



Leistbarer Wohnraum in Tirol

Studie im Auftrag der Arbeiterkammer Tirol

verfasst von

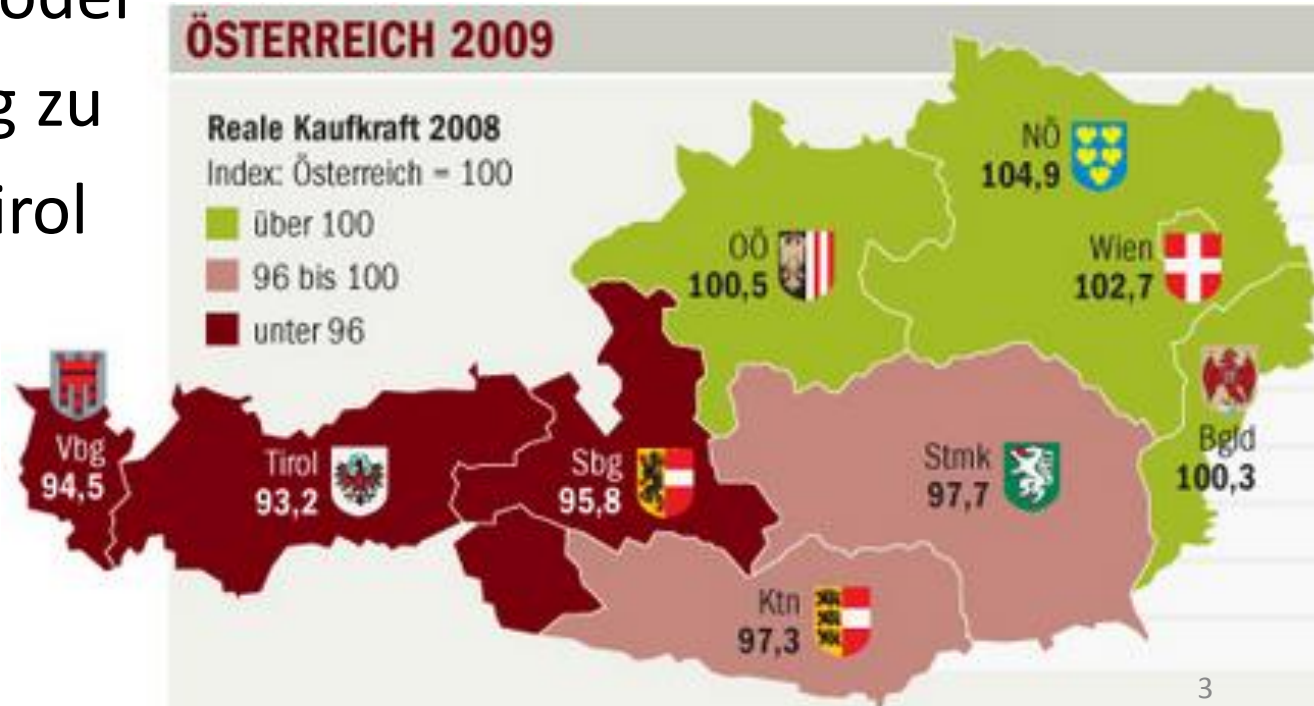
Univ.-Prof. DDr. Jürgen Huber und Mag.^a Nebahat Yilmaz-Huber

Überblick

- Reiches Tirol?
- Wie wollen die Tiroler wohnen?
- Bodenknappheit?
- Günstiges Bauland durch Vertragsraumordnung
- Innsbruck
- Wohnbauförderung
- Allgemeine Kostensenkung
- Drei weitere relevante Themen

Tirol hat die niedrigste Kaufkraft aller Bundesländer

- Tirol hat die niedrigsten Durchschnittseinkommen.
- Tirol hat mit VBG, Sbg und Wien die höchsten Immobilienpreise.
- Sich ein Haus oder eine Wohnung zu leisten ist in Tirol schwieriger als im Rest Österreichs.



Eigentum ermöglichen

- 91% der Österreicher wollen Eigentum, nur 59% der Tiroler haben es
- Wohnen in Miete ist um 60% teurer als in Eigentum!
- Eigentum ermöglicht Vermögensaufbau: Das Durchschnittsvermögen ist in Spanien, Italien und Griechenland deutlich höher als in Österreich und DTL. Grund: Die hohen Eigentumsquoten in Spanien (83%), Italien (78%) und Griechenland (79%) verglichen mit den niedrigen Quoten in Österreich (56%) und Deutschland (42%).
- Eigentümer investieren eher in Verbesserungen als Mieter.
- Eigentümer haben im Vergleich zu Mietern ein stärkeres Umweltbewußtsein, bessere Gesundheit und höhere Nachbarschaftsqualität.
- Eigentum ist die beste Altersvorsorge.
- Der einzig wesentliche Nachteil von Eigentum ist die Immobilität.

Bodenknappheit?

- Derzeit sind 111 km² Tirols verbaut, das ist unter 1% der Landesfläche und 7,4% des Dauersiedlungsraumes.
- Pro Einwohner stehen 2.100 m² zur Verfügung.
- Selbst wenn jede Familie ein EFH auf 1.000 m² Grund hätte, wäre nur 1/8 des Dauersiedlungsraums genutzt.
- Jeder Tiroler Golfer hat 400 mal so viel Platz wie jedes Tiroler Kind auf einem öffentlichen Spielplatz...

Vorschlag 1: Schaffung günstigen Baulands durch Vertragsraumordnung

- In Tirol werden jährlich rund 600 Mio. € von Bauwilligen (oft Jungfamilien) an Grundbesitzer transferiert.
- Widmungsgewinne der Freilandbesitzer bedeuten Widmungsverluste derer, die Grund kaufen wollen!
- Die Baulandpreise halten Tausende davon ab, sich ein Eigenheim zu errichten. In anderen Bundesländern ist es normal sich ein Haus zu bauen, im Inntal nicht.
- Durch die Vertragsraumordnung kann eine Gemeinde günstiges Bauland schaffen und damit viel Bauvolumen freisetzen. Als Fallbeispiel dient uns der neue Stadtteil „Sonngrub“ in Kitzbühel.

„Sonngrub“ in Kitzbühel

- Kitzbühel kaufte rund 10 ha Freiland um 60 € pro m².
- 4 ha dieser Fläche wurden in Bauland umgewidmet und in 75 Parzellen zu je 400 bis 600 m² geteilt.
- Kitzbühel erschloss das Gebiet um rund 100 €/m².
- Die Parzellen wurden einheimischen Wohnungssuchenden um 180 bis 200 €/m² angeboten, d.h. zu einem Preis der für die Gemeinde alle Kosten deckte aber keinen Gewinn brachte.

„Sonngrub“ in Kitzbühel

- Für die Vergabe gab es klar definierte Auflagen:
 - 30-jähriges Vorkaufsrecht der Stadt.
 - Im errichteten Haus musste der Hauptwohnsitz begründet werden.
 - Innerhalb eines Jahres musste mit dem Bau begonnen werden.
 - Antragsberechtigt war wer zumindest 10 Jahre in Kitzbühel gelebt hatte. Einkommen, derzeitige Wohnsituation, Kinderanzahl, etc. waren Kriterien.
- Heute sind im neuen Stadtteil Sonngrub rund 75 Häuser fertiggestellt, die rund 300 Menschen (3,5% der Bevölkerung) ein schönes Zuhause bieten.

„Sonngrub“ in Kitzbühel



Projekt „Einfang“ in Kitzbühel

- Um auch für jene, die nicht kaufen/bauen wollen oder können, günstigen Wohnraum anzubieten wurde das Projekt „Wohnpark Einfang“ umgesetzt.
- Auf 13.000m² wurden von einem gemeinnützigen Bauträger (WE) insgesamt 91 Wohneinheiten (Reihenhäuser und Wohnungen) errichtet. Die meisten in Miete, einige für Mietkauf. Dort leben nun ebenfalls 300 Menschen.
- Kitzbühel ermöglichte für 7% seiner Einwohner neuen Wohnraum, vom EHF bis zu Wohnungen. Jede Gemeinde könnte selbst entscheiden, welche Mischung für sie passt.

Tirolweite Umsetzung

- Vertragsraumordnung ist für Gemeinden kostenneutral – wenn Menschen ermöglicht wird, sich ihren Wohntraum zu erfüllen, so machen sie das!
- Vorfinanzierungskosten könnten durch Land (Bodenfonds) übernommen werden. Maximal 22 Mio. €, falls das Land alle Zinsen der Kredite übernimmt.
- Freigesetztes Bauvolumen könnte 2 Mrd. € innerhalb von 3 Jahren übersteigen und damit der Tiroler Bauwirtschaft +50% Volumen bringen. Damit würden rund 10.000 neue Arbeitsplätze geschaffen.

Innsbruck

- Durch Südtiroler „Fluchtgeld“ und Studierende besonders hohe Preise und -anstieg in Innsbruck.
- „Sonngrubs“ mangels Freiflächen nicht umsetzbar.
- Eigentum für Tausende könnte nur durch Verkauf der Stadtwohnungen an deren derzeitige Mieter geschaffen werden. Damit könnte eine große Neubauoffensive durchgeführt werden. Dies wird von der Stadt aber aus guten Gründen entschieden abgelehnt.
- Daher nur graduelle Verbesserung und drehen an vielen Stellschrauben möglich. „Big bang“ sehen wir nicht.

Vorschläge Innsbruck

- Binnenverdichtung (Aufstockungen) weiter forcieren.
- Neubau z.B. der Südtiroler-Siedlungen, von derzeit zweigeschossig auf fünfgeschossig.
- Baulandmobilisierung, freie Flächen ankaufen.
- Kirchliche Institutionen gehören noch nachdrücklicher an ihren sozialen Auftrag erinnert um großzügige Baurechte für sozialen Wohnbau zu erwirken.
- Die – sehr willkommenen – Studierenden sind preistreibend, da sie am Wohnungsmarkt zusätzliche Nachfrage darstellen. Dringend ein oder zwei große neue Studentenheime errichten.

Wohnbauförderung

- Tirol hat gemeinsam mit VBG am besten gewirtschaftet.
- Heute rund 3,5 Mrd. € aushaftende Darlehen.
- Rund 250 Mio. € neue Förderungen pro Jahr.
- Finanzierung aus Rückflüssen sowie 138,9 Mio. € vom Bund (WBF-Beiträge der Arbeitnehmer und Unternehmen).
- Stärkstes und effektivstes Steuerungsinstrument des Landes in der Wohnraumplanung, aber bisweilen Einsatz für Sozial- oder Umweltpolitik (Mietzinsbeihilfe, Umweltstandards, etc.)

Wohnbauförderung: Maßnahmen

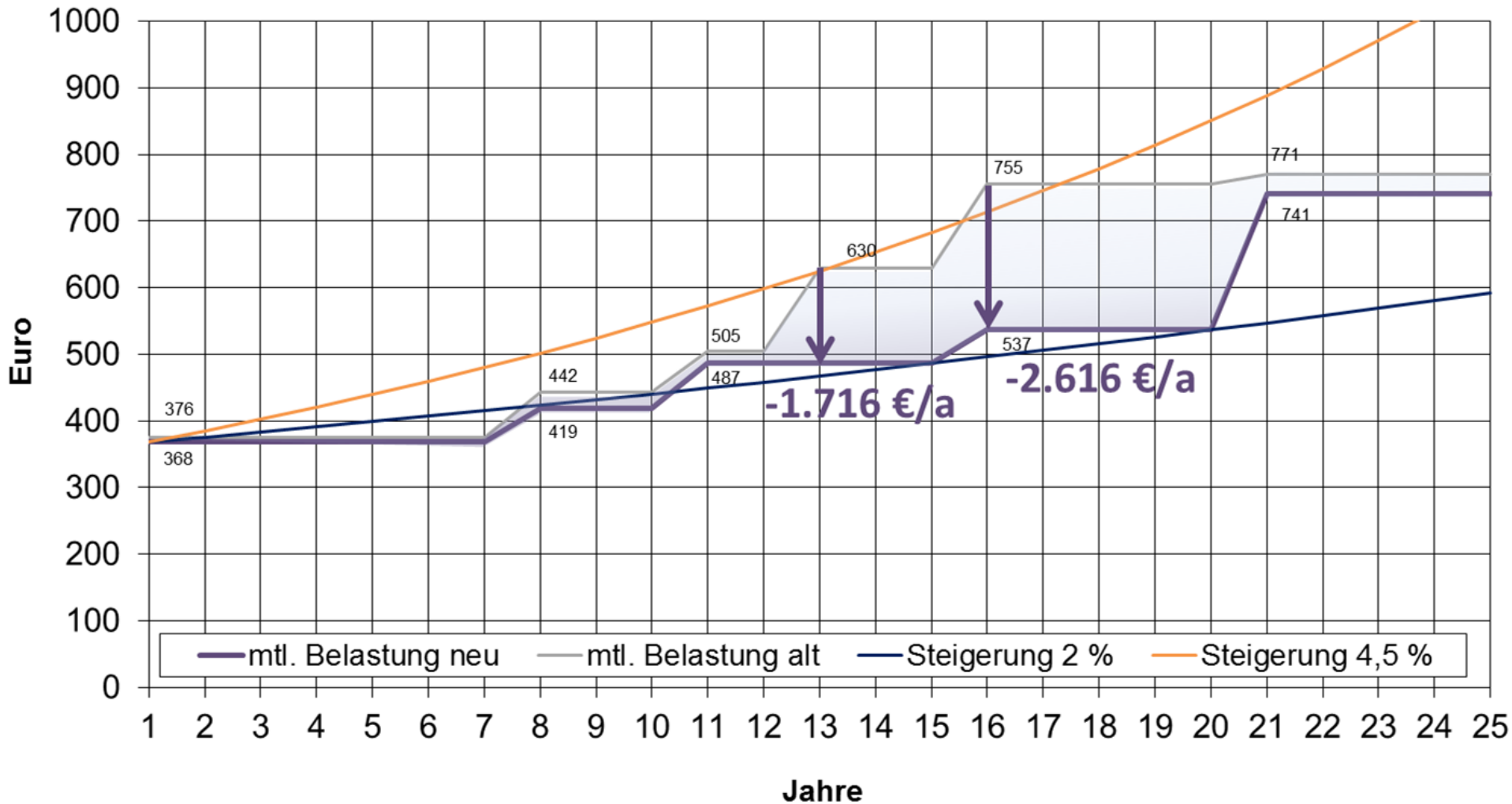
- Bezieher- und Bezahlkreis sollten ident sein: Landwirte und Selbständige sollen auch zahlen oder nicht antragsberechtigt sein.
- Wohnbauschek (geschenktes Geld) abschaffen und ausschließlich Darlehen vergeben (Rückflüsse).
- Die Zweckwidmung der Bundesmittel (138,9 Mio. € pro Jahr) sowie der Rückflüsse aus Tilgung und Zinsen (letztes Jahr 187 Mio. €) ist notwendig, um langfristig einen stabilen Einnahmenezufluss für die WBF zu sichern.

Wohnbauförderung: Maßnahmen

- Mit neuem Zins- und Tilgungsmodell der WBF (2013) sind die oft kritisierten Sprünge abgeschafft.
- Dies führte zur Umverteilung von 484 Mio. € von der Allgemeinheit zu derzeitigen Darlehensinhabern. Diese erhielten vor der Wahl einen Brief wie viel sie sich sparen; alle anderen aber nicht, was sie verloren.
- Um Wohnraumpreise nachhaltig zu senken ist Neubau wesentlich wichtiger als Sanierung. Wir plädieren bei begrenzten Mitteln nachdrücklich für eine Forcierung des Neubaus (bei Zweckwidmung wären derzeit aber 326 Mio. vorhanden; auch genug für Sanierung).

Neues Wohnbauförderungsmodell

monatliche Belastung (Kapitaldienst)



Allgemeine Kostensenkung

- Generell sollten viele Kosten die heute an die Gesamtbausumme gekoppelt sind (Makler, Anwälte, Notare) entkoppelt (d.h. pauschaliert) werden, da der Arbeitsaufwand unabhängig vom Preis der Immobilie stets gleich ist.
- Durch die Bereitstellung von Musterverträgen für Kauf und Miete von Immobilien kann das Land allen die entsprechenden Anwaltskosten ersparen.
- Auch Maklerprovisionen können und sollen flächendeckend niedriger sein (pauschalieren).

Allgemeine Kostensenkung

- Um Finanzierungskosten niedrig zu halten plädieren wir v.a. für Transparenz: Banken sollten verpflichtet werden, ihre tatsächlichen durchschnittlichen Kreditbedingungen halbjährlich offenzulegen.
- Anzahl verlangter Stellplätze reduzieren (über WBF)
- Umweltstandards sind hoch. Lockerung macht aber keinen Sinn, da dann spätestens 2018 wieder Verschärfung nötig wäre (EU-Gebäuderichtlinie). Jetzt aber nicht weiter verschärfen.

Weitere Themen

- Grundsteuer: Nicht-Landwirte zahlen oft mehr als das Tausendfache (!) an Grundsteuer als ein Landwirt für dieselbe Fläche (gewidmetes Bauland) zu bezahlen hat (bspw. für 1000 m² in Rum jährlich 320 Euro vs. 24 Cent!). Gleiche Steuer für gleiches Grundstück!
- Gemeinnützige Bauträger leisten wertvollen Beitrag, müssen sich aber selbst jeden Tag erinnern (und von außen kontrolliert werden), dass das Gemeinwohl im Fokus steht und bleibt.
- Bei der Vergabe von Baurechten sollte sich die Kirche ihres sozialen Auftrags besinnen und deutlich weniger als die maximal erlaubten Raten verlangen.

Wir danken für Ihre Aufmerksamkeit!
Fragen sind willkommen!