

# ANTRAG

*Gremium:* Bundeskongress

*Beschlussdatum:* 06.11.2022

*Tagesordnungspunkt:* 11.1. Leitantrag des Bundesvorstands

## **LANEU7: Zukunft neu bauen! Unsere Bauanleitung für nachhaltig günstiges Wohnen.**

### **Antragstext**

1 **Zukunft neu bauen!**

2 **Unsere Bauanleitung für nachhaltig günstiges Wohnen.**

3 Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis. Seit Menschen vor ca. 10.000 Jahren  
4 sesshaft wurden, ist die Schaffung der eigenen vier Wände integraler Bestandteil  
5 der menschlichen Kultur und Identität. Der eigene Wohnraum gibt Sicherheit, er  
6 ist essentiell für die Gesundheit und sein Umfeld prägt uns für unser Leben. Er  
7 ist ein Stabilitätsfaktor im Leben eines jeden Menschen, der in seiner Bedeutung  
8 nicht überschätzt werden kann. Die Schaffung eines Eigenheims ist essentiell im  
9 Aufbau von Vermögen<sup>[1]</sup> und mit seiner ermächtigenden Idee von Unabhängigkeit  
10 seit jeher ein Fundament liberaler Lebensweise.

11 Für junge Menschen wird es jedoch immer schwieriger, den Traum eines eigenen  
12 Wohnraumes zu verwirklichen: immer stärker klappt das verfügbare Einkommen von  
13 Haushalten und die Immobilienpreise auseinander.<sup>[2]</sup> Das Eigenheim ist damit für  
14 viele nicht mehr erschwinglich. Besonders junge Menschen sind von dieser  
15 Entwicklung betroffen, wohingegen der Staat über die Eintragungsgebühr für das  
16 Grundbuch ordentlich von der Teuerung profitiert.

17 Auch die hohen Mietkosten erschweren vor allem jungen Menschen, ein souveränes  
18 Leben zu führen, Familien zu gründen und nachhaltige Investitionen in das eigene  
19 Leben zu tätigen. Dieses Problem ist dabei keine Randerscheinung, sondern  
20 betrifft knapp die Hälfte der österreichischen Bevölkerung - noch drastischer  
21 ist die Situation in großen Städten und suburbanen Gebieten (Speckgürtel), etwa  
22 der Bundeshauptstadt, in der 77% zur Miete wohnen.<sup>[3]</sup>

### **Staatliche Markteingriffe schaffen keinen Wohnraum!**

Während die österreichische Bevölkerung in den vergangenen Jahren stark gewachsen ist, zog der Bau von neuen Wohnungen nur allmählich an.<sup>[4]</sup> Der verfügbare Wohnraum ist also nicht ausreichend mit der Entwicklung der Bevölkerung gewachsen. Der Grund dafür liegt einerseits im enormen, krisenbedingten Anstieg der Baukosten und andererseits durch die hohe Regulierungsdichte in Österreich, die den Wohnmarkt besonders träge machen.

Dies hat zur Folge, dass durch das fehlende Angebot bei gleichzeitig steigender Nachfrage von Wohnraum die Mieten steigen. Durch die zunehmende Urbanisierung sind davon besonders die Ballungszentren betroffen, die günstigen Wohnraum in großen Städten zur Mangelware machen.

Um dieser Entwicklung entgegenzuhalten, hilft in erster Linie eines: Neue Wohnungen bauen und das zu günstigeren Konditionen. Nur durch verdichteten Neubau von Wohnraum, der Mobilisierung von leerstehenden Wohnungen und der Sanierung von maroden Wohnhäusern und vormals anderwertig genutzten Gebäuden, die zu Wohnräumen umgewandelt werden können, kann die Nachfrage gestillt und die Preisentwicklung entspannt werden.

Populistische Forderungen nach einem Mietendeckel hingegen schaffen keine einzige zusätzliche Wohnung und schlimmer noch, sie verringern das verfügbare Angebot sogar! Durch die Einführung eines Mietpreisdeckels in Berlin - ein Vorzeigeprojekt der rot-rot-grünen Stadtregierung - brach das Wohnungsangebot um 60 Prozent ein.<sup>[5]</sup> Auch die Leerstandsabgabe ist als Mittel vollkommen ungeeignet, um Wohnraum verfügbar zu machen und stellt einen ungerechtfertigten staatlichen Eingriff in privates Eigentum dar. Für große Unternehmen fällt die Abgabe nicht ins Gewicht oder wird an die übrigen Mieter\_innen weitergereicht. Für kleine, nicht gewerbsmäßige Vermieter\_innen sinkt der Anreiz, in leerstehende Wohnungen zu investieren, um diese für den Markt attraktiv zu machen und im Sinne des Klimaschutzes zu sanieren. Beide Maßnahmen lehnen wir entschieden ab

Statt willkürlicher, staatlicher Eingriffe in das Grundrecht auf Eigentum, braucht es endlich eine Rücknahme der ausufernden Gießkannensubventionen, der zunehmenden staatlichen Eingriffe und eine Rückbesinnung auf die Wirkmacht des Marktes. Der Staat muss sich wieder zurücknehmen und auf seine Kernaufgaben fokussieren: Einen stabilen Rahmen für die nachhaltige Schaffung von Wohnraum durch den Markt zu geben und die Mietkosten dadurch zu senken.

Wir JUNOS - Junge Liberale NEOS fordern daher:

- 59 • **Das Mietrechtsgesetz muss endlich reformiert werden**, um der  
60 Interventionsspirale einen Riegel vorzuschieben und leistbares Wohnen  
61 möglich zu machen! Daher bekräftigen wir die Forderungen unseres Antrags  
62 **Das liberale Mietrecht.**<sup>161</sup>
  
- 63 • Vorerst sollen zumindest Vermieter\_innen, die die eigenen **Mietwohnungen**  
64 **auf ein klimaneutrales Niveau heben (Stichwort: Nullenergiehaus), nicht**  
65 **mehr dem Richtwertmietzins unterliegen**. Mit dieser Maßnahme schaffen wir  
66 einen Anreiz für die dringend notwendige klimaschonende Sanierung von  
67 Altbauten und sorgen langfristig für die Homogenisierung des Mietmarktes.
  
- 68 • Für Gebäude, die nicht dem Richtwertmietzins unterliegen, braucht es  
69 **zielgerichtete Unterstützungen**, die eine **umfassende thermische Sanierung**  
70 zum Ziel haben. Damit Österreich sein Ziel erreichen kann, bis 2040  
71 klimaneutral zu werden, müssen mehr alte Gebäude nachhaltig saniert  
72 werden. Derzeit liegt die Sanierungsquote im Gebäudesektor bei nur 1,5% -  
73 benötigt werden jedoch 2,5% bis 2025.<sup>171</sup>
  
- 74 • Personen mit einem geringen Einkommen, die marktübliche Mieten nicht aus  
75 eigener Kraft stemmen können, müssen durch die öffentliche Hand gestützt  
76 werden. **Subjektförderungen**, also finanzielle Beihilfen für Individuen,  
77 sind unserer Auffassung nach der richtige Weg, um soziale Härten  
78 abzufangen. Objektförderungen, etwa durch eine Wohnbauförderung o.ä.,  
79 lehnen wir ab. Derartige Subventionen führen zu einer starken  
80 Segmentierung des Marktes, die den Preisdruck auf die übrigen  
81 Marktteilnehmer deutlich erhöht. Durch oftmals lange Wartelisten werden  
82 besonders Junge bei der Wohnungssuche benachteiligt.

83 Aber auch die Immobilienpreise sind in Österreich stark gestiegen und zwar  
84 deutlich mehr als in den meisten anderen EU-Staaten. Nur im Baltikum, Ungarn und  
85 in Luxemburg wurden die Immobilienpreise noch teurer.<sup>181</sup> Mit dieser  
86 Preisentwicklung kann die Einkommensentwicklung nicht mithalten und das  
87 erschwert den Vermögensaufbau durch Immobilien besonders für Junge.

88 Wir JUNOS - Junge Liberale NEOS fordern daher:

- 89 • **Keine Grunderwerbsteuer beim Kauf der ersten Immobilie, sofern es sich**  
90 **entweder um eine Wohnung oder ein anderes, bereits vor 2020 errichtetes**  
91 **Objekt handelt.**
  
- 92 • **Einmodernes Grundbuch.** Durch ein modernes Grundbuch - Neuseeland zählt  
93 dabei als Best Practice - würden in Österreich Einsparungen von über einer

94           Milliarde € direkt bei Käufer\_innen entstehen.<sup>191</sup>

- 95           • **Eine Reform der Grundsteuer.**<sup>1181</sup> Die derzeitige Ausgestaltung der  
96 Grundsteuer ist nicht treffsicher. Das System basiert auf völlig  
97 veralteten Einheitswerten und spiegelt weder die gestiegenen Preise wider,  
98 noch ist sie flexibel genug, um die regionalen Unterschiede abzubilden.  
99 Die Steuer muss sich zukünftig an **aktuellen Marktwerten statt starrer**  
100 **Einheitswerte** orientieren. Die Progression der Steuer muss so gestaltet  
101 werden, dass für den durchschnittlichen Eigenwohnraum deutlich günstigere  
102 Sätze gelten als für größere Immobilienvermögen.

103 Die Ausnahmen im Gesetz gehören dabei auf ein absolutes Minimum reduziert.  
104 Steuerbefreiungen für Kirchen und anerkannte Religionsgemeinschaften haben in  
105 einem modernen, säkularen Staat nichts zu suchen. Auch Steuerbegünstigungen für  
106 Flughäfen sind angesichts der Herausforderung der EU-Klimaziele nicht  
107 zielführend.

- 108           • **Ein modernes Grund- und Immobilienregister nach dänischem Vorbild.**<sup>1111</sup> Wie  
109 in vielen anderen Bereichen der österreichischen Verwaltung, fehlt es an  
110 einer genauen Datenlage. Die Folge davon ist oft der politische Blindflug  
111 bei Förderungen und Reformen. Ein solches Register würde klare  
112 Bemessungsgrundlagen für die reformierte Grundsteuer schaffen und  
113 zielgerichtete Förderungen für die Erreichung der Klimaziele ermöglichen.

- 114           • **Eine Befreiung von der Grundsteuer beim Kauf der ersten eigenen** Immobilie,  
115 sofern es sich um eine Wohnung oder ein anderes, bereits vor 2020  
116 errichtetes Objekt handelt, für die ersten fünf Jahre.

- 117           • **Die steuerliche Absetzbarkeit von Kreditraten eines Kredits, der für den**  
118 **Kauf der ersten eigenen Immobilie,** sofern es sich um eine Wohnung oder ein  
119 anderes, bereits vor 2020 errichtetes Objekt, handelt.

## 120 **Wohnungsbau nicht Raubbau!**

121 Auch wenn wir ausufernde staatliche Eingriffe entschieden ablehnen, sind wir  
122 JUNOS - Junge Liberale NEOS uns der physischen Grenzen unseres Planeten bewusst.  
123 Sie sind die Grundlage menschlichen Lebens und dadurch Voraussetzung für ein  
124 selbstbestimmtes Leben in Freiheit. Die Grenzen des Planeten sind damit  
125 automatisch die Grenzen des Marktes. Technische Innovation und die grenzenlose  
126 Kreativität des Menschen müssen der Antrieb für wettbewerbsfähige Preise am  
127 Wohnungsmarkt sein und nicht durch die Ausbeutung der Umwelt erzielt werden.  
128 Dabei führt gerade oft staatliches Versagen zum bedenkenlosen Umgang von Grund  
129 und Boden. In Österreich wurden in den letzten 10 Jahren durchschnittlich 11,5

130 ha pro Tag an Boden versiegelt. Das entspricht 24 Fußballfeldern pro Tag. Der  
131 jährliche Produktivitätsverlust durch Versiegelung entspricht dem jährlichen  
132 Nahrungsbedarf von etwa 20 000 Menschen.<sup>1121</sup> Durch die Schaffung von  
133 begleitender Infrastruktur, um lose Siedlungszüge zu verbinden, werden wichtige  
134 Rückzugsflächen von Pflanzen und Tieren zerschnitten und die biologische  
135 Vielfalt damit gefährdet. Versiegelte Flächen nehmen kein Wasser mehr auf, was  
136 ein erhöhtes Hochwasserrisiko zur Folge hat. Schließlich kann versiegelter Boden  
137 Wasser auch nicht verdunsten. Das führt besonders in Ballungsräumen mit hohen  
138 Versiegelungsraten zu Tropennächten, unter denen Menschen und Tiere leiden.

139 Hier versagt der Staat in seiner Verantwortung, schützende Rahmenbedingungen zu  
140 setzen. Die Flächenwidmungskompetenz der Gemeinden führt zu zersiedelten Flächen  
141 und dient oft mehr den Interessen der agierenden Gemeindepolitiker,, als der  
142 nachhaltigen Entwicklung von Siedlungsräumen. Baurechtliche Vorgaben zementieren  
143 nicht nachhaltige Bauformen ein. Dieses Staatsversagen muss endlich korrigiert  
144 werden.

145 Wir JUNOS - Junge Liberale NEOS fordern daher:

- 146 • Die **Flächenwidmungskompetenz muss den Gemeinden entzogen werden** und auf  
147 einer überregionalen Ebene angesiedelt werden. Kompaktere Siedlungskerne  
148 bedeuten eine effizientere Nutzung von öffentlicher Infrastruktur und  
149 entlasten damit den Haushalt der Kommunen.
  
- 150 • Die **ersatzlose Streichung von Neubauförderungen von Ein- und**  
151 **Zweifamilienhäusern** im Rahmen der Wohnbauförderung.<sup>1131</sup> Diese teure  
152 Maßnahme (durchschnittl. 275 Mio. jährlich) befeuert die Zersiedelung als  
153 auch die Flächenversiegelung und bürdet den Kommunen, durch die notwendige  
154 Bereitstellung von Infrastruktur, wie Straßen, ÖNV und (Ab)wasserrohren,  
155 enorme Zusatzkosten auf. Einfamilienhäuser sind weder ökologisch noch  
156 finanziell nachhaltig.
  
- 157 • Die **Schaffung von steuerlichen Anreizen, um die Bebauung von bereits**  
158 **versiegelten Flächen und innerörtlichen Lücken, im Sinne der**  
159 **Innenverdichtung, zu fördern.** Die Aufbereitung von bereits versiegelten  
160 Flächen, um diese für Neubauten nutzen zu können, ist teuer. Dadurch  
161 werden neue Gebäude oft eher in eigens umgewidmetem Grünland errichtet,  
162 anstatt auf ungenutzten, bereits versiegelten Flächen. Durch steuerliche  
163 Begünstigungen können hier Anreize geschaffen werden, um unversiegelte  
164 Flächen zu schützen. Hiermit wird maßgeblich zur Mobilisierung von Bauland  
165 beigetragen. Durch die Bereitstellung von (steuerlich) begünstigtem  
166 Bauland werden auch die Baukosten gesenkt.

- 167 • Die Lockerung von baurechtlichen Richtlinien, um die Sanierung von alten  
168 Gebäuden zu erleichtern und kostengünstigeres Bauen zu ermöglichen.  
169 Oftmals steht die staatliche Regulierungswut der Mobilisierung von  
170 Wohnraum in alten Gebäuden entgegen. Durch das starre Festlegen von  
171 willkürlichen Regelungen, etwa bei der erforderlichen Raumhöhe, ist die  
172 Bereitstellung von Wohnräumen in historischen Gebäuden entweder sehr teuer  
173 oder unmöglich.
- 174 • **Qualitätsvolle Innenverdichtung.** Viele Siedlungsräume kämpfen mit der  
175 bestehenden Versiegelung. Neben der Flächenwidmung ist dieser Zustand auch  
176 oft Ergebnis rigider, lokaler Baurichtlinien. Wir JUNOS - Junge Liberale  
177 NEOS bekennen uns zum Prinzip der qualitätsvollen Innenverdichtung.  
178 Wohnraum muss wieder in die Höhe und nicht mehr in die Breite wachsen und  
179 dazu müssen Baurichtlinien gelockert werden. Die Verdichtung eines  
180 Siedlungskernes muss dabei einhergehen mit dem Ausbau von Infrastruktur,  
181 die nachhaltige Mobilität sicher ermöglicht (Stichwort Mobilitätswende)  
182 und durch umfassende Begrünung im öffentlichen Raum begleitet werden, die  
183 den Bewohnern Erholung bieten, die Siedlungen kühlen und die negativen  
184 Auswirkungen auf die Biodiversität dämpfen.

185 <sup>111</sup><https://academic.oup.com/qje/article/134/3/1225/5435538#137577859>

186 <sup>121</sup><https://lab.neos.eu/research/publikationen/eine-steuerreform-fuer-leistbare-immobilien>

188 <sup>131</sup><https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen-2021.pdf>

189 <sup>141</sup><https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/demographische-prognosen/bevoelkerungsprognosen-fuer-oesterreich-und-die-bundeslaender>

192 <sup>151</sup><https://www.tagesspiegel.de/berlin/wohnungsangebot-in-berlin-durch-mietendeckel-um-60-prozent-eingebrochen-5999386.html>

194 <sup>161</sup> Das liberale Mietrecht. Antrag beschlossen durch den X. Bundeskongress,  
195 Salzburg 2014.

196 <sup>171</sup><https://www.derstandard.at/story/2000131328704/so-wird-das-nichts-sanierungsrate-im-gebaeudebestand-zu-niedrig>

198 <sup>181</sup>[https://www.neos.eu/\\_Resources/Persistent/f5cd204bd55f72c78306e77bd017d8e5788-](https://www.neos.eu/_Resources/Persistent/f5cd204bd55f72c78306e77bd017d8e5788-)

199 [4ff65/PB-quadrat-Immobilien\\_druck.pdf](#)

200 <sup>191</sup> [https://www.neos.eu/\\_Resources/Persistent/f5cd204bd55f72c78306e77bd017d8e5788-4ff65/PB-quadrat-Immobilien\\_druck.pdf](https://www.neos.eu/_Resources/Persistent/f5cd204bd55f72c78306e77bd017d8e5788-4ff65/PB-quadrat-Immobilien_druck.pdf), S.35-36.

202 <sup>1101</sup> [https://www.neos.eu/\\_Resources/Persistent/f5cd204bd55f72c78306e77bd017d8e57884ff65/PB-quadrat-Immobilien\\_druck.pdf](https://www.neos.eu/_Resources/Persistent/f5cd204bd55f72c78306e77bd017d8e57884ff65/PB-quadrat-Immobilien_druck.pdf)

204 <sup>1111</sup> [https://www.neos.eu/\\_Resources/Persistent/f5cd204bd55f72c78306e77bd017d8e57884ff65/PB-quadrat-Immobilien\\_druck.pdf](https://www.neos.eu/_Resources/Persistent/f5cd204bd55f72c78306e77bd017d8e57884ff65/PB-quadrat-Immobilien_druck.pdf)

206 <sup>1121</sup> <https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/boden/flaecheninanspruchnahme>

207 <sup>1131</sup> [https://www.bmk.gv.at/themen/klima\\_umwelt/klimaschutz/nat\\_klimapolitik/kontr-  
aproduktiv.html](https://www.bmk.gv.at/themen/klima_umwelt/klimaschutz/nat_klimapolitik/kontr-<br/>aproduktiv.html)