Antrag

Initiator*innen: Maximilian Oberhammer, Benedikt Flasch

Titel: **LIBERALE WOHNBAUPOLITIK STATT
SOZIALISTISCHER TRÄUMEREI**

Antragstext

1 Präambel

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

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

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

19 Visionen für ein vereinfachtes und nachhaltigeres Bauen

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

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

30 Nachverdichtung ermöglichen

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

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

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

48 Entwicklung durch städtebauliche Verträge

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

55 Planungsziele möglich ist.

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

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

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

72 Wir JUNOS Wien fordern deswegen:

- 73 • Die Stadt Wien soll städtebauliche Verträge in transparenter Weise
74 schließen und veröffentlichen müssen.
- 75 • Die Stadt Wien soll sich für die Veröffentlichung der schon bestehenden
76 Verträge einsetzen, um eine Veröffentlichung zu erwirken.
- 77 • Die Stadt Wien soll städtebauliche Verträge vermehrt für optische und
78 ökologische Zwecke des Wohnungsbaus einsetzen.

79 Zügige Bauverfahren & entlastete Behörden

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

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

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

96 Abweichungen zulassen

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

108 Die JUNOS Wien setzen sich dafür ein, dass:

- 109 • es bei Abweichungen vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan mehr Spielraum
110 gibt
- 111 • es möglich ist mit Ausgleichsmaßnahmen Abweichungen von Planungen zu
112 kompensieren

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

116 Entlastung der Bauausschüsse der Bezirke

117 Bei Verfahren zu Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen läuft derzeit der

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

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

127 Abschaffung der Stellplatzverpflichtung

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

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

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

136 **Sprungbretter für Bedürftige schaffen**

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

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

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

150 sollen. Dies Bedürftigkeitsgrenze liegt bei Gemeindebauwohnungen 35% unter dem
151 Wiener Medianeinkommen. Bei staatlich geförderten Genossenschaftswohnungen liegt
152 die Bedürftigkeitsgrenze bei 20% unter dem Wiener Medianeinkommen. [\[1\]](#)

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

159 Restriktive Politik am Wohnungsmarkt gegenüber „Zuagroasten“ vermeiden

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

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

168 Mietkauf forcieren

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

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

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

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

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

194 **Marktbeschränkungen unterlassen**

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

201 Enteignung

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

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

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

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

218 Mietpreisbremse

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

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

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

237 [1] Medianeinkommen liegt derzeit bei etwa EUR 33.200,- brutto
238 ([https://www.wien.gv.at/statistik/arbeitsmarkt/tabellen/einkommen-gesamt-
239 bez.html](https://www.wien.gv.at/statistik/arbeitsmarkt/tabellen/einkommen-gesamt-bez.html)); die Bedürftigkeitsgrenze wäre daher für Gemeindebau etwa EUR 21.580,-
240 bzw. für staatlich geförderte Genossenschaftswohnungen etwa EUR 26.560,-.

241 [2] Lt. Statistik Austria 74,43 %:
242 [https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/woh-
nungs_und_gebaeudeerrichtung/baubewilligungen/107595.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/woh-
243 nungs_und_gebaeudeerrichtung/baubewilligungen/107595.html)

244 [3] Berlin rechnet mit 28 – 36 Milliarden Euro. Zum Vergleich, dass
245 Budgetvolumen der Stadt Wien beträgt in etwa 16 Mrd. Euro.

246 [4] Lorenz/Sustala, Policy Brief „Wohnst du schon oder regulierst du noch?“
247 Agenda Austria S. 1; [https://www.agenda-austria.at/wp-
248 content/uploads/2019/12/aa-policy-brief-mietpreisbremse-v4.pdf](https://www.agenda-austria.at/wp-content/uploads/2019/12/aa-policy-brief-mietpreisbremse-v4.pdf)

249 [5] Lorenz/Sustala, Policy Brief „Wohnst du schon oder regulierst du noch?“
250 Agenda Austria S. 6; <https://www.agenda-austria.at/wp->

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

252 [\[6\]](#) Richtwertmieten kommen im Vollarwendungsbereich des MRG zur Anwendung à
253 Häuser älter als 1945