



Leistbares Wohnen in Tirol

Möglichkeiten einer Kostensenkung im Wohnbau unter besonderer Berücksichtigung der Gemeinnützigen Wohnbauträger in Tirol

*Auszug und Forderungen aus der Studie von Luis Leiter
im Auftrag der Arbeiterkammer Tirol*



VORWORT

Das teure Wohnen ist für Tirols Arbeitnehmerfamilien und damit auch für die AK als deren Interessenvertretung ein Dauerthema. Vor allem auch deshalb, weil trotz vieler politischer Versprechen keine Verbesserung in Sicht ist.

Was dies aber für die Beschäftigten bedeutet – ein Leben, in dem man sich trotz Arbeit und/oder Beihilfen die Miete kaum noch leisten kann, zeigten und zeigen die vielen Ansuchen an den AK Unterstützungsfonds, mit denen Betroffene um finanzielle Hilfe baten.

Dies war für die AK Tirol auch der Auslöser, um im Rahmen einer Studie zu untersuchen, wie die Kosten im Wohnbau, speziell bei den gemeinnützigen Bauträgern, gesenkt werden können. Mit Luis Leiter, dem langjährigen technischen Geschäftsführer der Neuen Heimat Tirol (NHT), konnte ein profunder Kenner als Studienautor gewonnen werden. Er belegt: Sobald verzichtbare Baukosten-Treiber eingespart werden, sinken die Mieten um rund 15 %, dies entspricht knapp zwei Monatsmieten pro Jahr!

Alle Details finden Sie auf den folgenden Seiten. Sie sollen Auftrag an die politisch Verantwortlichen und an die Ausführenden sein, damit sich die Menschen in unserem Land die Mieten endlich wieder leisten können.

A handwritten signature in blue ink, which reads 'Erwin Zangerl'. The signature is written in a cursive style with a long, sweeping underline.

AK Präsident Erwin Zangerl

ZUSAMMENFASSUNG DER LEITER-STUDIE MIT ANALYSEN, FORDERUNGEN, MASSNAHMEN

Wohnen muss leistbar werden. Wie dringend notwendig dies ist, zeigt die Entwicklung der letzten Jahre: 2009 bis 2013 stiegen die geförderten Mieten um 13 % und die privaten Mieten um 17 %. Die Bundesregierung wird sich angeblich im Frühjahr 2015 um das Thema „leistbares Wohnen“ annehmen (ORF „Im Zentrum“ vom 16. November 2014).

Damit dieses Ziel, Wohnraum billiger zu machen, aber auch endlich erreicht wird, müssen mehrere Maßnahmen umgesetzt werden:

Dazu braucht es

- einen verstärkten geförderten Wohnbau und eine Wohnbauoffensive, für die vom Land wesentlich mehr Mittel zur Verfügung gestellt werden, als die angekündigten 20 Millionen Euro.
- Einsparpotenzial muss genutzt werden,
- und Grundvorsorgen sind zu treffen.
- Einkommensschwache müssen stärker unterstützt werden.
- Und nicht zuletzt ist auch ein neues Wohnrecht überfällig.

Ziel muss es sein, für möglichst viele Wohnungssuchende Wohnungen zu bauen. Neben dem geförderten Wohnbau braucht es zwar auch weiterhin den privaten Wohnbau. Der geförderte Wohnbau soll allerdings ein deutliches Übergewicht haben. Leistbare Mietwohnungen mit Kaufoption (allerdings mit Sozialbindung) sind aus meiner Sicht eine gute Alternative zu Eigentumswohnungen.

Das Modell 50:30:20 für große umzuwidmende private Flächen, so vorgesehen im Innsbrucker Arbeitsübereinkommen 2012 bis 2018, ist ein richtungsweisender Ansatz. Dies bedeutet, dass bei einer derartigen Umwidmung 50 % des geschaffenen Wohnraums den geltenden Wohnbauförderungsrichtlinien unterworfen sein müssen, 30 % einem Personenkreis zur Verfügung stehen müssen, dessen Einkommen um einen festzulegenden Faktor über den geltenden Wohnbauförderungsrichtlinien liegt, und 20 % dem freien Wohnungsmarkt unterliegen dürfen.

1. Die Baukosten müssen gesenkt werden

Die Neubaukosten sind derzeit eindeutig zu hoch.

Dem könnte mit folgenden Maßnahmen begegnet werden:

- Renaissance des „Besonderen Mietwohnbaues“ (BMW)
- Wettbewerb um die Fördermittel (siehe unten)
- Fördersätze jährlich moderat anheben bis zum Ausmaß von mindestens 50 % der angemessenen Gesamtbaukosten. (Lagen diese früher bei 65 % und im „Besonderen Mietwohnbau“ bei sogar 70 %, so waren es 2013 bei den NHT-Mietwohnungen nur noch durchschnittlich 37,04 %).

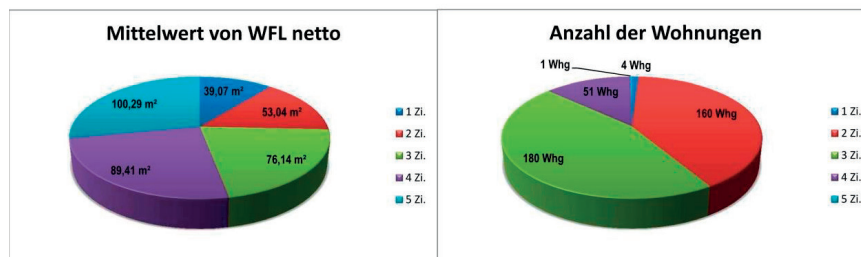
- Rücknahme der mit 1. Oktober 2013 verschlechterten Annuitätenzuschuss-Regelung.
- Einsparpotenzial bei den Baukosten nutzen, die um 10 bis 12 % reduziert werden könnten.

Durchschnittliche Wohnungsgrößen der Projekte 2013

	1 Zi.	2 Zi.	3 Zi.	4 Zi.	5 Zi.
Mittelwert von WFL netto	39,07 m ²	53,04 m ²	76,14 m ²	89,41 m ²	100,29 m ²
% Anteil Wohnungen	1,01%	40,40%	45,45%	12,88%	0,25%

Durchschnittlicher Wohnungsschlüssel der Projekte 2013

	1 Zi.	2 Zi.	3 Zi.	4 Zi.	5 Zi.
Anzahl der Wohnungen	4 Whg	160 Whg	180 Whg	51 Whg	1 Whg



5 Sterne für Vorzeige-Bauträger: Für einen Wettbewerb um Fördermittel müssen Anreize geschaffen werden

Liegen die Baukosten im Rahmen der Angemessenheit, werden Fördergelder rasch bereitgestellt. An sich eine gute Situation, die für eine liquide Tiroler Wohnbauförderung spricht, die so längst nicht in allen österreichischen Bundesländern so vorzufinden ist.

Einen Anreiz dafür, die Baukosten besonders niedrig zu halten, vermag dieses System allerdings nicht zu leisten. Unabhängig davon, ob die angemessenen Gesamtbaukosten „gerade noch“ erreicht oder „stärker unterschritten“ werden, wird stets der gleiche Fördersatz gewährt. 2014 lag er bei 980 Euro/m² Wohnnutzfläche, seit 1. Jänner 2015 werden je m² 1.020 Euro gewährt.

Das heißt: Es braucht dringend einen Anreiz zum kostengünstigen Bauen. Ein Vorschlag wäre z. B., jährlich den Bauträger mit den niedrigsten Jahresbaukosten auszuzeichnen – auf Basis eines objektivierte Beurteilungssystems. Daraus ergäbe sich eine „Win-win-win“-Situation für alle Beteiligten: Für den Mieter wegen der geringeren Kosten, für den Bauträger durch den Imagevorteil im Wettbewerb und für die öffentliche Hand, die weniger Förderungsmittel aufbringen muss.

Wer also sind die ersten „5-Sterne-Bauträger“?

2. Die Bauleistung in der Objektförderung muss in den nächsten Jahren um mindestens 20 % erhöht und dabei die Niedrigzinsphase genützt werden.

Tatsache ist, es wird zu wenig gebaut in Tirol.

Dagegen helfen

- eine Wohnbauoffensive vorwiegend in der Objektförderung
- und das Einsparpotenzial bei den Baukosten (s. Pkt. 1)

WBF-Zusicherungen Wohnungsanzahl Neubauten laut Regierungsbeschlüssen ab 1985

Jahr	GBV Mietwohnungen	GBV Eigentumswohnungen	Zwischen-summe	Einfamili- enhäuser	Sonstige*	Summe
2006	1.509 (100%)	85	1.594	630	2.273	4.497 100%
2013	1.231 (-18,42%)	98	1.329	229	1.385	2.943 -34,55%
	-278	+13	-265	-401	-888	-1.554

*Erläuterung:

Verdichtete Bauweise Subjektförderung Eigentumswohnung, Landesfonds bis 1991, Subjektförderung Wohnbauscheck ab 1993, sonstige Förderschienen mit Darlehen und verlorenen Zuschüssen ab 1993, darin auch Einfamilienhäuser mit Zuschussförderung bzw. Erwerbsförderung inklusive Heimen. Der auffallende Rückgang bei der Einfamilienhausförderung ist wohl darauf zurückzuführen, dass die Wohnbauförderung hier mit der Förderung sehr strenge Energieauflagen verbindet. Die damit verbundenen Kosten sind häufig höher als die Förderung.

Im objektgeförderten Mehrgeschosswohnbereich bauen wir derzeit weniger Wohnungen als im Jahr 2001. „Wir brauchen ein größeres Wohnangebot. Mehr Wohnungen“, so Dr.in Andrea Haselwanter-Schneider im Tiroler Landtag am 11. Dezember 2013, „vergünstigen das Wohnen.“

Mehrmals angekündigt wurden vom Bund Mittel für eine Wohnbauoffensive, im Gespräch waren zunächst 276 Millionen Euro. Für Tirol hätte dies einen Anteil von 25 Millionen Euro bedeutet. Aber die Länder hätten den gleichen Betrag drauflegen müssen, vielleicht war dies der Grund, warum eine Auszahlung unterblieb.

Dann kündigte der damalige Finanzminister Michael Spindlegger für die Jahre 2015 bis 2018 zusätzliche Fördermittel von 180 Millionen Euro an.

Schon diese Reduzierung war ein falsches Signal und zudem, so Landeshauptmann Günther Platter in der Tiroler Tageszeitung vom 26. November 2014, eine „Lex Wien“. Nach seiner Aussage hätten die Länder keine Chance, die Gelder abzuholen, Tirol hätte dann nämlich weitere 1.000 Wohnungen errichten müssen.

Schade, denn die anteiligen Mittel für Tirol, verdoppelt aus Mitteln des Landesbudgets, hätten nahezu 500 zusätzliche geförderte Neubauwohnungen in unserem Land ermöglicht.

Und Mittel für eine Wohnbauoffensive, die dem Namen gerecht wird, müssen in Tirol einfach auch vorhanden sein.

Tabelle 7: Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung 2013 (Mio. €)

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Rückflüsse	1.160	20	50	30	40	150	240	210	150	280
Mittel aus Länderbudgets	1.150	50	70	440	270	120	200	40	20	320
Ausgaben gesamt	2.710	70	120	470	310	270	440	250	170	600
Änderungen zu 2012	6%	-27%	-19%	-4%	36%	26%	2%	-6%	-23%	28%

Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

Dazu meine Berechnung für Tirol:

Rückflüsse 2014	mind. € 210 Mio. *
Bundesmittel 2014	€ 139 Mio. **
<hr/>	
	€ 349 Mio.
Ausgaben 2014	- € 281 Mio. ***
restliche Mittel	€ 68 Mio.

*Annahme, obiger Wert gilt für 2013, 2014 ist dieser vermutlich eher noch höher

**ohne Zweckbindung

***Tiroler Landeszeitung

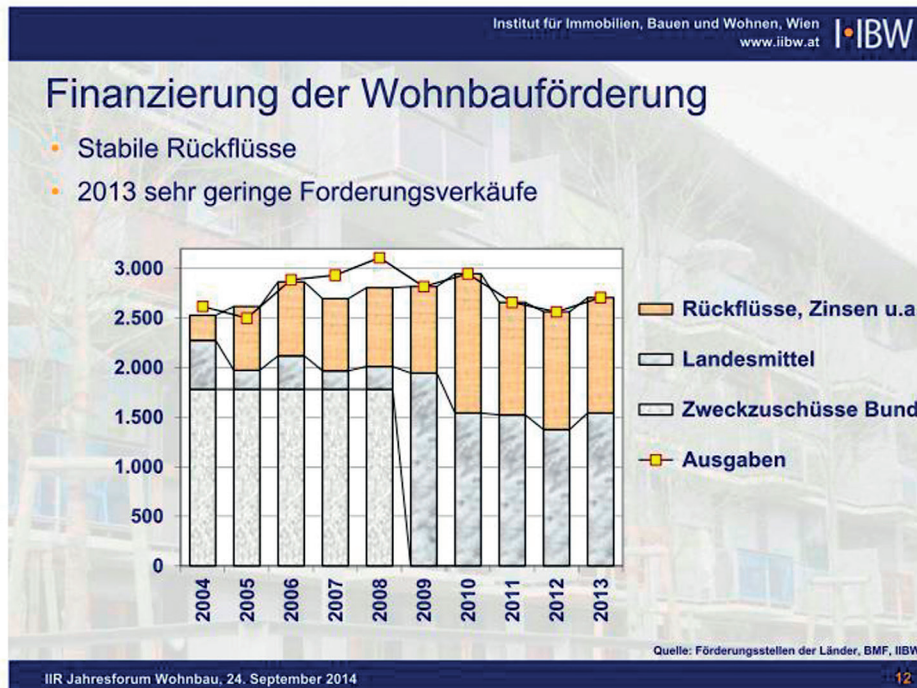
1.000 zusätzliche Wohnungen wären mit Sicherheit zu stemmen, wenn die vorhandenen Mittel zur Gänze der Wohnbauförderung zugute kommen und nicht für andere Zwecke im Landesbudget verwendet werden.

Mit dem Zusatznutzen eines notwendigen kräftigen Impulses für die Bauwirtschaft. Aber selbst wenn die Wohnbauförderung um weitere 20 Millionen Euro aufgestockt werden soll, wie die Tiroler Tageszeitung am 26. November 2014 berichtete, bleibt immer noch einen Überling an Wohnbauförderungsgeldern in Höhe von 48 Millionen Euro.

Deshalb ist eine Wohnbauoffensive nur schwer erkennbar, wenn nicht einmal die vorhandenen Mittel voll eingesetzt, geschweige denn zusätzliche Anstrengungen unternommen werden.

Als die Wohnbauförderung noch Sache des Bundes war, gab es in den Jahren 1982 und 1983 zwei Sonderwohnbauprogramme. Zweimal 5.000 Wohnungen wurden zusätzlich gefördert. (BGBl 165/1982 und BGBl 661/1983 i.d.g.F).

Nun wurde der Bundesregierung ein 6,5-Milliarden-Euro-Programm für 30.000 zusätzliche Wohnungen in fünf Jahren von Bauinnung, Baugewerkschaft, GBV's und S-Bausparkasse übergeben.



3. Grundstücke für den geförderten Wohnbau müssen preisgünstiger werden

In Tirol sind Grundstücke für den geförderten Wohnbau nicht nur zu teuer, sondern auch immer schwieriger zu bekommen.

Dagegen helfen:

- aktive Widmungspolitik der Gemeinden
- günstige Baurechte (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.)
- GBV's sollen unter Auflagen und im Einvernehmen mit den Gemeinden Freiland kaufen dürfen,
- dadurch würde ein zweifaches Abführen der Grunderwerbssteuer vermieden.
- Vertragsraumordnung
- Vorsorgeflächen ausweisen, die eventuell an ein WBF-Bonussystem für die Gemeinden gekoppelt werden könnten.
- verstärkte Zusammenarbeit mit dem Bodenfonds

- Der spekulativen Hortung von Grundstücken aus lange zurückliegenden Widmungen durch eine bundesgesetzliche Regelung im Steuerrecht begegnen.
- Höhere Dichten genehmigen, wo es möglich und vom Ortsbild verträglich ist.

Fraglich ist hingegen, ob das Einheben vorgezogener Erschließungskostenbeiträge eine auch tatsächlich sinnvolle Bestimmung ist.

Bemerkung zu höheren Dichten

Die Wohnbauförderungsrichtlinie vom 1. Oktober 2013 schreibt für geförderte Mietwohnungen zur Erreichung des höchsten Fördersatzes von 980 Euro/m² eine Nettonutzflächendichte von mehr als 0,55 vor.

Auch die seit 1. Jänner 2015 geltende WBF-Richtlinie sieht diese Dichte vor.

Niedrigere Dichten verteuern die Miete wesentlich, insbesondere weil bei einer NNFLD bis 0,40 kein Annuitätzuschuss mehr gewährt wird. Bei den im Jahre 2013 von der NHT gebauten mehrgeschossigen Mietwohnanlagen betrug die durchschnittliche Dichte 0,71, bedingt zum Teil durch Verdichtungen im Ortsbereich.

Zur Verdeutlichung des enormen Dichteeinflusses dient die nachstehende, theoretische Berechnung:

1. 2013 wurden Förderungszusicherungen für 1.231 Mietwohnungen von der Wohnbauförderung erteilt
2. Annahme:
 - a) durchschnittliche Wohnungsgröße 75 m²
 - b) Nettonutzflächendichte 0,56

Ergebnis:

Schon bei einer um 5 % höheren Nettonutzflächendichte, also 0,59, könnten weitere 60 Wohnungen gebaut werden. Diese Zahl entspricht ca. 5 % der Jahresbauleistung 2013.
– Bei gleichem Grundverbrauch, aber mit geringen Grundkosten für die Mieter!

4. Gemeinden sollen die Vergabe von Baurechten forcieren, etwa auch durch Freilandankauf

Während in Graz nun im Rahmen eines Sonderwohnbauprogramms leistbare Grundstücke für den geförderten Wohnbau angekauft werden, vergeben die Gemeinden in Tirol noch immer viel zu selten Baurechte.

Dabei hätte eine Vergabe von Baurechten durch die Gemeinden mehrfach positive Auswirkungen:

- Gemeindevermögen wird dadurch langfristig erhöht
- Eingesparte Liquidität der GBV's kann anders genutzt werden (Win-win-Situation für die Nutzer, weil damit der Eigenmitteleinsatz erhöht werden kann)
- Variante: GBV's könnten auch nur die Baubetreuung übernehmen, die Gemeinde bliebe der Bauherr

5. Möglichst viele leerstehende Wohnungen sollen für die Wohnungssuchenden bereitgestellt werden

Auch in Tirol ist ein Leerstellungspotenzial zu vermuten: Bei 296.712 privaten Haushalten (2011) und 375.583 Wohnungen errechnet sich ein Schlüssel von 1,27 Wohnungen/Haushalt.

Folgende Maßnahmen könnten dazu beitragen, dass brachliegender Wohnraum wieder genutzt werden kann:

- Anmietung durch die öffentliche Hand, dadurch Vermietersicherheit, Weitergabe in Untermiete
- In Wien gab es ein Landesgesetz nach welchem eine verpflichtende Leerstandsmeldung abzugeben war und gleichzeitig eine Leerstandsabgabe entrichtet werden musste. Dieses Landesgesetz wurde vom Verfassungsgerichtshof, weil Bundeszuständigkeit und nicht Landeskompetenz, 1985 aufgehoben. Heute wird von der jungen Generation der SPÖ wieder eine Leerstandsabgabe gefordert und vom Wiener Bürgermeister Dr. Michael Häupl unterstützt.

Der Wunsch nach Einführung von Leerstandsabgaben und Strafzahlungen für spekulativ vom Wohnungsmarkt ferngehaltene Projekte wurde 2014 auch bei den Alpbacher Baukulturgespräche laut.

Seit Jahren fordern auch die Tiroler AK und deren Präsident Erwin Zangerl, leerstehende Häuser endlich wieder zugänglich zu machen.

6. Um privates Wohnen billiger zu machen, muss zuverlässiges Datenmaterial zur Verfügung stehen

Privates Wohnen ist sehr teuer, leider aber fehlt hier weitestgehend zuverlässiges Datenmaterial. Derzeit wissen wir, dass Innsbruck mit rund 12 Euro pro m² Tirols teuerstes Pflaster ist.

Deshalb sollte eine landesweite Erhebung in Angriff genommen werden. Mit den Daten daraus hätte man ein geeignetes Instrument zur Verfügung, um auf überhöhte Mieten reagieren zu können.

In Deutschland etwa wurde eine Mietpreisbremse beschlossen und soll demnächst Gesetz werden.

7. Wohnungen müssen nachhaltig leistbar sein

Derzeit ist die Situation bei geförderten Wohnungen so, dass sie in den Anfangsjahren am günstigsten sind und sich dann aufgrund des WBF-Rückzahlungssystems in mehreren Zeitintervallen sprunghaft verteuern, weil der Annuitätenzuschuss entfällt.

Hier könnte man mit folgenden Maßnahmen gegensteuern:

- Die Rückzahlung der Förderdarlehen sollte generell nach dem Verbraucherpreisindex erfolgen.
- Weil die Rückzahlung der Wohnbauförderungsmittel bei Altdarlehen wesentlich höher ist, sollte diese umgestellt, zumindest aber wesentlich verbessert werden.
- Mittelfristig sollten wieder Förderdarlehen eingeführt werden und die Annuitätenzuschuss-Regelung ablösen.

8. Die „Fehlbelegung“ im geförderten Wohnbau sollte thematisiert werden

Natürlich ist es wünschenswert, wenn gerade in Wohnanlagen Menschen aller Schichten leben und eine soziale Durchmischung stattfindet. Beim geförderten Wohnbau muss allerdings hinterfragt werden, ob der Grundsatz „Einmal gefördert, immer gefördert“ auch für Besserverdiener auf Dauer gelten kann.

Denkbar wäre z. B. ein „Wohn-Solidaritätsbeitrag“ von besser Verdienenden („umgekehrtes Wohnbeihilfensystem“).

9. Für Wohnbauforschung müssen Mittel bereitgestellt werden

Leider findet Wohnbauforschung in Tirol nur sporadisch, eher zufällig statt. Sie wird von der Wohnbauförderung nicht forciert. Deshalb sollten Forschungsmittel wie ehemals in der Bundesförderung bereitgestellt werden.

Deshalb müssen die Forderungen lauten:

- offensives Bewerben durch die Tiroler Wohnbauförderung
- Einbindung auch der großen Grundstückseigentümer, wenn es um das Grundstücksthema geht
- Beratung durch die Mitglieder des Fachausschusses der Wohnbauförderung?

Die Vorteile daraus liegen auf der Hand: Weil man auf diese Art alle Brancheninsider an einem Tisch hat, wird auch eine Konzentration des vorhandenen Potenzials an Wissen erzielt.

10. Auch für Betriebskosten braucht es ein Beihilfensystem

Für einkommensschwache Wohnungsmieter ist vor allem auch eine Hürde, dass die Betriebskosten (Heizkosten) derzeit nicht gefördert werden.

Deshalb wäre eine Stützung durch die Beihilfensysteme erforderlich, zumal es hier kaum Einsparungsmöglichkeiten gibt.

Für den Start sollte man mit einer Stützung im Ausmaß von 25 % beginnen und diese nach oben deckeln.

11. Honorare dürfen nicht mehr an den Baukosten bemessen werden

Weil sich die Honorare etwa für Architekten an den Baukosten orientieren, ist das Interesse an Einsparungen natürlich gering. Denn niedrigere Baukosten bedeuten gleichzeitig auch gekürzte Honorare.

Um das Ziel der Baukostensenkung zu erreichen, braucht es deshalb auch hier ein Umdenken:

- So könnte etwa ein Bonussystem für Baukostenunterschreitungen eingeführt werden.
- Für Bebauungsstudien sollten mindestens zwei Architekten beauftragt werden, da die Baukosten massiv von einer guten Planung abhängen.
- Bei Architektenwettbewerben sollte zudem ein maximaler Kostenrahmen vorgegeben werden, der präzise einzuhalten und mit Kennzahlen abzusichern sein müsste (Kostengarantien verlangen).

12. Wohnungsinteressenten brauchen früher Informationen über die Höhe der Wohnbeihilfe

Wer sich für eine Wohnung im objektgeförderten Neubau interessiert, kann nur sehr schwer entscheiden, ob er sich diese auch leisten kann. Denn es mangelt an frühzeitigen Informationen, ob und wieviel Wohnbeihilfe gewährt wird.

Folgende Maßnahmen könnten eine frühzeitige Orientierung ermöglichen:

- So sollte etwa eine Erstberatung bei der Wohnbauförderung, in den Bezirkshauptmannschaften, beim Land Tirol und beim Stadtmagistrat Innsbruck eingerichtet werden.
- Eventuell könnte von der Wohnbauförderung auch ein eigenes Formular aufgelegt werden für eine Orientierungsberechnung durch die Bauträger.

13. Startwohnungen müssen gebaut werden, vor allem in den Ballungsräumen

Gerade für junge Menschen fehlen immer noch sogenannte Startwohnungen.

Diese sollten folgende Anforderungen erfüllen:

- kleinere Wohnungen bis etwa 40 m²
- befristetes Wohnen bis maximal 5 Jahre
- Anlehnung an das System des Besonderen Mietwohnbaus (BMW)

- Wenn die Bewohner dann noch Hausmeistertätigkeiten in Eigenregie durchführen, sinken zusätzlich die Betriebskosten.

14. Man sollte hinterfragen, ob Förderungen nicht stärker unter sozialen Gesichtspunkten zu vergeben sind, statt die einkommensunabhängige Sanierungsoffensive fortzuführen.

Die einkommensunabhängige Sanierungsoffensive stellt vor allem eine Wirtschaftsförderung dar und bindet hohe Fördermittel. Obwohl sich alle befragten Experten für die Beibehaltung dieser einkommensunabhängigen Förderung durch das Land Tirol aussprachen und das Land diese auch 2015 fortsetzen wird, ist abzuwägen, ob die Prioritäten nicht stärker unter sozialen Gesichtspunkten gesetzt werden sollten.

Dann könnten die Ausgaben für Förderungen, die im Voranschlag für 2013 mit 36 Millionen und für 2014 mit 48 Millionen Euro budgetiert waren, halbiert werden – zu Gunsten von zusätzlichen 250 geförderten Neubauwohnungen im Besonderen Mietwohnbau (BMW).

15. Schaffung eines einheitlichen reformierten Bundes-Wohnrechts

Die Wohnrechtsgesetze sind für Normalbürger unverständlich, selbst für Fachleute schwierig. Deshalb sollte mit entsprechenden Initiativen im Nationalrat ein reformiertes Bundes-Wohnrecht forciert werden.

Von allen Herausforderungen für die Wohnpolitik steht die Forderung nach einem reformierten Bundes-Wohnrecht ganz oben auf der Agenda. Schon Justizministerin Beatrix Karl versprach eine große Mietrechtsreform. Ein Jahr und einen Justizminister später klingt es verdächtig ähnlich. Minister Wolfgang Brandstätter kündigte Ergebnisse einer Arbeitsgruppe nicht vor dem Frühherbst 2014 an.

Aber Fehlanzeige: Das Mietrecht sei ein extrem dickes Brett aus Hartholz, das Bohren überlässt er nun dem Parlament.

Beispiel Mietvertrag:

In der Schweiz besteht ein Mietvertrag aus einer DIN-A4-Seite. Maklergebühren gibt es dort nicht, so Prof. Christoph Luxinger vom Institut für Städtebau an der UNI Wien. Er sei sich allerdings nicht sicher, ob dies auch in Österreich gelinge. Zuletzt wurde bei einer Pressekonzferenz am 4. Dezember 2014 ein Entwurf der SPÖ für eine Mietrechtsnovelle 2015 – das erste österreichische Universalmietrechtsgesetz - vorgestellt.

16. Gemeinden sollen im Rahmen ihrer Möglichkeiten verstärkt zur Kostensenkung beitragen

Tirols Gemeinden tragen derzeit sehr unterschiedlich zum kostengünstigen Wohnen bei (§ 14 TWFG 1991).

Tatsächlich könnten sie im Rahmen ihrer Möglichkeiten viel stärker dazu beitragen:

- Anreiz dafür könnte etwa ein WBF-Bonus sein (BMW-Modell)
- Sie könnten aber auch Widmungswerkzeuge nutzen, auf maximale Gebühren/Einnahmen verzichten, die Stellplatzvorschriften auf ein vertretbares Maß reduzieren oder die Baudichten um ein vertretbares Maß erhöhen etc.

17. Mehr Anreize schaffen für Menschen, die ihre Wohnung gegen eine kleinere tauschen möchten

Für „Umsiedler“, die bereit sind, eine (zu groß gewordene) Wohnung aufzugeben und stattdessen in eine kleinere zu ziehen, fehlen nach wie vor Anreize. Der Tausch muss ihnen schmackhaft gemacht werden, und sie müssen natürlich auch die Vorteile erkennen.

So könnte jenen, die in eine kleinere Wohnung ziehen, z. B. eine einmalige „Wohnungswechselprämie“ gewährt werden, die wiederum langfristig vom Nachmieter „verwohnt“ wird (neventuell mit begleitender Unterstützung durch die Wohnbeihilfe?)

18. Wir brauchen eine umfassende Übersicht über Angebote im geförderten Wohnungsneubau in Tirol

Es fehlt noch immer eine tirolweite Information für Wohnungssuchende über das Angebot im geförderten Neubau. Eine solche Plattform sollte umgehend geschaffen und eventuell durch die Bauträger verwaltet werden.

19. Verschlechterungen durch die Kürzung des Annuitätenzuschusses müssen neutralisiert werden

Die mit 1. Oktober 2013 vorgenommene Kürzung des Annuitätenzuschusses hat das Wohnen in den danach errichteten Neubauprojekten wesentlich verteuert. Dies lässt die Mieten pro m² von durchschnittlich 7,59 Euro (2013) auf vermutlich 9 Euro (ab 2015) steigen. Um dies auszugleichen und eine Kostenexplosion zu vermeiden, werden die Darlehenslaufzeiten verlängert. Weil diese Möglichkeit aber schon jetzt genutzt werden muss, fehlt sie später, um die Kosten - falls nötig - senken zu können, wenn z. B. die Zinsen steigen.

Besser wäre eine moderatere Kürzung des Annuitätenzuschusses und als Ausgleich zusätzlich eine erhöhte Kreditförderung.

20. Einheitliche Regelungen in allen Tiroler Gemeinden für Mietzins- und Annuitätenbeihilfen

Derzeit ist der Zugang zu Mietzins- und Annuitätenbeihilfe in den 278 Tiroler Gemeinden sehr unterschiedlich geregelt.

Eine Vereinheitlichung ist längst überfällig, eine Einteilung der Orte in Klassen wäre dabei aber durchaus vorstellbar. Es bräuchte lediglich entsprechende Initiativen im Tiroler Gemeindeverband und eine Beschlussfassung im Tiroler Landtag.

21. Die NHT muss die Verwaltungskosten für Mietwohnungen senken

Obwohl der Aufwand geringer ist, sind die Verwaltungskosten für Mietwohnungen bei der NHT höher als jene für fremdverwaltete Eigentumswohnungen. Dies, obwohl für Eigentumswohnungen mit jährlich 267,60 Euro ein höherer Verwaltungskostensatz gesetzlich genehmigt wurde, als für Mietwohnungen mit 217,20 Euro.

Grund dafür ist der am Markt herrschende Wettbewerb.

Weil Mieter als „hauseigene Kunden“ nicht benachteiligt werden sollen, wären entsprechende Entscheidungen in den zuständigen Firmengremien zu treffen.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AZ	Annuitätenzuschuss
Bau KG	Baukoordinationsgesetz
BKI	Baukostenindex
BK	Betriebskosten
BMW	Besonderer Mietwohnbau
GBV	Gemeinnützige Bauvereinigung
HK	Heizkosten
IK/BER	Instandhaltungskosten/Bauerneuerungsrückstellung
IIG	Innsbrucker Immobiliengesellschaft
LCC	Life-Cycle-Costing (Lebenszykluskosten)
NHT	Neue Heimat Tirol
OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
TBO	Tiroler Bauordnung
TROG	Tiroler Raumordnungsgesetz
TVB	Technische Bauvorschriften
TWFG	Tiroler Wohnbauförderungsgesetz
VK	Verwaltungskosten
VPI	Verbraucherpreisindex
WBF	Wohnbauförderung
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz