITLINIEN UND MASSNAHMEN

1. **Wohnbauförderung:** Die Einnahmen aus den von Dienstnehmern und Dienstgebern je zu Hälfte geleisteten Wohnbauförderungsbeiträgen werden zweckgebunden für die Schaffung und Erhaltung leistbaren Wohnraums. Die Errichtung von Einfamilienhäusern wird generell nicht mehr gefördert.

   Im Rahmen des Finanzausgleichsgesetzes 2017 wurde der Wohnbauförderungsbetrag von einer Bundes- zu einer Landesabgabe. Die Festlegung der Tarifhöhe ist den jeweiligen Ländern (ohne Vorgabe einer Unter- oder Obergrenze) vorbehalten. Derzeit beträgt die Höhe des Wohnbauförderungsbeitrages für die Dienstgeber beziehungsweise die Dienstgeber und jeweils 0,5 Prozent der Bemessungsgrundlage, insgesamt also 1 Prozent der Bemessungsgrundlage. Das Land Tirol hat auf dieser Basis im Jahr 2020 € 98,7 Mio an Wohnbauförderungsmitteln vereinnahmt. Das ist beinahe ein Drittel der Gesamtsumme, welche die gemeinnützigen Tiroler Bauträger im Jahr 2021 in den Tiroler Wohnungsmarkt investiert haben.

   Damit zeigt sich, dass bei zielgerichtetem Einsatz der von der Allgemeinheit bezahlten Wohnbauförderungsmittel der öffentlichen Hand ein wirksamer Hebel zu Schaffung leistbaren Wohnraumes in die Hand gegeben ist. Die Zweckbindung der Wohnbauförderungsmittel (in Tirol durch LGBl. 153/2018 sichergestellt) ist daher unbedingt erforderlich. Es ist inakzeptabel, dass die unter dem Etikett „Wohnbauförderung“ der Allgemeinheit abgeknöpften Geldmittel nicht ausschließlich für Zwecke des leistbaren Wohnens verwendet werden, sondern zum Stopfen von Budgetlöchern herangezogen werden können.

   Die Wohnbauförderungsmittel müssen der Allgemeinheit vor allem zu dem Zweck zur Verfügung stehen, dass damit die Spanne zwischen den Gestehungskosten für die Schaffung von Wohnraum (Grundkosten, Baukosten) und sozial verträglichen Mieten ausgeglichen werden kann.

   Angesichts der gesellschaftlichen Bedeutung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit leistbarem Wohnraum erscheint es nicht mehr vertretbar, aus Mitteln der Wohnbauförderung die Schaffung privaten Eigentums zu fördern. Die dynamische

Entwicklung der Immobilienpreise stellt oft einen zu großen Anreiz dafür dar, geförderte Wohnungen am freien Wohnungsmarkt zu verkaufen und dadurch massive Gewinne zu lukrieren. Mag es auch rechtliche Instrumente geben, welche in der Theorie ein solches Vorgehen verhindern, so zeigt die aktuelle Praxis, dass die Spekulation mit gefördertem Eigentum offenbar nicht wirksam und nachhaltig zu verhindern ist.

Dies bedeutet keinesfalls, dass wir als liberale Partei der Eigentumsbildung distanziert gegenüberstehen. Wir sind nur der Überzeugung, dass die Wohnbauförderung andere Zielsetzungen zu verfolgen hat wie insbesondere z.B. steuerliche Instrumente zur Förderung der Eigentumsbildung.

Um zu verhindern, dass Einzelne auf Kosten der Allgemeinheit mittels Wohnbaufördergeldern Gewinne erwirtschaften, soll beim Weiterverkauf von geförderten Wohnungen nicht nur die Rückerstattung des aushaftenden WBF-Saldos erfolgen, sondern empfehlen wir zusätzlich die Einhebung eines Wertsteigerungsbeitrages, um Spekulationen einzudämmen. Auch soll der Wohnbauscheck - immerhin 35% des jeweiligen Darlehens - immer, also unbegrenzt, statt bislang nur binnen 10 Jahren, verpflichtend rückerstattet werden, wenn eine derart geförderte Immobilie weiterverkauft wird.

2. **Raumordnung:** Das gesamte österreichische Raumordnungsrecht wird einem Relaunch unterzogen, um es auf die Herausforderungen, welche sowohl die Wohnpolitik aber auch der Klimawandel mit sich bringen, einzustellen. Die örtliche Raumordnung (Flächenwidmungsplan, Bebauungspläne) fußt auf einem in der Kompetenz der Landtage liegenden überörtlichen Raumplanung. Nur den Interessen einzelner entsprechende Widmungsakte der Gemeinden werden dadurch unterbunden, dass durch eine Amtszeitbeschränkung der Bürgermeister Dorfkaisertum vermieden und durch ein Demokratiepaket die Transparenz der Entscheidungen der Gemeinderäte erhöht wird (z.B. durch verpflichtetes Live-Streaming von Gemeinderatssitzungen, verpflichtete Verfügbarkeit von Protokollen auf der Gemeinde-Homepage etc.).

   Die Möglichkeiten, Grundflächen für den sozialen Wohnbau zu widmen werden ausgebaut und in diesem Zusammenhang Rechtssicherheit für die Gemeinden geschaffen, damit diese nicht mit Forderungen nach Ersatz von Widmungsverlusten konfrontiert werden. Die Vertragsraumordnung wird in verfassungskonformer Art

weiterentwickelt.

3. **Einkommensmonitoring:** Im sozialen Wohnbau wohnen immer mehr Menschen, denen aufgrund ihres gestiegenen Einkommens keine geförderte Wohnung mehr zustehen würde. Im Hinblick auf die massive Nachfrage nach leistbaren Wohnungen für die unteren Einkommensschichten führt es zu einer unerwünschten Fehlleitung der eingesetzten Fördermittel, wenn einkommensstärke Haushalte Wohnungen zu geförderten Konditionen nutzen können. Das Einkommensmonitoring bewirkt, dass die Miete entsprechend angehoben oder das Mietverhältnis aufgelöst werden können, wenn das maßgebliche Haushaltseinkommen einen festzulegenden Grenzwert übersteigt. Die aufgrund eines derartigen Monitorings erzielbaren Mehreinnahmen sind zweckgewidmet für neue, soziale Wohnbauprojekte oder Sanierungen zu verwenden.

4. **Bauvorschriften:** Unsinnige Bauvorschriften werden beseitigt. Diese Entrümpelung bewirkt eine Dämpfung der Baukosten. Die bestehenden baulichen Auflagen sollen dereguliert und dadurch zusätzlich entstehende Kosten unterbunden werden. Die Anzahl der zu berücksichtigenden Ö-Normen, OIB-Richtlinien etc. ist zu reduzieren. Bestehende Vorschriften und künftig geplante Änderungen sind einer Prüfung, sprich einer Kosten-Nutzen-Analyse zu unterziehen. Das Normungswesen soll insgesamt einer Revision unterzogen werden, um Kostenaspekte stärker zu berücksichtigen.

   Konkrete Ansatzpunkte sind:

   *Barrierefreiheit***:** Eröffnen wir die Möglichkeit, Wohnungen zu errichten, welche nicht von Anbeginn an vollkommen barrierefrei sind. Diese Wohnungen eines neuen Bautyps werden so errichtet, dass mit überschaubarem Aufwand und jederzeit barrierefrei gemacht werden können, somit Wohnungen mit einer Art „Startinfrastruktur“, die zunächst nicht dafür konzipiert sind, darin barrierefrei zu wohnen. Sobald der Bedarf nach Barrierefreiheit entsteht, ist eine technisch und wirtschaftlich weniger aufwändige Nachrüstung möglich. Das schafft neue, preisgünstige Wohnmöglichkeiten.

   *Heizsysteme***:** Es gilt der Grundsatz: Schluss mit fossilen Brennstoffen und her mit alternativen Energiekonzepten. Für den Neubau mit emissionsfreien Heiz-Anlagen oder die Umrüstung bestehender Anlagen sollen Anreize durch spezielle Förderinstrumente (neben einer allfälligen Wohnbauförderung) geschaffen werden. Zu den förderungswürdigen Systemen gehören neben der Fernwärme (auf Basis Biomasse)

auch Erd- oder Luftwärmepumpen, Solar- und Photovoltaik-Anlagen.

5. **Wohnbaudatenbank:** Dem Bundesland Salzburg folgend wollen wir eine Datenbank, in der sämtliche Wohnungen im Land erfasst sind. Diese Wohnbaudatenbank stellt ein wertvolles Instrument der Planungssicherheit und eine hervorragende Entscheidungsgrundlage bei einer Vielzahl von Fragen dar. Wieviel Wohnraum ist vorhanden, wieviel wird nachgefragt? Wie und wo wird gebaut? Braucht es zur Abdeckung des Bedarfs neue Wohnungen oder kann durch andere Maßnahmen, wie Nachverdichtungen oder Sanierungen, der Bedarf ausreichend gedeckt werden?

   Als Datengrundlage dient das Gebäude- und Wohnungsregister, gekoppelt mit dem Melderegister und der Energie-Ausweis-Datenbank. Derzeit gibt es keine verlässlichen Daten oder Zahlen zum tatsächlichen Bedarf und Bestand an Wohnungen.

6. **Leerstand:** Dem durch die Wohnbaudatenbank transparent gewordenen Leerstand begegnen wir mit einem Anreizsystem in der Weise, dass für private Hauseigentümer die Einkünfte aus der Vermietung von maximal zwei Wohnungen von der Einkommensteuer befreit werden. Es ist Tatsache, dass für viele private Eigentümer der mit der einkommensteuerlichen Behandlung von Mieteinnahmen verbundene Aufwand (Beauftragung eines Steuerberaters, Abgabe von Steuererklärungen) ein maßgeblicher Grund ist, eine Wohnung nicht zu vermieten, sondern sie lieber leer stehen zu lassen.

7. **Änderungen des Wohnrechts:** Das im Wesentlichen seit 1982 geltende Mietrechtsgesetz ist den heutigen Anforderungen und Gegebenheiten anzupassen. Die willkürliche Festlegung, dass die Vermietung von vor dem 06.05.1945 errichteten Eigentumswohnungen und vor dem 30.06.1953 errichteten sonstigen Wohnungen einer Preisregelung und weiteren Beschränkungen unterliegt, hat zu entfallen. Für private Mietverträge sollen der Mietzins und die Vertragsgestaltung generell frei vereinbar sein, dies abgesehen von den bestehenden Befristungsmöglichkeiten (mindestens 3-Jahres-Verträge), welche sich in der Praxis bewährt haben, die aber im Interesse des Abschlusses unbefristeter Mietverträge dahingehend zu ergänzen sind, dass die Kündigungsgründe gelockert werden (insbesondere Eigenbedarfskündigungen). Der Kreis der eintrittsberechtigten Personen nach dem Tod des Hauptmieters soll auf Partner und unterhaltsberechtigte Kinder eingeschränkt

werden.

Durch Änderungen des Mietrechtsgesetzes und des Wohnungseigentumsgesetzes sind Nachverdichtungen, Sanierungsvorhaben und die Umsetzung energiesparender Maßnahmen zu erleichtern.

„LEISTBARES WOHNEN“ IST EIN PARTEIPOLITISCHES DAUERVERSPRECHEN, BISHER OHNE UMSETZUNG!

DIE NACHFRAGE NACH WOHNRAUM WIRD STEIGEN.

MIT DEM VORLIEGENDEN PAPIER ZEIGEN WIR PRAKTISCHE IDEEN AUF, QUALITATIVES *UND* LEISTBARES WOHNEN IN ZUKUNFT ZU SICHERN.