

# ANTRAG

Antragsteller\*in: Bundesvorstand

Tagesordnungspunkt: 11.1. Leitantrag des Bundesvorstands

Status: Modifiziert

## **LANEU: 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>[31]</sup>

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

24 Während die österreichische Bevölkerung in den vergangenen Jahren stark  
25 gewachsen ist, zog der Bau von neuen Wohnungen nur allmählich an.<sup>[41]</sup> Der  
26 verfügbare Wohnraum ist also nicht ausreichend mit der Entwicklung der  
27 Bevölkerung gewachsen. Der Grund dafür liegt einerseits im enormen,  
28 krisenbedingten Anstieg der Baukosten und andererseits durch die hohe  
29 Regulierungsdichte in Österreich, die den Wohnmarkt besonders träge machen.

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

34 Um dieser Entwicklung entgegenzuhalten, hilft in erster Linie eines: Neue  
35 Wohnungen bauen und das zu günstigeren Konditionen. Nur durch verdichteten  
36 Neubau von Wohnraum, der Mobilisierung von leerstehenden Wohnungen und der  
37 Sanierung von maroden Wohnhäusern kann die Nachfrage gestillt und die  
38 Preisentwicklung entspannt werden.

39 Populistische Forderungen nach einem Mietendeckel hingegen schaffen keine  
40 einzige zusätzliche Wohnung und schlimmer noch, sie verringern das verfügbare  
41 Angebot sogar! Durch die Einführung eines Mietpreisdeckels in Berlin - ein  
42 Vorzeigeprojekt der rot-rot-grünen Stadtregierung - brach das Wohnungsangebot um  
43 60 Prozent ein.<sup>[51]</sup> Auch die Leerstandsabgabe ist als Mittel vollkommen  
44 ungeeignet, um Wohnraum verfügbar zu machen und stellt einen ungerechtfertigten  
45 staatlichen Eingriff in privates Eigentum dar. Für große Unternehmen fällt die  
46 Abgabe nicht ins Gewicht oder wird an die übrigen Mieter\_innen weitergereicht.  
47 Für kleine, nicht gewerbsmäßige Vermieter\_innen sinkt der Anreiz, in  
48 leerstehende Wohnungen zu investieren, um diese für den Markt attraktiv zu  
49 machen und im Sinne des Klimaschutzes zu sanieren. Beide Maßnahmen lehnen wir  
50 entschieden ab

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

57 Wir JUNOS - Junge Liberale NEOS fordern daher:

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

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

87 Wir JUNOS - Junge Liberale NEOS fordern daher:

- 88 • **Keine Grunderwerbsteuer beim Kauf der ersten Wohnung.**
  
- 89 • **Einmodernes Grundbuch nach neuseeländischem Vorbild.** Durch ein modernes  
90 Grundbuch - Neuseeland zählt dabei als Best Practice - würden in

91 Österreich Einsparungen von über einer Milliarde € direkt bei Käufer\_innen  
92 entstehen.<sup>[9]</sup>

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

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

- 106 • **Ein modernes Grund- und Immobilienregister nach dänischem Vorbild.**<sup>[11]</sup> Wie  
107 in vielen anderen Bereichen der österreichischen Verwaltung, fehlt es an  
108 einer genauen Datenlage. Die Folge davon ist oft der politische Blindflug  
109 bei Förderungen und Reformen. Ein solches Register würde klare  
110 Bemessungsgrundlagen für die reformierte Grundsteuer schaffen und  
111 zielgerichtete Förderungen für die Erreichung der Klimaziele ermöglichen.
- 112 • **Eine Befreiung von der Grundsteuer beim Kauf der ersten eigenen Wohnung**  
113 **für die ersten fünf Jahre.**
- 114 • **Die steuerliche Absetzbarkeit von Kreditraten eines Kredits, der für den**  
115 **Kauf der ersten eigenen Wohnung aufgenommen wurde.**

## 116 **Wohnungsbau nicht Raubbau!**

117 Auch wenn wir ausufernde staatliche Eingriffe entschieden ablehnen, sind wir  
118 JUNOS - Junge Liberale NEOS uns der physischen Grenzen unseres Planeten bewusst.  
119 Sie sind die Grundlage menschlichen Lebens und dadurch Voraussetzung für ein  
120 selbstbestimmtes Leben in Freiheit. Die Grenzen des Planeten sind damit  
121 automatisch die Grenzen des Marktes. Technische Innovation und die grenzenlose  
122 Kreativität des Menschen müssen der Antrieb für wettbewerbsfähige Preise am  
123 Wohnungsmarkt sein und nicht durch die Ausbeutung der Umwelt erzielt werden.  
124 Dabei führt gerade oft staatliches Versagen zum bedenkenlosen Umgang von Grund  
125 und Boden. In Österreich wurden in den letzten 10 Jahren durchschnittlich 11,5  
126 ha pro Tag an Boden versiegelt. Das entspricht 24 Fußballfeldern pro Tag. Dieser

127 sorglose Umgang hat zur Folge, dass sich Österreich immer weniger selbst mit  
128 Nahrung versorgen kann. Der jährliche Produktivitätsverlust durch Versiegelung  
129 entspricht dem jährlichen Nahrungsbedarf von etwa 20 000 Menschen.<sup>1121</sup> Durch die  
130 Schaffung von begleitender Infrastruktur, um lose Siedlungszüge zu verbinden,  
131 werden wichtige Rückzugsflächen von Pflanzen und Tieren zerschnitten und die  
132 biologische Vielfalt damit gefährdet. Versiegelte Flächen nehmen kein Wasser  
133 mehr auf, was ein erhöhtes Hochwasserrisiko zur Folge hat. Schließlich kann  
134 versiegelter Boden Wasser auch nicht verdunsten. Das führt besonders in  
135 Ballungsräumen mit hohen Versiegelungsraten zu Tropennächten, unter denen  
136 Menschen und Tiere leiden.

137 Hier versagt der Staat in seiner Verantwortung, schützende Rahmenbedingungen zu  
138 setzen. Die Flächenwidmungskompetenz der Gemeinden führt zu zersiedelten Flächen  
139 und dient oft mehr der persönlichen Bereicherung der Bürgermeister\_innen, als  
140 der nachhaltigen Entwicklung von Siedlungsräumen. Baurechtliche Vorgaben  
141 zementieren nicht nachhaltige Bauformen ein. Dieses Staatsversagen muss endlich  
142 korrigiert werden.

143 Wir JUNOS - Junge Liberale NEOS fordern daher:

- 144 • **Die Flächenwidmungskompetenz muss den Gemeinden entzogen werden** und auf  
145 einer überregionalen Ebene angesiedelt werden. Ein neu geschaffenes  
146 Kollegialorgan, zusammengesetzt aus Politiker\_innen und Expert\_innen, soll  
147 eine kompaktere und dadurch nachhaltigere Entwicklung von Siedlungsräumen  
148 garantieren. Kompaktere Siedlungskerne bedeuten eine effizientere Nutzung  
149 von öffentlicher Infrastruktur und entlasten damit den Haushalt der  
150 Kommunen.
  
- 151 • **Die ersatzlose Streichung von Neubauförderungen von Ein- und**  
152 **Zweifamilienhäusern** im Rahmen der Wohnbauförderung.<sup>1131</sup> Diese teure  
153 Maßnahme (durchschnittl. 275 Mio. jährlich) befeuert die Zersiedelung als  
154 auch die Flächenversiegelung und bürdet den Kommunen, durch die notwendige  
155 Bereitstellung von Infrastruktur, wie Straßen, ÖNV und (Ab)wasserrohren,  
156 enorme Zusatzkosten auf. Einfamilienhäuser sind weder ökologisch noch  
157 finanziell nachhaltig.
  
- 158 • **Die Schaffung von steuerlichen Anreizen, um die Bebauung von bereits**  
159 **versiegelten Flächen 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 im Grünland errichtet, anstatt auf  
162 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-](https://lab.neos.eu/research/publikationen/eine-steuerreform-fuer-leistbare-immobilien)  
187 [immobilien](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-](https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/demographische-prognosen/bevoelkerungsprognosen-fuer-oesterreich-und-die-bundeslaender)  
190 [soziales/bevoelkerung/demographische-prognosen/bevoelkerungsprognosen-fuer-](https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/demographische-prognosen/bevoelkerungsprognosen-fuer-oesterreich-und-die-bundeslaender)  
191 [oesterreich-und-die-bundeslaender](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-](https://www.tagesspiegel.de/berlin/wohnungsangebot-in-berlin-durch-mietendeckel-um-60-prozent-eingebrochen-5999386.html)  
193 [mietendeckel-um-60-prozent-eingebrochen-5999386.html](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->

197 [sanierungsrate-im-gebaeudebestand-zu-niedrig](#)

198 <sup>[181]</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)

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>[101]</sup> [https://www.neos.eu/\\_Resources/Persistent/f5cd204bd55f72c78306e77bd017d8e578-84ff65/PB-quadrat-Immobilien\\_druck.pdf](https://www.neos.eu/_Resources/Persistent/f5cd204bd55f72c78306e77bd017d8e578-84ff65/PB-quadrat-Immobilien_druck.pdf)

204 <sup>[111]</sup> [https://www.neos.eu/\\_Resources/Persistent/f5cd204bd55f72c78306e77bd017d8e578-84ff65/PB-quadrat-Immobilien\\_druck.pdf](https://www.neos.eu/_Resources/Persistent/f5cd204bd55f72c78306e77bd017d8e578-84ff65/PB-quadrat-Immobilien_druck.pdf)

206 <sup>[121]</sup> <https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/boden/flaecheninanspruchnahme>

207 <sup>[131]</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-aproduktiv.html)