ANTRAG

Gremium: *Bundeskongress*

Beschlussdatum: *06.11.2022*

Tagesordnungspunkt: *11.1. Leitantrag des Bundesvorstands*

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

Antragstext

Zukunft neu bauen!

Unsere Bauanleitung für nachhaltig günstiges Wohnen.

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

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

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

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.[4] 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.[5] 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:

- Das **Mietrechtsgesetz muss endlich reformiert werden**, um der Interventionsspirale einen Riegel vorzuschieben und leistbares Wohnen möglich zu machen! Daher bekräftigen wir die Forderungen unseres Antrags **Das liberale Mietrecht.**[6]

- Vorerst sollen zumindest Vermieter_innen, die die eigenen **Mietwohnungen auf ein klimaneutrales Niveau heben (Stichwort: Nullenergiehaus), nicht mehr dem Richtwertmietzins unterliegen**. Mit dieser Maßnahme schaffen wir einen Anreiz für die dringend notwendige klimaschonende Sanierung von Altbauten und sorgen langfristig für die Homogenisierung des Mietmarktes.

- Für Gebäude, die nicht dem Richtwertmietzins unterliegen, braucht es **zielgerichtete Unterstützungen**, die eine **umfassende thermische Sanierung** zum Ziel haben. Damit Österreich sein Ziel erreichen kann, bis 2040 klimaneutral zu werden, müssen mehr alte Gebäude nachhaltig saniert werden. Derzeit liegt die Sanierungsquote im Gebäudesektor bei nur 1,5% - benötigt werden jedoch 2,5% bis 2025.[7]

- Personen mit einem geringen Einkommen, die marktübliche Mieten nicht aus eigener Kraft stemmen können, müssen durch die öffentliche Hand gestützt werden. **Subjektförderungen**, also finanzielle Beihilfen für Individuen, sind unserer Auffassung nach der richtige Weg, um soziale Härten abzufangen. Objektförderungen, etwa durch eine Wohnbauförderung o.ä., lehnen wir ab. Derartige Subventionen führen zu einer starken Segmentierung des Marktes, die den Preisdruck auf die übrigen Marktteilnehmer deutlich erhöht. Durch oftmals lange Wartelisten werden besonders Junge bei der Wohnungssuche benachteiligt.

Aber auch die Immobilienpreise sind in Österreich stark gestiegen und zwar deutlich mehr als in den meisten anderen EU-Staaten. Nur im Baltikum, Ungarn und in Luxemburg wurden die Immobilienpreise noch teurer.[8] Mit dieser Preisentwicklung kann die Einkommensentwicklung nicht mithalten und das erschwert den Vermögensaufbau durch Immobilien besonders für Junge.

Wir JUNOS - Junge Liberale NEOS fordern daher:

- **Keine Grunderwerbsteuer beim Kauf der ersten Immobilie, sofern es sich entweder um eine Wohnung oder ein anderes, bereits vor 2020 errichtetes Objekt handelt.**

- **Einmodernes Grundbuch**. Durch ein modernes Grundbuch - Neuseeland zählt dabei als Best Practice - würden in Österreich Einsparungen von über einer

Milliarde € direkt bei Käufer_innen entstehen.[9]

- **Eine Reform der Grundsteuer**.[10] Die derzeitige Ausgestaltung der Grundsteuer ist nicht treffsicher. Das System basiert auf völlig veralteten Einheitswerten und spiegelt weder die gestiegenen Preise wider, noch ist sie flexibel genug, um die regionalen Unterschiede abzubilden. Die Steuer muss sich zukünftig an **aktuellen Marktwerten statt starrer Einheitswerte** orientieren. Die Progression der Steuer muss so gestaltet werden, dass für den durchschnittlichen Eigenwohnraum deutlich günstigere Sätze gelten als für größere Immobilienvermögen.

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

- Ein **modernes Grund- und Immobilienregister nach dänischem Vorbild**.[11] Wie in vielen anderen Bereichen der österreichischen Verwaltung, fehlt es an einer genauen Datenlage. Die Folge davon ist oft der politische Blindflug bei Förderungen und Reformen. Ein solches Register würde klare Bemessungsgrundlagen für die reformierte Grundsteuer schaffen und zielgerichtete Förderungen für die Erreichung der Klimaziele ermöglichen.

- Eine **Befreiung von der Grundsteuer beimKauf der ersten eigenen** Immobile, sofern es sich um eine Wohnung oder ein anderes, bereits vor 2020 errichtetes Objekt handelt, für die ersten fünf Jahre.

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

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

ha pro Tag an Boden versiegelt. Das entspricht 24 Fußballfeldern pro Tag. Der jährliche Produktivitätsverlust durch Versiegelung entspricht dem jährlichen Nahrungsbedarf von etwa 20 000 Menschen.[12] Durch die Schaffung von begleitender Infrastruktur, um lose Siedlungszüge zu verbinden, werden wichtige Rückzugsflächen von Pflanzen und Tieren zerschnitten und die biologische Vielfalt damit gefährdet. Versiegelte Flächen nehmen kein Wasser mehr auf, was ein erhöhtes Hochwasserrisiko zur Folge hat. Schließlich kann versiegelter Boden Wasser auch nicht verdunsten. Das führt besonders in Ballungsräumen mit hohen Versiegelungsraten zu Tropennächten, unter denen Menschen und Tiere leiden.

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

Wir JUNOS - Junge Liberale NEOS fordern daher:

- Die **Flächenwidmungskompetenz muss den Gemeinden entzogen werden** und auf einer überregionalen Ebene angesiedelt werden.Kompaktere Siedlungskerne bedeuten eine effizientere Nutzung von öffentlicher Infrastruktur und entlasten damit den Haushalt der Kommunen.

- Die **ersatzlose Streichung von Neubauförderungen von Ein- und Zweifamilienhäusern** im Rahmen der Wohnbauförderung.[13] Diese teure Maßnahme (durchschnittl. 275 Mio. jährlich) befeuert die Zersiedelung als auch die Flächenversiegelung und bürdet den Kommunen, durch die notwendige Bereitstellung von Infrastruktur, wie Straßen, ÖNV und (Ab)wasserrohren, enorme Zusatzkosten auf. Einfamilienhäuser sind weder ökologisch noch finanziell nachhaltig.

- Die **Schaffung von steuerlichen Anreizen, um die Bebauung von bereits versiegelten Flächen und innerörtlichen Lücken, im Sinne der Innenverdichtung, zu fördern**. Die Aufbereitung von bereits versiegelten Flächen, um diese für Neubauten nutzen zu können, ist teuer. Dadurch werden neue Gebäude oft eher in eigens umgewidmetem Grünland errichtet, anstatt auf ungenutzten, bereits versiegelten Flächen. Durch steuerliche Begünstigungen können hier Anreize geschaffen werden, um unversiegelte Flächen zu schützen. Hiermit wird maßgeblich zur Mobilisierung von Bauland beigetragen. Durch die Bereitstellung von (steuerlich) begünstigtem Bauland werden auch die Baukosten gesenkt.

- Die **Lockerung von baurechtlichen Richtlinien, um die Sanierung von alten Gebäuden zu erleichtern und kostengünstigeres Bauen zu ermöglichen**. Oftmals steht die staatliche Regulierungswut der Mobilisierung von Wohnraum in alten Gebäuden entgegen. Durch das starre Festlegen von willkürlichen Regelungen, etwa bei der erforderlichen Raumhöhe, ist die Bereitstellung von Wohnräumen in historischen Gebäuden entweder sehr teuer oder unmöglich.

- **Qualitätsvolle Innenverdichtung**. Viele Siedlungsräume kämpfen mit der bestehenden Versiegelung. Neben der Flächenwidmung ist dieser Zustand auch oft Ergebnis rigider, lokaler Baurichtlinien. Wir JUNOS - Junge Liberale NEOS bekennen uns zum Prinzip der qualitätsvollen Innenverdichtung. Wohnraum muss wieder in die Höhe und nicht mehr in die Breite wachsen und dazu müssen Baurichtlinien gelockert werden. Die Verdichtung eines Siedlungskernes muss dabei einhergehen mit dem Ausbau von Infrastruktur, die nachhaltige Mobilität sicher ermöglicht (Stichwort Mobilitätswende) und durch umfassende Begrünung im öffentlichen Raum begleitet werden, die den Bewohnern Erholung bieten, die Siedlungen kühlen und die negativen Auswirkungen auf die Biodiversität dämpfen.

[1] https://academic.oup.com/qje/article/134/3/1225/5435538#137577859

[2] https://lab.neos.eu/research/publikationen/eine-steuerreform-fuer-leistbare-immobilien

[3] https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen-2021.pdf

[4] https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/demographische-prognosen/bevoelkerungsprognosen-fuer-oesterreich-und-die-bundeslaender

[5] https://www.tagesspiegel.de/berlin/wohnungsangebot-in-berlin-durch-mietendeckel-um-60-prozent-eingebrochen-5999386.html

[6] Das liberale Mietrecht. Antrag beschlossen durch den X. Bundeskongress, Salzburg 2014.

[7] https://www.derstandard.at/story/2000131328704/so-wird-das-nichts-sanierungsrate-im-gebaeudebestand-zu-niedrig

[8] https://www.neos.eu/_Resources/Persistent/f5cd204bd55f72c78306e77bd017d8e5788-

4ff65/PB-quadrat-Immobilien_druck.pdf

[9] https://www.neos.eu/_Resources/Persistent/f5cd204bd55f72c78306e77bd017d8e5788-4ff65/PB-quadrat-Immobilien_druck.pdf, S.35-36.

[10] https://www.neos.eu/_Resources/Persistent/f5cd204bd55f72c78306e77bd017d8e578-84ff65/PB-quadrat-Immobilien_druck.pdf

[11] https://www.neos.eu/_Resources/Persistent/f5cd204bd55f72c78306e77bd017d8e578-84ff65/PB-quadrat-Immobilien_druck.pdf

[12] https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/boden/flaecheninanspruchnahme

[13] https://www.bmk.gv.at/themen/klima_umwelt/klimaschutz/nat_klimapolitik/kontr-aproduktiv.html