

AK Präsident Zangerl: „Wir brauchen eine Offensive beim Wohnen und spezielles Sonderprogramm für Tirol“

„Die explodierenden Wohn- und Grundpreise bereiten den Tiroler Arbeitnehmerfamilien und vor allem den Jungen extreme Probleme. Tirol sollte so rasch wie möglich ein soziales Sonder-Wohnbauprogramm starten und den Kampf gegen steigende Wohn- und Mietpreise aufnehmen. Das ist eine unserer zentralen Forderungen im heurigen Jahr. Das nützt auch der Bauwirtschaft, die wie ein Turbo für den Arbeitsmarkt und die Konjunktur wirkt“, verlangt AK Präsident Erwin Zangerl. Aus diesem Grund hat die AK Tirol im Jänner 2013 eine Studie in Auftrag gegeben. Konkrete Vorschläge für eine Verbesserung der Situation sind ein Ergebnis.

Das Ziel für Tirol. Ziel muss sein, den Menschen im Land Wohnraum zu erschwinglichen Preisen anzubieten. Dieses Ziel wurde nicht erreicht, also müssen neue Wege eingeschlagen werden. Zangerl: „Wir haben in den letzten Vollversammlungen mehrere Initiativen für billigeres Wohnen gesetzt. Ich erinnere an unser 10-Punkte-Programm an Bund und Land sowie unseren Forderungskatalog an den neuen Tiroler Landtag. Aus den Kontakten und Umfragen mit unseren 300.000 Tiroler AK Mitgliedern wissen wir dass die Wohnungsproblematik neben der unbefriedigenden Einkommenssituation und der Arbeitsplatzsicherheit eine der Hauptsorgen der Menschen ist.“

Wohnen ist im Kompetenzwirrwarr von Gemeinden, Ländern und dem Bund aufgesplittert. Die Tiroler Arbeitnehmer wollen sich nicht länger vertrösten lassen, indem eine der Körperschaften auf die Zuständigkeit der jeweils anderen verweist.

Die Lösungsansätze. „Die AK Tirol will diesen Knoten auflösen und konkrete Lösungsmöglichkeiten präsentieren, die allesamt im eigenen Bundesland umgesetzt werden können. Denn es besteht akuter Handlungsbedarf, um die Dramatik am

Wohnungsmarkt nicht weiter zuzuspitzen. Deshalb haben wir im Jänner bei Univ.- Prof. DDr. Huber eine Studie zum leistbaren Wohnraum in Tirol in Auftrag gegeben,“ so Zangerl. *(Die gesamte Studie findet man zum Nachlesen unter ak-tirol.com)*

Die Ergebnisse. Zusammenfassend kommt die AK Studie „**Leistbarer Wohnraum in Tirol**“ von Univ.- Prof. DDr. Jürgen Huber und Mag.^a Nebahat Yilmaz-Huber zu wichtigen Ergebnissen und konkreten Vorschlägen für Tirols Gemeinden und das Land. Tirol hat die niedrigsten Durchschnittseinkommen, aber die höchsten Immobilienpreise Österreichs. Als logische Folge ist der für den einzelnen leistbare Wohnraum in Tirol geringer als in den meisten anderen Bundesländern. Ziel der Studie ist, dazu beizutragen, dies durch eine nachhaltige Senkung der Wohnkosten, sowohl bei Eigentum als auch bei Miete, zu ändern. Wohnen kann und soll leistbar werden, auch in Tirol!

Die Gründe. Als Grund für die hohen Immobilienpreise hört man in Tirol meist „Wegen der Berge gibt es in Tirol eben zu wenig Bauland.“ Bauland ist in Tirol zwar tatsächlich knapper als in vielen anderen Ländern und Regionen, aber nicht so knapp, dass nicht genügend da wäre, um jeder Tiroler Familie zu ermöglichen, sich einen angenehmen Lebensraum zu schaffen. Tatsächlich verbaut sind derzeit rund 111 km² eines Dauersiedlungsraums von 1.503 km² bzw. einer Gesamtfläche von 12.640 km². Das ist weniger als 1 % der Gesamtfläche Tirols und auch nur 7,4 % des Dauersiedlungsraums. Umgerechnet auf den Platz pro Einwohner entspricht der Dauer-siedlungsraum 2.100 m² pro Einwohner bzw. rund 8.400 m² für jede vierköpfige Familie. Das heißt, dass theoretisch problemlos jede Tiroler Familie auf 1.000 m² Garten ein Einfamilienhaus errichten könnte, und immer noch 7/8 des Dauersiedlungsraumes für andere Zwecke (Landwirtschaft, Verkehrsflächen, Gewerbe) verfügbar wären.

Noch ein paar plakative, aber symptomatische Zahlen: Wenn bebaubares Land so knapp ist, warum werden dann für die derzeit 19 Tiroler Golfplätze 9 Mio. Quadratmeter (900 ha) verwendet? Das entspricht 750 m² für jeden der 12.200 Tiroler Golfer! Auf demselben Land fänden 12.000 Einfamilienhäuser mit je 800 m² Platz! Im Gegensatz dazu nimmt sich der Platzverbrauch aller 410 öffentlichen Spielplätze Tirols mit 16 ha sehr bescheiden aus – es ergeben sich rund 2 m² pro Tiroler Kind. Jedem Golfer steht damit fast 400 Mal mehr Platz zur Verfügung als jedem Tiroler Kind auf einem öffentlichen Spielplatz!

Die Preise. Dass die Preise für Bauland und Immobilien in Tirol derzeit so hoch sind, hängt mit

- der Euro-Schuldenkrise (Fluchtgeld aus Italien und anderen Ländern),
- der Studentenstadt Innsbruck,

- einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung,
- zu wenig Neubauten sowie
- Versäumnissen und Fehlentscheidungen der Wohnbaupolitik zusammen.

Während die ersten drei Faktoren als gegeben zu betrachten sind, d.h. in Tirol durch Tiroler nicht verändert werden können, gibt es bei den beiden letzten Faktoren sehr viel positives Gestaltungs- und Entwicklungspotential.

Eine wichtige Leitlinie der Studienautoren ist es, Eigentum zu ermöglichen. Prof. Huber: „Das heißt nicht, dass jeder Tiroler ein Einfamilienhaus haben muss – einige wollen dies gar nicht, und in Innsbruck ist es nicht für alle umsetzbar. Aber wir erkennen die mannigfaltigen Vorteile von Eigentum (gegenüber Miete) für den Einzelnen, aber auch für die Gesellschaft als Ganzes und zeigen daher Wege auf, dieses zu ermöglichen.“ Eine aktuelle Studie der „Integral Markt- und Meinungsforschung“ zeigt, dass sich 91 % der Österreicher Eigentum wünschen, nur 9 % bevorzugen es, zu mieten. In Tirol leben derzeit aber nur 59 % in Eigentumsverhältnissen.

Immer wieder wird gepredigt, dass flächensparend gebaut werden müsse und die verdichtete Bauweise anzustreben ist. Wir können uns dem als genereller Regel nicht anschließen, denn wir zeigen klar auf, dass – überall außerhalb von Innsbruck – genug Platz vorhanden ist, um jedem, der das will, ein „Haus im Grünen“ zu ermöglichen. Durch die in dieser Studie präsentierten Vorschläge sollte dies in Zukunft auch zu deutlich niedrigeren Preisen möglich sein. Derzeit sind die Kosten für Bauland in der Inntalfurche DER Preistreiber.

Preise lassen sich nur senken, indem entweder das Angebot erhöht oder die Nachfrage gesenkt wird. Die Nachfrage zu senken (z.B. durch Zuzugsverbote) ist in einer liberalen und demokratischen Gesellschaft inmitten eines freien Europa weder möglich, noch wünschenswert. Huber: „Unsere Vorschläge zielen daher v.a. darauf ab, das Angebot an Wohnungen, Häusern und Bauland deutlich zu erhöhen. Dies ist notwendig, da aufgrund zu geringer Neubautätigkeit und neuer Käuferschichten aus dem Ausland (v.a. Südtirol und Deutschland) seit Jahren ein Nachfrageüberhang besteht, d.h. mehr Nachfrage als Angebot vorhanden ist. Das treibt die Preise nach oben. Unsere Vorschläge zielen darauf ab, das Angebot an günstigem Bauland, Wohnungen und Häusern innerhalb von 2-3 Jahren um 5-7 % zu erhöhen (tirolweit rund 15.000 bis 20.000 Wohneinheiten), sodass es zu einem Angebotsüberhang kommt, und die Preise sinken. So viel wie möglich des neuen Angebots soll im Eigentum geschaffen werden, d.h. den Tiroler Bürgern sollen günstiges Bauland sowie günstige Wohnungen zum Kauf angeboten werden.“

Die Vorschläge. Die wichtigsten Vorschläge der Autoren sind:

- Überall **außerhalb Innsbrucks** kann das Projekt „Sonngrub“ in Kitzbühel als Vorbild dienen, wie **Vertraagsraumordnung** von Gemeinden dazu genutzt werden kann, **leistbares Bauland** für Eigenheime zu **schaffen**. Durch Kauf und Umwidmung von Freiland, dessen Erschließung und kostenneutrale Abgabe an berechnigte Bürger erhielten diese Bauland zu rund 10 % des marktüblichen Preises. Bis heute wurden darauf Dutzende Eigenheime errichtet, was ohne diese Maßnahme aufgrund exorbitant hoher Baulandpreise nicht möglich gewesen wäre. Wenn dies in Kitzbühel gelingen konnte, so sollte es in anderen Gemeinden umso leichter umsetzbar sein. Sollte Geld zur Zwischenfinanzierung fehlen, so kann dies vom Land bzw. dem Tiroler Bodenfonds bereitgestellt werden. Mit mehreren „Sonngrubs“ quer durch das Inntal könnten die Grundstückspreise so dauerhaft auf ein Niveau von 50-200 €/m² gesenkt werden. Damit würde der Erwerb eines Eigenheims, der außerhalb Tirols für die Mittelschicht „normal“ ist, auch hier wieder Normalität. In Kitzbühel wurden mit den Projekten „Sonngrub“ (Eigentum) und „Einfang“ (v.a. Miete) bisher 166 neue Wohneinheiten (Einfamilien- und Reihenhäuser sowie Wohnungen) geschaffen, wobei über 30 Millionen Euro an Bauvolumen freigesetzt wurden. Diese Wohneinheiten sind heute Zuhause für mehr als 600 Kitzbüheler und damit rund 7 % der Bevölkerung, womit in Kitzbühel der Nachfrageüberhang beseitigt wurde. Würden entsprechende Projekte quer durch Tirol (mit Ausnahme Innsbrucks, wo Freiland fehlt) umgesetzt, so würden bis zu 11.500 günstige Wohneinheiten geschaffen, zumindest die Hälfte davon in Eigentum. Das freigesetzte Bauvolumen könnte 2 Milliarden Euro übersteigen und damit Tausende Arbeitsplätze in der Bauwirtschaft schaffen bzw. sichern.
Wir sehen durch diese Maßnahme nur Gewinner – von den Hauseigentümern über die Wirtschaft bis zur Politik. Einzig bisherige Widmungsgewinner müssten sich in Zukunft mit geringeren Zugewinnen begnügen. **Bisher wurden pro Jahr rund 600 Millionen Euro an Grundkosten von Käufern (oft Jungfamilien) zu Grundbesitzern umverteilt.** Da der hoheitliche Akt der Umwidmung von Land keine Leistung des Grundbesitzers ist, ist nicht einzusehen, dass hier weiterhin eine kleine Anzahl von Grundbesitzern zu Millionären gemacht wird, während viele Jungfamilien an den Rand der Armut gedrängt werden. Es muss in der öffentlichen Debatte mehr auf die „Widmungsverlierer“ hingewiesen werden, d.h. auf all jene die gerne Bauland kaufen würden. Diesen ist mit „Sonngrubs“ quer durch Tirol wirklich geholfen.

- In **Innsbruck** stehen keine ausreichenden Freiflächen zur Verfügung, bzw. ist die Bevölkerungsdichte zu hoch, um Projekte analog zu „Sonngrub“ in ausreichendem Maß umzusetzen. Einzig in den zur Stadt gehörenden Dörfern Vill und Igls sind noch größere Flächen verfügbar, wo theoretisch mehrere „Sonngrubs“ umgesetzt werden könnten. Die wenigen verbliebenen freien Großflächen in der Stadt (Mentlberg, Kettenbrücke) sind im Besitz kirchlicher Institutionen, welche diese nicht abgeben wollen. Doch auch in Innsbruck gibt es einige Möglichkeiten, die Wohnkosten nachhaltig zu senken und mehr Menschen Eigentum zu ermöglichen:
 - Die Binnenverdichtung (Aufstockungen) soll weiter forciert werden.
 - Neubau z.B. der Südtiroler-Siedlungen, die derzeit teils nur zweigeschossig sind, wo aber Neubauten auch fünfgeschossig machbar sind.
 - Baulandmobilisierung, bei der freie Flächen wo möglich angekauft werden.
 - Kirchliche Institutionen gehören noch nachdrücklicher an ihren sozialen Auftrag erinnert, um großzügige Baurechte für sozialen Wohnbau zu erwirken.
 - Die – sehr willkommenen – Studierenden sind unbestreitbar preistreibend, da sie am Wohnungsmarkt zusätzliche Nachfrage darstellen. Hier ist dringend geboten, zumindest ein, besser zwei große neue Studentenheime zu errichten.
 - Wir prüften eine Möglichkeit zur Schaffung von Eigentum für Tausende und zur Finanzierung einer großen Neubauoffensive durch Gemeinnützige Bauträger intensiv: Angedacht war ein günstiges Verkaufsangebot des Bestands an Stadtwohnungen an deren derzeitige Mieter, verbunden mit einem Vorkaufsrecht der Gemeinnützigen bei einer beabsichtigten Weiterveräußerung der Wohnung. Damit ließe sich theoretisch mehr als eine Milliarde Euro für eine Neubauoffensive der Gemeinnützigen freisetzen. Wir mussten aber erkennen, dass die derzeitige Stadtführung eine solche Maßnahme aus guten Gründen strikt ablehnt, u.a. weil eine ähnliche Maßnahme in den 1980er Jahren nicht erfolgreich war.
- **Wohnbauförderung (WBF)**: Das Land Tirol hat besser gewirtschaftet als die meisten anderen Bundesländer, und die Tiroler WBF ist gut aufgestellt und stellt ein Vermögen von rund 3,5 Milliarden Euro für die Tiroler Bevölkerung dar. Trotzdem gibt es einiges an Handlungsbedarf. Die wesentlichsten Felder sind:

- Bezieher- und Bezahlerkreis sollten ident sein. Die heute nicht einzahlenden Landwirte und Selbständigen sollen entweder auch einzahlen, oder aber nicht mehr antragsberechtigt sein.
- Der Wohnbauscheck, d.h. geschenktes Geld, sollte abgeschafft werden, sodass ausschließlich Darlehen vergeben werden, und das vergebene Kapital voll zurückfließt und für zukünftige Förderwerber zur Verfügung steht.
- Die Zweckwidmung der Bundesmittel (138,9 Millionen Euro pro Jahr) sowie der Rückflüsse aus Tilgung und Zinsen ist notwendig, um langfristig einen stabilen Einnahmenezufluss für die WBF zu sichern. In Jahren hoher Zuflüsse sollten Reserven gebildet werden und die Mittel u.a. auch zur Schaffung günstigen Baulands genutzt werden.
- Das von der Landesregierung genannte Ziel eines „selbsttragenden Kreislaufsystems“ halten wir für kaum erreichbar und auch nicht für erstrebenswert. Die von Arbeitnehmern und Unternehmen geleisteten WBF-Beiträge sollen auch für die WBF verwendet werden. Eine Zweckbindung zumindest dieser Mittel halten wir für sinnvoll.
- Das seit 2013 neue Zins- und Tilgungsmodell der WBF hat die oft kritisierten Sprünge abgeschafft, führte aber u.a. zur Umverteilung von 484 Millionen Euro von der Allgemeinheit zu derzeitigen Darlehensinhabern. Solche Maßnahmen sollten transparent gemacht und kritisch diskutiert werden.
- Derzeit forciert das Land über die Gemeinnützigen Bauträger v.a. Mietbauten in verdichteter Bauweise. Während die verdichtete Bauweise gerade in Innsbruck unvermeidlich ist, plädieren wir, zur alten Tugend des Baus von Eigentumswohnungen und -häusern zurückzukehren, d.h. verstärkt Eigentum zu schaffen.
- Um Wohnraumpreise nachhaltig zu senken, ist Neubau wesentlich wichtiger als Sanierung. Wir plädieren daher bei begrenzten Mitteln nachdrücklich für eine Forcierung des Neubaus.
- **Gemeinnützige Bauträger** leisten einen wertvollen Beitrag zur Senkung der Mietpreise in Tirol. Seit fast 20 Jahren bauen Gemeinnützige aber immer weniger Eigentumswohnungen, wodurch sie im Bereich Eigentum nicht preissenkend wirken. Hier sollte dringend zum überwiegenden Bau von Eigentumswohnungen zurückgekehrt werden. Gemeinnützige werden immer wieder wegen angeblichen Schlendrians, Verschwendung und Nicht-Weitergabe von Einsparungen an die Mieter kritisiert – nicht immer zu Unrecht. Hier ist mehr Kontrolle angebracht, und wir plädieren an alle

Mitarbeiter von Gemeinnützigen, jeden Tag aufs Neue das Allgemeinwohl in den Fokus zu rücken. Um genügend leistbaren Wohnraum (in Eigentum und Miete) bereitzustellen, muss die Neubautätigkeit ein höheres Gewicht bekommen. Damit die Neubauten leistungsfähig bleiben, sollten die schon sehr hohen (Energie-)Standards nicht weiter verschärft werden. Weiters sollte den Gemeinnützigen erlaubt werden, Freiland zu kaufen, da auf diese Weise am effektivsten die Grundkosten niedrig gehalten werden.

- **Baukosten:** Die Grundkosten sind in den Ballungsräumen DER Kostentreiber. Aber auch andere Bau- und Baunebenkosten können und sollen gesenkt werden. Das Land könnte durch die Erstellung und kostenfreie Bereitstellung von Musterverträgen für Kauf und Miete von Immobilien allen Käufern die entsprechenden Anwaltskosten ersparen. Auch Maklerprovisionen können und sollen flächendeckend niedriger sein. Generell sollten viele Kosten, die heute an die Gesamtbausumme gekoppelt sind (v.a. Makler, Anwälte, Notare), entkoppelt (d.h. pauschaliert) werden, da der Arbeitsaufwand unabhängig vom Preis der Immobilie stets gleich ist. Um die Finanzierungskosten niedrig zu halten, plädieren wir v.a. für Transparenz, d.h. die Banken sollten verpflichtet werden, ihre tatsächlichen durchschnittlichen Kreditbedingungen halbjährlich offenzulegen. Ohnehin unumstritten ist, dass einige Gemeinden bei der Anzahl verlangter Stellplätze zu hohe Anforderungen haben, und dass diese gesenkt werden sollten. Umweltstandards sollten vorläufig nicht verschärft werden, da ohnehin schon sehr hohe Standards angelegt werden. Ebenso sollten keine weiteren Gutachtenserfordernisse eingeführt werden, sondern wenn möglich Genehmigungsverfahren vereinfacht und beschleunigt werden. Um Grundkosten zu senken, sollten auch Hanglagen und Wälder (ohne Schutzwaldfunktion) erschlossen werden.
- Ein **Baurecht** entspricht letztlich der Anmietung von Boden. Für den Baurechtsnehmer fallen vorab keine Grundkosten an (baukostensenkend!), dafür muss er dann monatlich einen Baurechtszins zahlen (wohnkostensteigernd!). Wir halten Baurechte nur in Ausnahmefällen für geeignet, um Wohnkosten zu senken. Wenn aber große Grundeigentümer, v.a. kirchliche Institutionen, nicht bereit sind, Grund zu verkaufen, so ist mit der großzügigen Vergabe von Baurechten (weit unter dem maximal erlaubten Baurechtszins) der Allgemeinheit und dem Baurechtsgeber immer noch geholfen.

- Ein sehr wichtiger Punkt im Rahmen des **Grundverkehrs** ist, dass im landwirtschaftlichen Grundverkehr das Ertragswertprinzip angewendet wird. D.h., der Preis einer landwirtschaftlichen Fläche darf nur um maximal 30 % über dem Ertragswert liegen. Damit werden Landwirte davor geschützt, wesentlich mehr für Freiland zu zahlen, als sie letztlich damit verdienen können. Dies halten wir für wichtig und richtig. Eine entsprechende Regelung im grauen Grundverkehr, d.h. dem Handel mit Baugrundstücken, würde der dort grassierenden Spekulation einen Riegel vorschieben. Damit würden u.a. Baufirmen an ruinösen „Bieterwettbewerben“ gehindert. Zu hinterfragen ist die sehr großzügige Regelung bei der Weitergabe von Grundstücken innerhalb der Familie, durch die Bebauungsfristen ihre Wirkung verlieren.
- Ein wichtiger Punkt, der im Rahmen einer Studie zum leistbaren Wohnraum nicht fehlen darf, ist die Bevorzugung von Landwirten bei verschiedenen Steuern – hier relevant die **Grundsteuer**. Nicht-Landwirte zahlen oft mehr als das Tausendfache (!) an Grundsteuer, als ein Landwirt für dieselbe Fläche (gewidmetes Bauland) zu bezahlen hat. Dies bietet der Politik eine Gelegenheit, eine seit Jahrzehnten wachsende Schieflage zu korrigieren. Die Grundsteuer hat einheitlich danach bemessen zu werden, wie ein Grund gewidmet ist, und welchen Wert er hat – d.h., in Zukunft hat auch ein Landwirt für ein als Bauland gewidmetes Grundstück die Grunderwerbsteuer B zu bezahlen. Dies sollte dem „Horten“ von Bauland einen Riegel vorschieben, bei der Mobilisierung von Bauland helfen und eine verfassungswidrige Ungleichbehandlung der Bürger beenden.
- **Mietobergrenzen** schätzen wir nach intensiver Recherche für nicht zielführend ein, um Wohnkosten dauerhaft zu senken. Diese führen in den meisten Fällen zu Unterinvestitionen, Schwarzmarkt oder einem Unterangebot an Wohnraum.

Alle aufgezeigten Lösungsvorschläge sind in Tirol durch Tiroler Entscheidungsträger, d.h. meist auf Gemeinde- oder Landesebene, umsetzbar. Ausreden wie „Wien“, „Brüssel“, „des hat's no nia gebn“ oder „des war schon immer so“ sind damit nicht zulässig. Zehntausende betroffene Tiroler, meist junge Familien, verdienen, dass endlich gehandelt wird!

AK Präsident Zangerl: „Die Zweckwidmung der Wohnbauförderung ist eine langjährige AK Forderung, die relativ schnell umgesetzt werden muss. Wir brauchen

endlich klare Ansagen der Politik, was umgesetzt wird, statt ständig aufzuzählen, was alles nicht möglich ist. Eine Hauptforderung der AK bleibt die sofortige soziale Wohnbau-Offensive, mit der das Wohnen in Tirol - speziell in den Ballungsräumen - endlich leistbarer wird. Dabei muss aber gewährleistet werden, dass die Wohnungen, die mit Wohnbauförderungsmitteln errichtet werden, tatsächlich günstiger bei den Konsumenten ankommen. Dazu müssen auch neue Wege beschritten werden.“

Die AK fordert zudem Maßnahmen, damit bereits bestehende nicht genutzte Bausubstanz wieder als Wohnraum zur Verfügung steht. Damit können und sollen die Ortskerne wieder belebt werden. Ganz nebenbei würden mit einer solchen Revitalisierungsoffensive auch sehr wertvolle Anreize für die Regionalwirtschaft geschaffen. Nicht zu vergessen die Bedeutung der Eigenleistung der Häuslbauer im Land. Es ist ganz wichtig, dass Eigenleistung und Eigeninitiative bei Sanierungen auch weiter gefördert und unterstützt werden. Denn Wohnbauförderung bedeutet nicht automatisch und ausschließlich Förderung der Bauwirtschaft, sondern eine Unterstützung zur Schaffung von notwendigem Wohnraum. Durch eine begünstigte Rückzahlungsmöglichkeit bei bereits gewährten Wohnbau-Darlehen – auch dies ist eine AK Forderung - könnten viele dieser Maßnahmen finanziert werden. Doch dazu müssten diese Rückflüsse auch für die Wohnbau-Offensive zweckgebunden werden.