

LEISTBARES WOHNEN IN TIROL

SENKUNG DER BAUKOSTEN, VERDICHTETE BAUWEISE

Die Baukosten sind für das Bauvolumen entscheidend. Durch stetig wachsende technische Vorgaben in der Tiroler Bauordnung, ÖNORMEN und ÖIB-Richtlinien sowie durch steigende energetische und ökologische Standards in den Wohnbauförderungsrichtlinien sind in den vergangenen Jahren die Baukosten massiv angestiegen. Zudem ist eine wesentliche Steigerung der Grundkosten zu verzeichnen, sodass leistbares Wohnen in Tirol in Gefahr gerät. Bauen in verdichteter Bauweise muss daher weiter forciert werden. Dadurch sind Baukosten geringer, es wird weniger Grund benötigt (besonders im urbanen Bereich). Ebenso sind die laufenden Betriebskosten pro Einheit geringer.

Forderungen der Tiroler Sozialpartner

- Kritische Durchsicht aller landesgesetzlichen Materien im Hinblick auf die Verursachung von Baukosten bzw. langfristiger Betriebskosten (Energieeffizienz, Bauökologie, Brandschutz, Ausstattung, Aufzugsanlagen, umfassende Gutachten). Erforderlich ist ein umfassendes Baukosten-Paket zur Senkung der Gesamtbaukosten. Architekturwettbewerbe sollen auf Grundlage von klaren Kostenrahmen (Kostengarantien verlangen) stattfinden.
- Renaissance des „Besonderen Mietwohnbaues“ (BMW): Zur Deckung des Grundbedürfnisses Wohnen ist die Ausstattung von Wohnanlagen und deren Nebeneinrichtungen sowie die Innenausstattung zu überdenken, um Kosten zu sparen. Dabei den Grundsatz „nicht barack aber auch nicht barock“ beachten.
- Einführung einer Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ auf Gemeinde-, Bezirks- und Landesebene, wodurch bei Umwidmungen künftig ein zu definierender Teil des zu widmenden Grundstückes für den geförderten Wohnbau unter Berücksichtigung einer Kostenobergrenze bereitgestellt werden muss.
- Die Binnenverdichtung (Aufstockungen) soll weiter forciert werden. Höhere Dichten sind zu genehmigen, wo es möglich und vom Ortsbild her verträglich

ist. Auch die Nachverdichtung bei bereits bestehenden Gebäuden ist zu forcieren und zu fördern. Gerade dort sollte die Verdichtung ausgereizt und ermöglicht werden. Verdichtete Bauweise in Form von Doppel-, Reihen- oder Gruppenhäusern ist noch stärker zu forcieren und zu fördern.

- Bau von Startwohnungen für junge Menschen. Kleinere Wohnungen bis etwa 40 m², befristetes Wohnen bis maximal 5 Jahre, Anlehnung an das System des „Besonderen Mietwohnbaus“ (BMW) nach der Tiroler Wohnbauförderung.
- Das Land Tirol soll durch kostenfreie Bereitstellung von Mustermietverträgen von Immobilien allen die entsprechenden Anwaltskosten ersparen.

ZWECKBINDUNG DER WOHNBAUFÖRDERUNG SOWIE ALLE RÜCKFLÜSSE DARAUS FÜR DEN WOHNBAU WIEDERVERWENDEN

Mit dem Finanzausgleich für die Jahre 2008 bis 2013 wurden die bisher für Wohnbau- und Wohnhaussanierung zweckgewidmeten Zuschüsse des Bundes abgeschafft und gingen in den allgemeinen Ertragsanteilen auf, die den Ländern überwiesen werden. Es werden dadurch immer noch geschätzte 40 bis 60 Millionen Euro aus diesem Topf vom Land fremdverwendet.

Forderungen der Tiroler Sozialpartner

- Durch eine rasche, freiwillige Zweckbindung dieser Mittel kann sichergestellt werden, dass leistbares Wohnen auch in Tirol möglich ist.
- Die Wiedereinführung der Zweckwidmung der Bundesmittel (138,9 Millionen € 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 unter anderem auch zur Schaffung günstigen Baulands genutzt werden.

ENTLASTUNG DER INNSBRUCKER MIETEN DURCH DIE ERRICHTUNG VON STUDENTENWOHNANLAGEN

Unsere Landeshauptstadt wächst schneller als jede andere Region in Österreich. Innsbruck ist zugleich die Landeshauptstadt in Österreich mit den meisten Studierenden in Relation zur Bevölkerung. Dieser erfreuliche Umstand sorgt jedoch

am Wohnungsmarkt für eine Knappheit und damit verbunden auch für höhere Mietpreise.

Die Tiroler Sozialpartner fordern

- zusätzlich 1500 Wohnplätze durch die Errichtung von zwei Studentencampus zu schaffen, die mehr Wohn- als Heimcharakter haben und dem Lebensstil junger, moderner Menschen entsprechen sollen.
- Um die volle Auslastung der Studentenwohnheime sicher zu stellen, soll die Mietzinsbeihilfe für Mietwohnungen nur jenen Studenten gewährt werden, die seit mindestens zwei Jahren ihren Hauptwohnsitz in Innsbruck haben.

BAULANDMOBILISIERUNG VOR NEUWIDMUNG

In zahlreichen Gemeinden/Städten gibt es einen erheblichen Überhang an gewidmetem Bauland, das offenbar nicht für Bebauung zur Verfügung steht. Gemeinden stehen deshalb vor dem Problem, dass immer wieder neue Umwidmungen von Freiland in Bauland für akute Bauprojekte erfolgen. Die Lenkungsmaßnahmen für die Gemeinden sind beschränkt. Neben nur zögerlich vorgenommenen Rückwidmungen wird zunehmend das Instrument der „Vertragsraumordnung“ genutzt.

Die Tiroler Sozialpartner fordern

- Bessere gesetzliche Ausgestaltung der Vertragsraumordnung durch gesetzliche Vorgaben im Sinne einer mobilisierenden, bodensparenden und nachhaltigen Verwendung des Bodens. Insbesondere bedarf es landesweiter Vorgaben dahingehend, wie Planungsentscheidungen mit privatrechtlichen Vereinbarungen verknüpft werden sollen.

ALTERSADÄQUATE WOHNGRÖSSEN UND REDUZIERUNG DER LEERSTÄNDE

Ein wesentlicher Ansatzpunkt zur Erhöhung des Wohnangebotes würde darin bestehen, einerseits vorhandene Leerstände (ca. 2%) - insbesondere in Zentralräumen - zu reduzieren und andererseits den vorhandenen Wohnraum „altersadäquat“ zu (re)organisieren. Es zeigt sich, in Österreich haben die über 80-Jährigen

den größten Wohnraum trotz der kleinsten Haushaltsgröße. Altmieten können sich einen Umzug in kleinere Wohnungen, die ihren Bedürfnissen besser entsprechen würden, oft nicht leisten. Auf der anderen Seite fehlt ausreichend großer Wohnraum für junge Familien.

Forderungen der Tiroler Sozialpartner

- Hier gilt es, ein Anreizsystem (keine neuen Steuern und Abgaben!) zu installieren, das es älteren Menschen leichter möglich macht, eine kleinere, für sie passende Wohnung zu beziehen und Leerstände von Wohnungen zu vermeiden.

ZUKUNFT DES SOZIALEN WOHNBAUS IN TIROL

Aufgrund der neuesten Bevölkerungsprognosen der Statistik Austria ist in nächster Zukunft mit einem dynamischen Bevölkerungswachstum, insbesondere im urbanen Bereich, zu rechnen. Um eine weitere Verschärfung der Wohnknappheit zu vermeiden, ist der soziale Wohnbau zu forcieren.

Forderungen der Tiroler Sozialpartner

- Für den sozialen Wohnbau sollten bis zum Jahr 2020 in ganz Tirol pro Jahr zusätzlich 500 Wohnungen mehr zur Verfügung stehen.
- Baulandmobilisierung, bei der freie Flächen für den sozialen Wohnbau angekauft werden.
- Aktive Widmungspolitik der Gemeinden.
- Generationengerechte, faire Baurechtsregelung: Der Wert der bebauten Liegenschaft könnte bei Baurechtsende etwa wie in Deutschland berücksichtigt werden. Dort sind zwei Drittel des Verkehrswertes, den ein Sachverständiger ermittelt, abzulösen. Im Gegenzug erhält der Baurechtsgeber das Gebäude.
- Gerade für die Mietzins- und Annuitätenbeihilfen benötigt es einheitliche Regelungen in allen Tiroler Gemeinden. Derzeit ist der Zugang zu Mietzins- und Annuitätenbeihilfe in den 279 Tiroler Gemeinden sehr unterschiedlich geregelt. Eine Vereinheitlichung (in der Vertragsraumordnung) ist längst überfällig, eine Einteilung der Orte in Klassen wäre durchaus vorstellbar. Es

bräuchte lediglich entsprechende Initiativen im Tiroler Gemeindeverband und eine Beschlussfassung im Tiroler Landtag.

- Um die soziale Treffsicherheit im sozialen Mietwohnbau zu gewährleisten, ist die Höhe der Haushaltseinkommen in fünf Jahresintervallen – erstmals nach 15 Jahren – zu evaluieren. Werden die Einkommenshöchstgrenzen nach den Bestimmungen der Tiroler Wohnbauförderung wesentlich überschritten, sind die Mieten im Sinne eines Solidarbeitrages sukzessive an eine ortsübliche Vergleichsmiete heranzuführen. Der Solidarbeitrag soll dabei besonders einkommensschwachen Mietern zugutekommen. Die Kriterien für den Solidarbeitrag sind noch eigens zu definieren.

STATEMENT DER SOZIALPARTNER ZUM THEMA 5-EURO-WOHNEN

Sollte die kürzlich vorgestellte Initiative des Landes baurechtlich möglich sein, darf es zu keiner Ungleichbehandlung gewerblicher Bauträger gegenüber den gemeinnützigen Bauträgern kommen. D.h. bei Realisierung von Bauprojekten für einkommensschwache Haushalte müssen auch gewerbliche Bauträger von den gleichen reduzierten Standards profitieren können. Nur auf diese Weise ist es möglich, eine entsprechende Breitenwirkung dieser „5 Euro-Initiative“ zu erreichen. Die Bauordnung sollte weitestgehend eingehalten werden.

Grundsätzlich beurteilen die Sozialpartner dieses Projekt positiv, allerdings gilt es mangels Erfahrungswerten noch abzuklären, welche Kosten in Zukunft durch diese Bauweise (Sanierungsmaßnahmen, wahre Betriebskosten,...) tatsächlich anfallen.

Mitglieder der Arbeitsgruppe: Wolfgang Eder (IV Tirol), Stefan Garbislander (WK Tirol), Christian Hauser (ÖGB Tirol), Markus Kröll (AK Tirol), Johannes Piegger (LLK Tirol).

Innsbruck, 10. Juni 2016