

# ANTRAG

Antragsteller\*in: Bundesvorstand

Tagesordnungspunkt: 11.1. Leitantrag des Bundesvorstands

Status: Modifiziert

## **LANEU4: 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 und vormals anderwertig genutzten Gebäuden,  
38 die zu Wohnräumen umgewandelt werden können, kann die Nachfrage gestillt und die  
39 Preisentwicklung entspannt werden.

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

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

57 durch den Markt zu geben und die Mietkosten dadurch zu senken.

58 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 Wohnung.**

- 90 • **Ein modernes Grundbuch nach neuseeländischem Vorbild.** Durch ein modernes  
91 Grundbuch - Neuseeland zählt dabei als Best Practice - würden in  
92 Österreich Einsparungen von über einer Milliarde € direkt bei Käufer\_innen  
93 entstehen.<sup>[9]</sup>
- 94 • **Eine Reform der Grundsteuer.**<sup>[10]</sup> Die derzeitige Ausgestaltung der  
95 Grundsteuer ist nicht treffsicher. Das System basiert auf völlig  
96 veralteten Einheitswerten und spiegelt weder die gestiegenen Preise wider,  
97 noch ist sie flexibel genug, um die regionalen Unterschiede abzubilden.  
98 Die Steuer muss sich zukünftig an **aktuellen Marktwerten statt starrer**  
99 **Einheitswerte** orientieren. Die Progression der Steuer muss so gestaltet  
100 werden, dass für den durchschnittlichen Eigenwohnraum deutlich günstigere  
101 Sätze gelten als für größere Immobilienvermögen.

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

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

### 117 **Wohnungsbau nicht Raubbau!**

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

126 und Boden. In Österreich wurden in den letzten 10 Jahren durchschnittlich 11,5  
127 ha pro Tag an Boden versiegelt. Das entspricht 24 Fußballfeldern pro Tag. Dieser  
128 sorglose Umgang hat zur Folge, dass sich Österreich immer weniger selbst mit  
129 Nahrung versorgen kann. Der jährliche Produktivitätsverlust durch Versiegelung  
130 entspricht dem jährlichen Nahrungsbedarf von etwa 20 000 Menschen.<sup>[12]</sup> Durch die  
131 Schaffung von begleitender Infrastruktur, um lose Siedlungszüge zu verbinden,  
132 werden wichtige Rückzugsflächen von Pflanzen und Tieren zerschnitten und die  
133 biologische Vielfalt damit gefährdet. Versiegelte Flächen nehmen kein Wasser  
134 mehr auf, was ein erhöhtes Hochwasserrisiko zur Folge hat. Schließlich kann  
135 versiegelter Boden Wasser auch nicht verdunsten. Das führt besonders in  
136 Ballungsräumen mit hohen Versiegelungsraten zu Tropennächten, unter denen  
137 Menschen und Tiere leiden.

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

144 Wir JUNOS - Junge Liberale NEOS fordern daher:

- 145 • **Die Flächenwidmungskompetenz muss den Gemeinden entzogen werden** und auf  
146 einer überregionalen Ebene angesiedelt werden. Ein neu geschaffenes  
147 Kollegialorgan, zusammengesetzt aus Politiker\_innen und Expert\_innen, soll  
148 eine kompaktere und dadurch nachhaltigere Entwicklung von Siedlungsräumen  
149 garantieren. Kompaktere Siedlungskerne bedeuten eine effizientere Nutzung  
150 von öffentlicher Infrastruktur und entlasten damit den Haushalt der  
151 Kommunen.
- 152 • **Die ersatzlose Streichung von Neubauförderungen von Ein- und**  
153 **Zweifamilienhäusern** im Rahmen der Wohnbauförderung.<sup>[13]</sup> Diese teure  
154 Maßnahme (durchschnittl. 275 Mio. jährlich) befeuert die Zersiedelung als  
155 auch die Flächenversiegelung und bürdet den Kommunen, durch die notwendige  
156 Bereitstellung von Infrastruktur, wie Straßen, ÖNV und (Ab)wasserrohren,  
157 enorme Zusatzkosten auf. Einfamilienhäuser sind weder ökologisch noch  
158 finanziell nachhaltig.
- 159 • **Die Schaffung von steuerlichen Anreizen, um die Bebauung von bereits**  
160 **versiegelten Flächen zu fördern.** Die Aufbereitung von bereits versiegelten  
161 Flächen, um diese für Neubauten nutzen zu können, ist teuer. Dadurch  
162 werden neue Gebäude oft eher im Grünland errichtet, anstatt auf  
163 ungenutzten, bereits versiegelten Flächen. Durch steuerliche

164 Begünstigungen können hier Anreize geschaffen werden, um unversiegelte  
165 Flächen zu schützen. Hiermit wird maßgeblich zur Mobilisierung von Bauland  
166 beigetragen. Durch die Bereitstellung von (steuerlich) begünstigtem  
167 Bauland werden auch die Baukosten gesenkt.

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

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

187 <sup>121</sup>[https://lab.neos.eu/research/publikationen/eine-steuerreform-fuer-leistbare-](https://lab.neos.eu/research/publikationen/eine-steuerreform-fuer-leistbare-immobilien)  
188 [immobilien](https://lab.neos.eu/research/publikationen/eine-steuerreform-fuer-leistbare-immobilien)

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

190 <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)  
191 [soziales/bevoelkerung/demographische-prognosen/bevoelkerungsprognosen-fuer-](https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/demographische-prognosen/bevoelkerungsprognosen-fuer-oesterreich-und-die-bundeslaender)  
192 [oesterreich-und-die-bundeslaender](https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/demographische-prognosen/bevoelkerungsprognosen-fuer-oesterreich-und-die-bundeslaender)

193 <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)  
194 [mietendeckel-um-60-prozent-eingebrochen-5999386.html](https://www.tagesspiegel.de/berlin/wohnungsangebot-in-berlin-durch-mietendeckel-um-60-prozent-eingebrochen-5999386.html)

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

197 <sup>171</sup>[https://www.derstandard.at/story/2000131328704/so-wird-das-nichts-  
sanierungsrate-im-gebaeudebestand-zu-niedrig](https://www.derstandard.at/story/2000131328704/so-wird-das-nichts-<br/>198 sanierungsrate-im-gebaeudebestand-zu-niedrig)

199 <sup>181</sup>[https://www.neos.eu/\\_Resources/Persistent/f5cd204bd55f72c78306e77bd017d8e5788-  
4ff65/PB-quadrat-Immobilien\\_druck.pdf](https://www.neos.eu/_Resources/Persistent/f5cd204bd55f72c78306e77bd017d8e5788-<br/>200 4ff65/PB-quadrat-Immobilien_druck.pdf)

201 <sup>191</sup>[https://www.neos.eu/\\_Resources/Persistent/f5cd204bd55f72c78306e77bd017d8e5788-  
4ff65/PB-quadrat-Immobilien\\_druck.pdf](https://www.neos.eu/_Resources/Persistent/f5cd204bd55f72c78306e77bd017d8e5788-<br/>202 4ff65/PB-quadrat-Immobilien_druck.pdf), S.35-36.

203 <sup>1101</sup>[https://www.neos.eu/\\_Resources/Persistent/f5cd204bd55f72c78306e77bd017d8e578-  
84ff65/PB-quadrat-Immobilien\\_druck.pdf](https://www.neos.eu/_Resources/Persistent/f5cd204bd55f72c78306e77bd017d8e578-<br/>204 84ff65/PB-quadrat-Immobilien_druck.pdf)

205 <sup>1111</sup>[https://www.neos.eu/\\_Resources/Persistent/f5cd204bd55f72c78306e77bd017d8e578-  
84ff65/PB-quadrat-Immobilien\\_druck.pdf](https://www.neos.eu/_Resources/Persistent/f5cd204bd55f72c78306e77bd017d8e578-<br/>206 84ff65/PB-quadrat-Immobilien_druck.pdf)

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

208 <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/>209 aproduktiv.html)