A4

Antrag

Initiator*innen: Maximilian Oberhammer, Benedikt Flasch

Titel: **LIBERALE WOHNBAUPOLITIK STATT SOZIALISTISCHER TRÄUMEREI**

Antragstext

Präambel

Der Wohnungsmarkt ist nicht nur essenziell für eine Stadt, sondern vor allem für die Menschen, die in der Stadt leben. In kaum einem anderen Lebensbereich wird mehr Zeit verbracht und mehr Geld ausgegeben. Wien ist in der glücklichen Lage, im Vergleich zu anderen großen europäischen Städten noch einigermaßen günstige Wohnungspreise anbieten zu könne. Der Schein trügt jedoch. Die (im Vergleich zu London, Paris oder München) günstigeren Preise liegen vor allem an der geringeren Nachfrage. Zudem kommen die Vorteile des Wiener Wohnungsmarktes vor allem Personen zugute, die bereits lange in der Stadt leben und das Glück alter Mietverträge ihr Eigen nennen können.

Darüber hinaus muss sich der Wiener Wohnungsmarkt der Zukunft und damit Zuwanderung und klimatischen Veränderungen stellen. Bürokratische Hürden für Nachverdichtung, Ausbau und Ökologisierung müssen abgebaut, Anreize geschaffen und transparente Pläne für die Zukunft geschmiedet werden.

Die JUNOS Wien sind der Meinung, dass diese Ziele am freien Markt am besten verwirklicht werden können. Wir fordern daher eine Vereinfachung des Bauens, durch die Unterstützung von bloß wirklich bedürftigen Personen und das Unterlassen von Marktbeschränkungen.

Visionen für ein vereinfachtes und nachhaltigeres Bauen

Was bereits im ersten Semester VWL gelernt wird, gilt auch für den Wohnungsmarkt: Angebot bestimmt die Nachfrage und Nachfrage das Angebot! Dementsprechend sind die JUNOS Wien der Meinung, dass Personen, die Angebot schaffen möchten der Weg dorthin möglichst einfach gestaltet werden muss und Regulierungen nur insoweit bestehen sollten, als diese unbedingt erforderlich sind. Denn nicht der Staat kennt die Bedürfnisse der Bevölkerung am besten, sondern der Markt.

Die JUNOS Wien sind zudem der Meinung, dass Bauen für die Zukunft nicht durch von oben herab diktierte Vorschriften funktioniert, sondern durch bürokratische und marktorientierte Anreize.

Nachverdichtung ermöglichen

Wien wächst, aber kaum nach innen, obwohl die Innenverdichtung gegenüber einem Siedlungswachstum sowohl hinsichtlich Lebensqualität als auch Nachhaltigkeit zu bevorzugen ist. Der Ausbau von bestehenden Gebäuden und die bessere Ausnutzung von bebaubarer Fläche innerhalb der bebauten Stadt ist besonders wegen der schon vorhandenen Infrastruktur äußerst effizient und ressourcensparend. Die Arbeiterkammer geht davon aus, dass durch den Dachausbau von Gründerzeithäusern etwa 23.000 zusätzliche Wohnungen sowie durch den Ausbau von Gemeinde und Genossenschaftsbauten jährlich etwa 2.000 zusätzlich Wohnungen geschaffen werden können.

- Die Stadt Wien darf daher privaten Ausbau nicht blockieren, muss NIMBY-Strömungen, die Ausbauten verhindern möchten, entschlossen entgegentreten und durch vereinfachte bürokratische Wege Nachverdichtung ermöglichen.

- Um die Potenziale von Nachverdichtung nutzen zu können fordert JUNOS Wien eine Evaluierung und Überarbeitung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne bezüglich Nachverdichtungsmöglichkeiten der Stadt Wien. Dies kann mittels einer höheren Bauklasse oder mit einer höheren Bebaubarkeit von Grundstücken erfolgen.

Entwicklung durch städtebauliche Verträge

Seit der Novelle der Wiener Bauordnung 2014 wird das Instrument des städtebaulichen Vertrages für den Zweck einer zielgerichteten Stadtentwicklung und der Beteiligung der Grundstückseigentümer_innen an Infrastrukturkosten angewandt. Diese zivilrechtlichen Verträge zwischen der Stadt Wien, Grundeigentümer_innen und Projektwerber_innen haben sich als grundsätzlich gut bewährt, da so eine bessere Abstimmung mit der Stadt und Erfüllung der

Planungsziele möglich ist.

Ein Beispiel dafür ist das realisierte Projekt Triiiple, drei Hochhäuser, bei denen eine freizugängliche Überplattung einer Autobahn und deren Gestaltung, eine Fläche für einen Kindergarten und finanzielle Mittel zur Erweiterung einer Volksschule durch den Projektwerbern bereitgestellt wurde.

Der größte Kritikpunkt an den städtebaulichen Verträgen ist jedoch die durch die Nicht-Veröffentlichung der Verträge fehlende Transparenz. Dies lässt den Anschein einer Vorteilsnahme von Verwaltung und Politik zu, erschwert die Nachvollziehbarkeit für die Bevölkerung an Projekten und schädigt dadurch das Vertrauen in die Institutionen der Stadt Wien.

Dennoch handelt es sich um ein praktisches Instrument der Zusammenarbeit zwischen Stadt und Privatwirtschaft. Leider wird dies gerade in junger Vergangenheit viel zu selten eingesetzt. So muss die Stadt Wien auch über den derzeitigen Anwendungsbereich hinausdenken und über diese städtebaulichen Verträge Anreize optischer und ökologischer Natur setzen. Ein Beispiel wäre hierfür, einen Stock mehr zu genehmigen, sofern das Haus im Gründerzeitlook oder in besonders nachhaltiger Weise gebaut wird.

Wir JUNOS Wien fordern deswegen:

- Die Stadt Wien soll städtebauliche Verträge in transparenter Weise schließen und veröffentlichen müssen.

- Die Stadt Wien soll sich für die Veröffentlichung der schon bestehenden Verträge einsetzen, um eine Veröffentlichung zu erwirken.

- Die Stadt Wien soll städtebauliche Verträge vermehrt für optische und ökologische Zwecke des Wohnungsbaus einsetzen.

<u>Zügige Bauverfahren & entlastete Behörden</u>

Bauverfahren sind derzeit mühsame Akte und erstrecken sich über Monate. Die Verfahrensabläufe wiederholen sich sogar nach kleinen Änderungen, Fachabteilungen (beispielsweise Brandschutzabteilung) sind unterbesetzt und Beamte an Schlüsselpositionen haben mit Überlastung zu kämpfen. Bauverfahren sind jedoch stets von diesen behördlichen Abteilungen abhängig und werden dadurch unnötigerweise in die Länge gezogen.

In einer zeitgemäßen Stadt und Verwaltung sollten Bauverfahren nicht ewig dauern. Um das zu erreichen, sind die behördlichen Flaschenhälse durch private Gutachter zu ersetzen. Diese sollen, wie es auch bei anderen Gutachten üblich ist, durch Ziviltechniker_innen und gleichwertigem befähigtem Fachpersonal erfolgen dürfen. Dadurch wird sowohl den Projektwerbenden als auch der Verwaltung Ressourcen gespart.

Die Sicherheit der Gebäude und ihrer Bewohner wird durch ein strenges Haftungsregime, welches bis zum Entzug der Lizenz der Prüfer geht, sichergestellt. Denn auch hier gilt, strenge Haftung ist besser als strenge Regulierung.

Abweichungen zulassen

Oftmals kann bei Bauprojekten mit einer relativ geringen Abweichung von der Flächenwidmungs- u Bebauungsplanung eine Verbesserung in ästhetischer und bautechnischer Sicht oder sogar eine bessere Nutzbarkeit von Wohnungen erreicht werden. Solche Abweichungen können Gebäude architektonisch ansprechender aussehen lassen, eine bessere Nutzbarkeit von Wohnfläche ermöglichen (wenn beispielweise die Dachschrägen ungünstig durch eine Wohnung verlaufen würde) oder einfachere bautechnische & somit billigere Ausführungen erlauben. Derzeit sind unverständlicherweise auch nur die geringsten Abweichungen kaum möglich. Selbst die oft von Projektentwickler_innen vorgebrachte Option im Gegenzug für Abweichungen Ausgleichmaßnahmen zu setzen, die auch denjenigen, die im Gebäude lebe zugutekommt, hilft nicht.

Die JUNOS Wien setzen sich dafür ein, dass:

- es bei Abweichungen vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan mehr Spielraum gibt

- es möglich ist mit Ausgleichsmaßnahmen Abweichungen von Planungen zu kompensieren

Dabei soll das Prinzip „strenge Haftung ist besser als strenge Vorschrift“ angewandt werden. Bauträger und der Prüfer haben dadurch größeren Spielraum, haften aber streng, sofern durch die Abweichung etwas passiert.

Entlastung der Bauausschüsse der Bezirke

Bei Verfahren zu Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen läuft derzeit der

Verfahrensweg über den Bauausschuss der Bezirksvertretungen. Diese Bauausschüsse müssen in Bauverfahren einerseits als mitentscheidende Behörde handeln, sind aber andererseits oftmals machtlos und nicht fachkundig. Das führt dazu, dass der Ausschuss überfordert ist und alle Verfahren genehmigt, da sich der Ausschuss mit der Ablehnung eines Verfahrens ohne fachlich korrekte Begründung strafbar machen würde.

Deshalb setzt sich JUNOS Wien dafür ein, dass die Bauausschüsse der Bezirksvertretungen in den Verfahren für den Bezirk relevanten Bauverfahren in einer rechtlich sichereren Form an den Verfahren teilhaben.

Abschaffung der Stellplatzverpflichtung

In Wien sind pro errichtete Wohnnutzfläche von 100 m² ein Stellplatz bereitzustellen oder eine Ausgleichsabgabe in der Höhe von 12.000 € an die Stadt Wien zu leisten.

Einerseits ist die Anforderungen bezüglich der Verkehrswende, nach der weniger Autos benötigt werden, nicht mehr zeitgemäß und andererseits treibt sie die Baukosten in die Höhe.

Als konkrete Sofortmaßnahme der Entbürokratisierung fordern die JUNOS Wien daher die Abschaffung der Stellplatzverpflichtung.

Sprungbretter für Bedürftige schaffen

Trotz aller oben genannten Maßnahmen ist den JUNOS klar, dass gewissen Personen auch mit noch so günstigen Mieten nicht in der Lage sind, sich eine Wohnung zu leisten. Im Sinne der sozialen Gerechtigkeit und Treffsicherheit soll sich die staatliche Unterstützung auf diese Personen beschränken.

Derzeit liegt in Wien der Anteil der Personen, die in staatlich geförderten oder in staatlichen Wohnungen wohnen über 60%. Dass dieser Anteil von knapp 2/3 der Bevölkerung bedürftig ist, würde einen völligen Entfall der Mittelschicht bedeuten. Ein Staat ist zudem nicht dazu da, einen überwiegenden Teil der Bevölkerung mit Gütern zu versorgen, die am privaten Markt effizienter erzeugt werden können. Dies bedeutet am Ende bloß, dass die Wohnung auf teurere Weise mit Steuergeld bezahlt wird.

Die JUNOS fordern daher eine Bedürftigkeitsgrenze vor, bei deren Überschreiten keine staatlichen oder staatlich geförderten Wohnungen neu vergeben werden

sollen. Dies Bedürftigkeitsgrenze liegt bei Gemeindebauwohnungen 35% unter dem Wiener Medianeinkommen. Bei staatlich geförderten Genossenschaftswohnungen liegt die Bedürftigkeitsgrenze bei 20% unter dem Wiener Medianeinkommen.[1]

Liegt die Person unter dieser Grenze, soll auf Antrag ein auf fünf Jahre befristeter Mietvertrag oder ein Mietkaufvertrag angeboten werden. Steigt die Miete über die Bedürftigkeitsgrenze, steigt die Miete adäquat an. So erhöht sich beispielsweise die Miete bei einem Verdienst von 10% über der Bedürftigkeitsgrenze ebenso um 10%. Dieser Zuschlag ist mit dem Marktpreis der Wohnung gedeckelt. Hinsichtlich des Mietkaufes gilt untenstehendes.

Restriktive Politik am Wohnungsmarkt gegenüber „Zuagroasten“ vermeiden

Die Vorteile einer staatlich geförderten oder staatlichen Wohnung sollen jedoch nicht nur Personen zukommen, die bereits 5 Jahre in Wien wohnen. Im Gegenteil, sozial bedürftig ist zumeist die junge Bevölkerung, die erst kürzlich für eine Ausbildung oder eine Arbeit nach Wien gezogen ist.

Einen Antrag können daher all jene Stellen, die entweder zumindest 20h in Wien arbeiten, oder in Wien studieren und jährlich (nicht im Semester) zumindest 30 ECTS punkte erlangen. Eine Kombination beider Elemente (bspw. 10h arbeiten, zumindest 15 ECTS Punkte erlangen) soll möglich sein.

Mietkauf forcieren

Ein Eigenheim ist eine der wichtigsten Voraussetzungen für eine freie Lebensgestaltung und zusätzlich eine gute Altersvorsorge. Der Traum des Eigenheimes gestaltet sich jedoch gerade für junge Menschen eher schwierig. Bessere Rahmenbedingungen müssen es ermöglichen, früher den Schritt in die Freiheit und Selbstständigkeit zu gehen. Die JUNOS sprechen sich für eine Erleichterung von Mietkauf aus.

Um Jahre, in denen man Miete zahlt und kein übriges Geld hat, um für den Eigentumserwerb anzusparen zu vermeiden, sollen bei Genossenschafts- und Gemeindebauten Mietzahlungen auf den Kaufpreis (welcher sich aus dem Marktpreis ergibt) angerechnet werden. Der Kaufpreis ergibt sich aus dem Marktwert zum Zeitpunkt des Kaufes. Der Finanzierung des verbliebenen, noch nicht bezahlten Anteils der Wohnung erfolgt über den freien Markt.

Lebensumstände ändern sich oft und ein Single mit 24 benötigt eine andere Wohnung als eine Familie mit Kindern. Ist ein Umzug nötig, bevor ein Kauf der Wohnung möglich ist, vergehen Jahre, in denen nicht für den Eigentumserwerb

vorgesorgt werden konnte. Die JUNOS schlagen daher ein Flexi-Mietkauf-System vor, nach welcher der Betroffene während der Phase eines Mietkaufs seine Wohnung wechseln kann. Bisherige Zahlungen sollen für den Mietkauf der neuen Gemeinde- oder Genossenschaftswohnung angerechnet werden. Dies regt gerade junge Erwachsene dazu an, einen Mietkauf zu wählen und so bereits früh Eigentum anzustreben.

Um Missbrauch zu vermeiden und den Lebenssituationen hinsichtlich des Einkommens gerecht zu werden, steigt die reduzierte Miete von Gemeindebau- bzw. Genossenschaftswohnungen adäquat mit dem Einkommen an (siehe dazu Kapitel „Gemeindebau nur für Bedürftige“)

Marktbeschränkungen unterlassen

Die Bedürfnisse und Wünsche eines Marktes können nie endgültig und in seiner umfassenden Form von einem Staat erfasst werden. Es ist daher völlig illusorisch durch für alle oder auch einen Großteil der Bevölkerung geltende Vorschriften dieses und jenes von oben herab zu bestimmen, lenken und beschränken zu wollen. Die JUNOS Wien sprechen sich dafür aus, Beschränkungen des Marktes nur in sehr engen Grenzen und nur dort, wo es unbedingt erforderlich ist, zuzulassen.

Enteignung

Durch Enteignung von Wohnraum, mehr Wohnraum zu schaffen ist ein Trugschluss. Dadurch werden Investoren verunsichert und davon abgehalten auf neue Wohnungen zu bauen. Der Staat und seine ineffiziente Verwaltung sind nicht in der Lage, diese Lücke privater Anbieter zu füllen. Bereits jetzt werden knapp drei Viertel der Wohnungen Wiens durch private Anbieter auf der Nachfrage des Marktes entsprechenden Weise gebaut.[2]

Die durch Enteignung ausgelöste Unsicherheit führt zu einem Rückgang der Bau- und Investitionstätigkeit. Es entsteht dadurch eine Verknappung am Markt, die am Ende zu noch höheren Preisen auf dem Wohnungsmarkt führt.

Zudem stellt die Enteignung einen massiven, nur in sehr engen Grenzen tolerierbaren (unbedingt notwendig für Bau von Infrastruktur) Eingriff in das Recht auf Eigentum dar. Eine grundrechtlich erforderliche Entschädigung von groß angelegten Enteignungen ist darüber hinaus weder wirtschaftlich sinnvoll noch leistbar.[3]

Die JUNOS sprechen sich daher gegen die Enteignung von Wohnraum zur Schaffung von Wohnraum aus.

Mietpreisbremse

Obwohl der österreichische Wohnungsmarkt zu den am stärksten regulierten der Welt zählt,[4] ertönt in hoher Regelmäßigkeit der Ruf nach Mietpreisobergrenzen. Diese klingen gut und erschaffen das Narrativ, einer Politik die sich um den kleinen Mann/die kleine Frau kümmere. Tatsächlich sind sich Ökonomen aller Lager in kaum einem anderen Bereich so einig, dass Mietpreisobergrenzen (und damit auch die zwar weniger drastisch formulierten, aber in ihrer Wirkungsweise gleichen Richtwertmieten) langfristig dem Ziel, angemessenen Wohnraum zu schaffen, schaden.[5] Eine ähnliche Situation besteht leider bereits bei den zwar weniger drastisch klingenden aber in ihrer Wirkungsweise gleichen Richtwertmieten[6] à siehe dazu Positionspapier „das liberale Mietrecht“.

So führt eine Mietpreisbrems dazu, dass das Vermieten sowohl für Investoren als auch für Personen, die eine Vorsorgewohnung besitzen unattraktiver wird. Ähnlich wie im vorigen Kapitel, führt dies zu geringerer Bautätigkeit und weniger privatem Vermieten der eigenen Wohnung. Darüber hinaus besteht natürlich noch weniger Anreiz, eine Wohnung zu sanieren.

Durch Beschränkungen der Preise entsteht eine Verknappung des Angebots, welche den Preis von Wohnungen erhöht und Investitionen unattraktiv werden lässt. Die JUNOS lehnen daher jegliche Art von Preisobergrenzen am Wohnungsmarkt ab.

[1] Medianeinkommen liegt derzeit bei etwa EUR 33.200,- brutto (https://www.wien.gv.at/statistik/arbeitsmarkt/tabellen/einkommen-gesamt-bez.html); die Bedürftigkeitsgrenze wäre daher für Gemeindebau etwa EUR 21.580,- bzw. für staatlich geförderte Genossenschaftswohnungen etwa EUR 26.560,-.

[2] Lt. Statistik Austria 74,43 %: https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudeerrichtung/baubewilligungen/107595.html

[3] Berlin rechnet mit 28 – 36 Milliarden Euro. Zum Vergleich, dass Budgetvolumen der Stadt Wien beträgt in etwa 16 Mrd. Euro.

[4] Lorenz/Sustala, Policy Brief „Wohnst du schon oder regulierst du noch?“ Agenda Austria S. 1; https://www.agenda-austria.at/wp-content/uploads/2019/12/aa-policy-brief-mietpreisbremse-v4.pdf

[5] Lorenz/Sustala, Policy Brief „Wohnst du schon oder regulierst du noch?“ Agenda Austria S. 6; https://www.agenda-austria.at/wp-

content/uploads/2019/12/aa-policy-brief-mietpreisbremse-v4.pdf

[6] Richtwertmieten kommen im Vollanwendungsbereich des MRG zur Anwendung à Häuser älter als 1945