

Lebensraum statt Spekulationsobjekt

Lösungen des ÖGB Tirol für
bezahlbares Wohnen

ÖGB

Inhalt

Vorwort.....	3
Bezahlbaren Wohnraum schaffen und Wohnkosten senken.....	4
Geförderten Wohnbau ausweiten und Neubauziele festlegen.....	4
Zweckbindung der Wohnbaufördermittel konsequent sichern.....	4
Qualitätvollen, barrierefreien und klimafitten Wohnbau sichern.....	4
Erhöhung der Förderquote in der Wohnbauförderung.....	4
Regionale Bauwirtschaft stärken und Wertschöpfung sichern.....	4
Wohnraum für alle Lebensphasen bereitstellen.....	5
Leistbare Wohnangebote für junge Menschen schaffen.....	5
Inklusive Wohnangebote für Menschen mit Behinderungen ausbauen.....	5
Gemeinschaftliche und sozial durchmischte Wohnformen fördern.....	5
Integrierte und gemischte Quartiersentwicklung vorantreiben.....	5
Flächensparendes und platzschonendes Bauen stärken.....	6
Verdichteten Wohnbau zum Schutz von Grünflächen ausbauen.....	6
Wohnraum sichern und Bauland mobilisieren.....	6
Energie- und Betriebskosten senken.....	6
Wohnbeihilfen an steigende Wohnkosten anpassen.....	6
Klimasanierung sozial verträglich gestalten.....	6
Sanierung und ökologische Baustoffe im Wohnbau fördern.....	7
Starthilfen für den Zugang zu Eigentum ausbauen.....	7
Landeshypothekenbank in die Pflicht nehmen.....	7
Missbrauch von Wohnbauförderung und Spekulation verhindern.....	7
Nachverdichtung und Sanierung im Bestand forcieren.....	7
Wohnraum als Lebensraum sichern, brachliegendes Bauland mobilisieren!.....	8
Aktive Bodenpolitik zur Baulandmobilisierung stärken.....	8
Baulandhortung durch Mobilisierungsabgabe unattraktiv machen.....	8
Vertragsraumordnung verpflichtend anwenden.....	8
Leerstandsabgabe landesweit verpflichtend einführen.....	8
Leerstand systematisch erfassen und überwachen.....	9

Vorwort

Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf. Wohnen bedeutet Sicherheit, ein Zuhause. Es ist der Ort, an dem Kinder aufwachsen, an dem Menschen nach einem langen Arbeitstag zur Ruhe kommen, an dem Zukunftspläne geschmiedet werden. Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis – und darf niemals zum Luxusgut werden. Doch genau das droht in Tirol zur Realität zu werden.

In den vergangenen Jahren sind die Wohnkosten in unserem Bundesland in einem unvorstellbaren Ausmaß gestiegen. Im Durchschnitt müssen Tiroler Haushalte bereits rund 30 Prozent ihres Einkommens für Wohnkosten aufbringen, Haushalte mit niedrigeren Einkommen sogar mehr als 40 Prozent. Wer heute in Tirol eine Wohnung sucht, sieht sich mit Preisen konfrontiert, die mit normalen Arbeitseinkommen kaum mehr vereinbar sind. In Tirol liegen die durchschnittlichen Mieten bei knapp 20 Euro, in Innsbruck erreichen sie mittlerweile gar Spitzenwerte von 30 Euro und mehr pro Quadratmeter.

Damit liegt Tirol deutlich über dem Niveau anderer Bundesländer – und das, obwohl bei uns die Lebenshaltungskosten insgesamt bereits hoch und die Einkommen vergleichsweise niedrig sind. Die Hoffnung auf die eigenen vier Wände bleibt für viele nur ein unerreichbarer Traum.

Diese Entwicklung ist kein Naturgesetz. Sie ist das Ergebnis politischer Rahmenbedingungen – und genau deshalb auch politisch veränderbar.

Auf Bundesebene braucht es entschlossene Maßnahmen: ein neues Universalmietrecht ebenso wie weitergehende Eingriffe in die Mietpreisbindung. Erste Schritte wurden hier mit der Verlängerung der Mindestbefristung von Mietverträgen sowie durch die erstmalige Beschränkung von Mietpreissteigerungen gesetzt.

Ebenso zentral ist der Kampf gegen Bodenspekulation. Mit der Baulandmobilisierung wurde nun erreicht, dass neue Baulandwidmungen jetzt verfallen, wenn innerhalb von zehn Jahren kein Bau erfolgt. Diese Befristung sorgt dafür, dass Grundstücke nicht länger zur Wertsteigerung gehortet werden können, während leistbarer Wohnraum fehlt.

*Für uns als Gewerkschaft ist klar: Wohnen darf kein Spekulationsobjekt sein. **Wohnraum ist Lebensraum.***

Wenn Menschen trotz harter Arbeit nicht mehr wissen, wie sie ihre Miete bezahlen sollen, wenn Familien keinen Platz zum Leben finden, wenn junge Tiroler:innen ihre Heimat verlassen müssen, weil sie sich das Wohnen nicht mehr leisten können – dann ist politischer Handlungsbedarf nicht nur gegeben, sondern dringend.

Dieses Positionspapier zeigt aus gewerkschaftlicher Sicht die drängendsten Handlungsfelder auf Landes- und Gemeindeebene auf. Es versteht sich als klarer Auftrag an die Politik – und als starke Stimme für all jene, deren Grundrecht auf leistbares Wohnen zunehmend unter Druck gerät.

Bezahlbares Wohnen darf kein Anspruch auf dem Papier bleiben, sondern muss gelebte Realität werden!



Sonja Föger-Kalchschmied
Geschäftsführende ÖGB-Landesvorsitzende Tirol

Bezahlbaren Wohnraum schaffen und Wohnkosten senken

Geförderten Wohnbau ausweiten und Neubauziele festlegen

Der geförderte Wohnbau in Tirol gilt österreichweit als Vorzeigemodell, muss aber weiter ausgebaut werden. Insbesondere aufgrund der Tatsache, dass der private freifinanzierte Wohnbau in den letzten Jahren eingebrochen ist. Hierfür braucht es klare Ziele für die Schaffung neuer geförderter Wohneinheiten sowohl im objektgeförderten Bereich als auch im subjektgeförderten Bereich. Damit entsteht Planbarkeit, und es werden nachhaltige wirtschaftliche Impulse gesetzt und damit auch der regionale Arbeitsmarkt angekurbelt. Die Gewerkschaft Bau-Holz schlägt hier jährlich mindestens 1.500 neue zusätzliche geförderte Wohnungen für Tirol vor.

Zweckbindung der Wohnbaufördermittel konsequent sichern

Der Wohnbauförderungsbeitrag wird zweckgebunden weiterhin in voller Höhe für den Wohnbau verwendet. In Salzburg etwa wurden in fünf Jahren rund 650 Mio. € an Wohnbauförderung zweckentfremdet ins Landesbudget umgeleitet. Tirol hat hier bereits gegengesteuert, dieser Weg muss aber konsequent fortgesetzt werden und die Gelder der Arbeitnehmer:innen in voller Höhe dem leistbaren Wohnbau zufließen. Zusätzlich müssen alle zur Verfügung stehenden Bundesmittel zur Gänze abgeholt werden.

Qualitätvollen, barrierefreien und klimafitten Wohnbau sichern

Das Land Tirol soll weiterhin mit gutem Beispiel vorangehen und sich im Neubau zu Barrierefreiheit sowie Umwelt- und Klimastandards verpflichten. Damit wird langfristig hochwertiger Wohnraum geschaffen und die Betriebskosten niedrig gehalten. Wer kurzfristig billig baut, baut langfristig teuer. Auch ermöglicht Barrierefreiheit ein würdiges Altern in der gewohnten Umgebung und stellt ein wichtiges Angebot nicht nur für die ältere Generation dar.

Erhöhung der Förderquote in der Wohnbauförderung

Objektgeförderte Neubauprojekte werden meist mit ca. 40 % des gesamten Investitionsvolumens gefördert. Dieser Anteil sollte mit zusätzlichen Wohnbauförderungsgeldern erhöht werden, womit die Mieten und Kaufpreise direkt gesenkt werden können. Auch verringert sich die Abhängigkeit vom stark schwankenden privaten Zinsmarkt.

Regionale Bauwirtschaft stärken und Wertschöpfung sichern

Um die Bauoffensive auch wirtschaftlich optimal zu gestalten, sollten öffentliche Aufträge im Wohnbau unter dem Bestbieterprinzip vergeben werden. Qualität, Regionalität und faire Arbeitsbedingungen müssen Vorrang vor dem billigsten Preis

haben. Damit wird Lohndumping verhindert und heimische Firmen kommen eher zum Zug. Auch sollen, sofern rechtlich möglich, regionale Ausschreibungen durch die gemeinnützigen Bauträger forciert werden, dies könnte gerade kleineren Bauunternehmen helfen, an Sanierungs- und Bauprogrammen teilzuhaben. Weitergaben an Subfirmen, welche nicht aus der Region sind, sind möglichst auszuschließen. Jeder Euro, der in Tirol in den Wohnbau investiert wird, löst in der Region eine Mehrfachwertschöpfung aus – vom Baugewerbe über Zulieferer bis zum Handwerk. Damit ist leistbarer Wohnbau nicht nur sozialpolitisch, sondern auch wirtschaftspolitisch sinnvoll.

Wohnraum für alle Lebensphasen bereitstellen

Gutes und bezahlbares Wohnen für junge Menschen sowie Angebote für Familien und die ältere Generation schließen sich nicht aus. Hier braucht es Projekte für die jeweiligen Zielgruppen und ihre Bedürfnisse.

Leistbare Wohnangebote für junge Menschen schaffen

Die Anforderungen an das eigene Zuhause ändern sich mit dem Alter. Junge Menschen brauchen guten und günstigen Wohnraum, und hier sollten auch das Land und die Gemeinden Impulse in Form von Campus-Lösungen setzen. Einerseits durch die Schaffung von günstigen WG-Angeboten für junge Menschen in Ausbildung, andererseits durch die Schaffung von Starter-Mietwohnungen, die den Bezug der ersten eigenen Wohnung ermöglichen. Hier darf nicht nur an Studierende und ihre Bedürfnisse gedacht werden, sondern müssen auch Lehrlinge und andere junge Menschen in Ausbildung gefördert werden. In Innsbruck befinden sich aktuell über 1.500 Menschen über 18 Jahren in Lehrausbildung, sie würden von einem solchen Angebot wesentlich profitieren.

Inklusive Wohnangebote für Menschen mit Behinderungen ausbauen

Im Sinne der Teilhabe und Beteiligung von Menschen mit Behinderungen sollen inklusive Wohnangebote in allen Bezirken ausgebaut werden. Dabei ist es wesentlich, Menschen mit Behinderungen bereits vor der Planung in alle geförderten Wohnbauprojekte einzubeziehen. Für den individuellen Wohnbedarf von Menschen mit Behinderungen braucht es zudem unabhängige Anlaufstellen, da nicht alle an eine Trägerorganisation angebunden sind. Entsprechend sind vielfältige Wohnformen für Menschen mit Unterstützungsbedarf dezentral zu schaffen.

Gemeinschaftliche und sozial durchmischte Wohnformen fördern

Gutes Zusammenleben entsteht durch sozialen Austausch. Daher ist bei Quartiersentwicklung auf eine gute soziale Durchmischung zu achten. Pilotprojekte in der Form von Gemeinschaftswohnformen werden ausdrücklich begrüßt.

Integrierte und gemischte Quartiersentwicklung vorantreiben

Gemeinschaftlich genutzten Flächen mit sozialer Infrastruktur, Bildungseinrichtungen und auch Handel sowie emissionsarmem Gewerbe ist der Vorzug vor reinen Wohnprojekten zu geben. Hier muss Stadt- und Ortsentwicklung neu gedacht werden.

Flächensparendes und platzschonendes Bauen stärken

Beim knappen Siedlungsraum, der in Tirol zur Verfügung steht, ist eine platzschonende Bebauung zentral. Es soll daher bei Neubauprojekten, die von öffentlicher Hand gefördert werden, jedenfall der Fußabdruck möglichst gering bleiben. Auch im Sinne der Wohnkosten ist eine platzsparende Bebauung zu bevorzugen. Einstöckige Gewerbebauten sind, um Potenzialflächen für Wohnraum zu erweitern. Höherer Wohnbau spart Platz und sichert leistbaren Wohnraum.

Verdichteten Wohnbau zum Schutz von Grünflächen ausbauen

Auf begrenzten Bauflächen sollen durch höheres Bauen mehr Wohnungen entstehen, um zusätzlichen leistbaren Wohnraum zu schaffen. Die Gewerkschaft Bau-Holz unterstützt diese Nachverdichtung, fordert dabei aber die Einhaltung hoher Bauqualität und strenger Arbeitssicherheitsstandards. Neue Wohnprojekte müssen zudem sozial durchmischt geplant und mit entsprechender Infrastruktur (öffentlicher Verkehr, Nahversorgung, Grünflächen) ausgestattet werden, damit verdichteter Wohnbau zu lebenswerten Quartieren führt und keine zusätzlichen Grünflächen verbaut werden.

Mindestmaß an gefördertem Wohnraum in jeder Gemeinde

Alle Tiroler Gemeinden sollen dazu verpflichtet werden, ausreichenden geförderten Wohnraum zu schaffen. Hierfür soll ein Bonus-Malus-System auch bei der Verteilung von Bedarfszuweisungen und Gemeindemitteln eingeführt werden. Zusätzlich sind die Kontrollmöglichkeiten des Landes bei der Mobilisierung von Grund und Boden für den geförderten Wohnbau auszuweiten.

Wohnraum sichern und Bauland mobilisieren Energie- und Betriebskosten senken

Der Landesenergieversorger sowie die kommunalen Versorgungsunternehmen sind als öffentliche Unternehmen gefragt, leistbare Strom- und Energiepreise zu ermöglichen. Auch gilt es, Kostenbelastungen bei der Wasser- und Abwasserversorgung sowie bei den weiteren Betriebskosten zu reduzieren.

Wohnbeihilfen an steigende Wohnkosten anpassen

Die Mietzins- und Annuitätenbeihilfe muss mit Blick auf die Teuerungssituation an die Lebensrealitäten der Tiroler:innen angepasst werden. Auch sollen künftig Betriebs- und Heizkosten berücksichtigt werden, damit Wohnen nicht durch Nebenkosten zum Luxus wird.

Klimasanierung sozial verträglich gestalten

Die ökologische Sanierung des Wohnbestands ist wichtig, aber sie darf nicht zulasten der Bewohner:innen gehen. Hierfür braucht es klare Fördermodelle, welche auch Regelungen beinhalten, die ein übermäßiges Abwälzen der Kosten auf die Mieter:innen verhindern.

Sanierung und ökologische Baustoffe im Wohnbau fördern

Neben Neubau darf der Bestand nicht vernachlässigt werden. Viele Tiroler Wohnhäuser sind älter als 40 Jahre; energetische Sanierungen (Dämmung, Fenster, Heizsysteme) können Heizkosten senken und das Klima schützen. Der ÖGB fordert daher, die Sanierungsrate insbesondere im öffentlichen und gemeinnützigen Gebäudebestand zu erhöhen. Ebenso sollte der Einsatz von ökologischen Baustoffen gefördert werden – z. B. Holzwohnbau in größerem Volumen, was zugleich als Konjunkturimpuls für die heimische Holz- und Bauwirtschaft dient. Tirol als Alpenland hat hier große Chancen, leistbares Wohnen und Klimaschutz zu verbinden (Holz ist lokal vorhanden und bindet CO₂). Eine Sanierungsoffensive schafft zudem Arbeitsplätze im Bau- und Baunebengewerbe und kommt somit der Bevölkerung doppelt zugute.

Starthilfen für den Zugang zu Eigentum ausbauen

Tirol hat mit der Wohn-Starthilfe ein gutes Instrument geschaffen, das jungen Menschen den Start ins Eigenheim erleichtern soll. Dieses Modell soll ausgebaut werden, und zwar in Form eines einmaligen, nicht rückzahlbaren Zuschusses beim Bau/Kauf des ersten Eigenheims, der das nötige Eigenkapital effektiv erhöht.

Landeshypothekenbank in die Pflicht nehmen

Die Landeshypothekenbank soll vermehrt ihrem gesetzlichen Auftrag nachkommen und durch sichere, langfristige Hypothekarkredite den Erwerb von Wohneigentum für Tiroler Arbeitnehmer:innen fördern.

Missbrauch von Wohnbauförderung und Spekulation verhindern

Sofern für die Schaffung und/oder Sanierung eines Eigenheims Wohnbauförderungsmittel in Anspruch genommen werden, muss eine möglichst lange Sicherstellung der Eigennutzung erfolgen. Wird ein gefördertes Eigenheim zum Maximalpreis verkauft, ist - sofern rechtlich möglich - ein Vorkaufsrecht vorzusehen; jedenfalls aber ist die Förderung in voller Höhe rückzuerstatten.

Nachverdichtung und Sanierung im Bestand forcieren

Bei notwendigen Sanierungen in bestehenden gemeinnützigen Wohnbauten sind Verdichtungspotenziale zu nutzen. Dabei ist aber jedenfalls auf die Erhaltung von Grünräumen und Innenhöfen zu achten. Die notwendigen raumordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen dafür sind durch die Gemeinden zu schaffen.

Wohnraum als Lebensraum sichern, brachliegendes Bauland mobilisieren!

Aktive Bodenpolitik zur Baulandmobilisierung stärken

Brachliegendes Bauland muss konsequent mobilisiert werden. Einerseits durch Vertragsraumordnung, andererseits durch die Ausweisung von Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau auch auf privaten Baulandreserven. Auch die Rolle des Tiroler Bodenfonds muss gestärkt werden, um die Gemeinden bei der Baulandmobilisierung zu unterstützen. Bei der Baulandmobilisierung sind auch Eigentümer:innen von großen landwirtschaftlichen Flächen sowie weitere Großgrundbesitzer:innen in die Pflicht zu nehmen.

Baulandhortung durch Mobilisierungsabgabe unattraktiv machen

Seit Jahrzehnten gewidmetes Bauland hat vielfach erhebliche Wertsteigerungen erfahren. Um weiterer Spekulation wirksam entgegenzuwirken, soll für seit längerer Zeit gewidmetes und unbebautes Bauland eine Baulandmobilisierungsabgabe eingehoben werden. Die Bemessung soll sich dabei am Verkehrswert und nicht am Einheitswert orientieren und in einer Größenordnung von 2 % liegen, um insbesondere in Hochpreisgebieten eine spürbare Lenkungswirkung zu entfalten und die langfristige Hortung unbebauter Grundstücke unattraktiv zu machen. Dabei sind klar definierte Ausnahmeregelungen vorzusehen, etwa für Grundstücke, die im familiären Kontext für die Wohnversorgung der eigenen Kinder erworben wurden, um unbillige Härten zu vermeiden. Gleichzeitig sollen Anreizsysteme geschaffen werden, um geeignete Grundstücke dem geförderten Wohnbau zuzuführen.

Vertragsraumordnung verpflichtend anwenden

Gemeinden sollen bei Umwidmungen dazu verpflichtet werden, mittels Vertragsraumordnung einen öffentlichen Mehrwert sicherzustellen. Diese neu geschaffenen Möglichkeiten müssen konsequent genutzt werden, um verpflichtende Hauptwohnsitzmeldungen oder maximale Kauf- bzw. Mietpreise festzulegen.

Leerstandsabgabe landesweit verpflichtend einführen

Wenn Wohnungen oder Häuser über längere Zeit absichtlich leer stehen und nicht vermietet werden, sollte das spürbare finanzielle Konsequenzen haben. Die nun verschärfte Leerstandsabgabe wird vom ÖGB Tirol ausdrücklich begrüßt. Kritisiert wird hingegen, dass es den Gemeinden autonom überlassen ist, über Einführung und Höhe zu entscheiden. Es muss hier einheitliche Standards und eine verpflichtende Einführung landesgesetzlich vorgeschrieben werden. Darüber hinaus wird gefordert, dass die Gemeinden diese Abgabe selbstständig an betroffene Eigentümer:innen vorschreiben können und keine Selbsterklärung notwendig ist.

Leerstand durch höhere Abgaben wirksam mobilisieren

Derzeit ist die Leerstandsabgabe mit einem Drittel des verordneten Basis-Mietzinses gedeckelt. Dieser Deckel soll basierend auf den realen Mietkosten angehoben werden um Leerstand zunehmend unattraktiv zu machen. Darüber hinaus sind die Höhen der

Leerstandsabgabe landesgesetzlich festzulegen und nicht autonom durch die Gemeinden zu verordnen.

Leerstand systematisch erfassen und überwachen

Was in Innsbruck geht, soll auch flächendeckend Anwendung finden. Hier wird das Leerstandsmonitoring genutzt, um gegen Immobilienspekulation vorzugehen und Wohnraum zu mobilisieren. Ein regelmäßiger Abgleich zwischen Gebäude- und Wohnungsregister sowie dem zentralen Melderegister muss gesetzlich ermöglicht werden.

Kurzzeitvermietung von Wohnraum einschränken

AirBnB und Co. müssen konsequent zurückgedrängt werden. Vor allem im Großraum Innsbruck und den touristischen Hotspots in unserem Land wird immer mehr Wohnraum der dauerhaften Wohnnutzung entzogen und einer Kurzzeitvermietung zugeführt. Um dies nachhaltig eindämmen zu können, sind raumordnungsrechtliche Instrumente für die Gemeinden notwendig; der ÖGB fordert hier die Einführung von Wohnzonen nach Wiener Vorbild. Zusätzlich sind von Landesseite Ressourcen zur Verfügung zu stellen, um die Gemeinden beim Aufspüren und Bestrafen von Kurzzeitvermietung zu unterstützen und auch dementsprechende Strafbestimmungen vorzusehen.

Freizeit- und Zweitwohnsitze stärker begrenzen

Freizeit- und Zweitwohnsitze schränken den dauerhaften Siedlungswohnraum ein. Bestehende gesetzliche Beschränkungen dürfen hier keinesfalls aufgeweicht werden. Es darf keine Anreize für das Spekulieren mit Wohnraum geben – strenge Regeln und Kontrollen bei Freizeitwohnsitzen sind nötig. Gemeinden sollen verpflichtet werden, bei Missbrauch (illegalen Freizeitwohnsitzen) rigoros Strafen zu verhängen. Das Land sollte die erlaubte Quote an Freizeitwohnsitzen in besonders angespannten Regionen weiter senken. Auch ist die missbräuchliche Meldung von Zweitwohnsitzen möglichst einzudämmen.

Grundsteuer als Lenkungsinstrument erhöhen

Eine Anhebung der Grundsteuer ermöglicht einerseits einen fairen Beitrag von Grundstückseigentümer:innen zur Finanzierung der ohnehin belasteten Gemeinden für Bildungsinfrastruktur und vieles mehr. Andererseits entstehen damit auch Anreize, Grundstücke nicht länger brach liegen zu lassen. Ebenso soll die Begünstigung durch die Grundsteuer A der Vergangenheit angehören, es braucht eine einheitliche und zeitgemäße Berechnungsgrundlage für diese Gemeindesteuer.

Programm „Sicheres Vermieten“ zur Leerstandsmobilisierung ausbauen

Der Schwerpunkt der Initiative Sicheres Vermieten liegt darin, privaten Vermieterinnen und Vermietern Unsicherheitsfaktoren, Risiken, Ängste und Verwaltungsarbeit abzunehmen und im Gegenzug Sicherheiten sowie technische, rechtliche und administrative Dienstleistungen zu bieten. Mit dem gegenständlichen Projekt soll Leerstand in Tirol mobilisiert werden. Dieses Vorzeigeprojekt des Landes soll weiter ausgebaut werden.

Interessentenmodell im Grundverkehr für gemeinnützigen Wohnbau öffnen

Die Gemeinden sind für viele Tirolerinnen und Tiroler die erste Adresse, wenn es um die Suche nach leistbarem Baugrund geht. Wir fordern, dass Kommunen und den gemeinnützigen Wohnbauträgern beim Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen als Interessenten Angebote legen können.