ANTRAG

Gremium: *Landeskongress*

Beschlussdatum: *07.12.2024*

Tagesordnungspunkt: *13.2. Leitantrag des Landesvorstands*

LANEU: Wir bauen uns unsere Zukunft

Antragstext

Der Landeskongress von JUNOS-Tirol möge beschließen:

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

Mehr Wohnraum schaffen

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

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

In Tirol verschärft der akute Mangel an leistbarem Wohnraum die

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

Nachverdichtung forcieren

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

Wohnbedarfsgerechtes Bauen stärken

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

Lockerung baurechtlicher Vorgaben bei Sanierungen

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

Überregionale und unpolitische Raumplanungskompetenz

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

Auch Innovative Ansätze heranziehen

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

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

Eigentum (wieder) leistbar machen

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

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

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

Deregulierung von Bauvorschriften - TBO radikal entrümpeln!

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

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

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

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

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

Bauen außerhalb der Norm rechtssicher ermöglichen

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

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

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

Grunderwerbssteuer beim Kauf des ersten Eigenheims abschaffen

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

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

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

Flex-Miet-Kauf Modelle forcieren

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

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

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

Gemeinnütziges Wohnen

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

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

Vergaberichtlinien

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

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

Einkommensevaluation und befristete Mietverträge im gemeinnützigen Wohnraum

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

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

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

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

Zusammengefasst fordern wir:

- Nachverdichtung ermöglichen: Anpassung baurechtlicher Vorgaben, um höhere und dichtere Bauweisen zu erleichtern und Leerstand zu mobilisieren.

- Wohnbedarfsgerechtes Bauen: an Lebenssituationen angepasste Wohnformen insbesondere im gemeinnützigen Wohnbau forcieren, wie familienfreundlicher, altersgerechter und leistbarer Wohnungen.

- Unabhängige Raumplanung: Überführung der Raumplanungskompetenz auf eine unpolitische, überregionale Ebene.

- Innovative Ansätze: Ausbau von Programmen wie Sicheres Vermieten

- Eigentum leistbar machen: Abschaffung der Grunderwerbssteuer für das erste Eigenheim, Deregulierung der Tiroler Bauordnung und Förderung flexibler Miet-Kauf-Modelle.

- Einheitliche Vergaberichtlinien: Einführung eines Tirol-weiten, transparenten Punktesystems und einer zentralen Plattform für die Vergabe gemeinnützigen Wohnraums.

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

Quellen:

[1] https://www.statistik.at/fileadmin/user_upload/Wohnen-2022_barrierefrei.pdf
[2] https://www.bmf.gv.at/themen/steuern/immobilien-grundstuecke/grunderwerbsteuer/steuersatz.html#:~:text=Die%20Grunderwerbsteuer%20-%20betr%C3%A4gt%20im%20Allgemeinen,1%20Z%201%20GGG%20stattfinden
[3] Politik: Unstimmigkeiten um Wohnungsvergabe im Völser Gemeinderat - Westliches Mittelgebirge
[4] https://www.oesterreich.gv.at/formsearch/form/527?gkz=70513