

ANTRAG

*Antragsteller*in: Susanna Riedlsperger, Julian Pfurtscheller, Fabian Haslwanter, Aleyna Dasedemir, Marc Naier, Melanie Winkler, Florian Luxner (Landesvorstand Tirol)*

Tagesordnungspunkt: 13.2. Leitantrag des Landesvorstands

LA: 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. Nur so lassen sich
72 regionale Engpässe überwinden und eine sinnvolle Verteilung des Wohnraums
73 gewährleisten. Wir fordern daher, dass die Raumplanungskompetenz weg von den
74 Gemeinden auf eine überregionale und unpolitische Ebene kommt.

75 **Auch Innovative Ansätze heranziehen**

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

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

87 **Eigentum (wieder) leistbar machen**

88 Die Frage nach leistbarem Eigentum ist in den letzten Jahren zu einer der
89 zentralen gesellschaftlichen Herausforderungen geworden. Steigende
90 Immobilienpreise, wachsende soziale Ungleichheit und ein stagnierender
91 Wohnungsbau belasten viele Menschen, insbesondere auch junge Menschen. Eigentum,
92 einst ein zentraler Bestandteil der Lebensplanung und Altersvorsorge, ist für

93 viele zu einem unerreichbaren Ziel geworden.

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

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

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

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

121 Auf Landesebene lässt sich die Situation der Überregulierung insbesondere in der
122 Tiroler Bauordnung beobachten. Die Tiroler Bauordnung (TBO) enthält eine
123 Vielzahl an Vorgaben, die in der aktuellen Form den Bau von leistbarem Wohnraum
124 erschweren. Zum Beispiel Themen wie die Stellplatzpflicht oder ein
125 verpflichtender Spielplatz für Wohneinheiten, wie sie zudem in Verordnungen
126 statuiert werden, stellen ein Hindernis für den Bau von mehr leistbarem Wohnraum
127 dar, da sie zusätzlichen Raum beanspruchen und die Baukosten erheblich steigern.
128 Eine Abschaffung oder zumindest deutliche Reduktion dieser Regelungen würde
129 ermöglichen, dass mehr kostengünstigerer Wohnraum auf begrenztem Baugrund
130

geschaffen wird.

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

139 **Grunderwerbssteuer beim Kauf des ersten Eigenheims** 140 **abschaffen**

141 Die Abschaffung der Grunderwerbsteuer für das erste Eigenheim kann eine
142 deutliche finanzielle Entlastung für Erstkäufer darstellen und somit den
143 Einstieg in Wohneigentum erleichtern. In Österreich beträgt die
144 Grunderwerbssteuer im Allgemeinen 3,5 Prozent der Bemessungsgrundlage ^[2] und
145 stellt gerade für junge Familien oder Menschen mit begrenztem Eigenkapital eine
146 erhebliche Zusatzbelastung dar.

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

154 **Flex-Miet-Kauf Modelle forcieren**

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

161 Diese Modelle bieten insbesondere Menschen, die nicht sofort eine hohe Anzahlung
162 leisten können, eine flexible und erschwingliche Möglichkeit, den Weg in die
163 eigenen vier Wände zu ebnen. Sie schaffen einen gleitenden Übergang von Miete zu

164 Eigentum, reduzieren die finanzielle Einstiegsbarriere und geben Mietern Zeit,
165 Kapital aufzubauen oder finanzielle Sicherheit zu gewinnen. Flexi-Miet-Kauf-
166 Modelle können somit eine Brücke schlagen, um Eigentum für breitere
167 Bevölkerungsschichten und vor allem auch für junge Menschen wieder leistbar zu
168 machen.

169 **Gemeinnütziges Wohnen**

170 Die Thematik rund um das gemeinnützige Wohnen wird derzeit zu großen Teilen auf
171 Gemeindeebene geregelt. Die Gemeinden entscheiden hierbei, wer wann eine
172 gemeinnützige Wohnung zur Verfügung gestellt bekommt. Das Ergebnis dieses
173 Prozederes sind intransparente, komplizierte & korruptionsanfällige Systeme, bei
174 denen niemand wirklich weiß, wer wieso eine Wohnung bekommen hat. Oft haben
175 genau jene Personen, die eine gemeinnützige Wohnung am dringendsten benötigen
176 würden, keine Chance, eine solche zu bekommen.

177 **Vergaberichtlinien**

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

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

192 **Einkommensevaluation und befristete Mietverträge im** 193 **gemeinnützigen Wohnraum**

194 Der gemeinnützige Wohnbau ist eine zentrale Säule, um Menschen mit begrenztem
195 Einkommen Zugang zu leistbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum zu
196 ermöglichen. Um diesen Zweck zu erfüllen, ist eine regelmäßige
197 Einkommensevaluation unerlässlich. Sie stellt sicher, dass der begrenzte

198 gemeinnützige Wohnraum ausschließlich denjenigen zur Verfügung steht, die die
199 festgelegten Einkommenskriterien tatsächlich erfüllen.

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

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

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

224 **Zusammengefasst fordern wir:**

- 225 • Nachverdichtung ermöglichen: Anpassung baurechtlicher Vorgaben, um höhere
226 und dichtere Bauweisen zu erleichtern und Leerstand zu mobilisieren.
- 227 • Wohnbedarfsgerechtes Bauen: an Lebenssituationen angepasste Wohnformen
228 insbesondere im gemeinnützigen Wohnbau forcieren, wie
229 familienfreundlicher, altersgerechter und leistbarer Wohnungen.
- 230 • Unabhängige Raumplanung: Überführung der Raumplanungskompetenz auf eine
231 unpolitische, überregionale Ebene.

- 232 • Innovative Ansätze: Ausbau von Programmen wie Sicheres Vermieten
- 233 • Eigentum leistbar machen: Abschaffung der Grunderwerbssteuer für das erste
234 Eigenheim, Deregulierung der Tiroler Bauordnung und Förderung flexibler
235 Miet-Kauf-Modelle.
- 236 • Einheitliche Vergaberichtlinien: Einführung eines Tirol-weiten,
237 transparenten Punktesystems und einer zentralen Plattform für die Vergabe
238 gemeinnützigen Wohnraums.
- 239 • Regelmäßige Einkommensevaluation: Überprüfung der Einkommensverhältnisse
240 alle fünf Jahre, ergänzt durch befristete Mietverträge im gemeinnützigen
241 Wohnbau.

242 **Quellen:**

- 243 [1] https://www.statistik.at/fileadmin/user_upload/Wohnen-2022_barrierefrei.pdf
- 244 [2] [https://www.bmf.gv.at/themen/steuern/immobilien-
245 grundstuecke/grunderwerbsteuer/steuersatz.html#:~:text=Die%20Grunderwerbsteuer%2
246 0betr%C3%A4gt%20im%20Allgemeinen,1%20Z%201%20GGG%20stattfinden](https://www.bmf.gv.at/themen/steuern/immobilien-grundstuecke/grunderwerbsteuer/steuersatz.html#:~:text=Die%20Grunderwerbsteuer%20betr%C3%A4gt%20im%20Allgemeinen,1%20Z%201%20GGG%20stattfinden)
- 247 [3] [Politik: Unstimmigkeiten um Wohnungsvergabe im Völser Gemeinderat -
248 Westliches Mittelgebirge](#)
- 249 [4] <https://www.oesterreich.gv.at/formsearch/form/527?gkz=70513>