

ANTRAG

Gremium: Landeskongress

Beschlussdatum: 07.12.2024

Tagesordnungspunkt: 13.2. Leitantrag des Landesvorstands

LANEU: Wir bauen uns unsere Zukunft

Antragstext

1 Der Landeskongress von JUNOS-Tirol möge beschließen:

2 Die Wohnsituation in Tirol spitzt sich immer weiter zu: Steigende Mieten,
3 fehlender Wohnraum und undurchsichtige Vergabepaxen beim gemeinnützigen Wohnbau
4 lassen bei vielen Menschen das Gefühl zurück, dass das oft zitierte
5 "Aufstiegsversprechen" zunehmend außer Reichweite gerät. Gerade für junge
6 Menschen wird der Traum von leistbarem Wohnen oder Eigentum immer schwieriger zu
7 verwirklichen. Hier braucht es entschlossenes Handeln und innovative Lösungen,
8 um den Menschen in Tirol eine Zukunftsperspektive zu geben. Wir wollen uns
9 unsere Zukunft bauen – mit klaren Maßnahmen, die mehr Fairness, Effizienz und
10 Transparenz schaffen und so für leistbaren Wohnraum sorgen.

11 Mehr Wohnraum schaffen

12 Die Bevölkerung ist in den letzten Jahren stark gewachsen, doch der Wohnungsbau
13 hat mit dieser Entwicklung in Tirol nicht Schritt gehalten. Das Ergebnis: Ein
14 knappes Angebot trifft auf steigende Nachfrage, wodurch die Mieten immer weiter
15 steigen. Besonders in den Ballungszentren wird günstiger Wohnraum zunehmend zur
16 Mangelware.

17 Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, braucht es vor allem eines: den Bau
18 neuer Wohnungen zu besseren Konditionen. Verdichteter Neubau, die Mobilisierung
19 von Leerstand sowie die Sanierung und Umnutzung bestehender Gebäude können
20 helfen, den Bedarf zu decken und die Preisspirale zu bremsen.

21 In Tirol verschärft der akute Mangel an leistbarem Wohnraum die

22 Wohnkostenproblematik erheblich. Ein zentraler Hebel zur Entspannung der
23 Situation liegt in der Mobilisierung von Wohnraum einerseits durch den Bau neuer
24 Wohnflächen und andererseits durch die Mobilisierung von bereits vorhandenem,
25 aber leer stehendem Wohnraum durch eine Attraktivierung des Vermietens. Doch das
26 derzeitige Mietrechtsgesetz (MRG) steht diesem Ziel oft entgegen, da es durch
27 starre Regelungen Vermieter: innen abschreckt, Wohnungen zu vermieten. Eine
28 umfassende Reform des MRG würde Hindernisse abbauen, indem sie mehr Flexibilität
29 bei Mietverträgen schafft und gleichzeitig Mieter:innenrechte wahrt. Zusätzlich
30 dazu sind Maßnahmen auf Landesebene notwendig, um den Wohnraum effizienter zu
31 nutzen und gezielt auszubauen:

32 **Nachverdichtung forcieren**

33 Tirol verfügt aufgrund der geografischen Situation über ein sehr begrenztes
34 Flächenpotenzial für Neubauten. Eine höhere und verdichtete Bauweise ist daher
35 ein zentraler Ansatz, um den vorhandenen Raum im gesamten Land effektiver nutzen
36 zu können. Durch eine Anpassung der baurechtlichen Vorgaben auf Landes- als auch
37 Gemeindeebene kann die Nachverdichtung dahingehend unterstützt werden, dass
38 Gebäude einerseits grundsätzlich höher gebaut werden können und andererseits
39 bestehende einstöckige Bauten gezielt aufgestockt werden, ohne die
40 Lebensqualität zu beeinträchtigen. Der große Vorteil der Nachverdichtung ist,
41 dass mit der Überbauung bestehender Flachbauten, wie zB Supermärkten, in ganz
42 Tirol neuer Raumbedarf ganz ohne Neuerschließung von Bauland gedeckt werden
43 kann! Die aktuellen Regelungen stehen dem leider häufig im Weg!

44 **Wohnbedarfsgerechtes Bauen stärken**

45 Während die Zahl der Einpersonenhaushalte steigt und die durchschnittliche
46 Anzahl der Personen pro Haushalt sinkt, nimmt die durchschnittliche
47 Wohnungsgröße immer weiter zu. ^[1] Um den Bedarf der Bevölkerung besser zu
48 decken, muss die Wohnraumentwicklung stärker an den tatsächlichen
49 Lebensrealitäten der Tiroler: innen ausgerichtet und gleichzeitig beachtet
50 werden, dass logischerweise mehr Wohnfläche auch zu mehr Wohnkosten führt. Dazu
51 gehört unter anderem der Bau von familienfreundlichem Wohnraum, altersgerechten
52 Wohnungen für Senior: innen sowie leistbaren Wohnungen für Menschen mit geringen
53 Einkommen oder Studierende in anderen Lebenssituationen in jeweils angemessenen
54 Größen, da Wohnen auf passendem und nicht zu viel Wohnraum folglich leistbarer
55 ist. Besonders im gemeinnützigen Wohnbau muss auf diese Lebenssituationen
56 eingegangen werden und in Größe als auch dem Standard entsprechend gebaut
57 werden.

58 **Lockerung baurechtlicher Vorgaben bei Sanierungen**

59 Die Lockerung baurechtlicher Vorgaben ist notwendig, um die Sanierung alter
60 Gebäude zu erleichtern und kostengünstigeres Bauen zu ermöglichen. Häufig
61 verhindern starre, teils willkürlich wirkende Regelungen, wie etwa strenge
62 Anforderungen an Raumhöhen, die Umnutzung historischer Gebäude. Dies macht die
63 Schaffung von neuem Wohnraum in bestehenden Strukturen entweder extrem teuer
64 oder gar unmöglich. Weniger bürokratische Hürden könnten diesen Prozess deutlich
65 beschleunigen und attraktiver machen und so leerstehenden Wohnraum mobilisieren!

66 **Überregionale und unpolitische Raumplanungskompetenz**

67 Eine sinnvolle und nachhaltige Raumplanung muss überregionale Aspekte stärker
68 berücksichtigen und frei von politischen oder regionalen Einzelinteressen
69 gestaltet werden. Daher braucht es eine unabhängige, fachlich fundierte
70 Steuerung, die sicherstellt, dass neue Wohnbauprojekte strategisch sinnvoll
71 verteilt und vorhandene Flächen effizient genutzt werden. Diese überregionale
72 Raumplanung soll Zersiedelung verringern, die nicht nur Flächenfraß verursacht,
73 sondern auch hohe Infrastrukturkosten mit sich bringt als auch soziale
74 Durchmischung berücksichtigen beim Bau von neuen Wohnprojekten. Wir fordern
75 daher, dass die Raumplanungskompetenz weg von den Gemeinden auf eine
76 überregionale und unpolitische Ebene kommt.

77 **Auch Innovative Ansätze heranziehen**

78 Die Herausforderungen auf dem Tiroler Wohnungsmarkt erfordern kreative Lösungen,
79 um bestehenden Wohnraum effizienter zu nutzen. Ein Ansatz ist hierbei zB der
80 Ausbau des Projekts Sicheres Vermieten.

81 Das Projekt Sicheres Vermieten hilft dabei, ungenutzte Wohnungen, die von
82 Eigentümern aufgrund der aktuellen Mietrechtssituation nicht vermietet werden,
83 unkompliziert auf den Mietmarkt zu bringen, indem es die Eigentümer bei der
84 Vermietung unterstützt. Dieser Ansatz muss, wenn auch er nicht das Problem, dass
85 Eigentümer aufgrund des aktuellen MRG nicht vermieten wollen, löst,
86 vorübergehend noch verstärkt forciert und auf möglichst bürokratiearme Art und
87 Weise in die Breite getragen werden. Nur so, können noch mehr dringend benötigte
88 leerstehende Wohnungen auf den Markt gebracht werden!

89 **Eigentum (wieder) leistbar machen**

90 Die Frage nach leistbarem Eigentum ist in den letzten Jahren zu einer der
91 zentralen gesellschaftlichen Herausforderungen geworden. Steigende
92 Immobilienpreise, wachsende soziale Ungleichheit und ein stagnierender

93 Wohnungsbau belasten viele Menschen, insbesondere auch junge Menschen. Eigentum,
94 einst ein zentraler Bestandteil der Lebensplanung und Altersvorsorge, ist für
95 viele zu einem unerreichbaren Ziel geworden.

96 Gleichzeitig beeinflussen wirtschaftliche Faktoren wie Inflation, höhere
97 Baukosten und begrenzte Bodenressourcen den Zugang zu Immobilien und erschweren
98 den Traum vom Eigenheim. Doch Eigentum ist weit mehr als ein finanzielles Ziel:
99 Es steht für Sicherheit, Unabhängigkeit und langfristige Stabilität. Um Eigentum
100 für uns junge Menschen wieder erreichbar und somit auch leistbar machen zu
101 können, haben wir 3 ganz konkrete Forderungen.

102 **Deregulierung von Bauvorschriften - TBO radikal entrümpeln!**

103 Neben weiteren Punkten kann vor allem die Deregulierung von Bauvorschriften
104 einen erheblichen Beitrag dazu leisten, Wohnraum generell aber insbesondere
105 Eigentum wieder leistbarer zu machen. Indem unsinnige oder überzogene bauliche
106 Auflagen beseitigt werden, lassen sich Baukosten deutlich senken. Eine gezielte
107 Entrümpelung der bestehenden Ö-Normen und OIB-Richtlinien kann dabei den
108 bürokratischen Aufwand reduzieren und schafft Spielraum für günstigere und
109 effizientere Bauprojekte. Darüber hinaus stellt eine umfassende Prüfung der
110 Vorschriften durch Kosten-Nutzen-Analysen sicher, dass nur sinnvolle und
111 wirtschaftlich vertretbare Vorgaben erhalten bleiben.

112 Ein Beispiel für diese Flexibilisierung ist die Einführung eines neuen
113 Wohnungstyps mit „Startinfrastruktur“, der zunächst nicht vollständig
114 barrierefrei ist, jedoch später mit geringem Aufwand entsprechend nachgerüstet
115 werden kann. Dies ermöglicht die Schaffung preiswerter Wohnungen, ohne die
116 zukünftige Anpassungsfähigkeit zu beeinträchtigen. Auch die Förderung
117 emissionsfreier Heizsysteme durch Anreize für Alternativen wie Wärmepumpen oder
118 Photovoltaik-Anlagen ist ein wichtiger Schritt. Sie ermöglicht sowohl
119 ökologisches als auch kosteneffizientes Bauen und Wohnen, was langfristig
120 finanzielle und ökologische Vorteile bringt. Diese Maßnahmen zusammen schaffen
121 eine Grundlage für mehr bezahlbaren Wohnraum, ohne die Qualität oder
122 Nachhaltigkeit zu vernachlässigen.

123 Auf Landesebene lässt sich die Situation der Überregulierung insbesondere in der
124 Tiroler Bauordnung beobachten. Die Tiroler Bauordnung (TBO) enthält eine
125 Vielzahl an Vorgaben, die in der aktuellen Form den Bau von leistbarem Wohnraum
126 erschweren. Zum Beispiel Themen wie die Stellplatzpflicht oder ein
127 verpflichtender Spielplatz für Wohneinheiten, wie sie zudem in Verordnungen
128 statuiert werden, stellen ein Hindernis für den Bau von mehr leistbarem Wohnraum
129 dar, da sie zusätzlichen Raum beanspruchen und die Baukosten erheblich steigern.

130

131 Eine Abschaffung oder zumindest deutliche Reduktion dieser Regelungen würde
132 ermöglichen, dass mehr kostengünstigerer Wohnraum auf begrenztem Baugrund
geschaffen wird.

133 Darüber hinaus müssen bürokratische Hürden und überregulierte Vorschriften in
134 der TBO umfassend überarbeitet werden. Ziel ist es, ein schlankeres Regelwerk zu
135 schaffen, das es Bauträgern erlaubt, effizienter und kostengünstiger zu bauen.
136 Durch eine Entrümpelung der Bauordnung können moderne, ressourcenschonende
137 Bauweisen forciert und gleichzeitig die Baukosten gesenkt werden – ein
138 entscheidender Schritt, um mehr leistbaren Wohnraum zu schaffen. Die
139 Vorschriften der TBO müssen dringend auf Sinnhaftigkeit und Praxistauglichkeit
140 sowie auf Kostentreiber hin geprüft und entsprechend angepasst werden!

141 **Bauen außerhalb der Norm rechtssicher ermöglichen**

142 Da eine umfassende Entrümpelung von Normen und OIB-Richtlinien ein langwieriges
143 Unterfangen darstellt, fordern wir als Sofortmaßnahme um die Baukosten zu senken
144 und Innovation zu fördern, die rechtliche Möglichkeit, von technischen Normen
145 abzuweichen. Dies soll jedoch nur zulässig sein, wenn die maßgeblichen
146 baurechtlichen Schutzziele – wie z.B. mechanische Festigkeit, Brandschutz,
147 Gesundheit, Schallschutz, Barrierefreiheit und ähnliche Standards – weiterhin
148 gewährleistet sind.

149 Derzeit besteht selbst dann für ausführende Unternehmen keine Rechtssicherheit,
150 wenn Bauwerber und ausführende Unternehmen einvernehmlich beschließen, von
151 bestimmten Normen abzuweichen. Die derzeitige baurechtliche Lage verlangt den
152 "Stand der Technik", der in der Praxis durch Normen und OIB-Richtlinien
153 definiert wird. Dadurch bleiben innovative Ansätze und kostensparende Maßnahmen
154 oft ungenutzt.

155 Wir fordern daher konkret einen Rechtsanspruch des Bauwerbers auf eine
156 Baubewilligung, selbst bei Abweichungen von technischen Normen, sofern diese
157 nicht die zentralen baurechtlichen Schutzzwecke beeinträchtigen. Dieser Ansatz
158 ermöglicht es, rechtssicher Innovationen umzusetzen, Baukosten zu reduzieren und
159 die Baubranche zukunftsorientiert zu gestalten.

160 **Grunderwerbssteuer beim Kauf des ersten Eigenheims** 161 **abschaffen**

162 Die Abschaffung der Grunderwerbsteuer für das erste Eigenheim kann eine
163 deutliche finanzielle Entlastung für Erstkäufer darstellen und somit den

164 Einstieg in Wohneigentum erleichtern. In Österreich beträgt die
165 Grunderwerbssteuer im Allgemeinen 3,5 Prozent der Bemessungsgrundlage ^[2] und
166 stellt gerade für junge Familien oder Menschen mit begrenztem Eigenkapital eine
167 erhebliche Zusatzbelastung dar.

168 Durch den Wegfall dieser Steuer würde die finanzielle Einstiegshürde spürbar
169 gesenkt, sodass mehr Menschen die Möglichkeit erhalten, sich Wohneigentum
170 leisten zu können. Dies könnte zudem die Eigenheimquote erhöhen, soziale
171 Stabilität fördern und langfristig die Altersvorsorge vieler Haushalte stärken.
172 Darüber hinaus signalisiert eine solche Maßnahme, dass der Staat den Traum vom
173 Eigenheim aktiv unterstützt und die Bildung von Wohneigentum als
174 gesellschaftlich wertvoll anerkennt.

175 **Flex-Miet-Kauf Modelle forcieren**

176 Flexi-Miet-Kauf-Modelle sind hybride Wohn- und Finanzierungsmodelle, die es
177 Mietern ermöglichen, schrittweise Eigentum an einer Immobilie zu erwerben. Dabei
178 zahlen sie zunächst eine monatliche Miete, die teilweise oder vollständig auf
179 den späteren Kaufpreis angerechnet wird. Häufig wird eine Option oder ein
180 festgelegter Zeitraum vereinbart, innerhalb dessen der Kauf vollzogen werden
181 kann.

182 Diese Modelle bieten insbesondere Menschen, die nicht sofort eine hohe Anzahlung
183 leisten können, eine flexible und erschwingliche Möglichkeit, den Weg in die
184 eigenen vier Wände zu ebnen. Sie schaffen einen gleitenden Übergang von Miete zu
185 Eigentum, reduzieren die finanzielle Einstiegsbarriere und geben Mietern Zeit,
186 Kapital aufzubauen oder finanzielle Sicherheit zu gewinnen. Flexi-Miet-Kauf-
187 Modelle können somit eine Brücke schlagen, um Eigentum für breitere
188 Bevölkerungsschichten und vor allem auch für junge Menschen wieder leistbar zu
189 machen.

190 Um Mietkaufmodelle nicht nur für Mietende/Kaufende attraktiv zu machen, muss
191 auch die Perspektive auf die Vermietenden/Verkaufenden politisch vertreten
192 werden. Die Politik muss zur Forcierung solcher Modelle Wege finden,
193 Mietkaufverträge attraktiver als reine Miet- oder Kaufverträge zu gestalten, um
194 beiden Vertragspartnern Vorteile zu ermöglichen und somit das Mietkaufmodell
195 attraktiv zu machen.

196 **Gemeinnütziges Wohnen**

197 Die Thematik rund um das gemeinnützige Wohnen wird derzeit zu großen Teilen auf

198 Gemeindeebene geregelt. Die Gemeinden entscheiden hierbei, wer wann eine
199 gemeinnützige Wohnung zur Verfügung gestellt bekommt. Das Ergebnis dieses
200 Prozederes sind intransparente, komplizierte & korruptionsanfällige Systeme, bei
201 denen niemand wirklich weiß, wer wieso eine Wohnung bekommen hat. Oft haben
202 genau jene Personen, die eine gemeinnützige Wohnung am dringendsten benötigen
203 würden, keine Chance, eine solche zu bekommen.

204 **Vergaberichtlinien**

205 Die Vergaberichtlinien für den gemeinnützigen Wohnbau werden auf Gemeindeebene
206 geregelt und durch den Gemeinderat beschlossen. Somit hat jede Gemeinde in
207 Österreich ihr eigenes (oft intransparentes) System, wobei niemand wirklich
208 weiß, wieso gewisse Personen nach kürzester Wartezeit eine Wohnung erhalten, und
209 andere scheinbar ewig auf der Liste stehen. Freunderlwirtschaft, Korruption und
210 ein geringes Vertrauen in die Gemeindepolitik sind die logischen Folgen eines
211 solchen Systems. Wie schnell die derzeitigen Vergaberichtlinien ignoriert
212 werden, hat man erst kürzlich in Völs gesehen, wo ein Bürgermeister eigenmächtig
213 einen Mitarbeiter für eine Wohnung vorschlug. ^[3]

214 Wir JUNOS fordern ein Tirol weit einheitliches, transparentes und vor allem
215 faires Punktesystem, welches von den Bürger: innen nachvollzogen werden kann und
216 Freunderlwirtschaft unterbindet. Zudem fordern wir eine einheitliche Plattform,
217 über welche eine gemeinnützige Wohnung beantragt werden kann. Eine solche
218 Plattform existiert zum Teil schon, wird aber nicht genutzt. ^[4]

219 **Einkommensevaluation und befristete Mietverträge im** 220 **gemeinnützigen Wohnraum**

221 Der gemeinnützige Wohnbau ist eine zentrale Säule, um Menschen mit begrenztem
222 Einkommen Zugang zu leistbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum zu
223 ermöglichen. Um diesen Zweck zu erfüllen, ist eine regelmäßige
224 Einkommensevaluation unerlässlich. Sie stellt sicher, dass der begrenzte
225 gemeinnützige Wohnraum ausschließlich denjenigen zur Verfügung steht, die die
226 festgelegten Einkommenskriterien tatsächlich erfüllen.

227 Ohne eine klare und kontinuierliche Überprüfung besteht die Gefahr, dass
228 Haushalte, deren finanzielle Situation sich über die Jahre deutlich verbessert
229 hat, weiterhin Wohnungen im gemeinnützigen Bereich belegen. Damit werden
230 Kapazitäten blockiert, die für jene dringend benötigt werden, die sich am freien
231 Markt keinen adäquaten Wohnraum leisten können. Die Einkommensevaluation schafft
232 hier Gerechtigkeit und gewährleistet, dass die ursprüngliche Zielsetzung des
233 gemeinnützigen Wohnbaus nicht unterlaufen wird.

234 Eine Überprüfung der Einkommensverhältnisse alle fünf Jahre durchzuführen,
235 scheint bei Abwägung des Administrativen Aufwands und der notwendigen Kontrolle
236 als angemessen. Er gibt den Bewohner: innen Planungssicherheit, sorgt jedoch
237 dafür, dass Veränderungen in den Einkommensverhältnissen rechtzeitig
238 berücksichtigt werden können. Ergänzend sollte bei wesentlichen
239 Einkommensänderungen, beispielsweise durch neue Beschäftigungsverhältnisse,
240 Erbschaften oder größere Vermögensgewinne, eine verpflichtende Selbstauskunft
241 eingeführt werden, um auch zwischen den Evaluationszeiträumen Transparenz zu
242 schaffen.

243 Zudem muss beim gemeinnützigen Wohnraum auf befristete Mietverträge gesetzt
244 werden. Teilweise werden Mietverträge im Gemeinnützigen Wohnbau unbefristet
245 ausgestellt. Dies führt dazu, dass Stadtwohnungen oftmals dauerhaft belegt
246 bleiben, selbst wenn kein tatsächlicher Bedarf mehr besteht. Durch die
247 Einführung von befristeten Mietverträgen kann sichergestellt werden, dass im
248 Falle einer Veränderung der Lebensumstände der dringend benötigte gemeinnützige
249 Wohnraum schnellstmöglich wieder für jene Menschen zur Verfügung steht, welche
250 wirklich auf ihn angewiesen sind.

251 **Zusammengefasst fordern wir:**

- 252 • Nachverdichtung ermöglichen: Anpassung baurechtlicher Vorgaben, um höhere
253 und dichtere Bauweisen zu erleichtern und Leerstand zu mobilisieren.
- 254 • Wohnbedarfsgerechtes Bauen: an Lebenssituationen angepasste Wohnformen
255 insbesondere im gemeinnützigen Wohnbau forcieren, wie
256 familienfreundlicher, altersgerechter und leistbarer Wohnungen.
- 257 • Unabhängige Raumplanung: Überführung der Raumplanungskompetenz auf eine
258 unpolitische, überregionale Ebene.
- 259 • Innovative Ansätze: Ausbau von Programmen wie Sicheres Vermieten
- 260 • Eigentum leistbar machen: Abschaffung der Grunderwerbssteuer für das erste
261 Eigenheim, Deregulierung der Tiroler Bauordnung und Förderung flexibler
262 Miet-Kauf-Modelle.
- 263 • Einheitliche Vergaberichtlinien: Einführung eines Tirol-weiten,
264 transparenten Punktesystems und einer zentralen Plattform für die Vergabe
265 gemeinnützigen Wohnraums.

- 266
- Regelmäßige Einkommensevaluation: Überprüfung der Einkommensverhältnisse
- 267 alle fünf Jahre, ergänzt durch befristete Mietverträge im gemeinnützigen
- 268 Wohnbau.

269 **Quellen:**

- 270 [1] https://www.statistik.at/fileadmin/user_upload/Wohnen-2022_barrierefrei.pdf
- 271 [2] <https://www.bmf.gv.at/themen/steuern/immobilien-grundstuecke/grunderwerbsteuer/steuersatz.html#:~:text=Die%20Grunderwerbsteuer%20betragt%20im%20Allgemeinen,1%20Z%201%20GGG%20stattfinden>
- 272
- 273
- 274
- 275 [3] [Politik: Unstimmigkeiten um Wohnungsvergabe im Völser Gemeinderat - Westliches Mittelgebirge](#)
- 276
- [4] <https://www.oesterreich.gv.at/formsearch/form/527?gkz=70513>