

Leistbarer Wohnraum in Tirol

Studie im Auftrag der Arbeiterkammer Tirol

durchgeführt von

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

Innsbruck, den 22. Juni 2013

Inhaltsverzeichnis

I. STUDIENAUFTRAG	7
II. EINFÜHRUNG	8
III. KERNERGEBNISSE UND VORSCHLÄGE	9
IV. FAKTEN VERSUS MYTHEN	14
<i>IV.1. Wohn- und Einkommenssituation in Tirol</i>	<i>14</i>
<i>IV.2. Entwicklung der Miet- und Wohnpreise relativ zum allgemeinen Preisanstieg</i>	<i>16</i>
<i>IV.3. Zu wenige Neubauten?</i>	<i>18</i>
<i>IV.4. Wohnungsnot?</i>	<i>19</i>
<i>IV.5. Bodenknappheit?</i>	<i>19</i>
<i>IV.6. Haben die Bauern kein Land mehr um uns zu ernähren, wenn viel gebaut wird?</i>	<i>22</i>
<i>IV.7. Eigentum vs. Miete</i>	<i>23</i>
<i>IV.8. Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung</i>	<i>25</i>
<i>IV.9. Besonderheiten des Guts „Wohnen“</i>	<i>26</i>
<i>IV.10. Segmentierter Markt</i>	<i>27</i>
<i>IV.11. Staatliche Eingriffsmöglichkeiten (bzw. solche der Gemeinden und des Landes)</i>	<i>28</i>
<i>IV.12. Bedeutung und Umfang der Bauwirtschaft in Tirol</i>	<i>28</i>
V. SCHAFFUNG GÜNSTIGEN BAULANDS DURCH VERTRAGSRAUMORDNUNG	30
<i>V.1. Kostentreiber Bauland</i>	<i>30</i>
<i>V.2. Beispiel Gemeinde Weyarn in Bayern</i>	<i>32</i>
<i>V.3. Beispiel Südtirol</i>	<i>33</i>
<i>V.4. Fallstudie: Neuer Stadtteil Sonngrub in Kitzbühel</i>	<i>35</i>
<i>V.5. Kosten und Vorgangsweise bei Tirolweiter Umsetzung</i>	<i>39</i>
<i>V.6. Diskussion</i>	<i>43</i>
<i>V.7. Umsetzungsmöglichkeit und -wahrscheinlichkeit</i>	<i>45</i>

<i>V.8. Resümee zur Maßnahme „Günstiges Bauland durch Vertragsraumordnung“</i>	46
VI. INNSBRUCK	49
<i>VI.1. Maßnahme/Vorschlag</i>	50
<i>VI.2. Modellrechnung für Innsbruck</i>	51
<i>VI.3. Umsetzungswahrscheinlichkeit</i>	53
<i>VI.4. Andere Maßnahmen für Innsbruck</i>	53
VII. WOHNBAUFÖRDERUNG (WBF)	56
<i>VII.1. Finanzierung und Situation in Tirol</i>	56
<i>VII.2. 2013: 484 Millionen mit einem Regierungsbeschluss umverteilt</i>	59
<i>VII.3. Neues Zins- und Tilgungsmodell seit 2013</i>	59
<i>VII.4. Zweckbindung</i>	60
<i>VII.5. Sanierung vs. Neubau</i>	62
<i>VII.6. Bau von Eigentums- oder Mietwohnungen?</i>	63
<i>VII.7. Weitere Themen im Zusammenhang der Wohnbauförderung</i>	63
<i>VII.8. Resümee zur WBF</i>	66
VIII. GEMEINNÜTZIGKEIT UND SOZIALER WOHNBAU IN TIROL	67
<i>VII.1. Neubau durch Gemeinnützige Bauträger</i>	69
<i>VII.2. Weitere Themen im Bereich der Gemeinnützigen Bauträger</i>	69
IX. KOSTENREDUKTION IM BAUWESEN	72
X. WEITERE RELEVANTE THEMEN	76
<i>X.1. Baurecht, v.a. auf kirchlichen Gründen</i>	76
<i>X.2. Grundverkehr</i>	78
<i>X.3. Steuergerechtigkeit: Derzeit Bevorzugung von Landwirten</i>	79
<i>X.4. Mietobergrenzen</i>	80
<i>X.5. Wohnen und der Bundeswahlkampf 2013</i>	81
<i>X.6. Gewerbeflächen</i>	82

X.7. Revitalisierung von Ortskernen	82
XI. SCHLUSSBEMERKUNGEN	83
Liste der Interviews	88
Literaturquellen	89
Anhang: Musterkaufvertrag zwischen der Stadtgemeinde Kitzbühel und Bürgern im Zuge des Projektes „Sonngrub“.	92

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Reale Kaufkraft in den österreichischen Bundesländern.	16
Abbildung 2: Illustration der Gründe für den starken Preisanstieg z.B. in Innsbruck	17
Abbildung 3: Entwicklung der Einkommen, Inflation und Mieten 2000-2011	18
Abbildung 4: Entwicklung der Einkommen, Inflation und Mieten in Prozent 2000-2011	18
Abbildung 5: Baubewilligungen je 1000 Einwohner in den österreichischen Bundesländern	19
Abbildung 6: Zusammenhang zwischen Dauersiedlungsraum und durchschnittlichem Baulandpreis	20
Abbildung 7: Wohnrechtsform in einigen westeuropäischen Ländern	28
Abbildung 8: Ortsteil Sonngrub in Kitzbühel im Jahr 2012, Blick von Osten	37
Abbildung 9: Ortsteil Sonngrub in Kitzbühel im Jahr 2012, Blick von Nordwesten	38
Abbildung 10: Effekt des Projekts Sonngrub auf den Kitzbüheler Wohnraummarkt	39
Abbildung 11: Geplanter Zeitraum und Effekt der Maßnahme „Vertragsraumordnung“	47
Abbildung 12: Regionale Verteilung der aushaftenden Wohnbauförderungsdarlehen je Einwohner	58
Abbildung 13: Wohnungsaufwand in Gemeinnützigen vs. privaten Wohnungen im Vergleich	68
Abbildung 14: Entwicklung der Mieten 2005-2011 bei verschiedenen Vermietergruppen	68
Abbildung 15: Entwicklung der fertiggestellten Wohneinheiten des gemeinnützigen Sektors 1981-2012	69
Abbildung 16: Wirkung von Mietobergrenzen auf den Wohnraummarkt	81

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Vergleich von Grundkosten, Gehalt und Arbeitsjahre für ein Haus über die öst. Bundesländer	14
Tabelle 2: Wohnkostenbelastung: Welcher in Prozentsatz des Einkommens wird für Wohnen aufgewendet	15
Tabelle 3: Kurzübersicht über die Maßnahme „Vertragsraumordnung“	48
Tabelle 4: Wohnbauförderung: Vergleich Einnahmen und Ausgaben (in Mio. €)	57

meßbare verwandlung

*die bevölkerung wächst - der boden schmilzt
die preise steigen - die menschen fragen
wo sollen wir wohnen - fragen die menschen
und unsere kinder - fragen die menschen
wenn sich bodenrecht - meßbar in bodenloses
unrecht verwandelt*

Kurt Marti (*1921), Schweizer reformierter Pfarrer,
Quelle: »Republikanische Gedichte«

Vorbemerkung zur sprachlichen Form

Erlauben Sie uns zur sprachlichen Form der Arbeit eine Vorbemerkung: Wir haben uns entschlossen, nicht die neuerdings moderne Schreibweise mit zusätzlicher Anführung der weiblichen Form zu wählen, sondern bei der früher üblichen Schreibform zu bleiben. Dies geschieht aus Gründen der besseren Lesbarkeit. Wir hoffen, damit niemanden zu verärgern.

Vorbemerkung Lesevorschlag

Zeit ist heute das knappste Gut und eine Studie mit 100 Seiten ist zu lang um zu erwarten, dass Jeder sie Seite für Seite lesen würde. Wenn Sie als Leser wenig Zeit haben, so empfehlen wir, in folgender Reihenfolge zu lesen, um die wesentlichsten und wichtigsten Punkte der Studie nicht zu versäumen:

- 1) Kapitel III: Hier werden auf fünf Seiten die Kernergebnisse und Vorschläge der Studie vorgestellt. Seiten 9 bis 13.
- 2) Kapitel V: In diesem Abschnitt wird die unseres Erachtens am einfachsten umzusetzende und wirkungsvollste Maßnahme, die Nutzung der Vertragsraumordnung zur Schaffung von günstigem Bauland quer durch Tirol. Seiten 30 bis 49.
- 3) Kapitel VII: Hier wird das wichtige Instrument Wohnbauförderung eingehend diskutiert. Seiten 56 bis 66.
- 4) Kapitel IV: In diesem spannenden Kapitel werden einige Mythen des Tiroler Wohnraummarktes auf ihre Stichhaltigkeit hin untersucht – mit teils überraschenden Ergebnissen. S. 14 bis 29.
- 5) Kapitel VI befasst sich mit der Situation in Innsbruck. Leider gelang es uns nicht, hier einen wirklich überzeugenden „big bang“ zu finden, so dass wohl an vielen Schrauben gedreht werden muss, um die Preissituation in Innsbruck zu entschärfen. S. 49-55.
- 6) Die weiteren Kapitel VIII, IX und X befassen sich mit dem Gemeinnützigen Sektor, Maßnahmen zur Kostensenkung im Bauwesen, sowie weiteren relevanten Themen. Diese Abschnitte beginnen auf S. 67.

I. Studienauftrag

Die beiden Studienautoren wurden im Jänner 2013 von der Arbeiterkammer Tirol beauftragt eine Studie zum Thema „Leistbarer Wohnraum in Tirol“ zu erstellen. Darin sollten ohne Tabus innovative Lösungen gesucht und Wege aufgezeigt werden, wie die Wohnkosten in Tirol dauerhaft gesenkt werden könnten. Dabei wird sowohl auf Mieten als auch auf Eigenheime eingegangen. Geographisch unterscheiden wir in den Großraum Innsbruck und die anderen, meist ländlicheren Regionen Tirols.

Eine Leitlinie der Studie ist es, ökonomisch tragfähige Lösungen anzubieten, d.h. kein „Wunschdenken“ (weder auf Seiten des Angebots, noch der Nachfrage), sondern Regelungen die im Einklang mit Prinzipien der Marktwirtschaft stehen. Ansonsten drohen Fehlanreize, die zu Schwarzmarkt, Leerständen oder sonstigen Missständen führen können. In diesem Sinne werden Lösungen gesucht, die entweder das Angebot an Wohnraum/Bauland erhöhen oder die Nachfrage nach Wohnraum/Bauland senken. Preise lassen sich nur nachhaltig senken, wenn das Angebot an Wohnraum größer ist als die Nachfrage. Da die Nachfrage nicht schnell zu senken ist, fokussieren wir auf Maßnahmen die das Angebot an Wohnraum und Bauland erhöhen, wie eine Neubauoffensive und Baulandgewinnung durch Nutzung der Vertragsraumordnung. Wir zielen auf Maßnahmen ab, die das Preisniveau für Wohnen in Tirol dauerhaft und merklich senken, was nur durch „große“ Maßnahmen gelingen kann. Dementsprechend werden Vorschläge gemacht, die bisweilen praktisch alle Gemeinden Tirols betreffen und/oder zu einem Eigentümerwechsel bei Tausenden von Wohnungen bzw. Grundstücken führen können. Auch fokussieren wir auf „neue“ Vorschläge, nicht auf Punkte die ohnehin bekannt und konsensfähig sind (praktisch jedem ist klar, dass hohe Stellplatzanforderungen preistreibend wirken, und jeder mit dem wir sprachen ist dafür, die Anforderungen zu senken.)

Jedes Kapitel wird eingeleitet mit einer Situationsbeschreibung. Anschließend werden gute Lösungen gesucht, und am Schluss jedes Kapitels wird beschrieben wer (Landesregierung, Gemeinde, etc.) die vorgeschlagenen Maßnahmen wie umsetzen könnte. Insgesamt achten wir auf Praktikabilität und Umsetzbarkeit, und schrecken dabei nicht vor Lösungsansätzen zurück die viel Umdenken erfordern – gerade dies ist wohl nötig um wirklich etwas zu bewegen.

Wir haben im Zuge der Studie unzählige Seiten gelesen, Dutzende Interviews mit Entscheidungsträgern und Experten geführt und auf Erfahrungen anderer Regionen und Länder („best practice“) zurückgegriffen, um für Tirol sinnvolle und möglichst einfach umsetzbare Wege aufzuzeigen. Erfreulich war die Kooperationsbereitschaft praktisch aller mit denen wir gesprochen haben. Bei allen Entscheidungsträgern herrscht sehr großes Problembewusstsein, und Engagement. Es wird quer durch Tirol intensiv nachgedacht wie man Leistbaren Wohnraum schaffen kann. Wir bedanken uns hiermit sehr herzlich bei allen Interviewpartnern, die meist sehr kurzfristig für Gespräche zur Verfügung standen und offen und bereitwillig Auskunft gaben. Dasselbe gilt für Mitarbeiter der Tiroler Landesregierung, der Arbeiterkammer, der Wirtschaftskammer und anderer Stellen bei denen wir stets auf sehr kompetente Ansprechpartner trafen.

II. Einführung

„Wir Tiroler haben es wunderbar, wir wohnen dort wo andere Urlaub machen!“ Diesen Satz hört man oft in Tirol, und tatsächlich bietet Tirol viel Lebensqualität und wunderbare Natur- und Erholungsräume. Angemessen zu wohnen, Platz zu haben für sich und seine Familie, das wird aber zunehmend schwieriger. Tirol hat mit die höchsten Grundstücks- und Immobilienpreise Österreichs, gleichzeitig aber die niedrigsten Durchschnittseinkommen. Selbst im Burgenland verdienen die Menschen im Schnitt mehr, können aber Baugrund, Wohnungen und Häuser oft um einen Bruchteil der Tiroler Preise erwerben. Dadurch, dass Wohnen in Tirol besonders teuer ist, bleibt weniger verfügbares Einkommen für andere Lebensbereiche. Gelingt es, Wohnraum günstiger zu machen, so stärkt das die allgemeine Kaufkraft, was jedem Einzelnen und der gesamten Wirtschaft zugutekommt. Davon sind wir aber noch weit entfernt: In Tirol ist es v.a. für junge Familien schwierig bis unmöglich sich eine Wohnung, geschweige denn ein Haus, zu leisten und sich Eigentum zu schaffen. Dass dies das wohl wichtigste Thema ist dem sich die neue Tiroler Landesregierung gegenübersteht, zeigt eine aktuelle Umfrage des market-Instituts, die im Mai 2013 präsentiert wurde. Auf die Frage „in welchen Bereichen läuft es Ihrer Meinung nach besonders schief?“ sind die Top-3 Antworten der Befragten Tiroler „Teures Leben“ (79%), „Wohnen“ (73%) und „Einkommen“ (68%).¹ Wir widmen uns hier dem Bereich „Wohnen“. Ziel dieser Studie ist es, Möglichkeiten aufzuzeigen, Immobilienpreise und Mieten in Tirol dauerhaft auf ein deutlich niedrigeres Niveau zu senken.

Will man im ganzen Land nachhaltig auf das Preisniveau einwirken, so braucht es politischen Mut und Gestaltungswillen der relevanten Akteure. Das muss nicht immer die Landesregierung sein: Bürgermeister Winkler in Kitzbühel hat das sehr akute Problem leistbaren Wohnraums in seiner Gemeinde durch die aktive Nutzung der Vertragsraumordnung gelöst, die hunderten seiner Bürger ein Wohnen ermöglicht, das sonst für sie nicht möglich wäre. Auch die Landesregierung kann und soll auf vielen Ebenen eingreifen. So kann sie bspw. günstige Überbrückungsdarlehen für Gemeinden bereitstellen, den in ihrem Eigentum stehenden Gemeinnützigen auftragen wieder verstärkt Eigentumswohnungen zu bauen, bei der Wohnbauförderung verstärkt den Neubau zu fördern und auf allen Ebenen effizient und unbürokratisch unterstützende Maßnahmen setzen.

Diese Studie gliedert sich in elf Kapitel. In Kapitel I wurde bereits der Studienauftrag dargelegt und in Kapitel II eine Einführung gegeben. Kapitel III präsentiert auf fünf Seiten die Kernergebnisse und Vorschläge der Studie. Im wichtigen Kapitel IV „Fakten versus Mythen“ wird hinterfragt, wie knapp Bauland in Tirol wirklich ist. In den folgenden Kapiteln werden unsere Vorschläge im Detail dargelegt. So präsentiert Kapitel V die Schaffung günstigen Baulands durch die Nutzung der Vertragsraumordnung. Kapitel VI fokussiert auf Maßnahmen für den Ballungsraum Innsbruck. In Kapitel VII wird die Wohnbauförderung diskutiert und in Kapitel VIII folgt der Gemeinnützige Wohnbau. Kapitel IX diskutiert Möglichkeiten der Kostenreduktion im Bauwesen und Kapitel X präsentiert weitere relevante Themen. In Kapitel XI folgt eine kurze Zusammenfassung und Schlussbemerkungen.

¹ Quelle: Tiroler Arbeiterzeitung, Mai 2013, Nr. 51, S.2.

III. Kernergebnisse und Vorschläge

Tirol hat die niedrigsten Durchschnittseinkommen aber mit die höchsten Immobilienpreise Österreichs. Als logische Folge ist der für den einzelnen leistbare Wohnraum in Tirol geringer als in den meisten anderen Bundesländern. Dazu beizutragen, dies durch eine nachhaltige Senkung der Wohnkosten, sowohl bei Eigentum als auch bei Miete, zu ändern, ist Ziel dieser Studie. Wohnen kann und soll leistbar werden, auch in Tirol!

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 Platz pro Einwohner entspricht der Dauersiedlungsraum 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.

Lassen Sie uns noch ein paar plakative, aber symptomatische, Zahlen aufzeigen: 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!

Dass die Preise für Bauland und Immobilien in Tirol derzeit so hoch sind hängt mit (1) der Euro-Schuldenkrise (Fluchtgeld aus Italien und anderen Ländern), (2) der Studentenstadt Innsbruck, (3) einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung, (4) zu wenig Neubauten² sowie (5) Versäumnisse und Fehlentscheidungen der Politik 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 ist es uns, Eigentum zu ermöglichen. 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 die Gesellschaft als Ganzes und zeigen daher Wege auf dieses zu ermöglichen. Eine aktuelle Studie der „Integral Markt- und Meinungsforschung“ zeigt, dass 91% der Österreicher sich Eigentum wünschen, nur 9% bevorzugen es, zu mieten. In Tirol leben derzeit aber nur 59% in Eigentumsverhältnissen (Haus oder Wohnung).

² Dies wurde auch von Margarete Czerny, der früheren Leiterin des Referats für Bau- und Wohnungswirtschaft betont, die meinte es sei „schlicht zu wenig gebaut“ worden. Quelle: <http://orf.at/stories/2184332/2184414>.

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. 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,³ so dass es zu einem Angebotsüberhang kommt und die Preise sinken. So viel als möglich des neuen Angebots soll im Eigentum geschaffen werden, d.h. den Tiroler Bürgern sollen günstiges Bauland sowie günstige Wohnungen zum Kauf angeboten werden. Unsere wichtigsten Vorschläge sind:

- Überall **außerhalb Innsbrucks** kann das Projekt „Sonngrub“ in Kitzbühel als Vorbild dienen wie **Vertragsraumordnung** von Gemeinden dazu genutzt werden kann, **leistbares Bauland** für Eigenheime zu **schaffen**. Durch Aufkauf und Umwidmung von Freiland, dessen Erschließung und kostenneutrale Abgabe an berechnete 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 € an Bauvolumen freigesetzt wurden. Diese Wohneinheiten sind heute Zuhause für über 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,⁴ zumindest die Hälfte davon in Eigentum. Das freigesetzte Bauvolumen könnte 2 Milliarden € übersteigen und damit Tausende Arbeitsplätze in der Bauwirtschaft schaffen bzw. sichern.

³ Das wären Tirolweit rund 15.000 bis 20.000 Wohneinheiten (Wohnungen und Häuser).

⁴ In Kitzbühel wurden bei einer Bevölkerung von rund 8.500 Einwohnern 166 Wohneinheiten geschaffen. Für die 590.000 Tiroler die außerhalb Innsbrucks leben ergäben sich analog rund 11.500 Wohneinheiten.

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 € 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:
 - o Die Binnenverdichtung (Aufstockungen) soll weiter forciert werden.
 - o Neubau z.B. der Südtiroler-Siedlungen, die derzeit teils nur zweigeschossig sind, wo aber Neubauten auch fünfgeschossig machbar sind.
 - o Baulandmobilisierung, bei der freie Flächen wo möglich angekauft werden.
 - o Kirchliche Institutionen gehören noch nachdrücklicher an ihren sozialen Auftrag erinnert, um großzügige Baurechte für sozialen Wohnbau zu erwirken.
 - o 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.
 - o 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 derzeitigen Mieter, verbunden mit einem Vorkaufsrecht der Gemeinnützigen bei einer beabsichtigten Weiterveräußerung der Wohnung. Damit ließe sich theoretisch über eine Milliarde € an Mitteln 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 € für die Tiroler Bevölkerung dar. Trotzdem gibt es einiges an Handlungsbedarf. Die wesentlichsten Felder sind: (1) Bezieher- und Bezahlerkreis sollten ident sein. Die heute nicht einzahlenden Landwirte und Selbständigen sollen entweder auch einzahlen, oder aber nicht mehr antragsberechtigt sein. (2) Der Wohnbauscheck, d.h. geschenktes Geld, sollte abgeschafft werden, so dass ausschließlich

Darlehen vergeben werden und das vergebene Kapital voll zurückfließt und für zukünftige Förderwerber zur Verfügung steht. (3) Die 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 u.a. auch zur Schaffung günstigen Baulands genutzt werden. (4) Das von der Landesregierung genannte Ziel eines „selbsttragenden Kreislaufsystems“ halten wir für kaum erreichbar und auch nicht erstrebenswert. Die von Arbeitnehmern und Arbeitgebern geleisteten WBF-Beiträge sollen auch für die WBF verwendet werden. Eine Zweckbindung zumindest dieser Mittel halten wir für sinnvoll. (5) Das seit 2013 neue Zins- und Tilgungsmodell der WBF hat die oft kritisierten Sprünge abgeschafft, führte aber u.a. zur Umverteilung von 484 Millionen € von der Allgemeinheit zu derzeitigen Darlehensinhabern. Solche Maßnahmen sollten transparent gemacht und kritisch diskutiert werden. (6) 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. (7) 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 auf's Neue das Allgemeinwohl in den Fokus rücken. Um genügend leistbaren Wohnraum (in Eigentum und Miete) bereitzustellen, muss die Neubautätigkeit ein höheres Gewicht bekommen. Damit die Neubauten leistbare bleiben, sollten die schon sehr hohen (Energie)Standards nicht weiter verschärft werden. Weiters sollten 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 vielen 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 nu nia gebn“ oder „des war schon immer so“ sind damit nicht zulässig. Zehntausende betroffene Tiroler, meist junge Familien, verdienen, dass endlich gehandelt wird!⁵

⁵ Selbstverständlich wäre es zu begrüßen, wenn das Land Tirol sich auch bei der Bundesregierung einsetzt um bspw. Familien beim Erwerb eines Hauptwohnsitzes von der Grunderwerbssteuer zu befreien. Da wir uns aber auf Lösungen konzentrieren die in Tirol umgesetzt werden können, verfolgen wir dies hier nicht weiter.

IV. Fakten versus Mythen

In diesem Kapitel werden in aller Kürze einige Zahlen genannt, um jedem Leser einen Bezugsrahmen zu bieten, Fakten offenzulegen und bestehende Mythen auf ihren sachlichen Hintergrund zu prüfen.

IV.1. Wohn- und Einkommenssituation in Tirol⁶

In Tirol leben auf 12.640 km² derzeit rund 720.000 Menschen in insgesamt rund 380.000 Wohneinheiten⁷ (davon knapp 300.000 Hauptwohnsitze). Damit leben im Schnitt 2,4 Personen an einem Hauptwohnsitz. 59% der Hauptwohnsitze sind im Eigentum der Bewohner (42% Häuser, 17% Wohnungen), 29% sind Hauptmieter und 12% haben eine andere Rechtsgrundlage (z.B. Dienstwohnungen). Die Eigentumsquote ist mit 59% im österreichischen Mittelfeld: im Burgenland ist diese mit 81% am höchsten, in Wien mit 20% am niedrigsten. Auch innerhalb Tirols lässt sich sagen: je ländlicher, desto eher leben die Menschen in Eigentum, während in der Stadt Innsbruck Mietwohnungen dominieren.

Tirol hat österreichweit die niedrigsten Durchschnittslöhne,⁸ aber gemeinsam mit Salzburg, Vorarlberg und Wien die höchsten Immobilienpreise. Daraus ergibt sich, dass Tiroler wesentlich länger arbeiten müssen, um sich eine eigene Immobilie leisten zu können. In Tabelle 1 wird eine grobe Berechnung zur Illustration des Einflusses von Grundpreisen und Einkommen angestellt.

Tabelle 1: Vergleich von Grundkosten, Gehalt und Arbeitsjahre für ein Haus über die österreichischen Bundesländer

Bundesland	Kosten Haus (€)	Grundpreis €/m ² **	Kosten für 600m ² Grund	Gesamtkosten Haus+Grund	Durchschnitts-Gehalt*	Arbeitsjahre für ein Haus	%-Anteil der Grundkosten
Burgenland	250.000	84	50.574	300.574	26.427	11,4	17%
Kärnten	250.000	89	53.490	303.490	24.705	12,3	18%
Nieder-Öst.	250.000	120	71.838	321.838	27.236	11,8	22%
Ober-Öst.	250.000	100	60.222	310.222	26.261	11,8	19%
Salzburg	250.000	336	201.402	451.402	23.800	19,0	45%
Steiermark	250.000	67	39.912	289.912	24.949	11,6	14%
Tirol	250.000	311	186.702	436.702	22.955	19,0	43%
Vorarlberg	250.000	315	188.778	438.778	25.342	17,3	43%
Wien	250.000	525	315.240	565.240	24.339	23,2	56%

* Median der Brutto-Jahreseinkommen unselbständig Erwerbstätiger aus dem „Allgemeiner Einkommensbericht 2012“ des Rechnungshofs.

** laut Immobilienpreisspiegel 2012 des Fachverbandes der Immobilientreuhänder, S. 15.

⁶ Alle Zahlen, wenn nicht gesondert angeführt, aus Lugger (2011).

⁷ Quelle: Statistik Austria, http://www.statistik.at/web_de/klassifikationen/regionale_gliederungen/

⁸ Das war übrigens nicht immer so: noch 1984 lag Tirol um rund 5% höher als das Burgenland und auch die Steiermark und Kärnten wiesen niedrigere Durchschnittseinkommen auf. Seit rund 20 Jahren ist Tirol aber österreichweit das Schlusslicht beim Einkommen. Heute liegen 5 der 10 einkommensschwächsten Bezirke Österreichs in Tirol, wobei der Bezirk Landeck das absolute Schlusslicht bildet (Quelle: Einkommen 2010, S. 13).

Angenommen wird ein Arbeitnehmer, der das Durchschnittseinkommen des jeweiligen Bundeslandes verdient und auf 600 m² Grund ein Haus um 250.000 € errichten will.⁹ Während der Tiroler im Schnitt 186.702 € für den Grund bezahlen muss, sind es in fünf Bundesländern deutlich unter 75.000 €, die an Grundkosten anfallen. Dementsprechend kann sich der Bezieher eines Durchschnittseinkommens in den meisten Bundesländern innerhalb von 11 bis 12 Jahren ein Haus verdienen. In Tirol (ebenso wie in Salzburg) benötigt man dafür aber 19 volle Jahreseinkommen. Einzig in Wien, wo im Stadtgebiet Land für Einfamilienhäuser tatsächlich knapp ist, müsste man noch länger für ein Haus arbeiten – weswegen ja der „Speckgürtel“ um Wien wächst, d.h. sich viele Wiener ein Haus mit Garten im Umland kaufen.

Der verwendete Bodenpreis (311 €/m²) ist ein Durchschnittswert für ganz Tirol. Im Großraum Innsbruck muss mit rund dem doppelten an Grundkosten gerechnet werden, so dass man dort rund 27 volle Jahreseinkommen benötigen würde, bis man sich ein Grundstück mit Haus leisten könnte. In der Realität ist ein Haus damit für die meisten nicht leistbar, denn das Einkommen muss ja nicht nur die Wohnkosten, sondern auch alle anderen Lebensbedürfnisse abdecken. Wenn die Wohnkosten rund 25% des Einkommens ausmachen sollen, so müsste man im Großraum Innsbruck länger als 100 Jahre arbeiten, um sich ein Haus zu leisten.

Österreichweit werden derzeit rund 21% der Konsumausgaben für Wohnen aufgewendet. Durchschnittswerte verschleiern aber, dass unterschiedliche Einkommensgruppen sehr unterschiedlich belastet sind. Laut einer Erhebung der Österreichischen Nationalbank ist die Wohnkostenbelastung der unteren Einkommensquartile deutlich höher als bei den höheren Quartilen.¹⁰ Dies wird in untenstehender Tabelle veranschaulicht, die zeigt, dass für das unterste Einkommenquartil (das einkommensschwächste Viertel der Bevölkerung) die Wohnkosten rund die Hälfte des Einkommens verschlingen. Die Tabelle zeigt auch, dass der geförderte Bereich zu einem gewissen Grad in der Lage ist, diese Belastung zu reduzieren und damit seinem Auftrag nachkommt. Der Unterschied in der Belastung ist aber nicht dramatisch.

Tabelle 2: Wohnkostenbelastung: Welcher in Prozentsatz des Haushaltseinkommens wird für Wohnen (inklusive Betriebskosten) aufgewendet (Mittelwerte pro Einkommenquartil)¹¹

	Nicht geförderter Bereich	Geförderter Bereich*
1. Einkommensquartil	53,0%	48,0%
2. Einkommensquartil	34,1%	30,7%
3. Einkommensquartil	28,3%	24,8%
4. Einkommensquartil	21,0%	18,1%
<i>Gesamt/Durchschnitt</i>	<i>35,7%</i>	<i>32,0%</i>

* Gemeindewohnungen, gemeinnützige Mietwohnung, Genossenschaften, Dienstwohnung

⁹ In Tirol tut man sich schwer ein Haus um diesen Preis zu errichten. In anderen Bundesländern (den Autoren ist die Situation in Oberösterreich gut bekannt), ist dies leicht möglich bzw. bereits ein hochpreisiges Haus. Der Unterschied resultiert zu einem großen Teil aus dem vergleichsweise geringen Wettbewerb in Tirol, der es der Bauwirtschaft erlaubt, höhere Preise zu verlangen. Im Fertigteilhaus-Sektor scheint das Preisgefüge aber österreichweit einheitlich zu sein.

¹⁰ Die Zahlen insgesamt weichen von den 21% der Konsumausgaben in Tirol darüber ab. Ein Grund dafür liegt darin, dass einmal von Konsumausgaben, einmal von Haushaltseinkommen gesprochen wird.

¹¹ Quelle: Erhebung zu Wohnkosten 2012, Oesterreichische Nationalbank. Beer/Wagner (2012).

Tirol hat nicht nur die niedrigsten Einkommen Österreichs und sehr hohe Immobilienpreise, sondern auch generell ein hohes Preisniveau. Ausdruck dieses Missverhältnisses ist, dass Tirol bei der realen Kaufkraft, d.h. Nettoeinkommen durch Preisniveau, österreichweit Schlusslicht ist, wie in Abbildung 1 veranschaulicht wird.

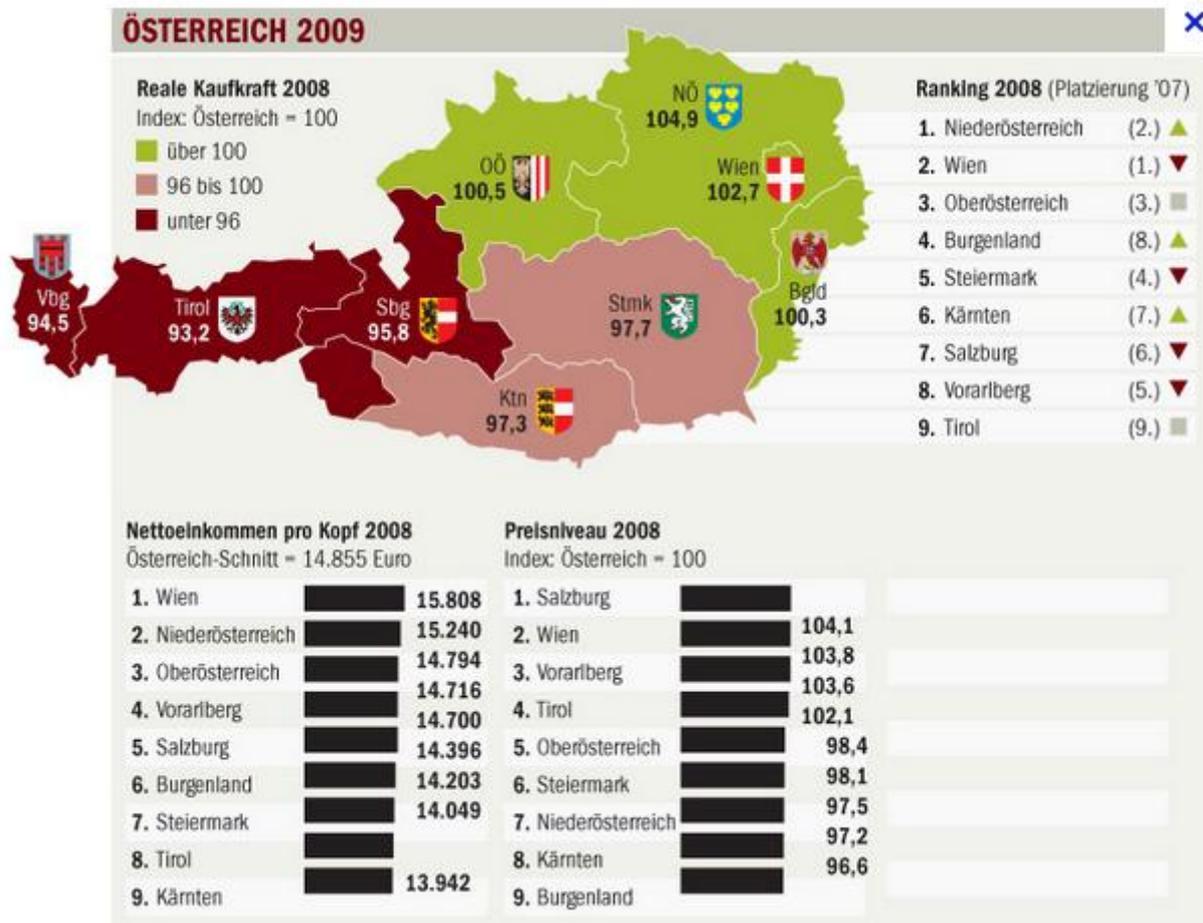


Abbildung 1: Reale Kaufkraft in den österreichischen Bundesländern. Quelle: Die Presse.com am 12.05.2009¹²

IV.2. Entwicklung der Miet- und Wohnpreise relativ zum allgemeinen Preisanstieg

In den letzten Jahren, vor allem seit 2008, stiegen Mieten und Immobilienpreise meist deutlich stärker als das allgemeine Preisniveau und auch stärker als die durchschnittliche Einkommensentwicklung. Mit der Finanzkrise, die 2008 (Pleite von Lehman Brothers) aus den USA nach Europa überschwappte, suchten Anleger zunehmend Sachanlagen, und hier v.a. Immobilien als „sicheren Hafen“. Mit der Schuldenkrise in Europa, in der bisweilen Ängste vor einem Auseinanderbrechen der Eurozone aufkamen, stieg die Verunsicherung, u.a. in Südtirol, nochmals deutlich, so dass viele Investoren aus Italien, aber auch aus Griechenland, ihr Geld in Tiroler, und hier v.a. Innsbrucker Immobilien veranlagten. Zahlreiche Immobilienmakler, Anwälte und Notare haben uns beschrieben, wie hoch der Anteil an Südtiroler Käufern an ihrem Geschäft in den letzten Jahren war (bisweilen über 90%), und dass diese Käufer kaum

¹² 2008 lag Tirol bei den Einkommen noch knapp vor Kärnten, heute ist es Schlusslicht.

preissensibel sind. Seit 2008 haben wir nun eine Situation wo das Angebot an Wohnungen eher geringer ist als früher, weil kaum jemand bereit ist, seine „sichere“ Immobilie zu verkaufen. Gleichzeitig gibt es aber neue Käuferschichten, u.a. aus Südtirol, so dass die Nachfrage vergleichsweise höher ist als früher. Beide Effekte wirken preissteigernd, wie in nachstehender Abbildung 2 veranschaulicht wird.

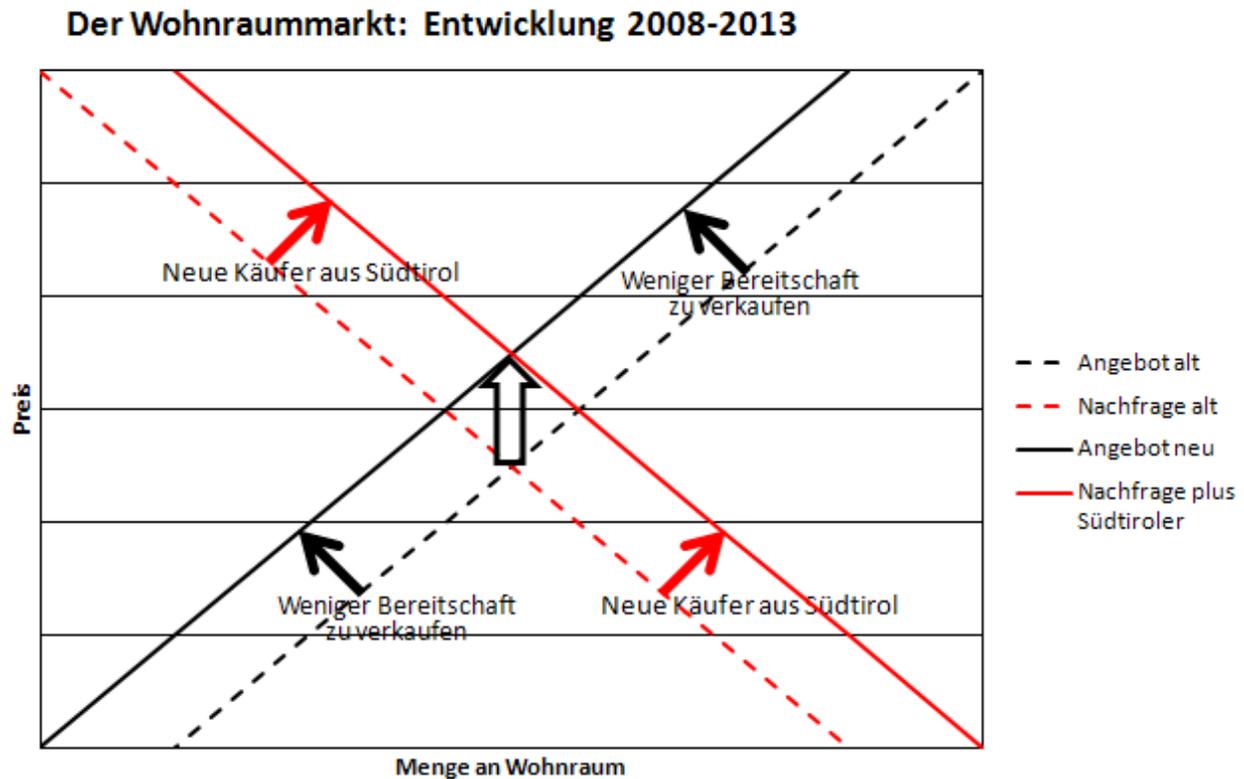


Abbildung 2: Illustration der Gründe für den starken Preisanstieg z.B. in Innsbruck

Ein derartiger „Schub“ an zusätzlichen Käufern ist für Verkäufer erfreulich, da sie sehr hohe Preise lukrieren können. Für kaufwillige Jungfamilien im Raum Innsbruck macht er Eigentum aber fast unerschwinglich. So stiegen die Preise für gebrauchte Immobilien in Innsbruck zwischen 2007 und 2012 um 47%, was einem jährlichen Anstieg von 8% entspricht.¹³ Bei Neubaumobilien betrug der Anstieg von 2008 bis 2012 im Schnitt 6,2% pro Jahr. Diese Preissteigerungen liegen deutlich über den Lohnsteigerungen und führen dazu, dass „Leistbares Wohnen“ in Innsbruck und Tirol ein so bedeutendes Thema geworden ist.

Auch in Gesamtösterreich stiegen die Mieten in den letzten Jahren deutlich stärker als die allgemeine Inflationsrate und die Einkommen, was man z.B. in den beiden folgenden Abbildungen sieht. Speziell ab 2008 stiegen die Mieten stark an, während die verfügbaren Einkommen seit 2008 kaum stiegen. Von 2000 bis 2011 stieg das allgemeine Preisniveau um 25%, die Einkommen um 26% (also nur 1% Realeinkommenszuwachs). Die Mieten stiegen mit 38,5% und die Baukosten mit 39,5% deutlich überproportional.

¹³ Quelle: Hilpold, Kugler und Berger: Wohnen und Wirtschaften in Innsbruck (2013), S. 11.

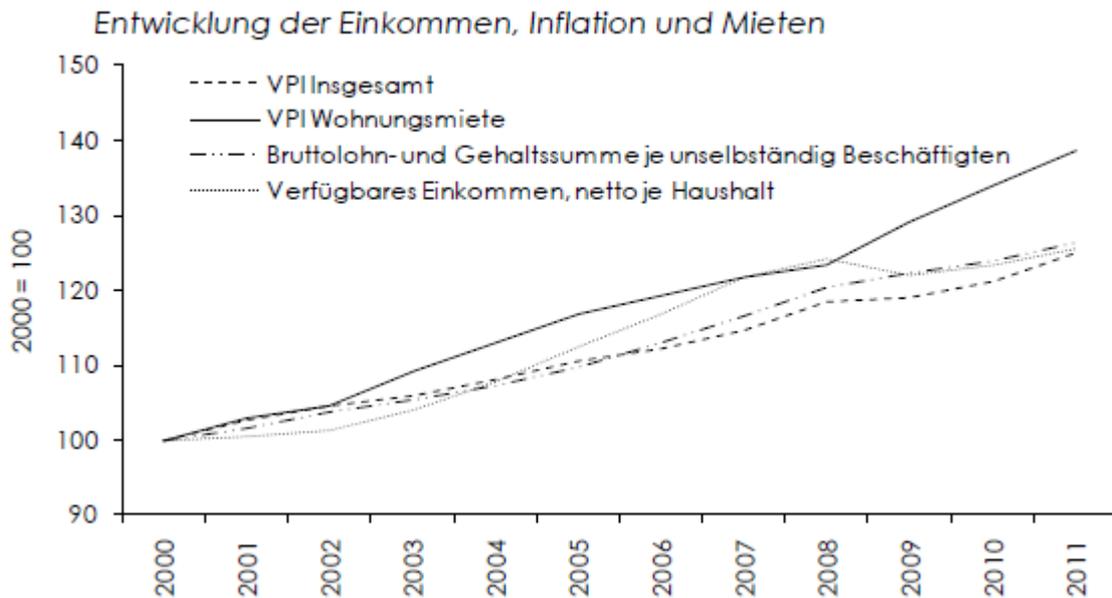


Abbildung 3: Entwicklung der Einkommen, Inflation und Mieten 2000-2011. Quelle: WIFO-Studie „Wirksamkeit wohnpolitischer Instrumente“, Seite 72

Entwicklung der Einkommen, Inflation und Mieten	2000 bis 2005	2005 bis 2011	2000 bis 2011	
			Veränderung in %	
VPI insgesamt	10,6	13,1	25,0	
VPI Wohnungsmiete	16,7	18,7	38,5	
Bruttolohn- und Gehaltssumme je unselbständig Beschäftigten	9,7	15,1	26,2	
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Haushalt	12,6	11,6	25,6	
Baukostenindex	14,4	21,9	39,5	

Abbildung 4: Entwicklung der Einkommen, Inflation und Mieten in Prozent 2000-2011. Quelle: WIFO-Studie „Wirksamkeit wohnpolitischer Instrumente“, Seite 72

IV.3. Zu wenige Neubauten?

Bisweilen liest oder hört man, dass ein Hauptgrund für den Preisanstieg der letzten Jahre die zu geringe Neubautätigkeit ist. Klarerweise würde eine deutlich sinkende Neubaurate aufgrund des dann fehlenden Angebots tendenziell preisstärkend wirken. Allerdings zeigt Abbildung 5, dass die Anzahl an Baubewilligungen in Tirol im langjährigen Schnitt liegt, zwischen 2008 und 2011 sogar deutlich anstieg, und die zweithöchste im Bundesländervergleich ist. Damit ist nicht „erwiesen“, dass genug gebaut wurde, denn die Tiroler Bevölkerung wächst auch überdurchschnittlich schnell. Aber es ist klar, dass es keine deutlich sinkende Neubauquote gab, und die Preissteigerungen der letzten Jahre nicht überwiegend durch sinkende Neubautätigkeit getrieben wurden.

Leistbarer Wohnraum in Tirol

Wohnbaurrate 1990-2011

	BGL	NÖ	W	K	STM	OÖ	S	T	V	AT
Anzahl der Baubewilligungen je 1.000 Einwohner und Einwohnerinnen										
1990	4,8	3,6	2,0	4,4	3,2	4,2	5,8	5,8	6,2	3,8
1991	4,2	5,2	3,1	4,0	3,8	4,0	4,2	6,1	7,1	4,3
1992	4,7	5,8	3,7	4,7	4,9	6,2	5,5	5,6	6,3	5,2
1993	5,2	6,6	5,3	5,7	4,3	6,0	6,9	7,7	7,3	5,9
1994	5,4	6,7	6,0	5,6	4,2	6,6	7,7	6,9	8,2	6,2
1995	5,5	6,9	6,3	7,0	5,0	6,6	8,2	7,9	9,3	6,7
1996	5,6	6,5	6,4	6,1	5,8	6,5	7,4	8,0	7,4	6,6
1997	5,0	6,1	3,7	6,3	5,2	6,1	6,0	8,4	5,8	5,6
1998	5,2	5,5	3,0	5,7	4,8	5,2	5,5	7,7	6,0	5,1
1999	5,4	4,2	4,2	4,8	4,0	4,7	5,3	5,7	5,2	4,6
2000	4,9	4,8	2,7	4,0	4,0	4,0	4,4	6,1	5,9	4,2
2001	6,1	4,7	3,2	3,6	4,3	3,1	3,8	5,4	5,7	4,1
2002	6,4	4,9	2,6	4,3	3,5	4,0	4,5	6,8	6,7	4,3
...
2005	5,6	4,3	4,0	4,4	3,8	3,7	4,5	6,3	6,6	4,4
2006	4,6	3,8	3,9	5,1	4,0	4,5	5,1	6,0	8,0	4,5
2007	4,9	4,2	3,2	5,0	3,6	4,7	5,7	6,0	7,9	4,5
2008	5,3	4,4	4,6	4,8	3,8	4,4	5,4	5,1	5,2	4,6
2009	5,6	4,2	4,3	4,0	3,9	4,5	6,1	6,2	4,5	4,6
2010	6,3	4,4	3,1	5,4	4,5	5,2	5,7	5,7	6,4	4,7
2011	7,1	4,8	3,4	5,3	5,3	5,9	5,1	6,5	6,3	5,1

Q: Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Stand der Baubewilligungen: 16. April 2012.

Abbildung 5: Baubewilligungen je 1000 Einwohner in den österreichischen Bundesländern. Quelle: WIFO-Studie „Wirksamkeit wohnpolitischer Instrumente“, Seite 99.

IV.4. Wohnungsnot?

In Tirol gibt es rund 380.000 Wohneinheiten für eine Bevölkerung von rund 720.000 Menschen. Dies sind leicht ausreichende Wohneinheiten. Weder Tirol noch Innsbruck leiden unter einer Wohnungsnot oder Wohnungsknappheit, sie leiden nur unter zu hohen Preisen.

IV.5. Bodenknappheit?

Von Tirol's 12.640 km² Fläche wird ein großer Teil von Bergen eingenommen. Daher ist Dauersiedlungsraum, also für die Besiedelung und Landwirtschaft geeignetes Land hier knapper als in den meisten anderen Bundesländern. Knappe Güter sind teuer – das zeigt untenstehende Grafik, in der der Dauersiedlungsraum der pro Einwohner zur Verfügung steht

(in m²) mit dem durchschnittlichen Baulandpreis (€/m²) in Beziehung gesetzt wird. In Wien (ganz links oben) ist Boden pro Einwohner am knappsten und am teuersten. Es folgen Vorarlberg, Tirol (rot) und Salzburg, in denen Bauland im Schnitt zwischen 310 und 330 €/m² kostet und pro Einwohner zwischen 1.700 und 2.700 m² Dauersiedlungsraum zur Verfügung stehen. Dann kommt ein dramatischer Preissturz: In der Steiermark steht je Einwohner mit 4.387 m² doppelt so viel Raum zur Verfügung wie in Tirol, der Preis von Baugrund ist dort im Schnitt 67 €/m² und damit nur ein Fünftel des Tiroler Werts. Dass eine Verdoppelung des zur Verfügung stehenden Raums zu so einem dramatischen Preiseffekt führt, steht unseres Erachtens nicht nur mit ökonomischen, sondern auch psychologischen („hier ist Raum so knapp“) und spekulativen (Hortung und Kauf aus Spekulationsabsicht) Motiven zusammen.

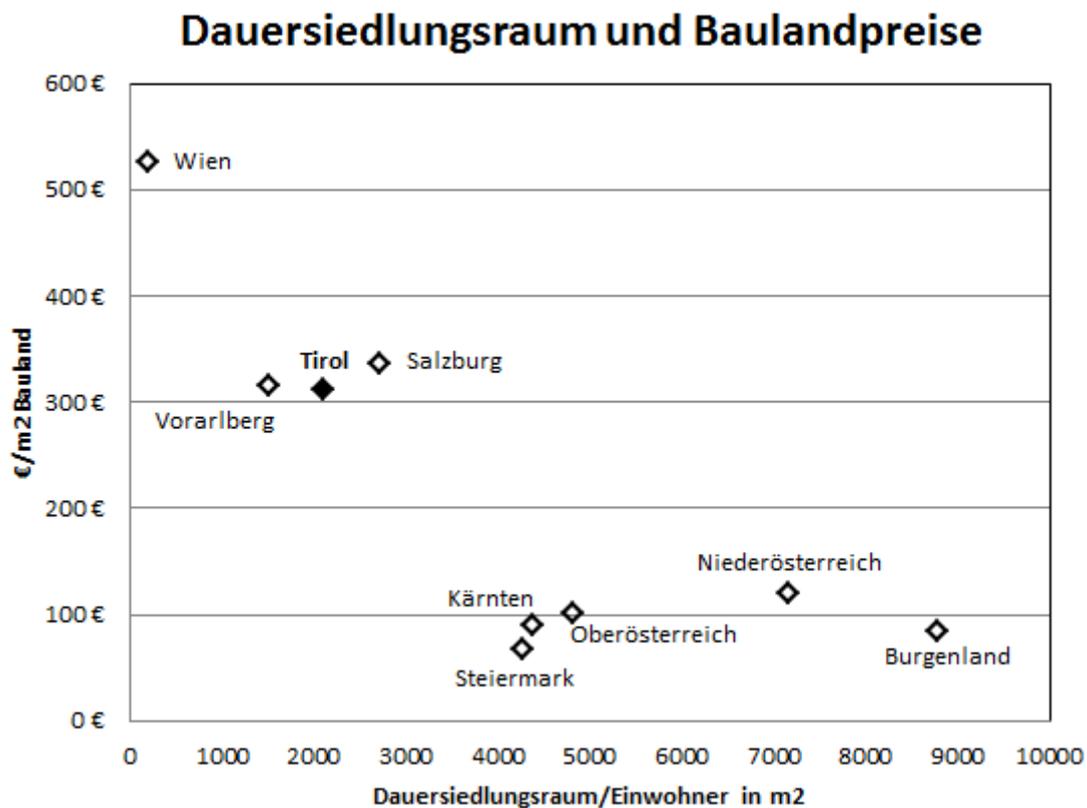


Abbildung 6: Zusammenhang zwischen Dauersiedlungsraum (m²/Einwohner) und durchschnittlichem Baulandpreis. Quellen: Statistik Austria für Dauersiedlungsraum und Einwohner-zahlen, Land Tirol für Baulandpreise.

Lassen Sie uns etwas genauer beleuchten, wie viel Platz jedem Tiroler tatsächlich zur Verfügung stünde: Tirol hatte am 1.1.2012 genau 714.449 Einwohner auf einer Fläche von 12.640 km². Von dieser Fläche werden 1.503 km² also rund 11,9% als Dauersiedlungsraum ausgewiesen.¹⁴ Das Ausmaß des gewidmeten Baulands in Tirol (liegt zur Gänze im Dauersiedlungsraum) beträgt 172,4 km².¹⁵ Davon sind 19,1 km² als Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen, kommen für eine Wohnnutzung also nicht in Betracht. Damit

¹⁴ Quelle: Statistik Austria am 10.1.2012. Hier wäre zu hinterfragen, warum „Wald“ generell als nicht besiedelbar angesehen wird. Würden Wälder im Flachland die keine Schutzfunktion haben in den Dauersiedlungsraum eingerechnet, stiege der Prozentsatz nach unserer Schätzung um die Hälfte auf 16-17% der Gesamtfläche Tirols.

¹⁵ Quelle: Amt der Tiroler Landesregierung.

bleiben 153 km² Bauland für Wohnbau in Tirol. Rund 75% dieser Fläche sind derzeit bebaut, das verbleibende Viertel ist in der Baulandbilanz als unbebaut ausgewiesen (Baulandreserve). Tatsächlich verbaut sind damit derzeit rund 111 km² eines Dauersiedlungsraums von 1.503 km². Damit ist derzeit weniger als 1% der Gesamtfläche Tirols und auch nur 7,4% des Dauersiedlungsraums mit Wohngebäuden bebaut. Tirol – außerhalb des Großraums Innsbruck – ist weit davon entfernt komplett verbaut zu sein, und der Mythos von der Bodenknappheit, der gerne als Grund für hohe Immobilienpreise genannt wird, hält einer Überprüfung der Fakten nicht stand.

Lassen Sie uns die Zahlen noch auf Platz pro Einwohner umrechnen: Der Dauersiedlungsraum von 1.503 km² entspricht 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 Verwendungen (Landwirtschaft, Verkehrsflächen, Gewerbe) frei wären. Umsetzbar wäre dies in der Realität nur außerhalb der städtischen Ballungsräume – in Innsbruck leben rund 130.000 Menschen auf einer Fläche von gut 20 km², d.h. hier stehen für jeden Einzelnen gerade mal 150 m² zur Verfügung – nach Abzug von Verkehrs- und Gewerbeflächen vielleicht 75 m² pro Person. In Innsbruck herrscht tatsächlich eine Bodenknappheit die ein Einfamilienhaus bzw. einen Garten für die meisten unmöglich macht, praktisch überall sonst ist dies jedoch umsetzbar.

Der tatsächliche Platzverbrauch ist für 275 der 279 Tiroler Gemeinden vom Amt der Tiroler Landesregierung erhoben: Im Gebiet der 275 Gemeinden (unter anderem ohne Innsbruck) sind ca. 591.000 Bewohner (Hauptwohnsitze) wohnhaft. Pro Einwohner stehen 209 m² an für wohnnutzungsgewidmeter und tatsächlich bebauter Grundfläche in Verwendung, d.h. in der Realität werden ohnehin weniger als 1.000 m² pro Familie in Anspruch genommen.

Lassen Sie uns noch ein paar plakative, aber symptomatische, Zahlen aufzeigen: 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 (das ja per Definition flach und grün, also prinzipiell bebaubar sein muss) fänden 12.000 Einfamilienhäuser mit je großzügigen 800 m² Grund, oder auch 45.000 Reihenhäuser à 200 m² Grund, oder in verdichteter Bauweise 90.000 Wohnungen mit 100m² Grundnutzung Platz! Im Gegensatz dazu nimmt sich der Platzverbrauch aller 410 öffentlichen Spielplätze Tirols mit geschätzten 16 ha sehr bescheiden aus¹⁶ – es ergeben sich rund 2 m² pro Tiroler Kind unter 13 Jahren! Jedem Golfer steht damit fast 400 Mal mehr Platz zur Verfügung als jedem Tiroler Kind auf einem öffentlichen Spielplatz! Das ist kein besonders familienfreundliches Prädikat.

Der Landwirtschaft werden derzeit deutlich über 80% des Dauersiedlungsraums Tirols zugebilligt, worauf aber nur 0,9% der Wertschöpfung des Landes erwirtschaftet wird. Für die Wohnbedürfnisse aller Tiroler zusammen werden nur 7,4% des Dauersiedlungsraums genutzt. Auch hier wäre wohl zu rechtfertigen, einen kleinen Anteil der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche für Wohnzwecke zu nutzen. Würde jeder Tiroler Haushalt ab 2 Personen

¹⁶ Unter der Annahme von 400 m² pro Spielplatz – es scheint, dass keine Landesstelle die Größe genau erhebt.

(2011 waren das 196.300 Haushalte) einen Lebensraum von 1.000 m² nutzen wollen und dürfen, so ergäbe das 196,3 km². Dieser familiengerechte Wohnraum würde nur 1,55% der Landesfläche Tirols beanspruchen. Da sich nicht jeder ein „Wohnen im Grünen“ wünscht, würde noch weniger genügen.

Wir halten fest: In Tirol ist siedelbares Land unbestreitbar knapper als bspw. in Niederösterreich. Die oft gestellte Forderung nach verdichteter Bauweise, weil flächensparend gebaut werden müsse, ist – außerhalb des Großraums Innsbruck – aber nicht zu halten. Tatsächlich wird trotzdem sehr platzsparend gebaut – so „verbrauchten“ (richtiger ausgedrückt „nutzten“) bspw. die gemeinnützigen Bauträger zwischen 2008 und 2010 jährlich durchschnittlich rund 140.000 m² Bauland für rund 1.300 neue Wohnungen, was einem „Grundverbrauch“ von 105 m² pro Wohnung entspricht.¹⁷ „Verbrauchten“ bzw. „Grundverbrauch“ haben wir in Anführungszeichen gesetzt, denn der Grund ist ja nicht verbraucht im Sinne von „weg“, sondern er ist ganz im Gegenteil einer sinnvollen Nutzung als Lebensraum für die hier lebenden Menschen sinnvoll eingesetzt. Land wird durch eine Nutzung für Wohnzwecke nicht verbraucht, sondern veredelt. Die Diktionen Grund„verbrauch“ und „Bodenknappheit“ halten wir für psychologisch manipulative Begriffe, die der Preissteigerung Vorschub leisten.

IV.6. Haben die Bauern kein Land mehr um uns zu ernähren, wenn viel gebaut wird?

Tirol ist seit langer Zeit – und war historisch fast immer – ein Nettoimporteur von Nahrung, d.h. Tirol versorgt sich nicht einmal annähernd selbst mit Nahrung. Der Gesamtwert der landwirtschaftlichen pflanzlichen Produktion lag 2011 in Tirol bei knapp 77 Millionen €. Niederösterreich produzierte aufgrund seiner günstigeren Bedingungen mit 1.394 Millionen € mehr als das 18-fache.¹⁸ V.a. beim historisch wichtigsten Grundnahrungsmittel – Brot, d.h. Getreide – produziert Tirol nur 1 Prozent (!) dessen was es verbraucht. Auch bei Kartoffeln, Eiern und Schweinefleisch hat Tirol jeweils unter 20 Prozent Selbstversorgungsgrad.

*Selbstversorgungsgrade in Tirol:*¹⁹

Kalbfleisch	46,0 %
Erdbeeren	33,0 %
Äpfel	20,0 %
Erdäpfel	19,0 %
Eier	14,0 %
Schweinefleisch	4,6 %
Getreide	1,0 %

Ob Tirol in Zukunft 0,9 oder 1 Prozent des verbrauchten Getreides selbst anbaut macht keinen Unterschied, doch ob die Menschen hier leistbares Bauland haben, macht einen großen! Die

¹⁷ Quelle: Amann 2011, S. 11

¹⁸ Quelle: Statistik Austria, Schnellbericht 1.37 „Landwirtschaftliche Gesamtrechnung nach Bundesländern. Ergebnisse für 2011“, Stand Oktober 2012.

¹⁹ Quelle: Nussbaumer/Neuner (2012), S. 231 sowie Wendelin Juen von AMA Tirol.

Land- und Forstwirtschaft macht rund 1% der Wertschöpfung Tirols aus und beschäftigt derzeit rund 38.000 Menschen, davon nur 9.120 Vollzeit, was weniger als 1,3% der Bevölkerung (rund 3% der Beschäftigten) entspricht.²⁰ Hier ist zu hinterfragen, ob man die uneingeschränkte Bevorzugung der Landwirte (z.B. im Grundverkehr und bei der Grundsteuer) weiter aufrecht erhalten kann, darf und soll, oder endlich eine Politik einleitet, die der Mehrheit der Bürger die Möglichkeit zum Kauf von leistbarem Bauland einräumt.

Unsere Ausführungen sollen nicht als Abwertung der Bedeutung der Landwirtschaft verstanden werden, und auch nicht als Plädoyer alles vollzubauen. Sie sollen aber klar zeigen, dass genug Platz vorhanden ist, um jedem Tiroler sein Stück Grün zu verschaffen das ihm gehört. Es ist auch wichtig zu zeigen, dass das Argument einer angeblich notwendigen Rücksichtnahme auf die Selbstversorgung mit landwirtschaftlichen Gütern einer nüchternen Prüfung nicht standhält. Dass im Sinne der Selbstversorgung, Krisenvorsorge, und Förderung regionaler Wirtschaftskreisläufe nicht beste Ackerflächen in Tallagen verbaut werden sollten, sondern eher landwirtschaftlich weniger wertvolle Flächen wie Waldränder oder leichte Hanglagen (die für Wohnzwecke oft sehr gut nutzbar sind) sollte jedem einleuchten und wird von uns unterstrichen.

IV.7. Eigentum vs. Miete

Befragt, wie sie leben wollen, antworten 91% der Österreicher, dass Sie Eigentum an ihrem Wohnraum haben wollen – nur 59% der Tiroler konnten sich diesen Traum bisher verwirklichen.²¹ Etwas genauer: 66 Prozent wünschen sich ein Haus im Eigentum, 25 Prozent eine Eigentumswohnung. Für eine Mietwohnung würden sich nur 7 Prozent, für ein Haus zur Miete überhaupt nur 2 Prozent erwärmen. Abgesehen vom Wunsch von 91 % der Bevölkerung – was ein starker Auftrag und Leitlinie für die gestaltende Politik sein sollte – hat eine hohe Eigentumsquote eine Vielzahl von Vorteilen für den Einzelnen und die ganze Gesellschaft, die hier kurz beleuchtet werden sollen:

- Brezina/Blaas (1991) zeigen, dass Eigentümer eher in Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen investieren, als Mieter dies tun.
- Wohnen in Eigentum ist deutlich billiger als Miete: 2010 wendeten Tiroler Haushalte in Eigentum durchschnittlich nur 4,26 €/m² Wohnraum auf, in Miete waren es im Schnitt 6,8 €/m², also um 60% mehr!²²
- Eigentum ist ein entscheidender Faktor beim Vermögensaufbau. Kürzlich sorgte eine Studie der europäischen Zentralbank für Aufsehen,²³ nach der das durchschnittliche Vermögen von Privathaushalten in den Krisenländern Spanien (180.000), Italien (170.000) und sogar Griechenland (100.000) deutlich höher ist als in Österreich (75.000) und Deutschland (50.000). Zurückgeführt wurde dieses überraschende

²⁰ Quelle: Statistik Austria, Agrarstrukturbericht, 2013, S. 83+84.

²¹ Quelle: Integral Markt- und Meinungsforschung http://www.static-immobilienscout24.de/MungoBlobs/2013/03/19/110223_06022013_Studie_Wohnw_nsche_IS24.pdf

²² Darin enthalten sind Kredittilgungen und auch Betriebskosten und Steuern, aber keine Kosten für Heizung und Warmwasser (Brutto kalt). Berechnet aus Amann (2011), S. 6, wobei 59% in Eigentum und 41% in Miete leben.

²³ Quelle: European Central Bank (2013).

Ergebnis auf die hohen Eigentumsquoten in Spanien (83%), Italien (78%) und Griechenland (79%) verglichen mit den niedrigen Eigentumsquoten in Österreich (56%) und Deutschland (42%).²⁴ Erwirbt jemand Eigentum, so zahlt er zwar einen Kredit zurück, schafft sich damit aber sukzessive Vermögen. Die Miete die ein Mieter zahlt schafft hingegen kein Vermögen für den Mieter.

- Eigentum macht stolz.
- Eigentum bringt Verantwortungsbewusstsein und „verpflichtet“ zum sorgsamem Umgang („weil’s mein’s ist“), während jeder Vermieter weiß, dass Mieter bisweilen wenig sorgsam mit dem Mietobjekt umgehen. Bei einem Verwalter von allgemeinem Eigentum, wie es Gemeinnützige Bauträger für Stadtwohnungen sind, kehrt leichter Schlendrian ein.²⁵
- Dietz/Haurin (2003) zeigen in einer interdisziplinären Studie, dass Eigentümerhaushalte im Vergleich zu Mietern ein stärkeres Umweltbewusstsein, bessere Gesundheit und höhere Nachbarschaftsqualität aufweisen.²⁶
- Eigentum ist unbestreitbar die beste Altersvorsorge, denn die Instandhaltungskosten einer ausfinanzierten Immobilie im Eigentum sind deutlich geringer als die Miete, die man für diese Immobilie zahlen müsste (die Betriebskosten fallen sowohl bei Eigentum als auch Miete an, bei Eigentum v.a. im Einfamilienhaus hat man aber mehr Kontrolle über deren Höhe). Da heute schon klar ist, dass das derzeitige Pensionssystem aufgrund des demographischen Wandels und mangelnder Wachstumsdynamik in den kommenden Jahrzehnten nicht aufrecht erhalten werden kann, ist dringend zu empfehlen, möglichst vielen Tirolern Eigentum an ihrer Wohnimmobilie zu ermöglichen.
- Ni und Decker (2009) zeigten anhand von US-Daten, dass die Kriminalität (sowohl Gewaltverbrechen als auch Eigentumsdelikte) umso geringer ist, je höher die Wohneigentumsquote einer Gegend ist. Im Zeitablauf zeigte sich auch, dass eine Steigerung der Eigentumsquote zu einer Senkung der Kriminalitätsraten führte. Die Autoren schließen daraus, dass alle staatlichen und privaten Initiativen, die Wohneigentum fördern, sehr zu begrüßen sind, da sie wesentliche positive Effekte auf die gesamte Gesellschaft haben. Auch in Österreich ist die Kriminalität in Wien (niedrigste Eigentumsquote) mit 130 angezeigten strafbaren Handlungen pro 1000 Einwohner vier Mal höher als im Burgenland (höchste Eigentumsquote). Tirol liegt sowohl bei strafbaren Handlungen als auch Eigentumsquote im Mittelfeld der Bundesländer.²⁷ Klarerweise spielt hier nicht nur die Eigentumsquote eine Rolle, sondern auch der Grad der Verstädterung, etc. Gerade daher plädieren wir für eine Ermöglichung des Wohnens im Grünen. Auch in Tiroler Dörfern sind die Eigentumsquoten höher und die Kriminalitätsraten niedriger als z.B. in Innsbruck. Dies hat zum Teil mit der noch personalisierten Gesellschaft im Dorf vs. der anonymisierten in der Stadt zu tun.

²⁴ Quelle: Lugger (2010), S. 27.

²⁵ Gerade jetzt – im Mai/Juni 2013 – wurden Betrügereien von Handwerkern im Wiener Gemeindebau bekannt, die die Stadt (=die Bürger) um Millionen € geschädigt haben. Quelle: <http://wien.orf.at/news/stories/2586690/>.

²⁶ Gesundheitspolitische Aspekte, z.B. burn out, psychosoziale Probleme, usw., die sehr kostenintensiv die Allgemeinheit belasten, müssten in diesem Zusammenhang ebenso näher analysiert werden.

²⁷ Quelle: Nussbaumer, Neuner (2012), s. 207.

Eigentum, der Stolz darauf und das Verantwortungsgefühl das damit kommt, spielt aber sicher eine nicht zu unterschätzende Rolle.

- Der einzig wesentliche Nachteil von Eigentum ist die Immobilität, die damit oft einhergeht: Während ein Mietverhältnis einfach und kostengünstig aufgelöst werden kann, gilt dies für Eigentum nicht. Gerade für junge Menschen, die arbeitsplatzbedingt oder einfach weil sie es wollen, noch in andere Gegenden ziehen wollen, ist Miete oft die bessere Lösung, bis sie endgültig entschieden haben, wo sie für die nächsten Jahrzehnte bleiben wollen.

91% der Bevölkerung wünschen sich Eigentum an ihrer Wohnimmobilie, und die wissenschaftliche Literatur legt nahe, dass Eigentum dem Betreffenden mehr Freude, Stolz und Engagement gibt, während es auch der gesamten Gesellschaft in vielfältiger Weise – von mehr Gesundheit bis zu weniger Kriminalität – nützt. Wir schließen daraus, dass die Ermöglichung Eigentum zu erwerben eine wichtige Leitschnur des Handelns der politischen Entscheidungsträger sein sollte, und wir suchen in dieser Studie gezielt nach Wegen mehr Tirolern Eigentum zu ermöglichen.

IV.8. Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Die Tiroler Bevölkerung wächst. Noch schneller wächst aber der Wohnbedarf, denn durch eine steigende Zahl von Singlehaushalten, Scheidungen, etc. steigt die Anzahl an Haushalten schneller als jene der Bevölkerung. Zur Illustration: von 1971 bis 2011 stieg die österreichische Bevölkerung um 12%, jene der Haushalte aber um 42%.²⁸ Die Anzahl der Personen pro Haushalt sank von durchschnittlich 2,9 auf 2,3, da es nun deutlich mehr Singlehaushalte gibt.

Die Tiroler Bevölkerung wuchs zwar über die letzten Jahre. Wissenschaftliche Studie legen aber nahe, dass noch mehr Talente und Leistungsträger in's Land gekommen wären, wenn die Immobilienpreise sie nicht abgeschreckt bzw. vertrieben hätten. Hämäläinen/Böckerman (2004) zeigen in einer großangelegten empirischen Studie, dass hohe Immobilienpreise die Zuwanderung in eine Region entscheidend hemmen. Das heißt, dass viele Talente die sonst vielleicht nach Tirol kommen würden, dies aufgrund der hier hohen Immobilienpreise nicht tun. Einer der Studienautoren hat dies wiederholt selbst erlebt, als etwa Professoren aus anderen Regionen und Ländern einen Ruf an die Universität Innsbruck ablehnten, weil die hohen Immobilienpreise sie abschreckten. Ebenso haben beide Studienautoren eine Mehrzahl von Bekannten und Freunden, die Tirol (v.a. Richtung Oberösterreich und Steiermark) verließen, da sie sich dort sofort ein Haus bauen/leisten konnten, was in Tirol schlicht nicht möglich war. Bedauerlicherweise liegt keine umfassende Erhebung oder Studie vor, die zeigen könnte, wie viele motivierte und talentierte Menschen (und deren Wertschöpfung) Tirol durch seine hohen Immobilienpreise verliert (durch Abwanderung bzw. potentiellen Zuzug der nicht passiert), jedoch dürfte das Ausmaß beträchtlich sein.

²⁸ Quelle: WIFO-Studie „Wirksamkeit wohnpolitischer Instrumente“, Seite 55.

IV.9. Besonderheiten des Guts „Wohnen“

Das ökonomische Gut Wohnen ist ein unverzichtbares Grundbedürfnis und zeichnet sich durch eine Reihe von spezifischen Eigenschaften aus. Heuer (1979) identifiziert sieben solche Besonderheiten; Brezina/Blaas (1991) ergänzen noch um eine achte Besonderheit:

- (1) Fehlende Substituierbarkeit: Während die meisten Güter substituierbar (ersetzbar) sind, gilt das für Wohnen nicht: Jeder muss irgendwo wohnen, jeder benötigt das Gut.
- (2) Standortgebundenheit: Grundstücke, Wohnungen und Häuser sind immobil (daher „Immobilien“) – ansonsten wären Tirols hohe Immobilienpreise auf einen Schlag gelöst, indem man im Burgendland billiges Land aufkauft und hier bebaut.
- (3) Einbindung in Siedlungsstruktur: Aufgrund der Standortgebundenheit wird der Nutzen auch durch die Wohnumgebung (Infrastruktur und Verkehrsanbindung, Natur, Siedlungsstruktur, Entfernung zum Arbeitsort, etc.) mitbestimmt. Die Attraktivität Tirols in diesen Punkten trägt zu den derzeit hohen Preisen bei.
- (4) Heterogenität: Im Kern bedeutet dies, dass keine zwei Immobilien wirklich ident sind. In der Regel unterscheiden sich Immobilien in einer ganzen Reihe relevanter Kriterien (Lage, Ausblick, Größe, Ausstattung, etc.). Diese Heterogenität führt dazu, dass es nicht EINEN Preis für Immobilien gibt (wie z.B. bei Aktien oder anderen einheitlichen Gütern).
- (5) Dauerhaftigkeit: Immobilien haben eine sehr lange Lebens- und Nutzungsdauer, bei entsprechender Instandhaltung durchaus bis zu 100 Jahre. Daraus ergibt sich, dass der Wohnungsneubau im Vergleich zum -bestand nur einen geringen Teil ausmacht.²⁹
- (6) Lange Produktionsdauer: Zwischen der Entscheidung zur Herstellung einer Immobilie und ihrer Fertigstellung vergeht ein längerer Zeitraum, oft bis zu zwei Jahre. Der Wohnungsbestand kann in seiner Struktur daher nicht rasch an neue Bedürfnisse angepasst werden.³⁰
- (7) Hohe Produktionskosten: Eine eigene Wohnung bzw. ein Haus ist für fast jeden die größte Einzelinvestition des Lebens. Die hohen Produktionskosten werden häufig durch die Aufnahme von Krediten gedeckt, wodurch sich eine enge Beziehung zwischen Wohnungsmarkt und Finanzmarkt ergibt.³¹
- (8) Unteilbarkeit des Gutes: Die Teilbarkeit von Wohnungen ist sehr beschränkt, d.h. die vorhandene Wohnfläche ist kein Kontinuum. Ändert sich der Bedarf, kann in der Regel weder ein Raum zugekauft bzw. zugemietet, noch abgetreten werden. Ein Einfamilienhaus kann einer wachsenden Familie noch am leichtesten angepasst werden. In der verdichteten Bauweise ist dies aber fast gänzlich unmöglich.

²⁹ In Tirol macht die Neubauquote meist zwischen 1,5 und 2% des Bestands aus.

³⁰ In Tirol gibt es bspw. rund 380.000 Wohneinheiten, während die jährliche Neuerrichtungsquote bei rund 5.000, also 1,5% des Bestands liegt (Quelle: Statistik Austria, bzw. Lugger (2011)).

³¹ Dass diese Beziehungen fatale Folgen haben kann, zeigten u.a. die 2006 ausgebrochene Subprime-Krise in den USA oder die 2008 geplatzten Immobilienblasen in Irland und Spanien.

Aufgrund dieser Faktoren ist der Markt für Immobilien vergleichsweise illiquide und mit hohen Transaktionskosten, die üblicherweise bei rund 10% des Immobilienwerts liegen, verbunden.³² Damit sind die Transaktionskosten bei Immobilien im Vergleich zu z.B. Aktien oder Anleihen sehr hoch. Der Immobilienmarkt ist nicht restlos transparent (so hat fast niemand einen vollständigen Marktüberblick und die Preise, die letztlich bezahlt werden, bleiben meist unveröffentlicht) und auch nur begrenzt effizient. Hier spielen neben den Transaktionskosten auch die Faktoren 5, 6, 7 und 8 eine wesentliche Rolle, da sich das Angebot an Immobilien nicht schnell an neue Umstände anpassen kann.³³ Aufgrund des immer wieder auftretenden Marktversagens gibt es einen politischen und auch weitgehend wissenschaftlichen Konsens, dass der Staat aus wirtschafts- und gesellschaftspolitischen Gründen in den Wohnungsmarkt eingreifen darf und soll, um die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend leistbarem Wohnraum sicherzustellen (z.B. durch sozialen Wohnbau). Im Fokus stehen dabei Haushalte mit niedrigem Einkommen. Wie bei allen staatlichen Eingriffen sollten Marktversagen, die Effizienz staatlicher Eingriffe und Gerechtigkeitsaspekte gegeneinander abgewogen werden.

IV.10. Segmentierter Markt

Wie oben angesprochen sind keine zwei Immobilien/Wohnungen identisch („Heterogenität“). Dies macht einen liquiden, einheitlichen Markt für Immobilien unmöglich. Der Markt für „Wohnen“ ist aber in noch weiteren Punkten stark segmentiert, d.h. zerfällt in Einzelmärkte, und zwar sowohl auf Angebots- als auch auf Nachfrageseite. Die deutlichste Unterscheidung ist jene in Miete bzw. Kauf. Nicht jeder will Eigentum, denn dieses bindet, nimmt damit Mobilität und ist zudem fast immer mit Schulden (Kredit) verbunden.³⁴ Für 91% der Österreicher ist Eigentum die gewünschte Form zu wohnen, nur für 59% der Tiroler ist dies derzeit Realität.

Aufgrund verschiedener Traditionen und oft staatlicher Lenkung unterscheiden sich die Eigentumsverhältnisse an Wohnraum quer durch Europa sehr deutlich. Während etwa in Schweden weniger als 40% der Bevölkerung im Eigentum lebt (dafür viele in Genossenschafts- oder Sozialwohnungen), sind es in Spanien 83%. Tirol liegt mit 59% Eigentumsquote im Mittelfeld. Auf Nachfrageseite spielt das verfügbare Einkommen eine entscheidende Rolle, ob jemand eine Mietwohnung, Wohnung zum Kauf oder ein Haus nachfragt. Auch die Wünsche unterscheiden sich deutlich – das berühmte „Haus im Grünen“ ist für viele ein Traum, für manche aber ein Albtraum, bevorzugen sie doch eine Stadtwohnung ohne (arbeitsintensive) eigene Grünflächen. EINE Universallösung für alle kann es daher nicht geben. Wir schlagen daher in dieser Studie mehrere Maßnahmen vor, die in verschiedenen Varianten für verschiedene Wohnwünsche und Einkommen Gültigkeit haben.

³² Üblich bzw. gesetzlich vorgeschrieben sind 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbuchsgebühr, 3,6% Maklerprovision und 1 bis 2% Vertragserrichtungsgebühr.

³³ Siehe dazu auch Blaas (1991).

³⁴ Siehe z.B. Oswald (1999) zur Problematik der Immobilität bei Eigentum, z.B. wenn jemand arbeitslos wird, aber nicht leicht in eine andere Stadt übersiedeln kann.

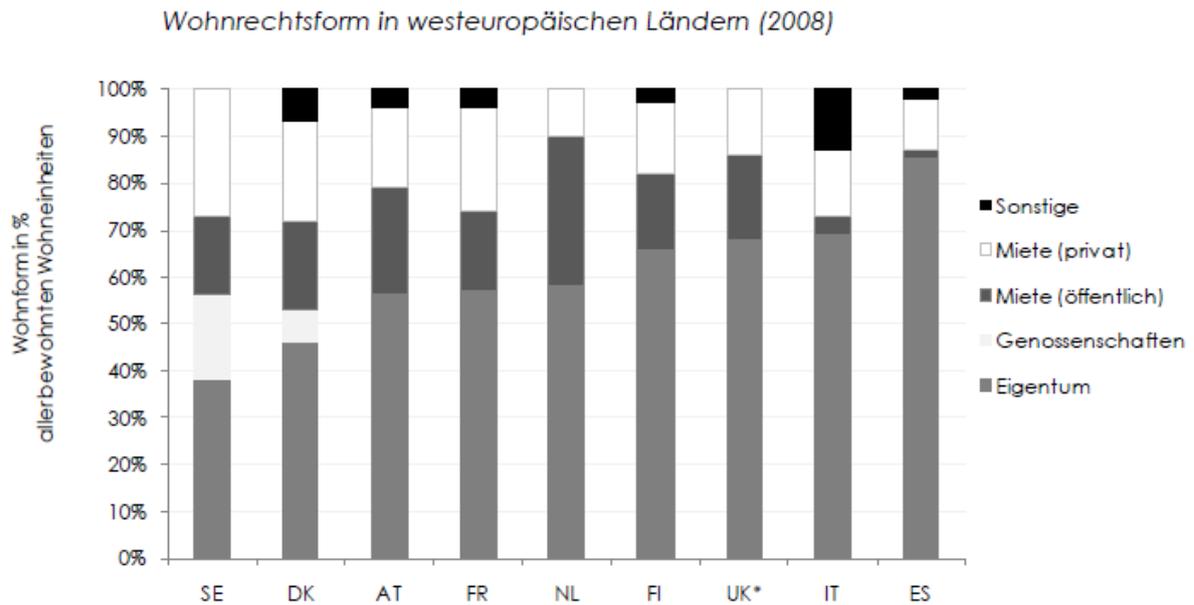


Abbildung 7: Wohnrechtsform in einigen westeuropäischen Ländern, Quelle: Kunnert/Baumgartner (2012, S. 19), welche wiederum auf Dol/Haffner (2010) zurückgriffen.

IV.11. Staatliche Eingriffsmöglichkeiten (bzw. solche der Gemeinden und des Landes)

Eine wesentliche Grundfrage, die eine Gesellschaft zu klären hat, ist, ob und gegebenenfalls wie sie in den Wohnungsmarkt eingreifen will.³⁵ Sowohl die österreichische als auch die Tiroler Wohnpolitik erkennen Wohnen als menschliches Grundbedürfnis an. Aufgrund der Besonderheiten des Guts Wohnen funktioniert der Markt als Zuteilungsmechanismus nicht immer einwandfrei, u.a. da die Anpassung des Angebots an neue Gegebenheiten oft Jahre benötigt. Daher herrscht in Tirol quer durch alle Landtagsparteien Konsens, dass das Land gestaltend in den Wohnungsmarkt eingreifen soll, wobei die Wohnbauförderung und der soziale Wohnbau die derzeit wichtigsten Instrumente sind. Wir werden in dieser Studie anregen, die Vertragsraumordnung als dritte wesentliche Säule zur Bereitstellung v.a. leistbaren Baulands zu forcieren. Weitere in Österreich eingesetzte Mittel zum Eingriff in den Wohnmarkt sind gefördertes Bausparen und das Mietrecht.

IV.12. Bedeutung und Umfang der Bauwirtschaft in Tirol

Um spätere Zahlen über „Freisetzbares Bauvolumen“ durch von uns vorgeschlagene Maßnahmen in Relation zu setzen, hier ein paar Zahlen zur derzeitigen Bedeutung der Bauwirtschaft für und in Tirol. Die gesamte Bauwirtschaft setzt pro Jahr rund 1,5 Mrd. € um. Dies sind 6-7% der Tiroler Wirtschaftsleistung und entspricht rund 5.000 Wohnungen um

³⁵ Doling (1997) und Donner (2000) identifizieren dabei ein ganzes Spektrum möglicher Eingriffe, die von „nichts tun“ über Regulierungen, Steuern und Förderungen bis zu „selber machen“, d.h. als Konkurrent privater Anbieter aufzutreten, reichen. In Tirol wird praktisch vom ganzen Spektrum möglicher Maßnahmen Gebrauch gemacht.

durchschnittlich 300.000 € pro Wohnung. Der Wert des jährlich in Tirol gehandelten Baugrunds (bebaut oder unbebaut) beträgt rund 600 Millionen €. ³⁶ Diese 600 Millionen € sind eine Umverteilung von Jungfamilien und anderen Bauwilligen hin zu (oft sehr wohlhabenden) Grundbesitzern. Dies tut der sozialen Gerechtigkeit im Land nicht gut und schränkt die Chancengleichheit entscheidend ein. Im Tiroler Raumordnungsplan 2007, genannt „Zukunfts-Raum Tirol“ heißt es auf S. 10 „Eine wichtige Basis für die persönliche Entwicklung und die eigenständige Lebensgestaltung sind Chancengleichheit und soziale Gerechtigkeit.“ Gerade diese werden aber untergraben, wenn Grundbesitzer unverhältnismäßig mehr Chancen und Vermögen haben als jene die keinen Grund haben. Selbst sparsame Hilfsarbeiter und Eisenbahner der heutigen Eltern- und Großelterngeneration konnten sich in den 1970er Jahren mit viel Eigenleistung ein Einfamilienhaus auf rund 1.000 m² Grund leisten. Die Mittelschicht kann sich auch heute in praktisch allen anderen Bundesländern ein Eigenheim mit Garten leisten; in Tirol derzeit aber nicht. Nur indem die Politik eingreift, um leistbares Bauland bereitzustellen, lässt sich diese Situation ändern.

³⁶ Bei 9.200 gehandelten Grundstücken pro Jahr und 209 m² durchschnittlichem Grundbedarf sowie 311 €/m² Grundpreis ergeben sich 600 Millionen €. 2011 betrug der Produktionswert der Tiroler Bauwirtschaft 1,429 Mrd. €; 2012 dürften es laut Wirtschaftskammer ca. 1,5 Mrd. € gewesen sein. 2012 wurden von Tiroler Gemeinden laut Auskunft der Tiroler Wirtschaftskammer 72,45 Millionen € an Grunderwerbsteuer eingenommen, was auf einen Immobilienumsatz (Grund plus Gebäude) von zumindest 2,16 Milliarden € schließen lässt (die Grunderwerbsteuer beträgt für die meisten Geschäfte 3,5%, für manche Geschäfte auch weniger, 96% der Steuer gehen an die Gemeinden, 4% an den Bund).

V. Schaffung günstigen Baulands durch Vertragsraumordnung

Nach der einleitenden Darlegung von Fakten stellen wir nun mehrere Maßnahmen vor, wobei die Reihung grob deren Wichtigkeit entspricht – Wichtigkeit in dem Sinne, wie viele Menschen sie betrifft und wie deutlich sie deren Wohnsituation verbessern könnte.

V.1. Kostentreiber Bauland

Ein Haus zu bauen ist in Tirol deutlich teurer als in den meisten anderen Bundesländern. Dabei spielen die Baukosten selbst eine bedeutende Rolle, auf die wir später noch eingehen werden. DER Kostentreiber in Tirol ist aber in der ganzen Inntalfurche, v.a. im Großraum Innsbruck und in Tourismusgemeinden wie Kitzbühel oder Sölden, der Grundstückspreis.³⁷

Die von der Wohnbauförderung (WBF) als gerade noch förderungswürdig ausgewiesenen maximalen Grundkosten liegen oft sehr weit unterhalb der tatsächlichen Marktpreise, was zeigt, wie sehr sich die Schere zwischen Marktpreisen und als angemessen angesehenen Preisen in den letzten Jahren geöffnet hat. Bspw. sind die maximalen Grundkosten laut WBF für Kitzbühel 190 €/m², die tatsächliche Marktpreise aber das 10- bis 15-fache. Für Innsbruck fördert die WBF bis 260 €/m², wobei am Markt aber das 3- bis 4-fache zu bezahlen ist.

Um Wohnen – vom Einfamilienhaus bis zur Mietwohnung des Gemeinnützigen Bauträgers – leistbarer zu machen, muss beim Baugrund angesetzt werden. Hier gibt es im Rahmen bestehender Gesetze gute Umsetzungsmöglichkeiten, wie Gemeinden und Land günstiges Bauland schaffen können, und es gibt Vorreitergemeinden, die das jüngst getan haben.

Der entscheidende Sprung im Bodenpreis geschieht, wenn Freiland (landwirtschaftlich genutzt, Preise zwischen 10 und 50 €/m²) in Bauland umgewidmet wird. Durch den hoheitlichen Akt der Umwidmung steigt der Preis in Tirol in der Regel um ein Vielfaches, bisweilen bis zu Hundertfaches – man spricht von „Widmungsgewinnen“. Wie sind diese Gewinne zu rechtfertigen? Sie sind mit keinerlei Leistung des Grundbesitzers verbunden, sondern Ergebnis eines hoheitlichen Akts der Gemeinde. Dass solch ein Akt den einen zum Millionär macht, und jene die kaufen wollen vielfach an den Rand der Armut treibt, wird viel zu selten diskutiert. Widmungsgewinne der Freilandbesitzer bedeuten Widmungsverluste derer, die Grund kaufen wollen! Nur wenn Politiker bereit sind, die – spekulativ erhofften – Gewinne der Grundbesitzer einzuschränken, kann Wohnen in Tirol dauerhaft billiger werden. Derzeit ergeben sich jährlich ca. 600 Millionen € Gewinne der Grundbesitzer aus Baulandverkäufen.³⁸ Selbst wenn dieser Gewinn um zwei Drittel auf 200 Millionen € sinkt, sind das gewaltige Summen. Die Differenz

³⁷ Zur Illustration: Laut Immobilienpreisspiegel kostete ein Einfamilienhaus (EFH) in Kitzbühel 2012 im Schnitt 1,2 Mio. €; in Innsbruck waren es 373.000 €. Angenommen ein durchschnittliches EFH steht auf 600 m² Grund, welchen Anteil machen die Grundkosten aus? In Kitzbühel kostet der m² Baugrund zwischen 2000 und 3000 € – bei 600m² x 2.000 €/m² ist der Kaufpreis des EFH von 1,2 Mio. € NUR durch die Kosten für den Grund begründet – das Haus ist „gratis“. Dasselbe gilt in Innsbruck: 600m² x 600 €/m² für den Grund gibt 360.000 € und damit faktisch die gesamten Kosten des durchschnittlichen EFH.

³⁸ 2012 wurden von Tiroler Gemeinden laut Auskunft der Tiroler Wirtschaftskammer 72,45 Millionen € an Grunderwerbssteuer eingenommen, was auf einen Immobilienumsatz (Grund plus Gebäude) von zumindest 2,16 Milliarden € schließen lässt (die Grunderwerbssteuer beträgt für die meisten Geschäfte 3,5%, für manche Geschäfte auch weniger).

von 400 Millionen € stünde dann den Grundkäufern für ihren Hausbau und andere Lebensbereiche zur Verfügung. Ein nicht unwesentlicher Aspekt ist dabei der volkswirtschaftliche: Bleibt die Kaufkraft „normaler“ Bürger erhalten, so gibt es auch eine hohe Nachfrage in allen Bereichen – von Konsumgütern über Kultur und Bildung bis zu Sport- und Freizeitangeboten. Müssen aber die meisten Haushalte sich einschränken um sich wohnen leisten zu können, so sinkt in allen genannten Bereichen die Nachfrage und damit die gesamte Wirtschaftsleistung.

Was schlagen wir vor: Einen „**Big Bang**“ am Baulandmarkt in ganz Tirol. Wir zeigen auf, wie Gemeinden im Rahmen bestehender Gesetze mittels Vertragsraumordnung günstiges Bauland schaffen und an ihre Bürger verkaufen können. Jede Gemeinde hat über die Widmung sehr wesentliche Gestaltungsmöglichkeiten. Durch die aktivere Nutzung dieser Möglichkeiten kann ein großer Teil, der heute nur einem (dem) Grundbesitzer zufallenden Widmungsgewinne, für die Allgemeinheit gesichert werden und damit der breiten Bevölkerung günstiges Bauland zur Verfügung gestellt werden. Im Kern schlagen wir vor, dass Gemeinden Freiland ankaufen, umwidmen, erschließen, und anschließend v.a. an Private, aber auch gemeinnützige und gewerbliche Bauträger verkaufen.³⁹ Dies soll dazu führen, dass dauerhaft überall in Tirol günstiges Bauland um 50 bis 200 €/m² zur Verfügung steht.⁴⁰ Dies soll in ausreichender Menge geschehen, d.h. mindestens 5.000 Parzellen zu je 500 bis 1.000 m² sollen geschaffen werden, um einen Markt auf dem viel Rückstau an Bauwilligen besteht vollständig zu „räumen“. Das heißt, jede Familie und jeder einzelne Einheimische, der einen Baugrund will, soll auch einen bekommen können. Wenn genügend Flächen vorhanden sind, sollen auch an Zuzugswillige die glaubhaft machen, dass sie ganzjährig in der Gemeinde wohnen werden, kaufen dürfen. Das Land kann und soll die Gemeinden dabei mit günstigen Überbrückungskrediten für den Ankauf von Freiland unterstützen (direkt oder über den Tiroler Bodenfonds). Anzustreben ist nicht primär verdichtete Bauweise, sondern Einfamilienhäuser, da diese der Traum vieler Tiroler sind und letztlich die Lebensqualität der Bürger im Mittelpunkt der Gestaltung des Landes stehen sollte. Es wäre sehr zu hoffen und wird von uns angeregt, dass auch kirchliche Institutionen (Diözese, Stifte, Klöster, Pfarreien mittels Baurecht) und soziale Unternehmer und Industrielle sich tatkräftig an diesem „Big Bang“ beteiligen.

Als Anschauungs- und Vorzeigebeispiel wird uns dazu das Projekt „Sonngrub“ in Kitzbühel dienen, wo in den letzten drei Jahren 75 Familien ihr Eigenheim errichten konnten – auf Grundstücken die sie zu einem Bruchteil des in Kitzbühel sonst üblichen Preises erhielten.⁴¹ Kitzbühel nutzte dabei das schon lange vorhandene Instrument der Vertragsraumordnung, dessen wesentlich intensivere Nutzung wir anregen.

Bevor wir uns Kitzbühel genauer ansehen, machen wir einen kurzen Blick zu unseren nördlichen und südlichen Nachbarn um zu sehen, wie diese mit ähnlichen Situationen umgehen.

³⁹ Auch ein allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinden in der Vertragsraumordnung, wie in ZukunftsRaum Tirol 2007, S. 40 gefordert, halten wir für sinnvoll.

⁴⁰ Daumenregel sollte sein: Doppelter Freilandpreis (10-50 €/m²) zuzüglich der Erschließungskosten von meist 30-100 €/m², woraus sich Baulandpreise zwischen 50 und 200 €/m² ergeben.

⁴¹ Die Preise lagen zwischen 180 und 200 €/m², während für vergleichbare Lagen in Kitzbühel üblicherweise das Zehn- bis Fünfzehnfache zu bezahlen ist.

V.2. Beispiel Gemeinde Weyarn in Bayern

In Bayern gibt es einige „Vorzeigegemeinden“ in denen Umwidmungen seit Jahrzehnten nur noch dann genehmigt werden, wenn der Großteil des Widmungsgewinns der Gemeinde zufällt. Wir betrachten hier das Beispiel Weyarn etwas genauer:⁴²

In Weyarn, rund 10 km westlich von Rosenheim, wird seit den 1980er Jahren bewusst eine aktive Bodenpolitik betrieben. Sie besteht einerseits darin, angebotene Grundstücke grundsätzlich zum landwirtschaftlichen Preis anzukaufen, ohne gleich darüber nachzudenken, zu welchem Zweck man diese Grundstücke später benutzen könnte. Schon in den 1980er Jahren wurde ein Beschluss gefasst, der noch heute gilt:

„Baugebiete werden nur noch ausgewiesen, wenn die Grundstücke der Gemeinde gehören. Um Bauland zu mobilisieren, kann die Gemeinde Weyarn Flächen ausweisen, wenn der Eigentümer 2/3 der Bruttofläche an die Gemeinde zum doppelten landwirtschaftlichen Grundstückspreis verkauft.“

Das heißt, dass die Gemeinde prinzipiell keine Umwidmungen von Grund in Privatbesitz mehr durchführt, es sei denn, dass 2/3 der Fläche der Gemeinde überlassen werden. Um nicht in Zug-zwang zu geraten, behält sich die Gemeinde (ebenso wie der Verkäufer) ein Rücktrittsrecht vor, wenn nicht innerhalb von vier bis fünf Jahren rechtskräftig ein Bebauungsplan vorliegt. Das heißt, dass die Gemeinde in der Regel 2/3 einer neu gewidmeten Fläche aufkauft und dann frei darüber verfügen kann. Meist wird der Grund günstig an gemeinnützige Wohnbauprojekte oder bauwilligen Gemeindebürgern verkauft. Diese Bodenpolitik ist seit Mitte der 1980er Jahre konsequent praktiziert worden. Sie war anfangs nicht unumstritten, ist heute jedoch bei nahezu allen akzeptiert, u.a. weil sie das Verhalten der Gemeinde berechenbar macht und spekulative Phantasie aus den Preisen nimmt. Außerdem gibt sie jedem Bauwilligen die Gewissheit, dass er einen leistbaren Baugrund bekommt.

Der Beschluss wird auch angewandt, wenn es einmal darum geht (bisher in zwei Fällen so geschehen), ganze Hofstellen aufzukaufen. Dabei wird der landwirtschaftliche Bestand mit dem landwirtschaftlichen Preis bewertet und der potentiell als Bauland zur Verfügung stehende Bereich auf der 2/3,1/3-Basis berechnet.

Mit dieser Bodenpolitik ist es der Gemeinde gelungen, zwischenzeitlich einen erheblichen Grundstückerwerb zu sichern. Dabei wird der von der Gemeinde erworbene Grund jeweils nur in dem Umfang im Flächennutzungsplan und anschließend in Bebauungsplänen als Bauland dargestellt, der dem aktuellen Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und des ortsansässigen Gewerbes entspricht. Der Gemeinderat hat auch beschlossen, gemeindeeigenen Grund zum Marktpreis verkaufen zu können, wenn der Erlös in vollem Umfang wieder in den Erwerb anderer Grundstücke fließt. Damit ist die Refinanzierung neuen Grunderwerbs gesichert. Gleichzeitig gilt aber auch, dass ein Verkauf von Grundstücken zum Marktpreis ausschließlich

⁴² Ein weiteres vorbildhaftes Beispiel ist die Gemeinde Kaufering. Dort wurde über Jahrzehnte konsequent Freiland von der Gemeinde aufgekauft, umgewidmet, erschlossen und zum Selbstkostenpreis an Kaufwillige abgegeben. Als Konsequenz ist der Bodenpreis in Kaufering rund 80% niedriger als in umliegenden Gemeinden. Bürgermeister Jung dazu 1983: „Zufriedene Menschen gibt es erst, wenn der Mensch ein Eigenheim mit Garten besitzt.“ Quelle zur Gemeinde Weyarn: <http://www.weyarn.de/Gemeinde/Entwicklung/bodenmanagement.htm>.

für den Erwerb anderer Grundstücke getätigt werden darf. Dies soll verhindern, dass mit Hilfe von Grundstücksverkäufen andere gemeindliche Aufgaben finanziert werden. Nur so behält die von der Gemeinde gewählte Bodenpolitik die Akzeptanz bei den Grundstückseigentümern.

Wenn man die gesamten Grundstückerlöse der Gemeinde auf ihre planerische Realisierung als Baugebiete abklopft, dann steht schon heute ein Grundstückerlös zur Verfügung, der ortsansässigen jungen Familien für die nächsten 25 Jahre die Möglichkeit eines Hausbaus sichert. Alle zwei Jahre vergibt die Gemeinde Grundstücke an Familien, welche von der Gemeinde definierte Kriterien erfüllen. Zielgruppe sind nach einem Kriterienkatalog der Gemeinde vor allem Jungfamilien. Der Bewerber muss 12 Jahre am Ort ansässig gewesen sein. Der strukturelle Aspekt überwiegt deutlich dem sozialen Aspekt, d.h. Einkommensgrenzen gibt es keine.

Ein ganz zentrales Ergebnis dieser Bodenpolitik und der Umsetzung der Bodenpolitik in Wohnraumschaffung und Gewerberaumschaffung ist der, dass ein Klima entstanden ist, das es als unanständig ansieht, aus Bodenspekulation Gewinne auf Kosten der Allgemeinheit zu ziehen. Kontrastiert man dies mit der derzeitigen Situation in Tirol, wo man leicht den Eindruck gewinnt, dass fast der gesamte Boden- und Immobilienmarkt kaum noch zu anderem dient, als zur Erzielung von Spekulationsgewinnen, so ist zumindest für die Studienautoren deutlich, dass der Weg in Weyarn der Richtige ist.

V.3. Beispiel Südtirol⁴³

In Südtirol ist Boden ebenso wie nördlich des Brenner ein wertvolles Gut, das daher seit August 1972 nach dem „Südtiroler Modell“ verwaltet wird. Nach diesem Modell ist der Grundbesitzer bei der Umwidmung in Bauland verpflichtet, mehr als die Hälfte der Fläche zur Hälfte des Marktwerts für den sozialen Wohnbau zur Verfügung zu stellen. Nur die verbleibende Fläche kann er auf dem freien Markt verwerten bzw. selbst nutzen. Kommt es innerhalb weniger Jahre nicht zu einer Verbauung, geht das Grundstück zur Verwertung an die Gemeinde. Außerdem werden mit der Umwidmung sofort Steuern fällig, wobei für die Besteuerung der tatsächliche Marktwert des Grundstückes herangezogen wird.

Nach Auskunft des zuständigen Amtsdirektors Martin Zelger wird dieses Modell nach anfänglichen Schwierigkeiten nun sehr aktiv von den Gemeinden genutzt. Kern ist – ähnlich wie in Weyarn, dass ein großer Teil einer umzuwidmenden Fläche zur Hälfte des Marktwertes an die Gemeinde abgegeben wird, die damit aktive Boden- und Wohnpolitik betreiben kann – und dies auch tut. Zusätzlich werden auch die Flächen für die Erschließung an die Gemeinde abgetreten.

Die Vorgangsweise ist dabei folgendermaßen: Eine Gemeinde sucht geeignetes Bauland, oder ein Grundeigentümer bietet ein solches der Gemeinde an. Im Bauleitplan (Flächenwidmungsplan) der Gemeinde wird diese Fläche als Erweiterungszone ausgewiesen und die Gemeinde gibt im mehrjährigen Durchführungsprogramm die Zeiträume für die Verbauung vor. Der

⁴³ Quelle : Schriftliche Auskünfte des Amtsdirektors Martin Zelger in Bozen.

Grundeigentümer hat das Recht einen Durchführungsplan zu erstellen, welcher den Ist-Stand, neue Flächenaufteilung zwischen gefördertem und freiem Wohnbau, Massenverteilung, Gebäudehöhe, Infrastrukturen usw. beinhalten muss. Erstellt der Grundeigentümer den Plan selbst, so hat er Anrecht auf 45% der Baumasse und Flächen; erstellt die Gemeinde den Plan, so steht dem Grundeigentümer 40% der Baumasse und Flächen zu. Die verbleibenden 55 bzw. 60% der Baumasse und Fläche muss zur Hälfte des Marktwerts an die Gemeinde abgetreten werden. Dies geschieht juristisch in Form eines Enteignungsverfahrens, jedoch muss betont werden, dass niemand ungewollt enteignet wird, denn der Antrag zum ganzen Verfahren wird vom Grundeigentümer gestellt, dem das Prozedere und die Bedingungen bekannt sind. Tritt der Grundeigentümer mehr als seinen Pflichtanteil von 55% bzw. 60% an die Gemeinde ab, so steht ihm als Entschädigung für diesen Mehranteil der volle Marktwert zu.

Für den Grunderwerb gewährt das Land den Gemeinden einen finanziellen Beitrag von 50%, sodass die bauwilligen Personen, denen der Grund letztlich zugewiesen wird, einen Grundpreis von ca. 25% des Marktpreises zu tragen haben (Halbierung, weil halber Marktpreis und nochmals Halbierung, weil das Land die Hälfte zahlt).

Inzwischen wurde eine weitere Möglichkeit zur Baulandbeschaffung erarbeitet und da für die Grundeigentümer nach wie vor ein Gewinn herauschaut, gibt es laut Auskunft von Amtsdirektor Zelger „keine Probleme Bauland für den Wohnbau zu finden.“ Diese neue Möglichkeit besteht darin, dass die Gemeinden so genanntes „Bauerwartungsland“ ankaufen. Bevor die Fläche im Bauleitplan der Gemeinde als „Bauland“ ausgewiesen wird, können die Gemeinden mit Kaufversprechen (Vereinbarung mit den Grundeigentümern) und einem Gutachten der Landesraumordnungskommission, dass diese Flächen für die Verbauung zu Wohnzwecken geeignet sind, und einem Gutachten des Schätzamtes des Landes bezüglich des vorgeschlagenen Kaufpreises, um die Finanzierung beim Land ansuchen. Das Land streckt der Gemeinde den gesamten Kaufpreis in Form eines zinsfreien Darlehens vor. Nach Abschluss des Kaufvertrages und nach Genehmigung des Durchführungsplanes wird das zinslose Darlehen zu 50% in einen Kapitalzuschuss umgewandelt und die Gemeinde erstattet innerhalb von drei Jahren das verbleibende zinslose Darlehen an das Land zurück.

Die beiden oben genannten Beispiele aus Bayern bzw. Südtirol haben bereits wichtige Elemente aufgezeigt, die nötig sind, um aktive Raumordnung zu betreiben und leistbares Bauland für die Bevölkerung zu sichern. Diese wichtigen Komponenten sind:

- 1) Politischer Wille und Mut: Der klare politische Wille leistbares Bauland zu sichern.
- 2) Planbarkeit: Die klare Kommunikation dieser Absicht an alle, damit jedem Grundeigentümer die Rahmenbedingungen klar sind – dies ist essentiell um Spekulation einzudämmen.
- 3) Klare juristische Rahmenbedingungen: Die Nutzung der Vertragsraumordnung, d.h. Umwidmungen geschehen nur dann, wenn ein großer Teil der umzuwidmenden Fläche vergleichsweise günstig an die Gemeinde abgegeben wird.
- 4) Geld: In Bayern bringen Gemeinden das nötige Geld selbst auf, in Südtirol unterstützt das Land die Gemeinden aktiv durch die Bereitstellung von zinslosen dreijährigen Darlehen.

In (Nord)Tirol herrscht derzeit kein vergleichbares Modell wie in Südtirol oder eine klare Einstellung gegen Bodenspekulation und für leistbares Bauland, wie in Weyarn. Aber auch hier lassen sich diese Dinge schaffen, wenn der Wille und Mut vorhanden sind.⁴⁴ Vorgezeigt hat dies kürzlich die Gemeinde Kitzbühel unter Bürgermeister Dr. Klaus Winkler, der alle vier oben genannten Faktoren bedachte und konsequent das Projekt „Sonngrub“ umsetzte.⁴⁵ Dieses Projekt soll uns als Anschauungsbeispiel und Vorbild dienen.

V.4. Fallstudie: Neuer Stadtteil Sonngrub in Kitzbühel⁴⁶

Einer der extremsten Wohnungs- und Immobilienmärkte österreichweit ist jener in Kitzbühel, wo Grundstückspreise – aus bekannten Gründen deutscher und anderer (Freizeit-) Wohnsitzsuchender mittlerweile 3.000 €/m² erreichen.⁴⁷ Für normal verdienende Einheimische ist dies nicht leistbar. Die Stadtverwaltung sah dringenden Handlungsbedarf, u.a. um die Abwanderung junger Kitzbüheler zu stoppen bzw. umzukehren und verhandelte daraufhin mit der Eigentümerin einer großen landwirtschaftlichen Fläche und schloss eine Vereinbarung nach der

- eine rund 10 ha große, bisher landwirtschaftlich gewidmete Fläche der Stadt um durchschnittlich 60 € pro m² verkauft wurde.⁴⁸
- Anschließend wurden 4 ha dieser Fläche, die nun der Stadt gehört, in Bauland umgewidmet und in 75 Parzellen zu je 400 bis 600 m² aufgeteilt. Der Rest der Fläche wird als Reserve für spätere Bebauung gehalten, da Sonngrub keine Einmal-Maßnahme sein soll, sondern Kitzbühelern auf Dauer Zugang zu vergleichsweise günstigem Bauland ermöglicht werden soll.
- Die verkaufende Landwirtin erhielt zusätzlich zum Kaufpreis noch 6.000 m² des Baulandes (d.h. rund 6 Prozent der Gesamtfläche) zur freien Verfügung.
- Die Gemeinde Kitzbühel erschloss das Gebiet. Die Erschließungskosten betragen aufgrund der anspruchsvollen Geologie rund 100 €/m² Bauland.
- Die Parzellen wurden einheimischen wohnungssuchenden Kitzbühelern⁴⁹ zu einem Preis von 180 bis 200 €/m² angeboten, d.h. zu einem Preis der für die Gemeinde alle Kosten

⁴⁴ Dies geschah z.B. bis in die 1980er Jahre durch die Firma Swarovski, die Freiland kaufte, erschloss und es ohne Gewinn an Ihre Mitarbeiter weitergab. Auch die Diözese Innsbruck setzte 1950 mit der Heilig-Jahr-Siedlung in Innsbruck ein ähnliches Projekt um – das ist lange her, aber kann der Kirche auch heute als Vorbild dienen.

⁴⁵ Anzumerken ist, dass vergleichbare, aber meist kleinere Projekte seit den 1990er Jahren in einigen Gemeinden umgesetzt wurden. Wir greifen das Kitzbüheler Beispiel heraus, da es zeitlich erst kurz zurückliegt, das wohl größte derartige Projekt in Tirol ist, und weil die Bodenpreise in Kitzbühel am höchsten sind – wenn es dort möglich ist die Preise für viele zu senken, sollte es in anderen Gemeinden, wo die Preise nicht so exorbitant hoch sind, umso leichter möglich sein.

⁴⁶ Wenn nicht gesondert angegeben, stammen die Angaben aus einem Interview mit dem Kitzbüheler Bürgermeister Dr. Klaus Winkler, Stadtbaumeister Mag. Stefan Hasenauer, Pressesprecher Felix Obermoser sowie von diesen zur Verfügung gestellten Unterlagen und Fotos.

⁴⁷ Zwar sind in Kitzbühel rund 22 ha, also 220.000 m² unbebautes gewidmetes Bauland in privater Hand; vieles davon kommt aber nicht auf den Markt. Einiges wird aus spekulativen Gründen zurückgehalten, und ist für „Normalverdiener“ schlicht unerschwinglich. Insgesamt sind in Tirol rund 3.835 ha an gewidmetem aber unbebautem Bauland verfügbar („Baulandreserve“).

⁴⁸ Es wurden 70 €/m² Freiland, 30 €/m² Wald und 1,50 €/m² Verkehrsfläche gezahlt, woraus sich ein Durchschnittspreis von rund 60 €/m² ergab.

⁴⁹ Präzise: Bewerber konnten sich Menschen die zumindest 10 Jahre (egal welche 10 Jahre, müssen nicht die letzten sein), in Kitzbühel gelebt haben, und die laut Richtlinien der Tiroler WBF förderungswürdig sind.

- deckte aber keinen Gewinn brachte. Der Verkaufspreis ergab sich aufgrund des Einkaufspreises zuzüglich der Erschließungskosten. Die Gemeinde wollte nicht billiger verkaufen (sonst Verlust) aber auch nicht teurer verkaufen (da sonst das Ziel, günstiges Bauland bereitzustellen untergraben worden wäre).
- Die Parzellen wurden von der Stadtgemeinde Kitzbühel nach sorgfältiger Prüfung und unter klar definierten Auflagen vergeben:⁵⁰
 - o Auflage war das Unterschreiben eines Kaufvertrages, der ein 30-jähriges Wiederkaufsrecht (bzw. Vorkaufsrecht) der Stadt vorsieht. Kaufpreis wäre der valorisierte Kaufpreis des Grundstücks zuzüglich des Zeitwerts des darauf errichteten Gebäudes.
 - o Innerhalb eines Jahres musste mit dem Bau begonnen werden.
 - o Im errichteten Haus musste der Hauptwohnsitz begründet werden.
 - o Vergabe wurde an Menschen, die insgesamt zumindest 10 Jahre in Kitzbühel gelebt hatten. Einkommen, derzeitige Wohnsituation (Gemeindewohnung), anderes Vermögen, Kinderanzahl, etc. dienten als Auswahlkriterien. In einer ersten Phase wurden 20 Grundstücke vergeben, seitdem weitere 55 Einheiten.
 - Das Programm wurde vor vier Jahren gestartet und nun sind im neuen Stadtteil Sonngrub rund 75 Häuser – Einfamilienhäuser sowie Reihenhäuser – fertiggestellt die rund 300 Menschen (3,5% der Gesamtbevölkerung) ein schönes Zuhause bieten. Soweit ermittelbar sind alle Beteiligten, insbesondere die neuen Eigentümer, sehr zufrieden, und der „Rückstau“ an bauwilligen Jungfamilien in Kitzbühel ist weitgehend beseitigt.
 - Da das erste Projekt auch von der Gemeinde als großer Erfolg gesehen wird, wurde mittlerweile weiteres Land erschlossen, das nach denselben Kriterien nach und nach vergeben wird.
 - Anmerkung: Die Baulandbewertung in Sonngrub entspricht annähernd der oft geforderten Bewertung des Bodens nach Ertragswert, denn Kitzbühel zahlte den doppelten Freilandpreis, erschloss und verkaufte ohne Gewinn weiter.

Um auch für jene Bürger günstigen Wohnraum anzubieten, die v.a. an Miete oder Mietkauf interessiert sind bzw. sich nur diese leisten können/wollen, wurde mit dem gemeinnützigen Bauträger „Wohnungseigentum“ (WE) das Projekt „Wohnpark Einfang“ umgesetzt. Auf 13.000 m² günstigem Bauland (wiederum von der Stadt erworben und umgewidmet) wurden 72 Wohneinheiten sowie 19 Reihenhäuser errichtet, also insgesamt 91 Einheiten, die wiederum rund 300 Menschen (rund 3,5% der Bevölkerung Kitzbühels) leistbaren Wohnraum bieten. Im September 2012 wurden die 91 Wohnungen und Reihenhäuser übergeben.

Kitzbühel setzte bei „Sonngrub“ bewusst darauf verschiedene Interessentengruppen anzusprechen. Daher bot die Gemeinde Grundstücke für Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser, sowie Personalwohnungen (insgesamt rund 200 Garconnieren) an, um allen Segmenten gerecht zu werden. Zusätzlich wurden im Wohnpark Einfang v.a. Miet- und Mietkaufwohnungen umgesetzt. Die Reihenhäuser sowie die beiden Wohnblocks der Personalwohnungen wurden durch einen Kitzbüheler Bauträger umgesetzt. Insgesamt gab

⁵⁰ Der Musterkaufvertrag, der die Auflagen enthält, ist als Anhang am Ende der Studie zu finden.

diese Projekte der regionalen Bauwirtschaft einen stark positiven Impuls, denn das freigesetzte Bauvolumen betrug alleine bei Sonngrub über 30 Millionen € und kam überwiegend der lokalen Bauwirtschaft zugute.

Bei der Planung und Umsetzung ähnlicher Projekte in anderen Gemeinden könnte selbstverständlich jede Gemeinde selbst entscheiden welcher Mix für sie passt – in Innsbruck sind Einfamilienhäuser für alle schlicht nicht möglich. Umgekehrt ist in Landgemeinden die verdichtete Bauweise oft nicht gewünscht und auch nicht nötig, da ja genügend Platz vorhanden ist. Die Schaffung von Eigentum v.a. in Form von Einfamilienhäusern würde der Tiroler Bauwirtschaft einen deutlichen und nachhaltigen positiven Impuls geben, denn 20 Einfamilienhäuser generieren wesentlich mehr Umsatz als ein Wohnblock mit 20 Wohnungen – vom Architekten über Material bis hin zu Bauarbeitern. Eigentümer sind eher bereit in die ständige Verbesserung der Bausubstanz ihrer Häuser und Wohnungen zu investieren, was dem Bau- und Baunebengewerbe auch mittel- und langfristig eine stabile Auftragsbasis einbringen sollte.

Kitzbühel prüfte auch die Möglichkeit, die Grundstücke nicht zu verkaufen, sondern als Baurecht zu vergeben. Davon wurde aber nach Prüfung bewusst Abstand genommen, da dies (a) bei Krediten Probleme schaffen könnte (Belehnbarkeit eingeschränkt) und (b) Baurecht von vielen Interessenten nicht als „wirkliches“ Eigentum gesehen und daher abgelehnt wurde.



Abbildung 8: Ortsteil Sonngrub in Kitzbühel im Jahr 2012, Blick von Osten.



Abbildung 9: Ortsteil Sonngrub in Kitzbühel im Jahr 2012, Blick von Nordwesten.

Es ist wichtig zu betonen, dass Kitzbühel das Projekt Sonngrub im Rahmen der bestehenden Gesetze und juristisch einwandfrei umsetzte (es gab seit dem Start 2008 nie irgendwelche juristischen Probleme oder Auseinandersetzungen). Genutzt wurde das bestehende Instrument der Vertragsraumordnung, das insbesondere daher unproblematisch ist, weil die Gemeinde als Verkäuferin auftritt.⁵¹ Die Kitzbüheler Gemeindeleitung, die Sonngrub umsetzte, sieht keinen Grund, warum nicht ähnliche Projekte anderswo in Tirol umgesetzt werden könnten.

⁵¹ Rechtsgrundlage für den Grundankauf: Entsprechend § 5 (f) Tiroler Grundverkehrsgesetz ist der originäre Erwerb des Eigentums an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken beim Rechtserwerb durch eine Gemeinde von der Genehmigungspflicht ausgenommen, wenn der Rechtserwerb unmittelbar oder mittelbar zur Erfüllung der der Gemeinde obliegenden Aufgaben benötigt wird und das betreffende Grundstück im Gebiet dieser Gemeinde liegt. Die Schaffung von leistbarem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung gehört zweifelsohne zu den der Gemeinde obliegenden Aufgaben. Rechtsgrundlage für den Verkauf: Die Gemeinde kann im Rahmen der „Privatwirtschaftsverwaltung“ Grundstücke an Jedermann verkaufen. Die Vergabe der Grundstücke in Sonngrub erfolgt nach bestimmten Vergaberichtlinien, welche sicherstellten, dass einheimische Familien, die einen entsprechenden Bedarf hatten, zum Zug kamen.

V.5. Kosten und Vorgangsweise bei Tirolweiter Umsetzung

1) Finanzierung/ Kosten für eine flächendeckende Umsetzung in ganz Tirol

Kitzbühel ist eine vergleichsweise wohlhabende Gemeinde und finanzierte das Projekt Sonngrub ohne Landeshilfe mit Krediten, die aus dem Verkaufserlös der Grundstücke (d.h. nach rund zwei Jahren) planmäßig getilgt wurden. Wahrscheinlich können nicht alle Tiroler Gemeinden so problemlos an Kredite gelangen.

Wie bereits betont ist das präsentierte Konzept für die Gemeinde kostenneutral – d.h. nach Ankauf, Erschließung und Verkauf der Grundstücke sollte kein Verlust entstehen. Für den Grundankauf und dessen Erschließung fallen Kosten an, die aber nach rund 2 Jahren – bei Verkauf an die neuen Eigentümer – wieder hereinkommen. D.h. letztlich sind nur die Zinsen für die zwei Jahre zu finanzieren. Auch diese sind vermeidbar, indem entweder

- die Zinsen auf die Verkaufspreise aufgeschlagen werden, oder
- eine Landesstelle (das Land selbst, der Tiroler Bodenfonds, oder eine zu schaffende Stelle) den Gemeinden unkompliziert und schnell zinslose oder zumindest günstige Kredite gibt.

Da der Ankauf und die Erschließung vor dem Verkauf erfolgen, benötigen die Gemeinden für einen Zeitraum von rund zwei Jahren eine Finanzierung. Die exakten Kosten dafür lassen sich nicht ermitteln, eine seriöse Schätzung aber sehr wohl: Das Projekt Sonngrub genügte in der 8.500-Einwohner-Gemeinde Kitzbühel den akuten Druck vom Wohnungsmarkt zu nehmen. Die Nettokosten dafür waren für die Gemeinde null. Allerdings mussten insgesamt rund 8 Millionen € vorfinanziert werden (rund 6 Millionen für den Grund und weitere 2 Millionen für die Erschließung). Durch die Projekte Sonngrub und Einfang wurden für rund 7% der Kitzbüheler Bevölkerung neuer Wohnraum geschaffen. Ökonomisch betrachtet wurde der Wohnraummarkt in Kitzbühel durch einen Angebotschock (+7% Wohnraumangebot) auf ein neues, niedrigeres Preisniveau geführt (siehe Abbildung 10).

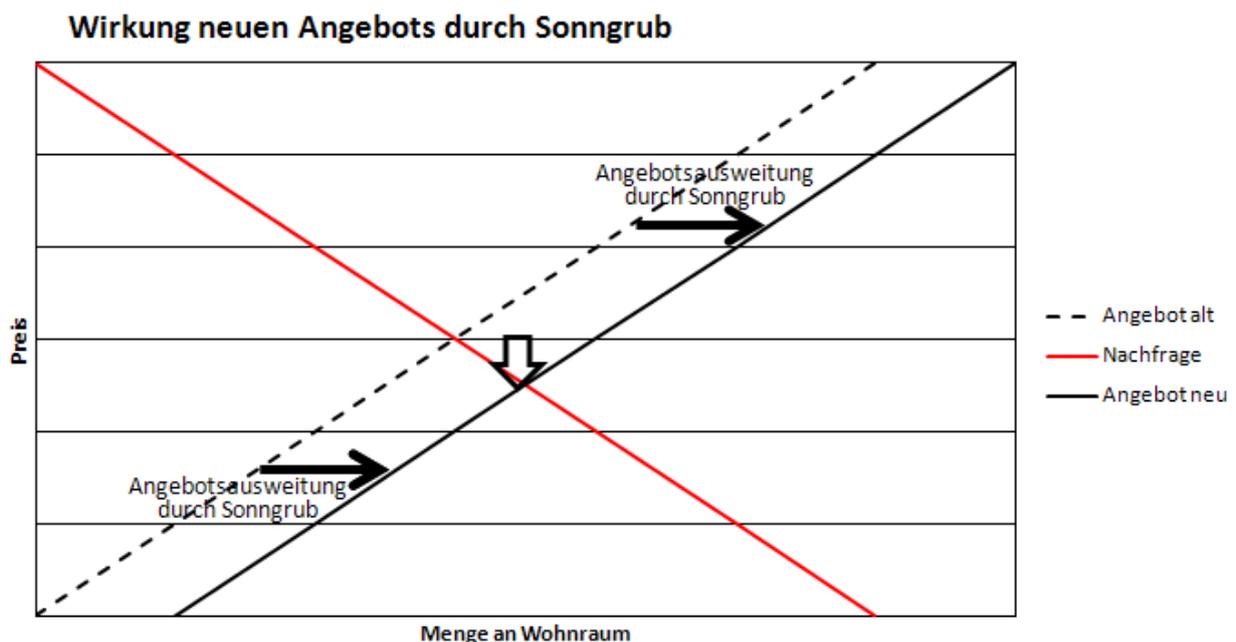


Abbildung 10: Effekt des Projekts Sonngrub auf den Kitzbüheler Wohnraummarkt

+7% Wohnraumangebot innerhalb von rund zwei Jahren ist viel, denn im Durchschnitt werden in Tirol pro Jahr nur etwa 1,5% des Wohnungsbestandes als Neubau hinzugefügt (d.h. rund 5.500 Einheiten zu den bestehenden rund 380.000). Durch die private (Sonngrub) und öffentliche (Einfang) Neubauoffensive gelang es, einen Verkäufermarkt (wo die Verkäufer die Preise diktieren) zu überwinden und zu erreichen, dass zumindest gleichviel Angebot wie Nachfrage an Bauland und Wohnraum vorhanden ist. Dies gilt es nun in ganz Tirol zu erreichen!

Um Baulandpreise nachhaltig zu senken ist es wichtig (a) genügend Angebot bereitzustellen und (b) im Bewusstsein aller Beteiligten zu verankern, dass man überall in Tirol auf Dauer Bauland um 50 bis 200 €/m² bekommt. Wichtig ist dafür, dass dies auch medial – vom Landeshauptmann abwärts – klar transportiert wird. Dies nimmt dem Markt, der derzeit von Spekulation getrieben ist, spekulative Phantasie und lenkt damit die Preise nach unten, Richtung Ertragswert.

Wie viele Sonngrubs bräuchte man um dies zu erreichen? Tirol außerhalb Innsbruck hat rund 590.000 Einwohner, also rund 70 Mal so viele wie in Kitzbühel. Daher sollten maximal 70 vergleichbare Projekte nötig sein, um den Tiroler Bauland- und Häusermarkt nachhaltig zu entlasten und die Preise für alle zu senken. Wahrscheinlich genügen sogar wesentlich weniger bzw. kleinere Projekte, weil die Situation nicht überall so angespannt ist, wie sie in Kitzbühel war. Die Kosten der Vorfinanzierung für 70 Sonngrubs wären maximal rund 560 Millionen € (wiederum eine Maximalschätzung, da die Freiland- und Erschließungskosten in vielen anderen Gemeinden niedriger sein werden als in Kitzbühel). Diesen Betrag könnte das Land Tirol problemlos leihen und zinslos an die Gemeinden geben – bei einem Zinssatz von 2% wären die Zinsen für zwei Jahre rund 22,4 Millionen €, und damit weniger als die Hälfte dessen was derzeit aufgrund hoher vorzeitiger Rückzahlungen in der WBF „frei“ ist (Details dazu weiter unten).

Würde Tirol durch 70 Sonngrubs „zugebaut“? Natürlich nicht. Wie schon ausgeführt, ist die Nutzung von Land als Wohnraum dessen Veredelung, und nicht Verbrauch. Vor allem aber wäre die benötigte Fläche sehr überschaubar: In Sonngrub wurden rund 4 ha verbaut um 300 Menschen eine neue Heimat zu schaffen. Will man in Tirol 70 vergleichbare Projekte umsetzen, so ist mit rund 280 ha benötigtem Bauland zu rechnen.⁵² Das entspricht 2,8 km² und damit nur 2,5% des derzeit bebauten Landes, bzw. 0,18% des Dauersiedlungsraums, bzw. 0,02% der Gesamtfläche Tirols. Mit rund 3.835 ha an gewidmetem aber unbebautem Bauland („Baulandreserve“) ist derzeit mehr als das 13-fache dieser Fläche an Bauland vorhanden (wird aber vielfach rein spekulativ gehortet). Durch die Bereitstellung vergleichsweise günstigen Baulands durch die Gemeinden würde der derzeit oft exzessive spekulative Aufschlag auf Baulandpreise schlagartig verschwinden, und ziemlich wahrscheinlich würden einige der 3.835 ha Baulandreserve dann auf dem Markt angeboten. So könnte die Initiative durch die Gemeinden dazu führen, dass dauerhaft genügend Bauland angeboten wird, selbst wenn die Gemeinden nicht laufend selbst Bauland anbieten.

⁵² Plante man auch noch 70 verdichtete Projekte analog zum „Wohnpark Einfang“ dazu, so stiege der Platzbedarf um rund 1/3 auf etwa 370 ha.

Im Zuge der globalen Finanz- und der europäischen Schuldenkrisen „schwächelt“ derzeit der Wachstumsmotor der Tiroler Wirtschaft. Kaum ein Sektor ist stärker beschäftigungswirksam und in der Lage der gesamten Wirtschaft Impulse zu geben, als die Bauwirtschaft. Den öffentlichen Händen fehlt derzeit oft Geld für Investitionen. Viele Private wären aber in der Lage und bereit sofort in den Bau eines Eigenheims zu investieren – wenn Bauland erschwinglich wäre. Durch die Bereitstellung leistbaren Baulands würden quer durch Tirol innerhalb der nächsten 2-3 Jahre wohl tausende neue Häuser gebaut werden, da der Rückstau an Bauwilligen, den es auch in Kitzbühel gab, beseitigt würde. Dies gäbe der Tiroler Bauwirtschaft einen enormen Wachstumsimpuls, der auch beschäftigungswirksam wäre. Auch das Baunebengewerbe und Zulieferer, wie der Holzwirtschaft, würden enorm profitieren. Durch mehr Arbeiter und höhere Einkommen würden alle Wirtschaftsbereiche und auch die Budgets von Land und Gemeinden profitieren.

Mit wie viel zusätzlichen Investitionen könnte man rechnen? Das in Kitzbühel freigesetzte Bauvolumen betrug rund 30 Millionen €. Umgelegt auf ganz Tirol ist bei 70 derartigen Projekten ein neu freigesetztes Bauvolumen von 2,1 Milliarden € (verteilt auf rund 3 Jahre, also rund 700 Millionen pro Jahr) möglich. Das aktuelle Volumen der Tiroler Bauwirtschaft beträgt rund 1,5 Milliarden €, so dass mit 700 Millionen zusätzlich pro Jahr für drei Jahre das Volumen der Bauwirtschaft um fast 50% ansteigen würde. Laut der „Nachhaltigkeitsinitiative Umwelt+Bauen“ werden durch je 1 Millionen € Bauvolumen 15 bis 17 Arbeitsplätze geschaffen,⁵³ so dass 700 Millionen zusätzliches Bauvolumen rund 10.000 zusätzliche Arbeitsplätze bedeuten. Angesichts der über das letzte Jahr stark gestiegenen Arbeitslosigkeit (+12%) wäre eine derart hohe Zahl neuer Arbeitsplätze ein Garant für ein stabiles Wachstum in Tirol. Die heutigen Rahmenbedingungen sehr niedriger Zinsen, vieler Menschen, die bereit sind zu bauen und der dringende Bedarf der Wirtschaft nach Wachstumsimpulsen lassen es uns noch dringlicher und wichtiger erscheinen, dass unsere vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt werden.

2) Einfamilienhäuser oder verdichtete Bauweise?

Die jeweilige Mischung der Parzellen (wie viel Einfamilienhäuser vs. verdichtete Bauweise ist gewünscht) sollte von jeder Gemeinde, vielleicht in Koordination mit dem Land/Bodenfonds, beschlossen werden – hier gilt wohl je ländlicher desto mehr Einfamilienhäuser und je städtischer desto verdichteter die Bauweise. Der Platzbedarf ist in etwa folgendermaßen einzuschätzen:

- Einfamilienhaus, Parzellen von 400-600m²
- Doppelhäuser, Parzellen von 300-450m²
- Reihenhäuser, Grundbedarf von 150-300m² pro Haus
- Verdichtete Bauweise: Grundbedarf rund 100m² pro Wohnungen. Projekte können sowohl durch gemeinnützige als auch gewerbliche Bauträger umgesetzt werden (wichtig ist hier, dass es eine transparente Ausschreibung und Wettbewerb gibt).

⁵³ Quelle: Strategiepapier Wohnen 2020 der „Nachhaltigkeitsinitiative Umwelt+Bauen“, S. 9.

Alle angesprochenen Varianten sind grundsätzlich auch mit Baurecht denkbar, d.h. die Gemeinde könnte, anstatt den Grund zu verkaufen diesen als Baurecht vergeben und Baurechtszins erhalten. Dadurch steigen die Anfangskosten der Gemeinden und sinken entsprechend die Anfangsaufwendungen für Bauwillige nochmals um einige zigtausend €. Als Baurechtsgeber sind die Gemeinden, aber auch die Kirche und Stifte, die große Flächen besitzen, denkbar. Die Gemeinde Kitzbühel hat sich bewusst gegen das Baurecht entschieden, da (a) viele Bürger das nicht als „echtes Eigentum“ ansehen, es (b) bei der Darlehensaufnahme problematisch sein kann, und (c) höhere Anfangsbelastungen für die Gemeinde entstünden, da diese den Grund ja kauft und erschließt, dann jedoch nicht verkauft, sondern nur den Baurechtszins erhält. Auch wir halten es für sinnvoller, die erschlossenen Parzellen tatsächlich zu verkaufen.

3) Vergabekriterien

Wenn eine Gemeinde sich entschließt ein Projekt ähnlich „Sonngrub“ umzusetzen, so ist die Vergabe der Grundstücke/Häuser/Wohnungen eine wichtige Frage. Hier sollte die Vermeidung von Missbrauch im Vordergrund stehen. Um ein Grundstück bewerben konnten sich in Kitzbühel Menschen die

- Zumindest 10 Jahre Ihres Lebens in Kitzbühel verbracht hatten. Dies mussten bewusst nicht die letzten 10 Jahre gewesen sein, d.h. es wurden auch bewusst Rückkehrwillige einbezogen, die vielleicht aufgrund der hohen Wohnkosten Kitzbühel verlassen hatten.
- Die WBF-förderungswürdig waren, d.h. bestimmte (von der Familiengröße abhängige) Einkommensgrenzen nicht überschritten.
- Grundstücke wurden vorzugsweise an Familien mit Kindern vergeben, Reihenhäuser und Wohnungen auch an Alleinstehende bzw. kinderlose Paare.
- Die Eigentumswerber mussten sich verpflichten auf dem Grundstück ihren Hauptwohnsitz zu errichten und der Gemeinde wurde ein 30-jähriges Vorkaufs- und Wiederkaufsrecht eingeräumt.

Innerhalb dieser förderungswürdigen Gruppe wurden Menschen/Familien bevorzugt

- die derzeit in einer Gemeindefwohnung wohnten (da diese dann frei wurde),
- die sonst in Miete wohnten (da diese Mietwohnung dann frei wurde). Wer bereits Eigentum besaß hatte kaum Chancen berücksichtigt zu werden.

Nach Auskunft der Gemeindeleitung von Kitzbühel klappte der gesamte Vergabeprozess sehr gut und reibungslos und es kam zu keinerlei Protesten oder unliebsamen Erfahrungen. Jede Gemeindeleitung müsste selbst entscheiden, welche Vergabekriterien für sie am Wichtigsten sind und wie sie vorgehen will. Wir hielten insbesondere das Kriterium „10 Jahre Gemeindefbürger“ in vielen Fällen für entbehrlich bzw. in vielen Situationen sogar für schädlich. Ob Einkommensgrenzen berücksichtigt werden sollen oder nicht, liegt im Ermessen der Gemeinde – Weyarn tut dies nicht, beim Projekt Sonngrub in Kitzbühel galten grundsätzlich die Einkommensgrenzen der WBF.

V.6. Diskussion

*„Es ist wohl etwas vom Beglückendsten für einen Menschen,
wenn er mitwirken kann, vielen seiner Zeitgenossen
zu idealen Wohn- und Lebensverhältnissen zu verhelfen.“*

Daniel Swarovski

Wir wollen an dieser Stelle noch einmal betonen, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen im Rahmen bestehender Gesetze umsetzbar sind, und von engagierten Gemeinden bereits umgesetzt wurden. Auch die Firma Swarovski hatte über Jahrzehnte ihren Mitarbeitern günstiges Bauland zur Verfügung gestellt, um deren Lebenssituation zu verbessern. Dabei erzielte die Firma bewusst keinerlei Gewinn (sondern sogar Verluste durch die Vorfinanzierung). Swarovski ging dabei genauso vor, wie nun Kitzbühel bei Sonngrub: Die Firma kaufte Freiland auf, erschloss es und verkaufte dann Parzellen von rund 1.000 m² an interessierte Mitarbeiter. Dies wurde im Laufe der Jahrzehnte konsequent gemacht, so dass gesamt rund 150 ha Bauland an Mitarbeiter gingen und rund 1.500 Mitarbeiter von Swarovski zu einem Haus mit Garten kamen.⁵⁴ Aufgrund einer Grundverkehrsreform, die nur noch Landwirten den Kauf von Freiland ermöglichte, konnte Swarovski diese Politik ab 1984 nicht mehr fortsetzen.⁵⁵ Daniel Swarovski verfolgte seine Politik über Jahrzehnte, weil er erkannte – ebenso wie Kitzbühel – dass die meisten Tiroler sich Wohnen im Grünen wünschten, dass dies ihre Lebensqualität, Leistungsfähigkeit und Kreativität fördert, und dass durch verdichtete Bauweise vielen Tiroler Familien ungesunde Lebensbedingungen aufgezwungen wurden und werden. Swarovski setzte sich stets für naturnahes, anstatt betonnahes Wohnen ein. So wie auch heute oft behauptet, wurde auch ihm gesagt „Boden ist knapp“, doch bewies er durch seine Taten das Gegenteil. Er ermöglichte vielen seiner Mitarbeiter ein qualitativvolles Leben und Wohnen. Wir ermutigen engagierte Unternehmer, sich dies zum Vorbild zu nehmen. Auch kirchliche Institutionen, die oft über viel Land verfügen, sollten sich ihres Auftrags von Jesus, den Menschen zu helfen und zu dienen, erinnern, und Land zur Verfügung stellen – wenn auch nur als Baurechte. Es sind aber die Gemeinderäte und Bürgermeister, die am direktesten, schnellsten und umfangreichsten große Projekte umsetzen können. Der Dankbarkeit jener Menschen, die dadurch ihren Wohnraum erfüllen können, darf sich die Politik sicher sein – auch an der Wahlurne. Wohl nicht zufällig verbesserte sich die Volkspartei in Kitzbühel bei der Landtagswahl 2013 um +5,26% auf 34,30%, nachdem VP-Bürgermeister Winkler mit den Projekten „Sonngrub“ und „Einfang“ die Wohnsituation von rund 7% seiner Bürger nachhaltig verbessert hatte, während die VP landesweit leicht verlor. Wer sich für seine Bürger einsetzt, wird belohnt, auch an der Wahlurne. Ein Landeshauptmann, dem es gelingt zehntausenden Tirolern ihren Wohnraum zu erfüllen, kann sich seiner Wiederwahl sowie eines nachhaltig positiven Rufs gewiss sein.

⁵⁴ Für Details siehe das sehr inspirierende Buch „Wohnen im Grünen“ von Daniel Swarovski (1988).

⁵⁵ Laut Walter Katzmayer, damals Mitarbeiter von Daniel Swarovski, könnte man diese Änderung als eine „Lex Swarovski“ bezeichnen, die bewusst in einer Art gestaltet wurde, damit Swarovski sein 1.500-fach bewährtes Modell, der Bereitstellung von günstigem, sozialen Bauland für Mitarbeiter (durch Kauf, Erschließung und Umwidmung von Freiland ohne spekulative Widmungsaufschläge), nicht mehr fortführen konnte. In gleicher Weise davon betroffen waren auch andere Siedlungs- und Wohnbauinitiativen von privaten bis zu gemeinnützigen Baugesellschaften.

Wir sehen bei der vorgeschlagenen Maßnahme nur Gewinner: Die Wohnraumsuchenden gewinnen, die Wirtschaft gewinnt, die Arbeitnehmer gewinnen und die Politik gewinnt. Daher hoffen wir auf einen Konsens, quer durch die Bevölkerung, Wirtschaft und Politik, diese Maßnahmen konsequent umzusetzen. Wenn es überhaupt Verlierer gibt, so sind es einige wenige Grundstückspekulanten, die vielleicht Bauland gehortet haben. Diesen wenigen, ihren erhofften Gewinn etwas zu schmälern, ist ein kleiner Preis für eine Verbesserung der Lebensbedingungen zehntausender Tiroler.

Wenn sich allgemein das Bewusstsein durchsetzt, dass man in Tirol überall leistbaren Baugrund um 50 bis 200 €/m² bekommt, dann nimmt dies den Spekulanten ein für alle Mal den Wind aus den Segeln. Die Preise (auch für Freiland) werden sich quer durch Tirol auf einem niedrigeren Niveau einpendeln, nämlich jenem das durch den Ertrag des Bodens gerechtfertigt ist. Freiland in Rum, nahe Innsbruck, kostet derzeit mit über 100 €/m² das 3-5 fache dessen was ebenso ertragreiches Land in Kolsass kostet. Der Ertragswert ist jeweils der gleiche, der Preisaufschlag ist ein rein spekulativer, weil eingepreist wird, dass der Grund in Rum in absehbarer Zeit wertvolles Bauland werden könnte. Wenn die Landespolitik und Gemeinden glaubhaft signalisieren, mittels einer Vielzahl von Projekten nach dem Vorbild „Sonngrub“ die Baulandpreise insbesondere in der überteuerten Inntalfurche zu senken, und immer wieder genügend Flächen aufzukaufen/umzuwidmen, dann verschwindet der spekulative Aufschlag sehr schnell.

Wir betonen, dass durch die vorgeschlagenen Maßnahmen niemand zu irgendetwas gezwungen wird. Niemand wird gezwungen zu verkaufen – so machten die Grundeigentümer z.B. in Kitzbühel (Sonngrub) immer noch sehr viel Gewinn (rund 6 Millionen an Verkaufserlös sowie 6.000 m² gewidmetes Bauland).

Natürlich ändern wir damit den Tiroler Bodenmarkt: Grund ist dann kein spekulatives Gut mehr. Es ist ohnehin die Frage zu stellen, wie die enormen Widmungsgewinne zu rechtfertigen sind, die bis heute einzig an Grundeigentümer gehen, deren Grund durch den hoheitlichen Akt der Umwidmung, und ohne eigene Leistung um ein Mehrfaches steigt – von z.B. 30 €/m² für Freiland auf 600-800 €/m² für Bauland nahe Innsbruck. Derzeit haben wir eine sehr ungerechte und das soziale Gleichgewicht bedrohende Umverteilung von Jungfamilien und nach Tirol Zugewanderten (oft hoch motivierte und gut gebildete Menschen) hin zu meist sehr wohl situierten Grundbesitzern. Der durchschnittliche Baugrund in Tirol kostete letztes Jahr 311 €/m², d.h. wenn ein Häuslbauer ein 500 m²-Grundstück kauft, so werden dadurch 500 x 311 = 155.500€ an einen Grundbesitzer transferiert. Bei 9.200 gehandelten Grundstücken⁵⁶ pro Jahr und durchschnittlich 209 m² Grundbedarf⁵⁷ sind das 9.200 x 209 x 311 = 600 Millionen €, die pro Jahr v.a. von Jungfamilien und Zuwanderern an Grundbesitzer transferiert werden. Durch die Preisanstiege der letzten Jahre ist der Punkt erreicht, wo sich auch gut verdienende Jungfamilien kein Eigenheim mehr schaffen können. Auf Dauer führt dies zu enormen Spannungen und Unzufriedenheit in der Gesellschaft. Mit kostenneutralen Projekten analog zu Sonngrub und einem Grundverbrauch von unter 0,25% des Dauersiedlungsraums Tirols könnte die Politik wohl jeder Tiroler Familie, die sich das wünscht, ein Haus im Grünen ermöglichen

⁵⁶ Geschätzt aus den Meldungen zum Grundverkehr 2010. Gezählt wurden die Grundverkehrstransaktionen nach Ba, Bb, Da, Db, Ea und Eb. Dies sind die Transaktionen in bebauten und unbebauten Grundstücken.

⁵⁷ Laut Tiroler Landesregierung.

und damit die Lebensqualität, Zufriedenheit und Gesundheit dieser Menschen nachhaltig verbessern. Beim „Haus im Grünen“ besteht außerdem die Möglichkeit, Eigenleistungen einzubringen. Dadurch sinken der Finanzierungsbedarf und damit die späteren Zinsbelastungen.

V.7. Umsetzungsmöglichkeit und -wahrscheinlichkeit

Wie das bereits umgesetzte Projekt Sonngrub und ähnliche Projekte anderer Gemeinden und von Privaten (Swarovski) zeigen, ist eine Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen bei entsprechendem politischem Willen überall in Tirol (mit Ausnahme Innsbrucks, wo keine ausreichenden Freilandflächen zur Verfügung stehen) sofort umsetzbar. Dies könnte rein auf Gemeindeebene angestoßen und durchgeführt werden. Allerdings könnten die Vorfinanzierung viele Gemeinden, die ohnehin oft „knapp bei Kasse“ sind, abschrecken. Wir glauben daher, dass die Anzahl und Größe der Projekte wesentlich höher sein wird, wenn das Land eine entsprechende Initiative setzt, d.h. den Gemeinden Darlehen für diesen Zweck bereitstellt und sie auffordert, Projekte vorzuschlagen.

Falls die Landesregierung beschließt so ein Programm umzusetzen, würden wir empfehlen, dass der Landeshauptmann alle 279 Bürgermeister Tirols zu einem „Tag des Leistbaren Wohnraums“ in's Landhaus einlädt und dort das Programm vorstellt. Anschließend könnte Bgm. Winkler aus Kitzbühel Sonngrub und dessen Umsetzung im Detail darstellen. Das Land könnte dann – entweder in Person von Landesrat Tratter oder Dr. Huber vom Bodenfonds – erläutern wie es Gemeinden bei der Finanzierung unterstützen würde. Bei informellen Gesprächen oder einem Essen sollte dann ausgelotet werden welche Gemeinden Interesse haben, um dann zügig an eine Umsetzung zu gehen. Der Tiroler Bodenfonds, der in den letzten Jahren bereits annähernd Tausend Wohn- und Gewerbegrundstücke entwickelt hat, könnte hier die koordinierende, informierende und abwickelnde Stelle sein. Dazu müsste aber sein derzeit begrenztes Budget (u.a. nur 1,7 Planstellen Personal) deutlich aufgestockt werden. Es ist aber auch vorstellbar, dass die Wohnbauförderungsabteilung des Landes die Abwicklung übernimmt.

Wir halten es für realistisch, dass die neue schwarz-grüne Landesregierung dieser Idee aufgeschlossen gegenübersteht, denn im „Arbeitsübereinkommen für Tirol 2013-2018“ wird sowohl die Baulandbeschaffung als auch die Vertragsraumordnung explizit genannt. So heißt es auf Seite 25 *„Die Koalitionspartner vereinbaren das Ziel erschwingliche Baugrundstücke für TirolerInnen durch Fortführung der erfolgreichen Tätigkeit des Tiroler Bodenfonds zur Verfügung zu stellen“* und etwas weiter unten *„Die Nutzung des bereits bestehenden Instrumentes der Vertragsraumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung zu unterstützen und zu attraktivieren.“* Dies sind explizit Punkte, die auch wir hier vorschlagen. Wir haben detailliert aufgezeigt wie und mit welchen Kosten genügend Bauland in Tirol mobilisiert werden kann. Wir rufen die Landespolitik auf, dies nun konsequent und schnell umzusetzen. Dadurch erhält die Bauwirtschaft einen dringend benötigten Schub, die Beschäftigung steigt und Tausende Tiroler erhalten die Gelegenheit, sich ihren Wohntraum zu erfüllen. Die Darlehen an die Gemeinden könnten (und sollten wohl) zinslos sein. Wie oben schon

ausgeführt dürfte ein Budget von maximal 560 Millionen € (alles Darlehen die nach zwei Jahren zurückgezahlt sind und die das Land wiederum selbst aufnehmen kann) mehr als ausreichen. Die Nettokosten für das Land würden sich (wenn die Darlehen zinslos vergeben werden) auf rund 22,4 Millionen € für die Zinsen der zwei Jahre belaufen. Sollte die Landesregierung nicht bereit sein diese Kosten zu tragen, so können die Darlehenszinsen natürlich an die Gemeinden/den Bodenfonds überwält werden. Diese müssten dementsprechend geringfügig höhere Baulandpreise von den Käufern verlangen um Projekte ohne Verluste umsetzen zu können (die Differenz macht nur die Zinsen, also rund 4% des Bodenpreises aus).

Parallel zu Darlehen an die Gemeinden kann auch die Raumordnung genutzt werden: So könnte die Landesregierung signalisieren, dass Umwidmungen nur dann gut geheißen werden, wenn eine Gemeinde ein Projekt analog zu Sonngrub umsetzt. Auch durch eine Verordnung zu §33 des Tiroler Raumordnungsgesetzes könnte es Gemeinden erleichtert werden, mehr auf Grundeigentümer einzuwirken und sie zum Verkauf von Freiland zu bewegen.

Dass man mit dem Thema „Leistbarer Wohnraum“ Wahlen gewinnen kann, demonstrierte neben der VP im Kitzbühel auch die KPÖ 2012 in Graz, wo sie 20 Prozent der Stimmen gewann, weil Sie als einzige glaubhaft das Thema „Leistbarer Wohnraum“ besetzte. Die neue Tiroler Landesregierung sollte sich dies zu Herzen nehmen, denn kaum etwas berührt den Bürger/Wähler direkter als seine Wohnsituation bzw. sein Lebensraum.

V.8. Resümee zur Maßnahme „Günstiges Bauland durch Vertragsraumordnung“

Wir sind überzeugt, dass die vorgeschlagene Maßnahme den Wohnraummarkt in Tirol nachhaltig verändern kann. Wenn sie konsequent umgesetzt wird, so werden Wohnraumpreise quer durch Tirol deutlich sinken und Zehntausende Tiroler ein Eigenheim im Grünen errichten und sich damit voll entfalten können. Wir sehen eine Vielzahl an Vorteilen und keine Nachteile aus dieser Maßnahme. Es wird günstiges Eigentum für Tausende Tiroler geschaffen, wobei das Land bzw. die Gemeinden kaum bzw. keine Kosten haben. Den Tirolern wird die Chance geboten, ihre Wohnsituation selbst in die Hand zu nehmen und zu verbessern – wir sind überzeugt, dass die Menschen diese Chance konsequent nutzen und umsetzen werden. Bei beiden Maßnahmen gilt es Missbrauch von Anfang an auszuschließen, daher ist ein Vorkaufsrecht der Gemeinden im Fall der gewünschten Weiterveräußerung essentiell.

Wir sind optimistisch, dass die Maßnahmen tatsächlich umgesetzt werden, denn wir sehen eine win-win-win-Situation, in der sowohl die breite Bevölkerung, die Wirtschaft und die Politiker profitieren. Die breite Bevölkerung profitiert, weil ihr Wunsch nach Eigentum, den 91% haben, erfüllt wird und leistbares Wohnen Realität wird. Die Wirtschaft, profitiert, da die starke Bautätigkeit im Bau- und Baunebengewerbe hohe Umsätze und Tausende neue Arbeitsplätze generieren wird. Alle Wirtschaftsbereiche werden von diesen Investitionen und den höheren Einkommen nachhaltig profitieren. Auch investieren Eigentümer langfristig mehr in die Verschönerung und Verbesserung ihres Eigentums, so dass auch langfristig das Baugewerbe profitieren wird. Schließlich werden auch die Gemeinde- und Landespolitiker die diese

Maßnahmen umsetzen profitieren, denn zufriedene Menschen sind treue Wähler. Der Kitzbüheler VP-Bürgermeister gewann entgegen dem Landestrend bei der Landtagswahl 2013 über 5% an Wählerstimmen hinzu, während die VP insgesamt leicht verlor. Wenn es der neuen Landesregierung gelingt das ewige Dauerthema „Leistbares Wohnen“ wirklich zu entschärfen, wird sich das an der Wahlurne positiv auswirken.

Wie groß ist der Einfluss der vorgeschlagenen Maßnahmen einzuschätzen? In Tirol lag die Neubaurate in den letzten 20 Jahren zwischen 1,5 und 2% des Bestands an Wohneinheiten. Unsere Maßnahmen sollen diese Quote für etwa drei Jahre (2014-2016) auf 3 bis 4% verdoppeln und damit einen Zustand erreichen, wo das verfügbare Angebot die Nachfrage übersteigt. Die zusätzliche Neubautätigkeit im Ausmaß von mehreren Tausend Einheiten pro Jahr würde ein zusätzliches Bauvolumen von rund 700 Millionen € pro Jahr freisetzen, rund 10.000 neue Arbeitsplätze generieren und der Tiroler Bauwirtschaft, die an Überkapazitäten leidet, volle Auftragsbücher bescheren.

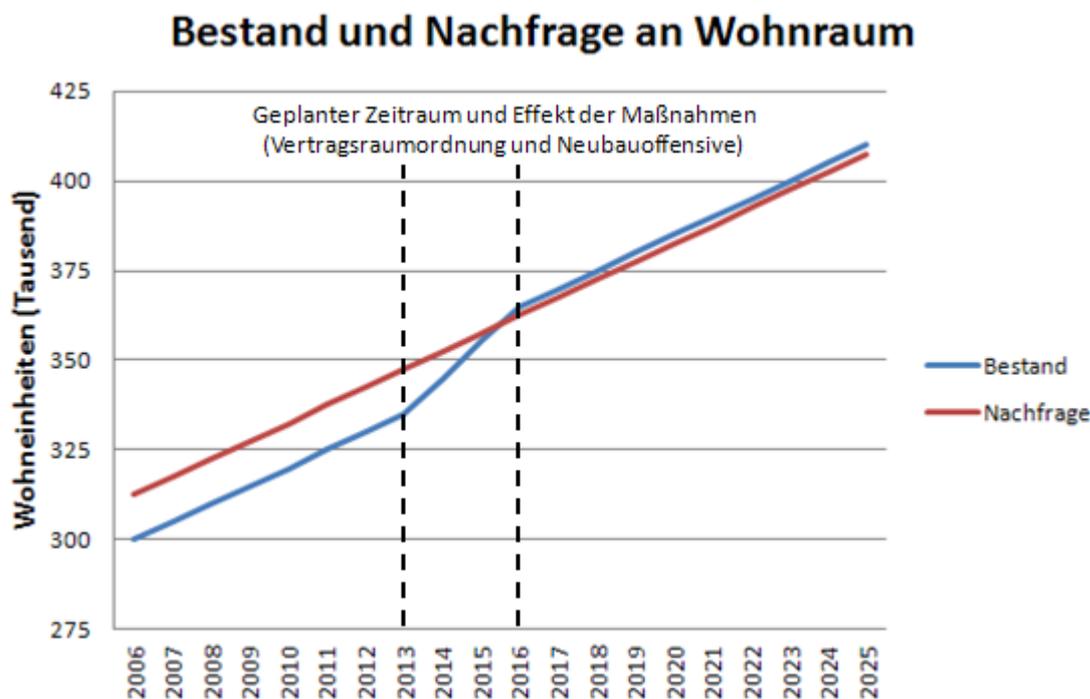


Abbildung 11: Geplanter Zeitraum und Effekt der Maßnahme „Vertragsraumordnung“ auf den Tiroler Wohnmarkt.

Die obenstehende Abbildung zeigt, welche Wirkung auf den Tiroler Wohnraummarkt wir uns durch die vorgeschlagene Maßnahme erwarten. Während seit Jahren die Nachfrage an Wohnraum und Bauland das am Markt verfügbare Angebot übersteigt, soll sich dies durch die private (durch „Sonngrubs“) und gemeinnützige/gewerbliche (analog zu „Einfang“) Bauoffensive ändern. D.h. anstatt dass das Angebot der Nachfrage ständig hinterherhinkt, soll sie leicht über die Nachfrage steigen, und auf Dauer genug Bauland und Wohnraum verfügbar sein. Dies hätte dramatische Auswirkungen auf die Preise für Bauland und Wohnraum, die dauerhaft deutlich sinken würden.

Leistbarer Wohnraum in Tirol

Tabelle 3: Kurzübersicht über die Maßnahme „günstiges Bauland in den Gemeinden durch Vertragsraumordnung“

Maßnahme	Private (Vorbild „Sonngrub“)	Gemeinnützige/gewerbliche (Vorbild „Einfang“)
Ergebniserwartung	Eigentum an Bauland für Tausende Tiroler. Dauerhafte flächendeckende Senkung der Baulandpreise	Günstige Mietwohnungen und Reihenhäuser. Dauerhafte flächendeckende Senkung der Mietpreise
Zuständigkeit	Gemeinden. Land Tirol als Finanzierungspartner (ev. über Tiroler Bodenfonds)	Gemeinden. Land Tirol, Gemeinnützige und gewerbliche Bauträger
Räumlicher Bezug	Überall außerhalb Innsbrucks	Überall außerhalb Innsbrucks
Umsetzungsschritte	1) Ankauf von Freiland durch Gemeinde (Vorfinanzierung Land wenn Gemeinde will) 2) Umwidmung und Erschließung 3) Verkauf an Bauwillige 4) Errichtung von Eigenheimen	1) Ankauf von Freiland durch Gemeinde (Vorfinanzierung Land wenn Gemeinde will) 2) Umwidmung und Erschließung 3) Baurecht oder Verkauf an Gemeinnützige+gewerbliche 4) Errichtung günstiger Mietwohnungen und Reihenhäuser
Zeithorizont	Beginn sofort. Umsetzung innerhalb 2-3 Jahren. Soll dauerhaftes Programm sein	Beginn sofort. Umsetzung innerhalb 2-3 Jahren. Soll dauerhaftes Programm sein
Freigesetztes Bauvolumen	bis zu 1,5 Milliarden € innerhalb von drei Jahren	bis zu 500 Millionen € innerhalb von drei Jahren
Betroffene Personen	Bis zu 20.000 Menschen als Eigenheimbesitzer sowie rund 10.000 Arbeitsplätze	Bis zu 20.000 Menschen als Mieter sowie rund 3.000 Arbeitsplätze
Kosten	Kostenneutral für Gemeinden, Land als Vorfinanzierer, Kosten geschätzte 22 Mio. €	Kostenneutral für Gemeinden, Land als Vorfinanzierer für Grund, Gemeinnützige und gewerbliche finanzieren

VI. Innsbruck

Während überall außerhalb des Großraums Innsbruck genug Freiland existiert um mittels Vertragsraumordnung (analog zu „Sonngrub“) jedem Bauwilligen leistbares Bauland zur Verfügung zu stellen, ist dieser Weg zum Eigentum in Innsbruck nicht realistisch, da die wenigen großen Freiflächen nicht genügen würden, und zudem die meisten dieser Flächen im Besitz kirchlicher Institutionen sind, die keine Verkaufsabsicht haben.

Die Landeshauptstadt Innsbruck hat wichtige zentralörtliche Funktionen, denn dort finden sich Krankenhäuser, Bildungseinrichtungen und zentrale Verwaltungsbehörden. Viele dieser Funktionen lassen sich nicht beliebig über das Land verteilen (so wäre es absurd, die Radiologie der Klinik in Sölden anzusiedeln, die Chirurgie in Kufstein und die Histologie in Lienz). Wohn- und Arbeitsgebäude hingegen müssen nicht zwingend zentral angesiedelt sein – gerade für Gewerbebetriebe ist oft ein weniger zentraler (stauanfälliger und umweltpolitisch sensibler) Ort wünschenswerter. Da Landpreise im Gewerbegebiet in der Regel nur die Hälfte oder weniger der Baulandpreise ausmachen, könnte die Mobilisierung bisherigen Gewerbegebiets als Bauland zu einer deutliche Preissenkung führen. Allerdings sträuben sich Gemeinden gegen eine Umwidmung von Gewerbeflächen, denn diese bringen direktere Steuereinnahmen, als Wohngebiete dies tun.

Leistbares Wohnen bzw. die Knappheit von Wohnungen ist im Regierungsübereinkommen für die Stadt Innsbruck ein wichtiger Punkt. Ziel ist es jährlich etwa 350 (statt 1984-2012 rund 200) neue Wohnungen zu bauen. Aufgrund des anhaltenden Zuzugs, vieler Studenten, eines Trends zu Singlehaushalten und dem Wunsch vieler nach großen Wohnungen besteht in Innsbruck Knappheit an Wohnraum, der in hohen Preisen seinen Ausdruck findet. Innsbruck hat von 120 km² Gesamtfläche 20 km² gewidmetes Bauland (der Rest ist meist Berg oder Wald), so dass auf jeden Quadratkilometer über 6.000 Einwohner kommen. Die hohen Immobilienpreise in Innsbruck werden dabei nicht auf Grund der hohen Lohnkosten im Tiroler Baugewerbe verursacht, sondern überwiegend durch die hohen Preise für Grund und Boden, sowie durch Spekulation, d.h. Kauf um später teurer weiterzuverkaufen. Die Bodenspekulation wird dabei durch das Tiroler Landesgrundverkehrs- und Raumordnungsgesetz, sowie durch die Widmungsmodalitäten begünstigt.

Die Finanz- und Schuldenkrisen seit 2008 haben den Preisanstieg in Innsbruck beschleunigt, da Investoren generell in Sachwerte, v.a. Immobilien gingen, und aus Angst vor der Zukunft des Euro v.a. Südtiroler (aber auch andere) Anlageimmobilien in Innsbruck kauften. Da diese Käufer nicht preissensitiv waren, d.h. bereit waren (und noch immer sind) sehr hohe Preise zu zahlen, ist das Preisniveau in Innsbruck in den letzten fünf Jahren deutlich angestiegen. Für ein „Horten“ leerstehender Wohnungen gibt es dabei keine Hinweise – die Leerstände im gemeinnützigen Bereich (Stadtwohnungen) sind bei rund 1%, und für private Vermieter sind Leerstände unsinnig, so dass davon auszugehen ist, dass Leerstände von Wohnimmobilien gering sind.

In Innsbruck ist die Mietquote wesentlich höher und die Eigentumsquote wesentlich niedriger als in ländlicheren Regionen Tirols. Daher sollte gerade hier die Eigentumsquote erhöht werden. Wir haben lange recherchiert und nachgedacht, ob es eine Möglichkeit für einen „big

bang“ auch in Innsbruck gäbe. Tatsächlich sehen wir nur einen möglichen Weg um Tausenden Menschen Eigentum zu verschaffen: In Innsbruck gibt es rund 16.000 Stadtwohnungen. Formal gehören diese Wohnungen meist Gemeinnützigen Bauträgern,⁵⁸ die diese Wohnungen auch verwalten. Innsbruck hat aber das Vergaberecht. Ein großer Teil dieser Wohnungen ist vollständig ausfinanziert, d.h. es lasten keinerlei Darlehen mehr darauf.⁵⁹ Würde man den derzeitigen Mietern (und nur diesen) das Angebot machen, ihre derzeitige Mietwohnung zu einem attraktiven Preis zu kaufen, so könnten Tausende Familien, die derzeit als Mieter wohnen, Eigentum erwerben, die Bauwirtschaft könnte wertvolle Impulse erhalten und der Wohnungsbestand Innsbrucks könnte aufgrund einer Neubauoffensive innerhalb weniger Jahre um mehrere Tausend Einheiten erhöht werden. Wir haben diesen Vorschlag mit Vertretern der Stadt sowie der Gemeinnützigen Bauträger diskutiert und in aller Deutlichkeit das Signal erhalten, dass die derzeitige Stadtregierung diese Maßnahme ablehnt und keinesfalls umsetzen wird. Dafür wurden überzeugende Gründe angegeben, die wir im Anschluss diskutieren werden. Wir haben uns dadurch überzeugen lassen, dass die Nachteile dieses Verkaufs die Vorteile (mehr Eigentümer) überwiegen. Trotzdem stellen wir den Vorschlag mit ein paar Modellrechnungen vor, da sich die Einschätzungen bzgl. Vor- und Nachteilen in Zukunft ändern könnten.

VI.1. Maßnahme/Vorschlag

Neues Eigentum durch die Bereitstellung von genügend Bauland ist in Innsbruck nicht möglich, da nicht genügend große unverbauten Flächen existieren. Der einzige „hebbare Schatz“ um neues Eigentum zu schaffen ist der Bestand an Stadtwohnungen. In Innsbruck gibt es rund 70.000 Wohnungen,⁶⁰ von denen rund 16.000, also knapp 23%, Stadtwohnungen sind. Wir schlagen vor, diese Gemeinde- und Stadtwohnungen den aktuellen Mietern (und nur diesen!) zum Kauf anzubieten.⁶¹ Die erlösten Mittel sollen umgehend in eine große Neubauoffensive durch die Gemeinnützigen investiert werden, um den Wohnraumbestand v.a. in Innsbruck deutlich und nachhaltig zu erhöhen. Dadurch soll dieser Verkäufermarkt (wo Verkäufer Preise diktieren) zu einem Käufermarkt werden. Die Gemeinnützigen sollten beim Neubau zur guten Tradition früherer Jahrzehnte zurückkehren, wo sie v.a. Eigentumswohnungen gebaut haben. Wenn dies zu leistbaren Preisen gemacht wird, so werden private Bauträger ebenfalls günstiger anbieten müssen, die Eigentumsquote in Innsbruck wird deutlich steigen, und die Nachfrage nach (Miet)Stadtwohnungen wird nachhaltig und deutlich sinken.

⁵⁸ Quelle: Lugger (2011), S. 10, In Innsbruck gehören 6.000 Wohnungen der Stadt direkt und weitere 10.000 Wohnungen den Gemeinnützigen Bauträgern.

⁵⁹ Der Gemeinnützige Bauträger verlangt vom Mieter trotzdem die sogenannte „Auslaufannuität“, d.h. einen Beitrag zur Darlehensrückzahlung, obwohl dieses schon voll zurückgezahlt ist. Begründet wird dies mit einer Umverteilung von Alt zu Jung (Unterstützung der neuesten Mieter). Dies soll an dieser Stelle nicht problematisiert, sondern nur der Vollständigkeit halber erwähnt werden.

⁶⁰ Quelle: Statistik Austria.

⁶¹ Keinesfalls sollen die Wohnungen allgemein, bzw. gar gewinnorientierten Gesellschaften zum Kauf angeboten werden, wie das vor rund 10 Jahren mit rund 60.000 Wohnungen der BUWOG, WAG, ESG Linz und ESG Villach geschah.

Der Kaufpreis zu dem die Wohnungen den Mietern angeboten werden, sollte attraktiv sein, denn (a) sollen viele kaufen⁶² und (b) sollte der Kauf mit strikten Auflagen verbunden sein, denn keinesfalls soll die Maßnahme zu einer „Verschleuderung“ von Allgemeingut führen.⁶³ Wir haben uns über verschiedene Bewertungsmethoden (z.B. Gutachten für jede Wohnung, Ertragswertmethode, Grundpreis plus aktueller Gebäudewert, etc.) eingehend Gedanken gemacht; diese aber letztlich verworfen, da sie mit enormem Aufwand und Kosten verbunden wären, lange Zeit dauern würden und damit die Gefahr steigt, dass letztlich „nichts passiert“ aber viel Geld (z.B. für Gutachten) ausgegeben wird. Wir schlagen daher eine sehr einfache Methode zur Berechnung des Kaufpreises vor: Dieser sollte für jede Wohnung dem 15-fachen der Jahresmiete entsprechen.

Unter den Mietern von Stadt- und Gemeindewohnungen ist eine große Zahl von Wohnbeihilfenbeziehern. Um auch diese zu ermutigen, Eigentum zu erwerben, bzw. ihnen dies leichter zu ermöglichen, fänden wir es sinnvoll, bei der Berechnung des Kaufpreises ihre Jahresmiete um die volle oder halbe Wohnbeihilfe zu reduzieren. Dies u.a., da der frühere Mieter natürlich kein Anrecht mehr auf Wohnbeihilfe hat, sobald er in Eigentum lebt, so dass sich die entsprechenden Zahlungen von Stadt und Land (derzeit rund 9,4 Mio. € pro Jahr vom Land und weitere 4 Mio. € von Städten und Gemeinden) deutlich reduzieren würden. Da die Wohnbeihilfe nur für Mieten im geförderten Bereich bezahlt wird, gehen fast alle diese Mittel (13,4 Mio. € pro Jahr) derzeit letztlich an Gemeinnützige Bauträger.

VI.2. Modellrechnung für Innsbruck

Im Folgenden stellen wir Modellrechnungen für Innsbruck an, um dem Leser einen Eindruck über die Zahlen und Dimensionen zu geben. Leider konnte uns die Stadt aus Datenschutzgründen nicht sagen, wie hoch die Durchschnittsmiete oder Gesamtmiete aller Stadtwohnungen ist. Wir verwenden daher Daten der Neuen Heimat Tirol (NHT) und rechnen auf Innsbruck hoch. Diese scheinen geeignet, da es in Innsbruck rund 16.000 Stadtwohnungen gibt, was grob vergleichbar ist mit den 13.200 Wohnungen, welche die NHT insgesamt hat (davon rund die Hälfte in Innsbruck).⁶⁴ Wir ziehen die Bilanz und Gewinn-&Verlustrechnung der NHT heran.⁶⁵

Die gesamten Mieteinnahmen der NHT aus ihren 13.200 Wohnungen betragen 2011 rund 57,4 Millionen €. ⁶⁶ Dies entspricht einer durchschnittlichen Jahresmiete von rund 4.342 € (das sind 362 €/Monat). Würden die Wohnungen den aktuellen Mietern zum 15-fachen der aktuellen Jahresmiete zum Kauf angeboten, so wäre der durchschnittliche Kaufpreis einer Wohnung nur 65.130 €. ⁶⁷ Würden alle Mieter dieses attraktive Angebot annehmen, so würden mit den 16.000 Stadtwohnungen in Innsbruck rund 1,04 Milliarden € Erlöst. Derzeit hat die NHT 451,4

⁶² So bot bspw. die BUWOG vor einigen Jahren Wohnungen zum Kauf an. Es wurden aber so hohe Preise verlangt, dass sich nur wenige Käufer fanden.

⁶³ Am wichtigsten wäre hier ein grundbücherlich eingetragenes Vorkaufsrecht des Gemeinnützigen/Voreigentümers.

⁶⁴ Quelle: Jahresbericht 2011, NHT, S. 3.

⁶⁵ Alle verwendeten Daten aus dem Jahresbericht 2011 der Neuen Heimat Tirol.

⁶⁶ Jahresbericht 2011 der Neuen Heimat Tirol, Seite 24.

⁶⁷ 4.342 € Jahresmiete mal 15. Würde die volle Wohnbeihilfe abgezogen, die in Innsbruck im Schnitt rund 35 €/Stadtwohnung/Monat ausmacht, so würde der Kaufpreis auf durchschnittlich rund 58.000 € sinken.

Millionen € an Darlehen für die Errichtung dieser Wohnungen in der Bilanz. Geht man davon aus, dass die Stadtwohnungen in ähnlichem Maß mit Darlehen belastet sind, wie die der NHT, dann bleiben nach der Tilgung aller Darlehen durch die Verkaufserlöse 590,6 Millionen € frei verfügbar. Mit diesen Mitteln könnte die Stadt umgehend eine Neubauoffensive starten, die die Neubauleistung der Stadt von derzeit 250-350 Wohnungen pro Jahr auf mehrere Tausend steigern könnte. Eine Neubauoffensive die mindestens 5.000 neue Wohnungen schafft, könnte ohne Kredite durchgeführt werden,⁶⁸ so dass späteren Käufern oder Mietern wiederum günstige Preise geboten werden können.

Könnten sich aktuelle Mieter einer Stadtwohnung einen Kauf überhaupt leisten? Klarerweise werden nicht alle derzeitigen Mieter über Eigenmittel zum Kauf der Wohnungen verfügen. Allerdings ist dies bei den derzeit niedrigen Zinsen gar nicht nötig: selbst im Extremfall eines Käufers, der über keinerlei Eigenmittel verfügt, müsste dieser für einen Kredit von 65.130 € bei einem Zinssatz von 3% nur 163 € Zinsen pro Monat zahlen. Das ist weniger als die Hälfte seiner derzeitigen Miete. Selbst mit den Tilgungsraten (der Kredit muss ja auch zurückgezahlt werden) wäre die Belastung bei 25-jähriger Laufzeit des Kredits monatlich nur 312 €⁶⁹ – und damit um 50 € weniger als die derzeitige Miete (362 €).⁷⁰ Nach Abbezahlung des Kredits wäre die Belastung Null (Betriebskosten fallen bei Eigentum und Miete gleichermaßen an), was nochmals unterstreicht, wie geeignet Eigentum als Altersvorsorge ist.

Aus verschiedensten Gründen ist nicht anzunehmen, dass alle derzeitigen Mieter ein Kaufangebot annehmen würden – aus rein finanzieller Sicht könnten sie es aber, da die monatliche finanzielle Belastung (Kreditrückzahlung vs. Miete) sogar geringer wäre. Doch anstatt Mieter einer Stadtwohnung, und damit Empfänger einer Sozialleistung zu sein (mit der Gefahr „Erlerner Hilflosigkeit“), wären die Käufer dann stolze Eigentümer ihrer Wohnungen. Die derzeitigen Marktpreise in Innsbruck erlauben es einem „normalen“ Arbeitnehmer nicht mehr, sich Eigentum oder Vermögen zu schaffen – mit der vorgeschlagenen Maßnahme würde es für Tausende derzeitige Mieter möglich!

Für die Stadt und das Land ergäben sich substantielle finanzielle Einsparungen, denn viele der Mieter von Stadtwohnungen beziehen derzeit Wohnbeihilfe. Diese kostet das Land Tirolweit 9,4 Mio. €/Jahr. Die Gemeinden geben zusätzlich rund 4 Mio. € aus. Gut die Hälfte der Mittel (analog zur Mietzinsbeihilfe gehen wir von 58% aus) werden in Innsbruck gewährt, so dass im Fall, dass alle Stadtwohnungsmieter in Innsbruck kaufen würden, sich das Land rund 5.5 Mio. €/Jahr und die Stadt sich 2,3 Mio. €/Jahr sparen würden.

Die angestellten Berechnungen waren grob und „unscharf“, es geht uns dabei nur darum aufzuzeigen, dass es bei entsprechendem politischem Willen auch in Innsbruck möglich ist, Tausenden Menschen zu Eigentum zu verhelfen und gleichzeitig enorme Mittel für den Neubau freizusetzen.

⁶⁸ Unter der Annahme, dass die durchschnittliche Wohnung nicht mehr als 118.000 € in der Errichtung kostet. Dies ist bei angemessenen Baukosten von 2.000 €/m² und einer Durchschnittsgröße von 60 m² erreicht.

⁶⁹ Bankübliche Berechnung von Zins und Tilgung eines Kredits mit einem Fixzins von 3%, 25 Jahre Laufzeit und konstanter Ratenzahlung.

⁷⁰ Auch nach Abzug der durchschnittlichen Wohnbeihilfe von rund 35 €/Stadtwohnung/Monat wäre der Kauf mit 312 €/Monat noch immer billiger als die Miete minus Wohnbeihilfe von 327 €/Monat.

VI.3. Umsetzungswahrscheinlichkeit

Wie weiter vorne bereits erwähnt, haben wir diesen Vorschlag mit Vertretern der Stadt sowie der Gemeinnützigen Bauträger diskutiert und es wurde ganz klar gesagt, dass die derzeitige Stadtregierung eine solche Maßnahme keinesfalls umsetzen wird. Dafür wurden überzeugende und gute Gründe angegeben:

- Von 1980 bis 1986 hatte die Stadt bereits so ein Verkaufsprogramm wo Wohnungen sehr günstig abgegeben wurden. Nach Auskunft unserer Gesprächspartner kam es dabei zu massivem Missbrauch, so u.a. zum baldigen Weiterverkauf um ein Mehrfaches des Kaufpreises.
- Werden in einem Wohnblock einige Einheiten verkauft, so sind ab diesem Zeitpunkt Sanierungs- oder Umbauarbeiten wesentlich erschwert, da oft alle, zumindest aber eine Mehrheit der Miteigentümer zustimmen muss. Dadurch wären Umbauten, wie z.B. der „Südtirolersiedlungen“ in Zukunft faktisch unmöglich.
- Unsere Gesprächspartner bei der Stadt bewerten den Nachteil der Immobilität bei Eigentum sehr hoch, da eine junge urbane Bevölkerung sich nicht an eine Wohnung binden will/soll.
- Die Stadt bekennt sich bewusst und nachdrücklich zum sozialpolitischen Instrument „Stadtwohnungen“ und will diese keinesfalls aufgeben.
- Klaus Lugger von der NHT vermutet bei seiner Klientel auch kaum Kaufwille, d.h. er glaubt dass die Akzeptanz des Programms niedrig wäre.

Wir sehen die Stichhaltigkeit dieser Punkte, v.a. der ersten beiden. Wir haben die Maßnahme trotzdem festgehalten, denn Einschätzungen und Präferenzen könnten sich in Zukunft ändern, so dass die Maßnahme in Zukunft vielleicht einmal als sinnvoll eingeschätzt wird.

VI.4. Andere Maßnahmen für Innsbruck

Auch wenn kein „big bang“ möglich ist, so braucht Innsbruck doch dringend Maßnahmen um Wohnen leistbarer zu machen. Die Stadtregierung ist sich der Probleme sehr bewusst und versucht mit einigen Maßnahmen gegenzusteuern:

- Kernpunkt ist die Binnenverdichtung, d.h. gewidmetes Bauland zu bebauen und bestehende Gebäude um ein oder zwei Geschosse zu erhöhen. Auch der Abriss und Neubau alter Bausubstanz (z.B. „Südtirolersiedlungen“ die heute oft zweigeschossig sind, aber auch fünfgeschossig gebaut werden könnten) wird forciert.⁷¹
- Der Ankauf von freien Flächen und Gebäuden wird verstärkt, um darauf gemeinnützige Wohnbauprojekte umzusetzen.
- Die Stadt prüft derzeit den Bestand und Bebau- bzw. Ausbaumöglichkeiten bei allen Immobilien an denen sie direkt, über IIG oder über andere Beteiligungen Anteil hat.

⁷¹ Ein großes Projekt in diesem Bereich ist das NHT-Projekt „Pradl-Ost“, wo derzeit statt 156 Wohnungen, die vielfach oft desolat sind, neue Wohnungen mit höherer Baudichte errichtet werden.

- Mit kirchlichen Institutionen (z.B. dem Stift Wilten) wird über Flächentausch bzw. Baurechtsvergabe verhandelt, um weitere städtebauliche Entwicklungsgründe zu erschließen, da diese Institutionen einige der größten noch freien Flächen in Innsbruck besitzen.
- Entwicklungspotential wird v.a. Richtung Westen (Hötting West, Peerhöfe) gesehen, da im Osten schon bis an die Gemeindegrenze mit Rum und andere Gemeinden flächendeckend bebaut ist.
- Zumindest ein neues Studentenheim („am Hofgarten“) ist in Planung, weitere werden angedacht. Studentenstädte wurden in den letzten Jahren zu recht immer wieder als jene Plätze genannt in denen sich der Kauf von Anlageimmobilien rentiere, denn Studenten wird es auf absehbare Zeit immer geben und viele Studierende kommen von außen, brauchen also eine (Miet)Wohnmöglichkeit. Die Zahlungsbereitschaft (der Eltern) ist bisweilen sehr hoch, so dass sich für Vermieter attraktive Renditen ergeben. Für die nicht-studentische Bevölkerung einer Studentenstadt sind die Studierenden aber ein preissteigernder Faktor. Unseres Erachtens ist es dringend geboten, dass die Stadt zumindest ein, besser zwei große neue Studentenheime errichtet (bzw. bestehende Gebäude zu diesem Zweck umbaut).
- Im Bereich der immer wieder diskutierten Tiefgaragenstellplätze ist Innsbruck bereit auch Projekte mit weniger als den hier meist üblichen 1,1 Stellplätzen/Wohneinheit zu akzeptieren – selbst 0,5 Stellplätze/Wohneinheit ist vorstellbar, wenn ein schlüssiges Konzept und eine entsprechende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel vorliegen.

Wir begrüßen diese Schritte und regen an, noch ein paar weitere Maßnahmen umzusetzen. Nachhaltige Preissenkung wird es v.a. geben, wenn insgesamt mehr Neubauten errichtet werden. Die Bevölkerungsprognose der Statistik Austria sieht für Innsbruck 165.000 Einwohner bis 2025. Dies bedeutet einen zusätzlichen Bedarf von rund 10.000 neuen Wohneinheiten. Um dies zu erreichen wird Platz sowie u.E. regionale Kooperation (mit Nachbargemeinden) benötigt.

In Innsbruck wird fast ausschließlich in verdichteter Bauweise gebaut. Zwischen 2008 und 2010 lag der durchschnittliche Grundbedarf der Gemeinnützigen bei 105 m² pro Wohnung. Diese Zahl ist für ganz Tirol, so dass wir vermuten dass der Grundbedarf in Innsbruck nochmal etwas darunter lag. Wir rechnen in der Folge mit 100 m² Grundbedarf pro Wohnung. Bei 10.000 neuen Wohnungen in Innsbruck wäre der Grundbedarf rund 100 ha. Derzeit sind in Innsbruck rund 2.000 ha bebaut, so dass rund 5% der derzeit bebauten Fläche zusätzlich benötigt werden. Baugründe sind zwar knapp, doch stehen einige Flächen zur Verfügung:

- Die Gemeinnützigen Bauträger verfügen nach eigenen Angaben über Baulandreserven für rund 3 Jahre – für Innsbruck wäre dies Platz für rund 1.000 Wohnungen.⁷²
- Bebauung der noch vorhandenen Flächen der Stadt (u.a. Areal Campagnerreiter).
- Beschleunigter Abriss und Neubau der teils desolaten Südtiroler-Siedlungen. Diese 75 Jahre alten Siedlungen sind derzeit teilweise nur zweigeschossig (E+1), können aber

⁷² Tirolweit verfügten die Gemeinnützigen gemeinsam zum 31.12.2012 über 582.000 m² unbebaute Grundstücke. Dies ist bei einem Grundverbrauch von 100 m²/Wohnung genug Bauland für 5.820 Wohnungen. Quelle: Amann (2011), S. 12.

aufgrund der Flächendichte durchaus 4- bis 5-geschossig (E+4) bebaut werden. Dies schafft Raum für viele hundert neue Wohnungen.

- In Vill und Igls, die zum Stadtgebiet Innsbrucks gehören, gibt es noch große Freiflächen, die natürlich nicht rücksichtslos vollgebaut werden sollen, aber von denen einige genutzt werden könnten.
- Nachdrücklich Verhandlungen mit kirchlichen Institutionen, große Flächen (Mentlberg, Kettenbrücke) als Baurecht für sozialen Wohnbau zur Verfügung zu stellen. Da dies dem sozialen Auftrag und den kommerziellen Interesse der Kirche gleichermaßen dient, sollte hier eine Lösung findbar sein.

Neben Neubauten sollten auch bestehende Gebäude verstärkt genutzt werden:

- Aufstockungen (Nachverdichtung) um ein oder zwei Geschoße sollten erleichtert werden. Dies geschieht bereits, ist aber oft mit hohen Kosten v.a. für Aufzüge (gesetzliche Muss-Bestimmung) verbunden. Hier gilt es zu bedenken: Wenn auch bei Neubauten höhere Baudichte/Geschosse erlaubt werden, dann besteht die Gefahr, dass auch die Grundstückspreise steigen, da Bauträger bereit sind, mehr für Grund zu bieten auf dem sie mehr Geschosse errichten können.
- Die Umwidmung von Gewerbeimmobilien in Wohnimmobilien ist eine manchmal genannte Möglichkeit, um sehr schnell hunderte Wohnungen im Großraum Innsbruck zu schaffen. Die Umwidmung von Gewerbe- in Mischgebiete scheint auf den ersten Blick attraktiv, zumal sie auch eine Chance auf weniger (Pendler)Verkehr darstellen könnte. Stadtrat Fritz mahnt hier aber etwas langfristiger zu denken: Die österreichische Gesetzeslage bevorzugt den Emissionsschutz der Anrainer gegenüber Gewerbe-treibenden, so dass letztere Prozesse befürchten müssen und mittelfristig wohl abwandern oder zusperren. Auch wird der Bodenpreis in einem Mischgebiet unweigerlich und sehr schnell auf den (höheren) Preis für Wohnimmobilien ansteigen (etwa Verdoppelung gegenüber Gewerbeflächen), was wiederum mittelfristig zur Verdrängung von Gewerbebetrieben führen würde. Auch wenn dieser Prozess vielleicht ein Jahrzehnt brauchen würde, so wären Arbeitsplätze doch unwiederbringlich verloren. Wir raten daher – nach reiflicher Überlegung und Gesprächen mit Experten – von Umwidmungen von Gewerbeimmobilien ab (berechtigte Einzelfälle mag es geben, aber es sollte nicht generelle Vorgangsweise sein).
- 4x4 Starterwohnungen: in Linz wird mit gutem Erfolg ein Programm namens „4x4“ umgesetzt. Dabei erhalten Linzer für maximal 4 Jahre eine Stadtwohnung für die sie pro m² nur 4 € Miete bezahlen. Dies soll ihnen ermöglichen Geld zu sparen und sich danach z.B. eine Eigentumswohnung zu leisten. Ein ähnliches Programm finden wir auch für Innsbruck sinnvoll.
- Vor allem der Großraum Innsbruck mit seinen umliegenden Gemeinden benötigt eine gemeinsame Raumplanung bzw. ein Raumordnungskonzept das nicht an Gemeindegrenzen halt macht, denn die Wohnungssuchenden tun es auch nicht. Die hohen Preise in Arzl, Rum, oder Völs sind natürlich v.a. von der Nähe zu Innsbruck getrieben. Zum Wohle Innsbrucks und der umliegenden Gemeinden sind verstärkte Koordination und Kooperation gefordert.

VII. Wohnbauförderung (WBF)

Das wichtigste Steuerungsinstrument des Landes in der Wohnpolitik ist seit Jahrzehnten die Wohnbauförderung (WBF), mit der derzeit jährlich gut 250 Millionen € an private, gemeinnützige und gewerbliche Akteure für die Errichtung und Sanierung von Immobilien sowie als Wohn- oder Mietzinsbeihilfe verteilt werden. Jährlich werden von den rund 35 Mitarbeitern der WBF-Abteilung des Landes rund 31.000 Ansuchen bearbeitet. Rund 55% des Volumens wird in Form von Darlehen vergeben, 20% gehen in die Sanierung und 25% werden für Beihilfen aufgewendet. Dabei ist der WBF insgesamt ein durchaus gutes Zeugnis auszustellen – sie ist tatsächlich ein Mittel der Umverteilung, das auch die breite Mittelschicht erreicht, denn obwohl die WBF nur rund 1% der Tiroler Wirtschaftsleistung ausmacht, werden rund 60% aller Neubauten durch die WBF mitfinanziert.⁷³ Dabei ist der Wohnbau sehr beschäftigungswirksam – wird viel gebaut, so steigt die Beschäftigung im Bau- und Baunebengewerbe.

VII.1. Finanzierung und Situation in Tirol

Finanziert wird die WBF derzeit einerseits durch Rückflüsse aus bestehenden Darlehen, sowie aus dem 1952 eingeführten WBF-Beitrag, der 1% der Lohn- und Gehaltssumme jedes unselbständig Erwerbstätigen (Arbeitnehmers) beträgt.⁷⁴ Landwirte und Selbständige zahlen keine Beiträge, sind aber in Tirol berechtigt WBF zu beziehen. Hierin sehen wir eine nicht zu rechtfertigende Ungleichbehandlung, denn gesellschaftliche Gruppen, die von der WBF profitieren, sollen auch einzahlen, d.h. dazu beitragen. Wir schlagen daher als erste Maßnahme im Bereich der WBF vor, dass entweder Selbständige und Landwirte auch in den WBF-Topf einzahlen,⁷⁵ oder aber, dass das Tiroler WBF-Gesetz dahingehend abgeändert wird, dass Landwirte und Selbständige nicht mehr antragsberechtigt sind.

Derzeit zahlen Tiroler Arbeitnehmer und Unternehmer jährlich insgesamt rund 93 Millionen € an WBF-Beiträgen ein.⁷⁶ Das Land Tirol erhält 138,9 Millionen € aus diesem Topf, so dass Tirol insgesamt einen Transfer von rund 46 Millionen € aus dem Rest Österreichs erhält. Zusätzlich zu den Mitteln aus den WBF-Beiträgen gibt es in Tirol substantielle Rückflüsse aus bestehenden Darlehen in der Form von (vertragsgemäßen und vorzeitigen) Tilgungs- und Zinszahlungen. Diese Zahlungen stiegen in den letzten Jahren aufgrund sehr hoher vorzeitiger Tilgungen deutlich von 112,8 Millionen 2007 auf 187 Millionen 2012 an – dieses Niveau an Rückzahlungen ist aber auf Dauer nicht zu halten, so dass in Zukunft wieder höhere Landesmittel einzuplanen sind, um das angestrebte Niveau von gut 250 Millionen € an WBF-Mitteln pro Jahr zu halten.

⁷³ Quelle: „Die Wohnbauförderung der Bundesländer. Ein Vergleich“, 2012, S. 8.

⁷⁴ Der Beitrag wird je zur Hälfte von Arbeitgeber- und Arbeitnehmerseite aufgebracht.

⁷⁵ Dies müsste im Rahmen des Tiroler WBF-Gesetzes oder freiwillig geschehen, da die Einnahmen über ein Bundesgesetz geregelt sind und wir in dieser Studie nur Lösungsvorschläge betrachten, die in Tirol umsetzbar sind.

⁷⁶ Berechnet aus Zahlen des „Allgemeiner Einkommensbericht 2012“ des Rechnungshofs, Tabelle 65 bzw. der Statistik Austria. Die 362.436 unselbständigen Beschäftigten Tirols verdienen im Schnitt ein Jahresbruttogehalt von rund 25.671 €, was eine Lohnsumme von 9,3 Milliarden € ergibt. 1% davon wird in die WBF eingezahlt (je zur Hälfte von Arbeitnehmern und Arbeitgebern).

Tabelle 4: Wohnbauförderung: Vergleich Einnahmen und Ausgaben (in Mio. €)⁷⁷

Jahr	2012*	2011	2010	2009	2008	2007
Summe Ausgaben	255,0	252,5	256,7	256,7	266,4	251,8
Rückzahlungen (Zinsen+Tilgung)	187,0	167,4	163,2	141,8	127,5	112,8
davon Zinsen	unbek.	42,3	40,2	38,9	37,7	33,0
Bundesbeitrag	weiterhin 138,9 Mio. € pro Jahr. Diese fließen direkt in das Landesbudget				138,9	138,9
Landesmittel (faktisch aus den 138,9 Mio. Bundesbeitrag)	68,0	85,1	93,4	114,9	0,0	0,0

* Zahlen für 2012 sind eine Schätzung, die uns von der Landesregierung genannt wurde.

Aus der Tabelle ist klar ersichtlich, dass seit Jahren der Zuschuss, den das Land leistet, geringer ist als die entsprechende Bundeszuweisung von 138,9 Millionen – der Bundesbeitrag (Zeile 6) fließt direkt in das Landesbudget. Das Land leistete davon in den letzten Jahren nur 68 bis 114,9 Millionen € an Zahlungen (Zeile 5). Dass die Gesamtsumme der WBF trotzdem weitgehend konstant blieb, liegt an den sehr hohen vorzeitigen Tilgungen. Derzeit kommt der Großteil der Mittel (73.3%) aus Rückflüssen. Dies liegt daran, dass aufgrund des niedrigen Zinsniveaus derzeit jene, die durch Sprünge höhere Belastungen hätten, vorzeitig zurückzahlen. Bei höherem Zinsniveau – und dies wird unweigerlich kommen – werden die Rückzahlungen aber deutlich sinken und entsprechend der Landeszuschuss steigen. Nach dem Neuen Zins- und Tilgungsmodell der WBF werden die jährlichen Rückflüsse sich auf 3,32%⁷⁸ der aushaftenden Darlehenssumme einpendeln. Dies sind bei 3,5 Milliarden € aushaftenden Darlehen rund 100 Mio. € Rückflüsse pro Jahr – also 87 Mio. € weniger als 2012. Die Landesregierung hat sich auf einen entsprechenden Anstieg des Landeszuschusses vorzubereiten, so dass wir hoffen, dass dies den Entscheidungsträgern im Land bewusst ist und entsprechend Vorkehrungen (Budgetdisziplin, Reservenbildung) getroffen werden.

Das Regelwerk der Wohnbauförderung hat sich über die Jahrzehnte wesentlich verändert: Bis 1988 war die WBF Bundeskompetenz und wurde zentral aus Wien gesteuert. Seit nunmehr 25 Jahren ist die WBF aber Landeskompetenz – man spricht oft von der „Verlängerung der WBF“. Der Bund sammelt nach wie vor die WBF-Beiträge, verteilt diese aber nach fixen Quoten an die Bundesländer – Tirol erhält besagte 138,9 Millionen €. Dieser Betrag ist seit 1996 fixiert und seit 2008 nicht mehr zweckgebunden (dazu später mehr).

Erfreulicherweise gehört Tirol gemeinsam mit Vorarlberg zu jenen Bundesländern, die im Bereich der WBF am besten gewirtschaftet haben. Was ist in diesem Zusammenhang „gut“ oder „schlecht“? Wir erachten es als gut, wenn günstige Darlehen gegeben werden, denn diese werden zurückgezahlt und stehen somit später für weitere Darlehen zur Verfügung. Für die Allgemeinheit „verloren“ sind hingegen Zuschüsse, denn dies sind „Geschenke“ die nicht zurückgezahlt werden müssen. Tirol ging sukzessive von Zuschüssen („Tiroler Wohnbauscheck“) zu Darlehen über – so wurden 2010 rund 20% (50 Millionen €) des WBF-Budgets in Form von Zuschüssen vergeben – 20 Jahre zuvor waren es wesentlich mehr. Andere Bundesländer, insbesondere die Steiermark (97% Zuschüsse!), aber auch OÖ (58%) und NÖ

⁷⁷ Quelle: Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung.

⁷⁸ Genau Berechnung folgt in Abschnitt VII.2.

(48%) haben auch heute noch wesentlich höhere Zuschussquoten (der österreichweite Schnitt liegt bei 42%).⁷⁹

Derzeit kann ein WBF-Werber entscheiden, ob er das Darlehen, oder aber einen Scheck in Höhe von 35% des Darlehens nimmt. Das Darlehen ist zurückzuzahlen, der Scheck „geschenkt“. ⁸⁰ In den letzten Jahren wurden je rund 5 bis 6,5 Millionen € an Schecks genommen. Wir verstehen, dass Schecks für das Land eine gewisse Attraktivität haben, da mit einer gegebenen Geldsumme rund drei Mal so viele Schecks wie Darlehen gegeben werden können (da ja pro Scheck nur 35% der Darlehenssumme vergeben wird), weil dieses Geld aber für das Land „verloren“ ist, plädieren wir für eine komplette Abschaffung der Möglichkeit einen Scheck zu nehmen.

Regionale Verteilung der aushaftenden Wohnbauförderungsdarlehen je Einwohner

	BGL	NÖ	W	K	STM	OÖ	S	T	V	AT
	In Euro je Einwohner									
1996	3.232	2.842	2.093	2.996	2.705	2.293	1.359	3.080	3.639	2.566
1997	3.381	2.918	2.021	2.695	2.539	2.414	1.489	3.232	3.869	2.578
1998	3.498	2.977	1.966	3.357	2.642	2.541	1.595	3.308	4.054	2.688
1999	3.622	3.026	1.894	3.770	2.910	2.620	1.690	3.458	4.240	2.796
2000	3.778	3.280	1.767	3.760	2.692	2.458	1.780	3.574	4.363	2.786
2001	3.963	488	1.683	1.493	2.713	2.441	1.824	3.667	4.463	2.097
2002	3.644	630	1.741	1.547	2.189	381	1.885	3.769	4.575	1.717
2003	3.709	841	1.691	1.805	1.564	490	1.908	3.890	4.698	1.711
2004	3.779	1.071	1.678	1.939	1.649	599	1.975	4.005	4.787	1.814
2005	4.233	1.205	1.674	2.077	1.733	688	1.971	4.117	4.805	1.901
2006	3.588	1.350	1.669	2.229	1.819	775	2.125	4.221	4.805	1.962
2007	3.738	303	1.710	2.367	1.931	221	2.445	4.308	4.838	1.736
2008	3.205	440	1.700	2.500	2.054	296	2.851	4.411	4.854	1.817
2009	3.414	569	1.874	2.621	2.160	344	2.690	4.476	4.886	1.912
2010	2.310	693	1.894	2.759	2.259	141	3.088	4.508	4.887	1.921

Abbildung 12: Regionale Verteilung der aushaftenden Wohnbauförderungsdarlehen je Einwohner. Quelle: WIFO-Studie „Wirksamkeit wohnpolitischer Instrumente“, S. 91

Wie obenstehende Abbildung zeigt, sanken insbesondere in OÖ und NÖ die aushaftenden Darlehen, da v.a. Zuschüsse gegeben wurden (nicht rückzahlbar und daher kein nachhaltiger Wert für das Land). Tirol verfuhr hier wesentlich klüger und hat heute gemeinsam mit Vorarlberg die höchsten aushaftenden Darlehen pro Einwohner. Anstatt Geld zu verschenken gab Tirol zinsgünstige Darlehen, die zurückzuzahlen sind. Damit wurde bis 2012 ein Vermögensstock an aushaftenden Darlehen von rund 3,5 Milliarden € aufgebaut. Anders als manch andere Bundesländer (Steiermark, Burgenland) wurden nur in einem Fall im Jahr 1998 Darlehen verkauft (es handelte sich damals um 138,4 Millionen € an aushaftenden Darlehen,

⁷⁹ Quelle: Landesrechnungshof Tirol, 2011, S. 69.

⁸⁰ Bis 2002 war der Scheck sogar 60% der Darlehenssumme, wurde aber dann auf 40% und 2010 auf 35% gesenkt, Quelle: Landesrechnungshof Tirol, 2011, S. 50.

die um eine Sofortzahlung von 70,9 Millionen € an die HYPO Tirol Bank verkauft wurden).⁸¹ Seit damals wurden keine weiteren Darlehen verkauft und die Landesregierung hat wiederholt ihre Absicht bekräftigt diese Politik auch in Zukunft beizubehalten.

VII.2. 2013: 484 Millionen mit einem Regierungsbeschluss umverteilt

Die WBF ist ein Instrument der Umverteilung – von jenen die sie nicht bekommen (weil sie in Miete wohnen oder viel verdienen) hin zu jenen die sie bekommen (z.B. im geförderten gemeinnützigen Bauwesen oder wer selbst baut und die Einkommensgrenzen einhält). Eingezahlt wird von jedem Lohnempfänger (0,5% der Lohnsumme), sowie aus dem allgemeinen Steuertopf, d.h. es ist eine Umverteilung von allen hin zur Mitte (die Ärmsten sowie die Reichsten bekommen praktisch nichts). Rund die Hälfte der gesamten Fördersumme wird derzeit von Gemeinnützigen Bauträgern in Anspruch genommen, die damit leistbaren Wohnraum bereitstellen sollen.

Gut einen Monat vor der Landtagswahl 2013 wurde von der Landesregierung eine massive Umverteilung beschlossen und verkündet: Bei einer Pressekonferenz am 11. Februar 2013 wurde verkündet, dass die Zinsen und Tilgungsraten auf bestehende Tiroler WBF-Kredite deutlich (um 1 bis 2,5 Prozentpunkte) gesenkt werden. Das bedeutet für die 47.000 Begünstigten (WBF-Darlehensnehmer) substantielle Einsparungen – der Zinsvorteil beträgt insgesamt rund 484 Millionen €, also 10.300 € pro Betroffenen (verteilt auf die nächsten 40 Jahre). Jedem Begünstigten wurde dieses Ersparnis noch vor der Wahl per Brief mitgeteilt.

Jenen rund 250.000 Haushalten, denen dieses Geld genommen wurde, wurde natürlich kein Brief geschickt. Denn das Geld fällt nicht vom Himmel – es fehlt im allgemeinen Budget bzw. (als Rückfluss durch Zinsen) im Topf der WBF für zukünftige Antragsteller. 484 Millionen ist für Tirol eine merkbare Summe – pro Einwohner sind das 650 € bzw. pro 4-köpfiger Familie 2700 €. Das heißt jeder vierköpfigen Familie, die keine WBF bezieht, wurden rund 2.700 € genommen, und zu jenen umverteilt, die WBF-Darlehen haben, und die sich über die nächsten Jahre 10.300 € an Zinszahlungen sparen. Eine Umverteilung dieses Ausmaßes sollte unserer Meinung nach nicht ohne jegliche öffentliche Diskussion, und wie wir glauben, ohne dass die Öffentlichkeit sich dessen bewusst ist, durchgeführt werden. Falls sich im Rahmen einer öffentlichen Diskussion ergibt, dass eine Mehrheit dafür ist, spricht nichts gegen die Maßnahme – aber: Bitte Transparenz und offene Diskussion!

VII.3. Neues Zins- und Tilgungsmodell seit 2013

Die Tiroler WBF stand oft in der Kritik, weil es nach dem 10., 15., 21. und 25. Jahr der Kreditlaufzeit hohe Zins- und Tilgungssprünge gab. So war in den ersten 10 Jahren keine Tilgung zu leisten und nur 1% Zinsen zu zahlen. Ab dem 25. Jahr waren die Zinsen aber 6% und die Tilgung 3% pro Jahr, was eine erhebliche Belastung (9% des aushaftenden Volumens)

⁸¹ Quelle: Landesrechnungshof Tirol, 2011, S. 52.

mit sich brachte. Gerade im gemeinnützigen Bereich führte dies immer wieder zu heftiger Kritik. Die Tiroler Landesregierung hat daher noch kurz vor der Wahl 2013 ein neues Modell beschlossen, in dem es wesentlich geringere Sprünge gibt. Konkret soll dies ab 2015 umgesetzt werden. Da es nun eine neue Regierung gibt, sind hier noch Änderungen möglich.

Grob gesagt sieht das neue Modell vor, dass im ersten Jahr 1% der Kreditsumme getilgt wird; jedes folgende Jahr wird dieser Prozentsatz um die Inflationsrate erhöht. Diese Vorgangsweise halten wir insofern für sinnvoll, als damit große Sprünge vermieden werden, Planbarkeit gegeben ist, und die Kreditsumme von Anfang an reduziert wird. Die Zinssätze werden wohl auf dem niedrigeren Niveau (das schon zur Umverteilung der 484 Millionen führte) bleiben. Konkret sind für die ersten 10 Jahre 1% Zinsen, dann für 5 Jahre 1,5% Zinsen, dann im 16. Bis 20. Jahr 2,5% und anschließend für 5 Jahre 3% Zinsen zu zahlen. Ab dem 26. Jahr liegt der Zinssatz bei 4% pro Jahr. Auch diese Zinssätze halten wir für angebracht und das neue Modell damit für sinnvoller als das vorangehende mit den hohen Tilgungssprüngen.

VII.4. Zweckbindung

Die Zweckbindung der WBF-Mittel, d.h. die Verpflichtung diese auch tatsächlich für die WBF einzusetzen, wurde seit dem Jahr 2000 sukzessive aufgeweicht – dies v.a. auf Betreiben der Landeshauptleute, die gerne größere Freiheit im Budgetieren haben und sich durch eine Zweckbindung eingeschränkt sehen. Tatsächlich ist es – oft kritisiert – so, dass die Tiroler Landesregierung einen großen Teil der 138,9 überwiesenen Millionen nicht für die WBF, sondern für andere Budgetposten verwendet. 2012 wurde gerade mal 68 der überwiesenen 138,9 Millionen € für WBF verwendet. Die verbleibenden 70,9 Millionen € gingen im allgemeinen Landesbudget auf.

Bis 2001 waren die Bundesmittel (die 138,9 Millionen) und die Rückflüsse aus bestehenden Darlehen zweckgebunden, d.h. mussten wieder für die WBF eingesetzt werden. 2001 wurde die Zweckbindung für Rückflüsse, 2008 auch jene der Bundesmittel aufgehoben. Damit steht es jeder Landesregierung heute frei, wie und wofür sie diese Mittel verwendet. Quer durch viele Interessensvertretungen wird laut nach einer Wiedereinführung der Zweckbindung der WBF-Mittel gerufen – so wird sie mittlerweile bundesweit von SPÖ, ÖVP, Arbeiter- und Wirtschaftskammer gefordert, so dass diese bald Realität sein könnte.⁸² Eine (willige) Tiroler Landesregierung könnte aber die Zweckbindung sofort wiedereinführen, da sie sich per Landesgesetz selbst binden kann, d.h. die überwiesenen Bundesmittel und Darlehensrückflüsse sowie Zinszahlungen für die WBF zweckzuwidmen. Dass dies unter der neuen schwarz-grünen Tiroler Landesregierung kommt, ist allerdings fast ausgeschlossen, denn diese bekennt sich in ihrem Arbeitsübereinkommen zur *„Neuausrichtung der Wohnbauförderung zu einem selbsttragenden Kreislaufsystem ... und der Senkung von ... verlorenen Zuschüssen...“*⁸³ „Selbsttragendes Kreislaufsystem“ heißt, dass angestrebt wird, dass sich das System rein aus den Zinsen und Tilgungen bestehender Kredite trägt. Aus den 138,9 Millionen € die vom Bund

⁸² Siehe z.B. Bericht in ORF online am 13.03.2013: <http://orf.at/#/stories/2171450/>, ÖVP-Chef Spindelegger ruderte aber nach Protest einzelner Landeshauptleute wieder zurück.

⁸³ Quelle: S. 19 des „Arbeitsübereinkommens für Tirol 2013-2018“

überwiesen werden (und die zu 100% aus den WFB-Beiträgen der Arbeitnehmer und Unternehmer kommen), soll nach diesem Arbeitsübereinkommen mittelfristig gar nichts mehr in den WBF-Topf kommen. Diese Mittel könnten von der Landesregierung dann nach Gutdünken für andere Zwecke eingesetzt werden.

Wir haben uns erlaubt, auszurechnen, wie bald die Tiroler Landesregierung ihr Ziel eines „selbsttragenden Kreislaufsystems“ erreichen könnte. Dies würde bedeuten, dass die Rückflüsse aus Zinsen und Tilgung bestehender WBF-Darlehen alle neuen Darlehen voll finanzieren müssten. Der Einfachheit halber klammern wir Verwaltungs- und Bankkosten, sowie jegliche Zuschüsse, Sanierungsschecks, etc. aus, d.h. betrachten rein die Darlehen. Nach den aktuellen Richtlinien der WBF (seit 2013) beträgt die Tilgung im ersten Jahr 1% der Darlehenssumme und steigt dann entsprechend der Inflation. Als Zinssatz veranschlagen wir die Sätze, die derzeit für WBF-Darlehen gelten. Dies sind 1% in den ersten 10 Jahren, dann 1,5% bis zum 15. Jahr, 2,5% bis zum 20. Jahr, 3% bis zum 25. Jahr und danach 4%. Wenn wir eine Inflationsrate von 2% (EZB-Ziel und derzeitiger Wert) annehmen, so ergibt sich eine durchschnittliche Tilgungsrate von 1,79% und eine durchschnittliche Zinsrate von 1,52% der Kreditsumme.⁸⁴ Damit werden im langjährigen Schnitt (ohne vorzeitige Tilgungen) 3,32% der Kreditsumme zurückgezahlt (Tilgung+Zinsen). Damit so ein System selbsttragend operieren kann, muss also das 30,15-fache (=1/0,0332) des jährlichen Fördervolumens an aushaftenden Darlehen vorhanden sein. Bei einem angestrebten langfristigen Fördervolumen von 250 Millionen € pro Jahr (laut Koalitionsvereinbarung) müsste ein aushaftendes Volumen von etwa 7,54 Milliarden € erreicht werden. Derzeit haften rund 3,5 Milliarden € an WBF-Darlehen aus, d.h. das aushaftende Volumen müsste um etwa 4 Milliarden wachsen. Selbst wenn keinerlei Tilgungen erfolgen würden, würde dies bei 250 Mio. pro Jahr 16 Jahre dauern. Tatsächlich gibt es aber (planmäßige und vorzeitige) Tilgungen, so dass es nach unseren Berechnungen über 26 Jahre dauert, bis der gewünschte Kapitalstock erreicht werden würde – also frühestens im Jahr 2040.⁸⁵ Auch dieses Jahr ist aber nur dann erreichbar, wenn

- Die WBF bei 250 Millionen € pro Jahr bleibt, also nicht mit der Inflation oder Wirtschaftswachstum steigt – real würde sie dann aufgrund der Inflation abnehmen.
- Alle Mittel ausschließlich für Darlehen vergeben werden (keinerlei Zuschüsse)
- Es keine vorzeitigen Rückzahlungen gibt (da diese die Darlehensbasis reduzieren).
- Es keinerlei Verwaltungskosten oder sonstige Abflüsse gibt.

Alle vier Annahmen sind unrealistisch, denn es werden derzeit substantielle Zuschüsse gegeben (rund 20% der WBF⁸⁶), und das Ausmaß vorzeitiger Rückzahlungen ist gerade in den letzten Jahren sehr hoch. Die Verwaltungskosten betragen derzeit rund 2,5% des jährlichen Vergabevolumens (2,2 Millionen an die HYPO Tirol Bank und rund 4,5 Millionen an Personalkosten in der WBF-Abteilung).⁸⁷ Unter diesen Rahmenbedingungen kann das von der Landesregierung genannte Ziel eines „selbsttragenden Kreislaufsystems“ nicht erreicht werden.

⁸⁴ Der Durchschnittszins ist 3,0%; da aber die Restschulden stets sinken und daher der höhere Zins von 4% eine geringere Nominale trifft, ergibt sich ein sehr moderater Durchschnittszins von 1,52%.

⁸⁵ Annahmen und Berechnungen siehe Anhang B.

⁸⁶ Dies ist die Summe aus den Beträgen, die nicht zurückgezahlt werden, also Annuitäten- und Zinszuschüsse (in Summe rund 36 Mio.), sowie die Wohnbeihilfe (rund 14 Mio.)

⁸⁷ Quelle: Landesrechnungshof Tirol, 2011, S. 68.

Die Selbsttragfähigkeit wäre gar nicht erreichbar, wenn die Summe aus Verwaltungskosten und Zuschüssen („verlorenem Geld“) die Summe aus Tilgung und Zins übersteigt, was bei 3,32% pro Jahr erreicht ist. Derzeit werden rund 20% für Zuschüsse und rund 2,5% für die Verwaltung (HYPO und WBF-Abteilung) aufgewendet, so dass unter den derzeitigen Rahmenbedingungen die Selbsttragfähigkeit nicht zu erreichen ist. Nur durch ein rigides Streichen der Zuschüsse und Wohnbeihilfe auf fast Null, wäre das Ziel erreichbar.

Wir halten ein „selbsttragendes Kreislaufsystems“ aber gar nicht für erstrebenswert: Arbeitnehmer und Arbeitgeber zahlen jedes Jahr 1% der Lohnsumme als WBF-Beitrag. Dieser sollte auch dementsprechend verwendet werden, und nicht im allgemeinen Landesbudget aufgehen. Wir plädieren dafür, die Bundesmittel, sowie Zins- und Darlehensrückflüsse für die WBF zweckzuwidmen. Für 2012 wären dies 325,9 Millionen € gewesen, also 70,9 Millionen (28%) mehr als tatsächlich in der WBF ausgegeben wurde. In Zeiten hoher Rückflüsse (wie jetzt) oder wenn es wenige Anträge gibt, wenn also „überschüssige“ Mittel vorhanden sind, würden diese zur Verfügung stehen um

- Sanierungsoffensiven zu finanzieren,
- den Tiroler Bodenfonds budgetär auszustatten, um damit leistbaren Baugrund zu kaufen (siehe unseren ersten Vorschlag zu „vielen Sonngrubs“ quer durch Tirol – mit weniger als einem Drittel der 70,9 Millionen könnten 70 Sonngrubs vorfinanziert werden),
- Reserven anzulegen.

VII.5. Sanierung vs. Neubau

In den Jahren 2009-2011, sowie geplant für die nächsten zwei Jahre, plant die Landesregierung eine Sanierungsoffensive in deren Rahmen einkommensunabhängig ökologisch relevante Sanierungsmaßnahmen gefördert werden. Allein von 2008 auf 2010 stieg das Sanierungsvolumen dadurch von 15,5 auf 35,5 Millionen €. Aus umweltpolitischer Sicht macht das Sinn, denn ein schlecht gedämmtes und mit veralteter Heizung beheiztes Haus zu sanieren senkt den CO₂-Ausstoß deutlicher, als wenn ein Neubau mit hohen Mehrkosten von Niedrigenergie- auf Passivhausstandard gebracht würde. Unser Fokus ist aber „Leistbarer Wohnraum“, und hier ist eine Sanierungsoffensive kaum hilfreich (einzig die Heizkosten und Betriebskosten werden gesenkt). Bei einem insgesamt fixen Budget „fehlen“ die 20 Millionen, die zusätzlich in die Sanierung gesteckt wurden nun für den Neubau. Nur mehr Neubau kann aber kostendämpfend auf den Wohnungsmarkt wirken. Angesichts begrenzter Mittel im WBF-Topf sprechen wir uns daher deutlich für eine verstärkte Förderung des Neubaus aus, auch wenn dies weniger Mittel für die Sanierung bedeutet. Dies deckt sich mit der Forderung des Obmanns der Gemeinnützigen Bauträger Karl Wurm, der am 19.3.2013 ein Ende des „Sanierungs-Hypes“ forderte, weil dadurch viele Mittel gebunden würden, die nicht für den Neubau günstiger Mietwohnungen zur Verfügung stehen. Tatsächlich ist die Anzahl österreichweit fertig gestellter gemeinnütziger Wohnungen von durchschnittlich 20.000 in den Jahren 1996-2000 auf knapp 14.000 im Jahr 2012 gesunken.⁸⁸

⁸⁸ Quelle: „Die Presse“ vom 3. April 2013, S. 15.

VII.6. Bau von Eigentums- oder Mietwohnungen?

Schon seit langer Zeit werden Darlehen überwiegend für den Mietbau an (meist gemeinnützige) Bauträger vergeben. 2010 wurden bspw. 67,5 Millionen € für Mietwohnungen, aber nur 4,9 Millionen € für Eigentumswohnungen gegeben (beide Zahlen Objektförderung). 2009 war das Missverhältnis mit 69,8 vs. 0,9 Millionen € sogar noch größer. Im Durchschnitt 2005-2010 wurden weniger als 5% der Objektförderungen für Eigentumswohnungen vergeben.⁸⁹ Wie in dieser Studie ausgeführt, bietet Eigentum gegenüber Miete vielfältige Vorteile. Daher plädieren wir, die WBF wieder verstärkt für die Schaffung von Eigentum einzusetzen – indem etwa Gemeinnützige Bauträger, so wie bis Mitte der 1990er Jahre, überwiegend Eigentumswohnungen bauen, die nach dem Bau zu leistbaren Preisen an Käufer abgegeben werden.

VII.7. Weitere Themen im Zusammenhang der Wohnbauförderung

- Unter das Dach der WBF fallen auch Wohnbeihilfe sowie Mietzins- und Annuitätenbeihilfe. Sowohl Wohn- als auch Mietzinsbeihilfe haben denselben sozialpolitischen Zweck, nämlich einkommensschwache Personen beim Wohnungsaufwand zu unterstützen. Die Wohnbeihilfe wird für wohnbauförderte Objekte, Mietzinsbeihilfe für nicht wohnbauförderte Objekte gewährt. Das jährliche Volumen ist beträchtlich und allein der Landesbeitrag betrug 2010 rund 9,4 Millionen € bei der Wohnbeihilfe und 18,6 Millionen € bei der Mietzinsbeihilfe, insgesamt also 28 Millionen €.⁹⁰ Die Gemeinden und Städte zahlten insgesamt zusätzlich rund 12 Millionen € an Mietzins- und Wohnbeihilfen.

Zu kritisieren ist, dass quer durch die Gemeinden Tirols sehr unterschiedliche Regelungen herrschen, wann man berechtigt ist Mietzinsbeihilfe zu beziehen. Während es in Innsbruck keine Wartezeit gibt, ist diese in Sölden 10 Jahre! Dies ist wohl zum Teil darin begründet, dass 70% der Beihilfe vom Land, und 30% von der Gemeinde getragen werden.

Im Vergleich von Wohn- und Mietzinsbeihilfe zeigen sich deutliche Unterschiede: Während die Bearbeitungszeit bei der Mietzinsbeihilfe vergleichsweise kurz ist (85% werden in weniger als einem Monat erledigt), und die Kriterien klar sind und sich nach der Miete richten, ist die Bearbeitungsdauer bei der Wohnbeihilfe wesentlich länger (nach drei Monaten sind noch $\frac{1}{4}$ der Anträge nicht erledigt), die Höhe richtet sich nicht nach der Miete, sondern nach dem Marktzinsniveau, und die Berechnungsmethode ist laut Landesrechnungshof „komplex und für Außenstehende nicht nachvollziehbar“.⁹¹ Wir regen daher aus Transparenz-, Fairness- und Vereinfachungsgründen an, die Vergabekriterien und Berechnung der Wohnbeihilfe an jene der Mietzinsbeihilfe anzugleichen.

⁸⁹ Quelle: Landesrechnungshof Tirol, 2011, S. 24.

⁹⁰ Quelle: Landesrechnungshof Tirol, 2011, S. 36 und 38. Übrigens gehen 58% der Mietzinsbeihilfe nach Innsbruck, nur 42% in alle anderen Landesteile, was zeigt, dass der Mietmarkt in Innsbruck sicherlich am angespanntesten ist.

⁹¹ Quelle: Landesrechnungshof Tirol, 2011, S. 85.

- Zum Thema Wohn- und Mietzinsbeihilfe noch ein Gedanke: Die meisten Leute, darunter auch wohlmeinende Politiker glauben, dass sie damit einkommensschwachen Gruppen etwas Gutes tun und diese unterstützen. Klar ist aber, dass das Geld letztlich nicht bei diesen einkommensschwachen Menschen ankommt, sondern dass es bei den Vermietern landet. Für die eigentlichen Adressaten, die einkommensschwachen Menschen, ist es faktisch ein Durchlaufposten. Es ist zu befürchten, dass Wohn- und Mietzinsbeihilfen daher letztlich tendenziell zur Erhöhung von Mieten beitragen, da sie es Vermietern erlauben, höhere Mieten zu verlangen, als die einkommensschwachen Mieter sich sonst leisten könnten.⁹² Wohn- und Mietzinsbeihilfe abzuschaffen wäre aber eine sehr komplexe Reform, denn rund 16.000 Haushalte (gut 5% der Tiroler Haushalte) haben ihre Wohnsituation im Bewusstsein des Vorhandenseins der Wohn- und Mietzinsbeihilfe ausgerichtet. Diese nun zu streichen halten wir für in der Realität kaum umsetzbar. Wir wollten diese Gelegenheit aber nutzen, um auf die Problematik hinzuweisen, dass das investierte Geld letztlich bei den Vermietern, nicht den Mietern, landet. Nochmals zur Erinnerung: Durch den vorgeschlagenen Verkauf vieler Stadtwohnungen an derzeitige Mieter würde auch die Wohnbeihilfe stark sinken, da früheren Wohnbeihilfebezieher als Eigentümer keine Hilfe mehr benötigen oder bekommen würden.
- Komplexität: Generell ist darauf zu achten, die Komplexität des WFB-Systems so gering und übersichtlich wie möglich zu halten, denn ansonsten besteht die Gefahr, dass viele Förderungswürdige sich dessen gar nicht bewusst sind, oder angesichts komplizierter Formulare auf eine Antragsstellung verzichten.⁹³ Damit würden v.a. „Profis“ wie Bauträger (gemeinnützige wie gewerbliche) in den Genuss der Förderungen kommen – schon jetzt ist es so, dass rund 60% der Förderungen an Bauträger gehen.⁹⁴
- Angemessene Baukosten: Jedes Jahr wird von einer Kommission festgelegt, wie hoch die maximalen angemessenen Baukosten sind, die ein Bauvorhaben als gerade noch förderungswürdig qualifizieren. Je nach Wohnungsanzahl liegen diese derzeit zwischen 1.540 und 1.835 €/m².⁹⁵ Die Baukosten stiegen seit den 1960er Jahren etwa doppelt so stark wie die allgemeine Inflation.⁹⁶ Die früheren Landesräte Gschwendtner und Pupp (beide SPÖ) stimmten daher seit 2011 keiner Erhöhung mehr zu, d.h. seit gut zwei Jahren sind die angemessenen Baukosten eingefroren – worunter die Bauwirtschaft natürlich stöhnt. Um Wohnen leistbar zu machen ist es aber essentiell diese Kosten niedrig zu halten. Dass man günstiger bauen kann, leben nicht nur andere Bundesländer vor, sondern auch die Tiroler Bauwirtschaft brach durch das Einfrieren der angemessenen

⁹² Siehe dazu auch „Wucherpreise für Löcher“ im Stadt Blatt vom 6.6.2013, S.8, wo der Innsbrucker Sozialstadtrat Ernst Pechlaner erläutert, dass sich viele Vermieter am Maximalwert der Förderbarkeit (480 €/Monat) orientierten und dies auch für Kleinstwohnungen verlangten. Dadurch würde letztlich nur Geld aus dem Sozialbudget zu Vermietern (er spricht von „Immobilienhaien“) umverteilt. Die Ausgaben für die Mietzinsbeihilfe Innsbrucks stieg im letzten Jahr um 20% auf 6,3 Millionen €.

⁹³ So gibt es neben den „Standardprogrammen“ noch Zuschüsse für energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen, für Solaranlagen, für Besondere Planung (was auch immer das ist...), für Sicheres Wohnen, für behindertengerechte Einrichtungen, Wohnstarthilfe, und einen Zuschuss für Kinder. Zu jedem dieser Zuschüsse gibt es viele Details zu beachten...

⁹⁴ Quelle: Landesrechnungshof Tirol, 2011, S. 49 und 50.

⁹⁵ Siehe Tiroler Wohnbauförderrichtlinie.

⁹⁶ Siehe z.B. Jahresabschluss der NHT 2011, S. 11.

senen Baukosten nicht zusammen. Wir plädieren hier nachdrücklich dafür, diese Kosten nur nach sorgfältigster Prüfung moderat anzuheben.

- Die Einkommensgrenzen der Tiroler WBF wurden über die Jahre immer wieder erhöht, um mit der Inflation Schritt zu halten. Um breite Mittelschicht einzubeziehen halten wir es für wichtig diese Praxis beizubehalten. Je voller die Fördertöpfe desto großzügiger kann man hier vorgehen. Einer völligen Aufhebung der Einkommensgrenzen macht in der Sanierung durchaus Sinn und wird dort auch angewendet. Für das Gesamte Fördersystem halten wie eine Aufhebung aber für nicht angebracht, da die Förderung tatsächlich v.a. den Einkommensschwächeren zu Gute kommen soll.
- Die WBF ist wohl das effektivste und umfangreichste Instrument das die Landespolitik zur Lenkung von Bautätigkeit hat. Dies sollte in Zukunft noch aktiver genutzt werden. Will man die Revitalisierung von Ortskernen, so ist dafür eine entsprechend höhere Förderung zu geben. Dazu könnte auch beitragen keine Förderung mehr für die Grundkosten zu geben – dies würde wohl auch das oft propagierte flächensparende Bauen fördern. Um die Abwanderung aus manchen Gebieten (Osttirol, Außerfern) zu verlangsamen bzw. umzukehren, könnte in Gemeinden und Bezirken wo Abwanderung droht wiederum eine höhere Förderung gegeben werden, um es attraktiver zu machen dort zu bleiben.
- Vorzeitige Rückzahlungen sind derzeit möglich und sollten es auch in Zukunft bleiben, weil sonst die individuelle (Gestaltungs)Freiheit zu sehr eingeschränkt werden könnte. Speziell gefördert sollten solche Rückzahlungen aber keinesfalls werden, denn dadurch würde wiederum Geld der Allgemeinheit verschenkt.
- Annuitätenzuschüsse, d.h. Zuschüsse zur Zinszahlung sind nicht Neubauwirksam. Eigentlich sind sie eine Sozialmaßnahme und sollten dementsprechend aus diesem Budget, nicht dem WBF-Budget bedient werden.
- In Salzburg gibt es bei der WBF ein sogenanntes „Dynamisches Modell“, bei dem alle paar Jahre die Einkommenssituation von Förderungsbeziehern überprüft wird. Wenn jemand die Förderung erhielt, dann nicht mehr förderungswürdig ist, so hat er ab diesem Zeitpunkt den marktüblichen Zins zu zahlen (verliert die Förderung aber nicht, d.h. diese wird nicht fällig gestellt). Wir halten so eine Maßnahme zwar für denkbar, aber kein vordringliches Anliegen. Das Für (wer es sich leisten kann) und Wider (administrativer Aufwand, Anreize, wahres Einkommen zu verschleiern) halten sich u.E. die Waage.
- Die HYPO Tirol Bank ist seit 1954 exklusiv mit der Abwicklung der Wohnbauförderung betraut. Dafür erhält die Bank rund 38 € pro Jahr pro Vertrag,⁹⁷ das sind derzeit rund 2,2 Millionen € pro Jahr. Diese Summe wird vom Land bezahlt, fehlt aber natürlich für Förderungen. Rund 1% der Fördersumme ist an Bankspesen nicht exzessiv, trotzdem ist zu prüfen, ob hier in Verhandlungen eine Reduktion erreicht werden kann.

⁹⁷ 2010 waren es 37,72 € pro Vertrag, die sich jährlich entsprechend der Inflationsrate erhöhen. Quelle: Landesrechnungshof Tirol, 2011, S. 5.

VII.8. Resümee zur 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 € für die Tiroler Bevölkerung dar. Trotzdem gibt es einiges an Handlungsbedarf. Die wesentlichsten Felder sind:

- Bezieher- und Bezahlerkreis sollten ident sein. Das heißt, dass die heute nicht einzahlenden Landwirte und Selbständigen entweder auch einzahlen, oder aber nicht mehr antragsberechtigt sein sollten.
- Der Wohnbauscheck, d.h. geschenktes Geld, sollte abgeschafft werden, so dass ausschließlich Darlehen vergeben werden und das vergebene Kapital voll zurückfließt und für zukünftige Förderwerber zur Verfügung steht.
- Die 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 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 erstrebenswert. Die von Arbeitnehmern und Arbeitgebern geleisteten WBF-Beiträge sollen auch für die WBF verwendet werden. Eine Zweckbindung zumindest dieser Mittel halten wir für sinnvoll, u.a. auch da sie zeitlich stabiler sind als die Darlehensrückflüsse. Sollten einmal „zu viele“ Mittel vorhanden sein, so sollten diese in einen „Reservefonds“ eingebracht werden, der u.a. zur Schaffung günstigen Baulands dienen kann.
- Das neue Zins- und Tilgungsmodell der WBF (seit 2013) hat die oft kritisierten Sprünge abgeschafft, führte aber u.a. zur Umverteilung von 484 Millionen € 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 Einfamilienhäusern zurückzukehren, d.h. verstärkt Eigentum zu schaffen.
- Um Wohnraumpreise nachhaltig zu senken ist Neubau wesentlich wichtiger als Sanierung (die ökologisch relevanter ist). Wir plädieren daher bei begrenzten Mitteln nachdrücklich (zumindest temporär, d.h. bis genügend Wohnraum geschaffen ist) für eine Forcierung des Neubaus und eine Reduzierung der Mittel für Sanierung. Sanierung sollte wieder forciert werden, wenn genügend neuer Wohnraum geschaffen ist um die Preise nachhaltig zu senken.

VIII. Gemeinnützigkeit und Sozialer Wohnbau in Tirol

Wohnen ist ein Grundbedürfnis, viele würden sagen ein Grundrecht. Dieser Gedanke führt direkt zum sozialen Wohnbau, der darauf abzielt, auch sozial benachteiligten Menschen qualitativen und leistbaren Lebensraum zur Verfügung zu stellen. Gemeinnützige Bauträger sind ein Instrument der Gesellschaft, um dies sicherzustellen. Wir sind der Meinung – und werden durch Daten zeigen – dass die Gemeinnützigen Bauträger bzw. der soziale Wohnbau eine wichtige gesellschaftliche Funktion erfüllt und auch in der Zukunft erfüllen kann und soll. Dies heißt aber nicht, dass der Auftrag nicht noch besser und sparsamer erfüllt werden könnte.

Die meisten der 12 Tiroler Gemeinnützigen Bauträger befinden sich zu 100% im Eigentum von Gebietskörperschaften, so steht etwa Tirols bei weitem größter Gemeinnütziger Bauträger, die „Neue Heimat Tirol“, je zur Hälfte im Eigentum des Landes Tirol und der Stadt Innsbruck.⁹⁸ Gemeinnützige Bauträger errichten und verwalten Häuser und Wohnungen. Bis Mitte der 1990er Jahre wurde überwiegend für den Verkauf (Eigentumsschaffung) gebaut, seit dem dominiert (bedauerlicherweise) der Mietbau. Die Gemeinde oder Stadt, in der die Immobilie steht, hat im Allgemeinen das Vergaberecht.⁹⁹

Die Bedeutung der Gemeinnützigen für den Mietmarkt in Tirol ist groß: Von den 83.000 Hauptmietern in Tirol leben 32.000 (38,5%) in einer Wohnung eines Gemeinnützigen.¹⁰⁰ Gemeinnützige haben dabei einen mietensenkenden Effekt auch auf den Gesamtmarkt: Mieten in Gemeinnützigen Wohnungen sind im Schnitt deutlich geringer als am freien Markt (in Tirol 5,8 €/m² bei Gemeinnützigen vs. 8,0 €/m² am freien Markt). Dadurch, dass Wohnungssuchende, die sonst am freien Markt mieten müssten, eine Wohnung der Gemeinnützigen (Stadt- bzw. Gemeindeförderung) bekommen, sinkt die Nachfrage auf dem freien Mietmarkt und damit auch der Preis aller Mieten. Dieser Effekt ist umso größer, je bedeutender der Gemeinnützige Sektor ist. Daher ist etwa in Wien der mietensenkende Effekt stärker als in den westlichen Bundesländern Tirol, Vorarlberg und Salzburg, weil in letzteren der Gemeinnützige Sektor vergleichsweise kleiner ist als in Wien.

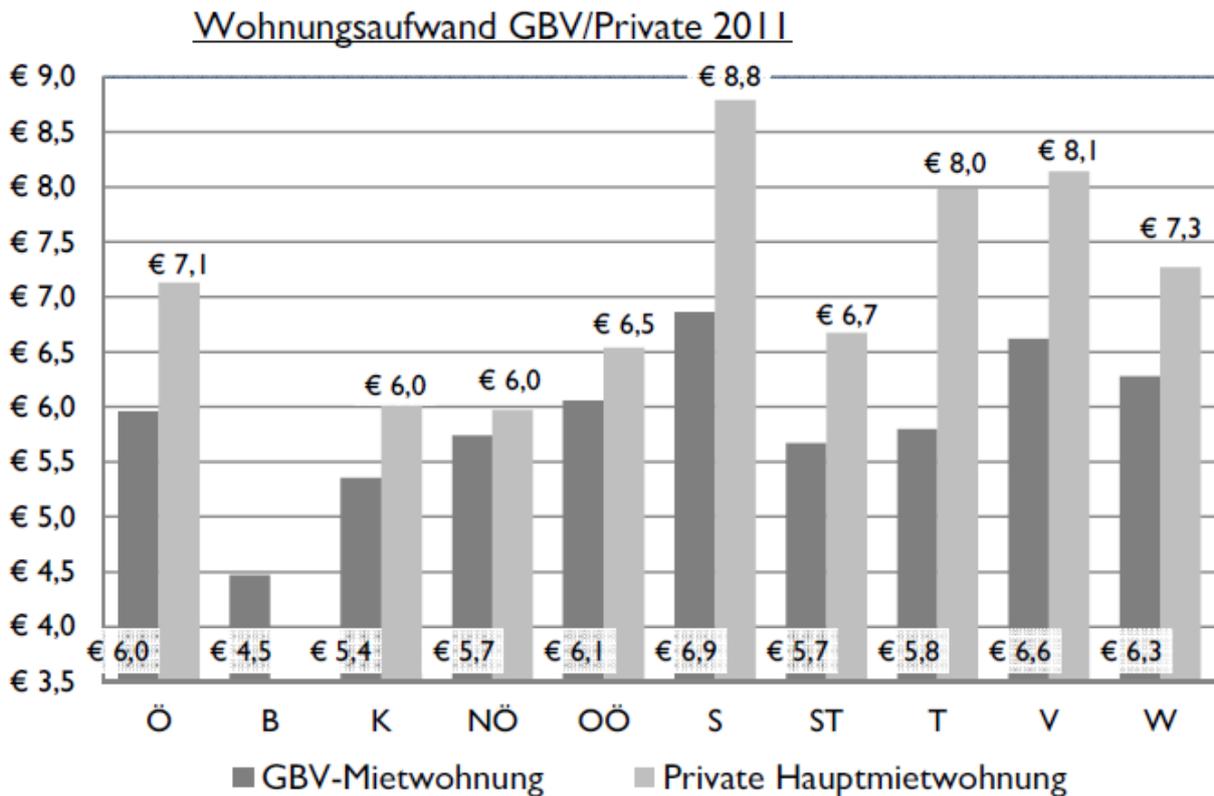
Dass die Mieten, v.a. in Innsbruck, trotzdem allgemein sehr hoch sind, hängt stark mit Innsbruck's zentralörtlicher Bedeutung und dem großen Andrang von Studierenden sowie deren Zahlungsbereitschaft (bzw. jener der Eltern) zusammen. Ohne Gemeinnützige/Stadtwohnungen wären die Preise sicherlich noch höher. Dass die Gemeinnützigen einen nachhaltig mietensenkenden Effekt haben zeigt auch die Mietpreissteigerung über die letzten Jahre: Diese war von 2005 auf 2011 in Gemeinnützigen Wohnungen mit 13,4% faktisch identisch mit der Inflationsentwicklung (13,1%). Bei privaten Mietwohnungen stieg die Miete im selben Zeitraum um 27,9%, das heißt mehr als doppelt so schnell.¹⁰¹

⁹⁸ Die Neue Heimat Tirol ist mit rund 13.200 Wohnungen fast deutlich größer als jede andere. Die 11 anderen Tiroler Gemeinnützigen Bauträger gemeinsam haben rund 18.800 Wohnungen. Für eine Liste der Gemeinnützigen Bauträger in Tirol siehe z.B. Amann (2011), S. 10.

⁹⁹ Bisweilen decken sich Vergaberecht und Gemeindefläche nicht, so hat etwa die Stadt Innsbruck das Vergaberecht für einige Wohnungen in der angrenzenden Gemeinde Rum.

¹⁰⁰ Quelle: Lugger (2011), S. 10 und 29. In Wien ist die Bedeutung des „Gemeindebaus“ wesentlich größer.

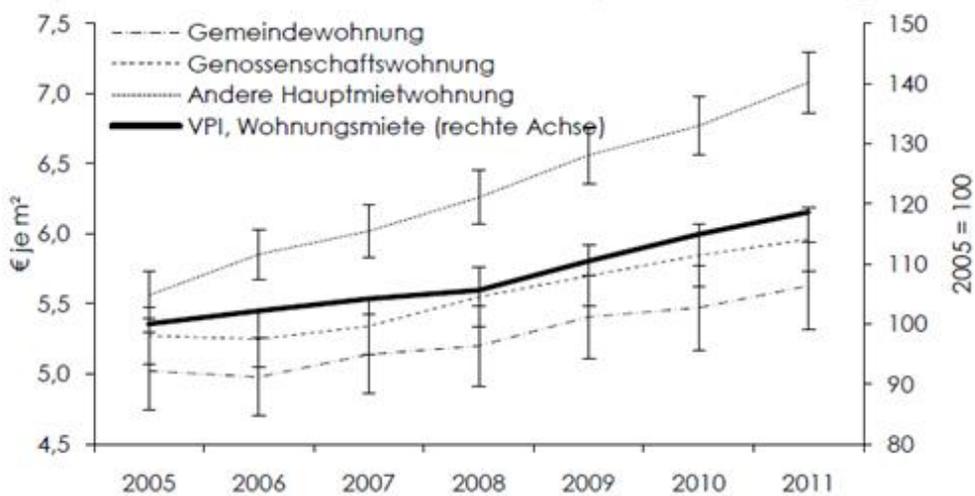
¹⁰¹ Quelle: WIFO-Studie „Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik“, 2012, S. 76.



Anm.: Brutto kalt = inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer, aber ohne Energie.

Abbildung 13: Wohnungsaufwand in Gemeinnützigen Wohnungen (GBV) und privaten Mietwohnungen im Vergleich. Quelle: Lugger/Asamer 2012, S. 7.

Die Entwicklung der Mieten laut VPI und Mikrozensus - Insgesamt und nach Eigentümergruppen



Q: Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. Mikrozensus Wohnungserhebung, Wohnungsaufwand ohne Garagen- und Heizkosten mit näherungsweise 95%-Konfidenzintervallen der Hochrechnung.

Abbildung 14: Entwicklung der Mieten 2005-2011 bei verschiedenen Vermietergruppen. Quelle: WIFO-Studie „Wirksamkeit wohnpolitischer Maßnahmen“, S. 75.

VII.1. Neubau durch Gemeinnützige Bauträger

Die Bedeutung der Gemeinnützigen für den Wohnungsneubau in Tirol ist ebenfalls groß: Im langjährigen Schnitt seit 1985 wurden in Tirol rund 20% der fertiggestellten Wohnungen durch gemeinnützige Bauträger errichtet.¹⁰² Ähnlich wie im Rest Österreichs ist die Neubautätigkeit der Gemeinnützigen aber leicht rückläufig (siehe Abbildung 15). Bemerkenswert ist, dass bis 1994 meist mehr Eigentumswohnungen als Mietwohnungen errichtet wurden, erst seit dem Jahr 1995 sind es regelmäßig mehr Mietwohnungen, wobei das Verhältnis ab 2002 auf meist mehr als 10:1 zugunsten der Mietwohnungen „gekippt“ ist. 2009 wurden bspw. in ganz Tirol nur 14 Eigentumswohnungen aber 1.299 Mietwohnungen durch Gemeinnützige Bauträger errichtet.¹⁰³ Hierin sehen wir eine negative Entwicklung, denn Eigentum hat – wie bereits ausgeführt – in vielfacher Hinsicht positive Wirkungen. Weiters wirken die Gemeinnützigen im Eigentumssektor natürlich nicht kostensenkend, wenn sie keine Eigentumswohnungen bauen und anbieten. Daher plädieren wir nachdrücklich dafür, dass die Gemeinnützigen Bauträger zur früheren Praxis zurückkehren, überwiegend Eigentumswohnungen zu bauen. Damit können sie einen entscheidenden Beitrag leisten, um in Tirol leistbaren Wohnraum im Eigentum der darin Wohnenden zu schaffen.

Entwicklung der fertiggestellten Wohneinheiten des gemeinnützigen Sektors in Österreich

Periode der Fertigstellung	Anzahl der durchschnittlich fertiggestellten Einheiten der gemeinnützigen Bauträger	Durchschnittliche jährliche Veränderung in % gegenüber der Vorperiode	Anteil der GBV Fertigstellungen gemessen an den Fertigstellungen im österreichischen Wohnbau
	Anzahl	In %	In %
1981/85	15.110		
1986/90	13.980	- 1,5	38
1991/95	17.600	4,7	42
1996/00	19.730	2,3	46
2001/05	13.830	- 6,9	41
2006/10	15.261	1,8	37
2008	14.640	- 14,5	36
2009	15.620	6,7	39
2010	14.690	- 6,0	37
2011 ¹⁾	17.080	16,3	43
2012 ¹⁾	13.870	- 18,8	34

Q: GBV (2011), Statistik Austria (2011), Euroconstruct (2011), WIFO-Darstellung. -¹⁾ Prognostizierte Werte.

Q: Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. Mikrozensus Wohnungserhebung, Wohnungsaufwand ohne Garagen- und Heizkosten mit näherungsweise 95%-Konfidenzintervallen der Hochrechnung.

Abbildung 15: Entwicklung der fertiggestellten Wohneinheiten des gemeinnützigen Sektors 1981-2012. Quelle: WIFO-Studie „Wirksamkeit wohnpolitischer Maßnahmen“, S. 94.

VII.2. Weitere Themen im Bereich der Gemeinnützigen Bauträger

Wann immer jemand Eigentum für jemand anderen verwaltet, besteht die Gefahr, dass nicht dieselbe Sorgfalt geübt wird, wie beim eigenen Eigentum. Dies haben wir bereits beim Umgang der Mieter mit der Mietwohnung angesprochen, es gilt aber ebenso bei den

¹⁰² Quelle: Lugger (2011), S. 47.

¹⁰³ Quelle: Lugger (2011), S. 55.

Angestellten Gemeinnütziger Bauträger, die fremdes Vermögen (jenes der Allgemeinheit) verwalten. Hier besteht die Gefahr, dass zu große Personalstände aufgebaut werden, wenig sorgsam mit Geldern umgegangen wird, bzw. nicht so engagiert auf (Betriebs)Kostenminimierung geachtet wird, wie dies durch einen Eigentümer geschehen würde. Sehr aktuell – im Mai/Juni 2013 – wurden beispielsweise Betrügereien von Handwerkern im Wiener Gemeindebau bekannt, die die Stadt (=die Bürger) um Millionen geschädigt haben. Dabei wurden über Jahre mehr Arbeiten und Material verrechnet als tatsächlich geleistet wurden. Auch gegen den Direktor der Wiener Gemeindebauverwaltung, Josef Neumayer, wurde Anzeige erstattet, da verwandtschaftliche Verhältnisse zu zumindest einer der Firmen bestanden haben sollen.¹⁰⁴ Ein privater Eigentümer hätte die Arbeiten und Kosten laufend genau kontrolliert; bei einem Verwalter fremden Eigentums wird aber immer wieder „Schlendrian“, bisweilen auch kriminelles Verhalten, Einzug halten. Gerade daher plädieren wir für einen hohen Eigentumsanteil – selbst wenn in einem großen Haus nur ein Teil der Wohnungen im Eigentum der Bewohner steht, werden diese Eigentümer genau schauen, um die Betriebs- und Instandhaltungskosten gering zu halten. Der beste Hausverwalter ist ein Eigentümer!

Über die Gemeinnützigen Bauträger gibt es seit Jahren Studien, Rechnungshofberichte und bisweilen recht spitze Aussagen, von ehemaligen Landeshauptleuten abwärts: „Nur gemein, aber nicht nützlich“ und ähnliches ist hier zu hören. Wie fast immer steckt ein Körnchen Wahrheit, aber auch viel Übertreibung in solchen Aussagen. Ja, Gemeinnützige könnten sparsamer wirtschaften, Einsparungen und Gewinne schneller an Mieter weitergeben, nicht immer Maximalsätze bei Zinsen, Eigenkapitalrendite, Pauschalierungen, etc. verlangen. Gleichzeitig sind wir aber überzeugt, dass bei den Gemeinnützigen Bauträgern viele sehr engagierte und fleißige Menschen sich für das Wohl ihrer Mieter einsetzen. Wir rufen alle Mitarbeiter in Gemeinnützigen Gesellschaften auf, sich jeden Tag bewusst zu werden, dass sie für die Allgemeinheit arbeiten und von ihr bezahlt werden, und sich dementsprechend voll für das Gemeinwohl einzusetzen. Alle anderen rufen wir auf, die Gemeinnützigen nicht unfair anzugreifen, ihnen aber durchaus sehr genau auf die Finger bzw. in die Unterlagen zu schauen, um sicherzustellen, dass effizient und effektiv gearbeitet wird. Es fließt viel öffentliches Geld in den sozialen Wohnbau, daher darf und muss hier auch intensiv kontrolliert werden.

Bisweilen wird gefordert das Einkommen von Mietern in Gemeinnützigen Wohnungen periodisch zu überprüfen, und bei überschreiten bestimmter Einkommensgrenzen den Mieter vor die Wahl zu stellen, entweder einen höheren (maximal marktüblichen) Mietzins zu zahlen, oder aber die Wohnung aufzugeben, d.h. auszuziehen. Der Chef der NHT, Dr. Klaus Lugger, lehnt dies entschieden ab, denn damit drohe laut ihm eine Ghettoisierung – es seien ja gerade solche Mieter, die auf die Immobilie schauen und „das Niveau im Haus halten, da logischerweise durch die Vergabe auch ‚schwierigere‘ Mieter in’s Haus kommen.“ Wir können diesem Gedanken viel abgewinnen und sprechen uns auch gegen spätere Einkommensüberprüfungen aus.

Derzeit gibt es immer wieder Diskussionen über überzogene (Umwelt)Standards (Passivhaus) – diese Kritik kommt nicht nur von den Gemeinnützigen, sondern noch lauter aus der Politik,

¹⁰⁴ Quelle: <http://wien.orf.at/news/stories/2586690/>.

aus der Wirtschaftskammer und von den Gewerkschaften. Das Land bzw. die Wohnbauförderung können selbst entscheiden wie strenge Umweltstandards (OIB-Richtlinien¹⁰⁵) sie anwenden, denn sie setzen hier die Regeln. Hier ist es aber wichtig etwas langfristiger zu denken: Die EU-Gebäuderichtlinie EBPD-2010 sieht bis 2020 schrittweise (alle zwei Jahre) eine Verschärfung der Umweltstandards für Neubauten vor. Die derzeitigen Tiroler Richtlinien sind dergestalt, dass bis 2018 keine Verschärfung mehr nötig ist. D.h. derzeit sind die Tiroler Standards strenger als die EU-Richtlinie; bis 2018 wird aber die Richtlinie soweit verschärft, dass dann auch Tirol nachjustieren muss. Vor diesem Hintergrund macht heute eine Aufweichung der Standards wenig Sinn, da sie ohnehin in wenigen Jahren wieder verschärft werden müssten. Von einer weiteren Verschärfung ist aber derzeit (bis 2018) mit Blick auf die hohen Baukosten auch abzusehen. In einzelnen Punkten der Standards, die vielleicht besonders kostenwirksam sind ohne wesentlich höheren Komfort bzw. Energieeffizienz zu bewirken, ist eine punktuelle Aufweichung (überzogener) der Standards aber anzudenken. Dies bedeutet keinesfalls ein Abgehen vom sehr hohen Qualitätsniveau im (gemeinnützigen und anderen) Tiroler Bauwesen, sondern eine Vermeidung von Mittelverschwendung.

Behindertengerechtes bzw. barrierefreies Bauen ist mittlerweile Standard im Neubau, und wir halten dies auch für sinnvoll, denn es begünstigt nicht nur Behinderte, sondern auch Eltern (Kinderwagen) bzw. jeden der temporär (etwa durch einen Unfall) auf einen Rollstuhl angewiesen ist. Dies bedeutet aber nicht, dass jede einzelne Wohnung voll behindertengerecht gebaut werden muss oder soll – dies wäre Mittelverschwendung. Es heißt, dass so ein Umbau grundsätzlich möglich sein sollte, d.h. die entsprechenden Anschlüsse vorhanden sind, Türen breit genug und Bäder groß genug sind. Bei Altbauten ist ein Umbau nicht immer sinnvoll bzw. möglich, so dass in Einzelfällen auch ein Umzug notwendig sein kann.

Ein letztes Wort zum Bereich Bodenpreise: Gemeinnützige dürfen derzeit nur Bauland kaufen, während z.B. der Tiroler Bodenfonds auch Freiland kaufen darf. Gerade Gemeinnützige verfügen über hohe Kompetenz in der Stadtentwicklung und können u.E. gut abschätzen bzw. auch Einfluss nehmen, welche Flächen in absehbarer Zeit gewidmet werden. Daher fänden wir es sinnvoll auch Gemeinnützigen zu ermöglichen, Freiland zu Freilandpreisen zu erwerben und damit mittelfristig ihre Grundkosten (die sich später in Mieten niederschlagen) zu senken.

¹⁰⁵ Siehe „Österreichisches Institut für Bautechnik“, <http://www.oib.or.at/>.

IX. Kostenreduktion im Bauwesen

Neben den Baulandpreisen (lösbar mittels „Sonngrubs“) sind auch die Haus- und Wohnungspreise in Tirol deutlich höher als in den meisten anderen Bundesländern. So kostete 2009 die durchschnittlich gehandelte Eigentumswohnung in Tirol rund drei Mal so viel wie im Burgenland.¹⁰⁶ Dies liegt nicht in den Lohnkosten begründet, denn diese sind im Burgenland nicht niedriger als in Tirol. Die beiden Hauptgründe sind (a) Bau- und Baunebenkosten und (b) ein hoher spekulativer Aufschlag, getrieben durch die Erwartung später teurer verkaufen zu können bzw. die Überzeugung der Verkäufer, dass „der Markt solche Preise akzeptiert.“ Der zweite Faktor kann u.a. durch eine Vielzahl von Sonngrubs, d.h. die deutliche Ausweitung des Wohnraumangebots bekämpft werden.

Warum der erste Faktor? Warum sind Bau- und Baunebenkosten in Tirol höher als bspw. in Oberösterreich? Dies ist u.a. auf relativ geringen Wettbewerb, geringe Transparenz, sowie mangelnde Kostensensitivität großer Käufersegmente (Südtiroler, sehr Wohlhabende) zurückzuführen. Gerade gewerbliche Neubauprojekte in Innsbruck zeichneten sich in letzter Zeit durch Preise aus, die allgemein Kopfschütteln auslösen (z.B. Sillinsel), doch solange Bauträger glauben und erleben, dass es Käufer gibt, werden sie verständlicherweise die höchstmöglichen Preise verlangen. Wir glauben, dass eine große Neubauoffensive, die aufgrund der generell höheren Bautätigkeit auch zu mehr Transparenz führen sollte, hier positive Änderungen bewirken kann. Wir wollen nun einige Vorschläge machen wie Bau- und Baunebenkosten gesenkt werden können:

- Ein genereller Punkt der wichtig ist: In der Bauwirtschaft hängt die Bezahlung vieler Leistungen (Planung, Makler, Anwälte, Architekten, etc.) an der Gesamtbausumme. Daher haben diese Berufsgruppen ein Eigeninteresse daran, die Baukosten zu steigern bzw. nicht zu senken. Hier sollte verstärkt auf Pauschalbeträge gewechselt werden (bspw. ein Kaufvertrag durch einen Anwalt bringt diesem 2.000 €, unabhängig vom Wohnungswert), v.a. bei Leistungen die unabhängig vom Wohnungswert gleich viel Arbeit verursachen (Makler, Anwalt, Notar, etc.).
- Die Nebenkosten für Makler (3,6%), Vertragserrichtung (1-2%) und Notare (unter 1%) betragen häufig 4,5 bis 6% des Kaufpreises einer Immobilie. Während sich die Steuern (Grunderwerbsteuer von 3,5% und Eintragungsgebühr ins Grundbuch von 1,1%) nicht vermeiden lassen (Bundesabgaben), lassen sich oben genannte Nebenkosten deutlich senken: politischer und medialer Druck, sowie das Beharren jedes einzelnen auf niedrigere Makler- und Vertragserrichtungsgebühren kann einiges bewirken. Die Landesregierung könnte durch einheitliche Musterverträge für Miete bzw. Kauf, die im Internet gratis verfügbar sein sollten, die Vertragserrichtungsgebühren praktisch auf null reduzieren. So sollte es möglich sein, Maklergebühren auf rund 1,5% zu halbieren, Vertragserrichtungsgebühren auf null und Notariatskosten auf fast null zu senken – anstatt bis zu 6% wären die Nebenkosten dadurch auf unter 2% des Kaufpreises zu drücken. Dies würde beim Kauf einer Wohnung um 300.000 € immerhin 12.000 € Ersparnis bringen.

¹⁰⁶ Quelle: Nussbaumer/Neuner (2012), S. 181.

- Finanzierungskosten: Banken müssen Geld verdienen – und die Wohnraumfinanzierung ist dabei ein wichtiger Faktor für Banken. Banken können und sollten aber auch Partner sein, denn niemandem ist gedient, wenn Kreditnehmer nicht mehr in der Lage sind ihre Raten zu bezahlen. Die Autoren haben selbst immer wieder festgestellt, dass die anfänglich gebotenen Konditionen (Zins bzw. Aufschlag, Kontogebühren, Kreditgebühr) und das was nach langem Feilschen rauskommt oft sehr weit divergiert – so sind Aufschlagunterschiede von 1% p.a., Kontogebühren die von 6 bis 30 €/Quartal reichen und Kreditgebühren von 0,5% bis 2% keine Ausnahmen. Gerade jene Kreditwerber die Einsparungen am dringendsten bräuchten, sind aber oft unerfahren und zahlen letztlich die höchsten Zinsen und Gebühren. Hier plädieren wir an die Banken, fair zu sein. Da so ein Plädoyer aber wohl ungehört bleibt, fordern wir die Landesregierung auf, für Transparenz zu sorgen. So könnten und sollten die Banken verpflichtet werden, jedes Halbjahr ihre tatsächlichen durchschnittlichen Kreditkonditionen zu veröffentlichen – zumindest Zinsen, Zinsaufschläge, Kontoführungsgebühren und die Kreditgebühr müssten so offengelegt werden. Durch diese Offenlegung (die von der Landesregierung auch in den Medien bekannt gemacht werden sollte) steigt die Transparenz, was v.a. den sonst Benachteiligten helfen sollte, sich „nicht über den Tisch ziehen“ zu lassen.

Ebenfalls im Bereich der Finanzierung sehen wir Möglichkeiten – wie in der Schweiz – lebensabschnittsbezogen flexible Kredite anbieten. Die HYPO TIROL BANK hat diesbezüglich kürzlich mit einem neuen Kreditprodukt einen guten ersten Schritt gesetzt, denn dieser Kredit erlaubt es dem Kreditnehmer – kurzfristig und ohne weitere Verhandlungen bzw. Kosten – für insgesamt zwei Jahre keine Rückzahlungen zu leisten und für weitere zwei Jahre die Raten zu halbieren. Diese zwei Jahre können auch stückweise und sehr flexibel in Anspruch genommen werden, wenn etwa wegen eines Kindes oder einer Bildungskarenz das verfügbare Einkommen für einige Zeit geringer ist. Weitere Schritte in diese Richtung sind sehr zu begrüßen.

- Ein – zu Recht – immer wieder genannter Punkt, der Wohnkosten nach oben treibt, ist die hohe Zahl an Stellplätzen für Autos, die von vielen Gemeinden verlangt werden. Während in Innsbruck meist 1,1 Stellplätze pro Wohnung vorgeschrieben sind, sind es in anderen Gemeinden bis zu 3. Derartige Anforderungen sind kostentreibend, da sie in verdichteter Bauweise nur mittels teuren Tiefgaragen, am Land mit hohem Platzverbrauch, umsetzbar sind. Vor dem Hintergrund des Ausbaus öffentlicher Verkehrsmittel, der Möglichkeit von Carsharing (v.a. in größeren Anlagen) und der Tatsache, dass im städtischen Bereich viele gar keine Auto haben/wollen, sollten die Stellplatzanforderungen reduziert werden. Wir plädieren dafür, Stellplätze auch stets getrennt von der Wohnung zu betrachten und zu handeln, denn dadurch kann flexibler auf sich im Lebensablauf ändernde Situationen und Bedürfnisse reagiert werden. Das Land könnte hier z.B. mittels Förderrichtlinien in der WBF eine sinnvolle Lenkungsfunktion wahrnehmen, d.h. nur Projekte fördern in denen die Stellplatzanforderung z.B. 1,5 pro Wohneinheit nicht übersteigt.
- Ähnliches gilt bei Aufzugsanlagen: Diese müssen nicht zwingend in jeder Anlage vorhanden sein und wir plädieren dafür, hier die Regelungen wohlwollend auszulegen,

- so dass bspw. bei einer Nachverdichtung (Aufstockung um ein oder zwei Stockwerke) auf den Einbau eines Aufzugs verzichtet wird, wo dies gesetzlich möglich ist.
- V.a. Gemeinnützigen Bauträgern wird von Gemeinden, in denen sie bauen, oft ein Übermaß an Bautätigkeit für die Allgemeinheit auferlegt, so wurde uns von verschiedenen Seiten berichtet, dass Projekte nur genehmigt werden, wenn der Bauträger bereit ist einen öffentlichen Spielplatz, Parkplätze und bisweilen Bushaltestellen zu bauen. Alle diese Bauten erhöhen letztlich die Kosten für die späteren Käufer bzw. Mieter. Natürlich verstehen wir, dass die Kassen vieler Gemeinden leer sind¹⁰⁷ und dies für sie eine gute Lösung ist. Im Sinne leistbaren Wohnraums ist dieses Vorgehen aber abzulehnen. Wiederum sehen wir in Transparenz, d.h. in der klaren Darstellung welche Kosten für welche Anlagen anfallen die beste Chance, dass es zu positiven Änderungen kommt.
 - Angeblich überzogene Umweltstandards in der WBF und im gemeinnützigen Bauwesen: In Tirol werden die Umweltstandards v.a. mittels der OIB-Standards¹⁰⁸ geregelt. Es ist zutreffend, dass Tirol hier sehr strenge Standards hat. Diese wurden aber nicht ohne Grund eingeführt: Durch die EU-Gebäuderichtlinie (EBPD) werden bis 2020 die Vorschriften EU-weit alle zwei Jahre verschärft. Die Tiroler Richtlinien sind so, dass bis 2018 keine weitere Verschärfung mehr nötig ist, d.h. wir eilen der EU-Richtlinie hier wenige Jahre voraus. Eine Rücknahme/Aufweichung einzelner Vorschriften und Standards, nur um sie 2018 wieder zu verschärfen, halten wir für nicht zielführend. Klar ist, dass die Standards bis 2018 keinesfalls verschärft werden sollen, und dass, wo „Interpretationsspielraum“ ist, dieser ausgenutzt werden soll. Eine Rücknahme oder Aufweichung der Standards macht aber keinen Sinn, da sie in wenigen Jahren wieder verschärft werden müssten.
 - Zur Errichtung von Wohnanlagen und Häusern sind immer mehr Gutachten erforderlich, so u.a. Vermessungsarbeiten, Raumordnung, Bauphysik, Statik, Brandschutz und Wasserrecht. Hier plädieren wir für Verwaltungsvereinfachungen, d.h. ein vereinfachtes und verkürztes Verfahren für den Wohnbau.¹⁰⁹
 - Wie bereits bei Sonngrub angesprochen sollten bei der Baulandmobilisierung auch günstige Hanglagen sowie Wälder (ohne Schutzwaldfunktion) berücksichtigt werden. Weiters kann eine Widmungsabgabe für gewidmetes aber nicht bebautes Bauland dazu führen, dass Grundeigentümer eher geneigt sind zu verkaufen, als zu horten. Hier ist insbesondere relevant, dass Landwirte derzeit noch die sehr geringe Grundsteuer A für unbebautes Bauland in ihrem Besitz zahlen, Nicht-Landwirte aber die oft um mehr als das Tausendfache höhere Grundsteuer B.¹¹⁰ Besitzt bspw. ein Nicht-Landwirt ein gewidmetes Grundstück von 1.000 m² in Rum, so zahlt er jährlich rund 320 € Grundsteuer (B). Ein Landwirt der dieselbe Fläche (als gewidmetes Bauland) hält, zahlt weniger als 25 Cent! Diese Ungleichbehandlung ist nicht einzusehen und dringend eine Vereinheitlichung der Besteuerung herbeizuführen (muss auf Bundesebene geschehen). Es gibt in Tirol derzeit rund 3.835 ha gewidmetes aber unbebautes Bauland – das ist

¹⁰⁷ Dies u.a. da frühere Einnahmequellen, wie bspw. die Getränkesteuer, schon vor Jahren wegfielen.

¹⁰⁸ Siehe <http://www.oib.or.at/>.

¹⁰⁹ Quelle: „Vorschläge zur Kostenreduktion im geförderten Tiroler Wohnbau“, Wirtschaftskammer Tirol, 2012, S. 12.

¹¹⁰ In Rum bei Innsbruck beträgt die Grundsteuer B z.B. pro m² das 1.300-fache der Grundsteuer A.

rund 1/3 des bebauten Baulands, d.h. es gibt bereits große Reserven. Diese werden aber noch zu wenig auf den Markt gebracht. Durch eine höhere Besteuerung würde die Verkaufsbereitschaft hier sicher steigen.

- Nach Fertigstellung einer Anlage in verdichteter Bauweise wird diese praktisch immer von einer Hausverwaltung betreut. Hier gilt es – im gemeinnützigen, wie im privaten Bereich – diesen Hausverwaltungen so genau als möglich auf die Finger zu schauen. Transparenz in allen Kostenpunkten und das konstante Bemühen diese Kosten niedrig zu halten, können Wohnkosten unter Kontrolle halten. Leider passiert im Mietwohnbau meist genau das Gegenteil: Keiner der Bewohner kümmert sich, und die Anlagen werden sehr schnell abgelebt – man besuche nur einmal die Mietgebäude des dritten Olympischen Dorfes in Innsbruck, die nach kaum zwei Jahren schon deutliche Schäden aufweisen. Unseres Erachtens die wirksamste Möglichkeit dem Entgegenzuwirken ist Eigentum. Daniel Swarovski schrieb zu Recht „Der beste und billigste Hausverwalter ist der Besitzer eines Hauses.“¹¹¹ Unsere Maßnahmen richten sich folgerichtig auch immer wieder darauf, Eigentum zu schaffen, auch in der verdichteten Bauweise.

¹¹¹ Quelle: Swarovski (1988), S. 51.

X. Weitere Relevante Themen

X.1. Baurecht, v.a. auf kirchlichen Gründen

Baurecht bedeutet, dass der Baurechtsnehmer das Recht erhält auf dem Grund des Baurechtsgebers eine Immobilie zu errichten und diese für die Dauer des Baurechts zu nutzen. Der Baurechtsnehmer zahlt dafür jährlich den Baurechtszins an den Baurechtsgeber. Üblicher Baurechtszins war in Innsbruck bis vor kurzem 4% der maximal angemessenen Grundkosten (260 €/m²), also rund 10 €/m² und Jahr.¹¹² Das entspricht 100.000 €/ha und Jahr und damit dem 60- bis 250-fachen der üblichen Pacht für ein ha Freiland (60-fach im Gemüseanbau). Dies zeigt bereits, warum Baurechte bei großen Grundeigentümern mit sehr langfristigem Planungshorizont, allen voran kirchlichen Institutionen, beliebt sind. Das Baurecht bringt dem Baurechtsgeber ein höheres Einkommen aus einer Liegenschaft und erhält dabei langfristig die Substanz. D.h. nach Ablauf des Baurechts geht die gesamte Liegenschaft inklusive der errichteten Gebäude an den Baurechtsgeber über (oder der Urzustand muss wieder hergestellt werden). Die übliche Dauer von Baurechten liegt zwischen 40 und 99 Jahren, wobei 60 Jahre sehr häufig sind.

Für den Baurechtsnehmer ist das Baurecht oft interessant, weil vorab keine Grundkosten anfallen. Das Baurecht entspricht damit weitgehend einer Anmietung des Bodens, für den dann regelmäßig Miete zu zahlen ist. Die Frage die sich jeder selbst beantworten muss: ist die Miete des Bodens, oder sein Kauf besser? Bei den derzeit günstigen Zinsen ist die Antwort offensichtlich: Warum jährlich 3 oder 4% Baurechtszins zahlen und dabei nicht mal Eigentum erwerben, wenn man einen Kredit mit unter 3% Zinsen bekommen kann, und dabei Eigentum erwirbt. Angesichts der niedrigen Zinsen ist der Kauf derzeit die unbestreitbar bessere Lösung, denn mit einem Baurecht erwirbt man kein Eigentum, und alles was auf dem Grundstück errichtet wird, fällt nach Ende des Baurechts an den Baurechtsgeber.

Das Baurecht hat weitere Nachteile für den Baurechtsnehmer: So vergab etwa Kitzbühel bei seinem Projekt „Sonngrub“ bewusst Eigentum an Baugrundstücken und nicht Baurecht, da es ansonsten u.a. bei der Gewährung von Darlehen durch eine Bank Probleme gegeben hätte, da Baurecht eben kein volles Eigentum ist. Auch der Verkauf eines Hauses das auf Baurecht errichtet wurde, dürfte problematisch sein, wenn z.B. nur noch 10 oder 15 Jahre verbleiben, bevor die Immobilie an den Baurechtsgeber fällt. Kirchliche Institutionen sind nicht an den hohen Bodenpreisen in Tirol Schuld und sie können das Problem auch nicht alleine lösen. Trotzdem ist ihre Rolle auch keine besonders rühmliche, denn kirchliche Institutionen (insbesondere die Stifte Wilten und Fiecht) gehören zu den größten Grundbesitzern Tirols.¹¹³ Kirchliche Institutionen haben sich zum „Substanz-erhalt“ ihrer Besitzungen selbst verpflichtet, d.h. sie verkaufen faktisch nie (maximal werden Flächen gegen gleichwertige Flächen getauscht). Die Kirche darf sich nicht aus der Verantwortung stellen und hinter ihr (selbst gesetztes) Kirchenrecht zurückziehen (Substanz-erhalt=kein Verkauf). Ein Verkauf ist grundsätzlich möglich, und wenn er tatsächlich nicht gewünscht wird, so könnte auch mit der umfassenden Vergabe von günstigen Baurechten (d.h. weit unter der erlaubten Grenze von nun

¹¹² Zum Juli 2012 wurde der Baurechtszins auf 3% der maximal angemessenen Grundkosten gesenkt.

¹¹³ Genaue Daten werden von kirchlichen Institutionen leider nicht offengelegt.

3% der maximal angemessene Grundkosten) im Sinne der christlichen Soziallehre viel bewirkt werden. Das 2. Vatikanische Konzil und zahlreiche Sozialenzykliken befassen sich mit der Bodenpreisproblematik und Papst Benedikt XVI. verlangte am 18.8.2011 in Madrid eine Abkehr von der Profitmaximierung. Die derzeitige Vorgangsweise, an die Maximalgrenze von Baurechtszinsen zu gehen, ist unseres Erachtens z.B. vor dem Hintergrund der Forderung des neuen Papstes Franziskus nach einer „armen Kirche“ sehr zu hinterfragen. Doch liegt dies eindeutig außerhalb des Rahmens dieser Studie und muss ohnehin kirchenintern geregelt werden.

Was wir uns von kirchlichen Institutionen erhoffen, ist die möglichst umfassende Vergabe von Baurechten auf so vielen geeigneten Flächen wie möglich. Damit könnten u.a. in Innsbruck (z.B. östlich der Kettenbrücke sowie südlich von Schloss Mentlberg) einige ha Bauland mobilisiert werden. Für die kirchlichen Institutionen wäre dies in mehrfacher Hinsicht vorteilhaft:

- Sie würden ihren Auftrag im Sinne der christlichen Soziallehre erfüllen.
- Sie würden beitragen die Wohnkosten für alle zu senken.
- Sie würden den Ertrag der Liegenschaften erhöhen und könnten die Ertragssteigerung z.B. für soziale Zwecke einsetzen. Derzeit erhält die Kirche für einen ha verpachtetes Freiland im Schnitt rund 400 € pro Jahr.¹¹⁴ Bei der Vergabe eines Baurechts kann sie nach den Regeln der WBF bis zu 3% der „angemessenen Grundkosten“ als Baurechtszins verlangen – diese Möglichkeit wird unseres Wissens bisher stets maximal ausgeschöpft. In Innsbruck sind die angemessenen Grundkosten derzeit 260 €/m². Für einen ha (10.000 m²) sind dies 2,6 Millionen € und 3% davon sind 78.000 € pro Jahr an Baurechtszins. Wir plädieren aber deutlich dafür, einen deutlich niedrigeren Baurechtszins zu verlangen.

Das heißt, eine kirchliche Institution könnte durch die Vergabe eines Baurechts ihren Ertrag von 400 auf 78.000 €, also um rund das 200-fache steigern, dabei Menschen helfen, und nach 60 Jahren (übliche Dauer eines Baurechts) würden ihr auch noch die auf dem Grund errichteten Gebäude zufallen. Warum kirchliche Institutionen nicht aktiv so viel wie möglich an Baurechten vergeben, ist uns als Außenstehenden nicht erklärlich.

Obwohl wir insgesamt (aus Sicht Bauwilliger) das Baurecht als problematisch sehen, kann es v.a. für Jungfamilien doch eine sinnvolle Variante sein, denn da vorab keine Grundkosten anfallen, lässt sich insgesamt günstiger bauen. Angemessene Grundkosten laut WBF sind dann nicht mehr relevant, so dass jemand der sonst aufgrund hoher Grundkosten (wie in Innsbruck) keine Förderung bekäme doch wieder förderungswürdig sein könnte. Jeder Baurechtsnehmer sollte sich aber bewusst sein, dass seine Betriebskosten um den Baurechtszins höher sind als bei einem Kauf. Bei 500 m² Grund sind das in Innsbruck (260 € maximale angemessene Grundkosten) bei 3% Baurechtszins $500 \times 260 \times 0,03 = 3.900$ € pro Jahr bzw. 325 € pro Monat, und damit wohl mehr als die gesamten anderen Betriebskosten.

¹¹⁴ In besten Lagen für Gemüseanbau bzw. den Biogetreideanbau des Bäckers Ruetz in Kematen werden bis zu 1.700 € pro Jahr und Hektar gezahlt.

Realistischerweise würden große Kirchenflächen in und rund um Innsbruck v.a. für den sozialen Wohnbau genutzt. Hier ist der Grundverbrauch geringer – laut Amann (2011, S. 11) liegt der Grundflächenverbrauch der Gemeinnützigen bei rund 105 m² pro Wohnung. Damit ergäbe sich in Innsbruck ein Baurechtszins von $105 \times 260 \times 3\% = 819 \text{ €}$ pro Jahr bzw. 68 € pro Monat pro Wohnung im verdichteten gemeinnützigen Wohnbau. Ob diese Kosten als günstig, vertretbar, oder zu hoch angesehen werden, muss jeder für sich selbst entscheiden; uns ist wichtig, sie aufzuzeigen, da bisweilen der Eindruck erweckt wird, dass bei Baurecht keine Grundkosten anfallen – sie fallen an, nur jedes Jahr als Baurechtszins, nicht einmal als Kaufpreis.

X.2. Grundverkehr¹¹⁵

Die Grundverkehrsgesetze und Grundverkehrskommissionen sind in Österreich Institutionen auf Landesebene, die den Erwerb von Grundstücken regeln. Aufgrund der föderalen Struktur Österreichs gibt es in jedem Bundesland eine andere Regelung. Der Grundverkehr ist in Tirol durch das Grundverkehrsgesetz 1996 (mehrmals novelliert) geregelt, welches den Grundverkehr zwischen Inländern, EU-Bürgern und EU-Ausländern regelt. Für bestimmte Grundstücksverkäufe entscheidet die Grundverkehrsbehörde, ob ein Rechtsgeschäft zulässig ist oder unter bestimmten Auflagen genehmigt wird. Oftmals entscheidet eine Grundverkehrskommission mit Ihren Mitgliedern, ob das Rechtsgeschäft genehmigt wird oder nicht. Insbesondere Erwerbsvorgänge an Grundstücken, die land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, die Ferienwohnsitze sind, sowie Grundstückserwerb durch EU-Ausländer unterliegen den Beschränkungen des Grundverkehrsgesetzes.

Arten des Grundverkehrs:

- 1) Land- und forstwirtschaftlicher Grundverkehr (grüner Grundverkehr, preisgeregelt¹¹⁶)
- 2) Verkehr mit Baugrundstücken (grauer Grundverkehr¹¹⁷)
- 3) Ausländergrundverkehr
- 4) Verkehr mit Seeflächen (blauer Grundverkehr)

Der Ausländergrundverkehr ist in allen österreichischen Bundesländern durch die Grundverkehrsbehörden genehmigungspflichtig und überall außer in Wien ist der grüne Grundverkehr durch die Grundverkehrsbehörden geregelt. Nur die vier Bundesländer Tirol, Oberösterreich, Burgenland und Steiermark haben auch für den grauen Grundverkehr Genehmigungspflichten. Wir hielten es für angebracht sich hier der Mehrheit der Bundesländer anzuschließen und die Genehmigungspflicht im grauen Grundverkehr abzuschaffen.

Für einen enorm wichtigen Punkt halten wir, dass im landwirtschaftlichen Grundverkehr das Ertragswertprinzip angewandt wird. D.h. der Preis einer landwirtschaftlichen Fläche darf nur

¹¹⁵ Quelle: Wikipedia am 28.04.2013,

[http://de.wikipedia.org/wiki/Grundverkehrsgesetz_und_Grundverkehrskommission_\(%C3%96sterreich\)](http://de.wikipedia.org/wiki/Grundverkehrsgesetz_und_Grundverkehrskommission_(%C3%96sterreich))

¹¹⁶ “preisgeregelt” heißt hier, dass maximal bis zu 130% des Ertragswerts gezahlt werden darf.

¹¹⁷ Dieser ist derzeit nicht preisgeregelt – was immer wieder zu Insolvenzen von Baufirmen führt, die zu viel für Grund boten.

um maximal 30% über dem Ertragswert, d.h. dem was ich mit dem Land erwirtschaften kann, liegen. Diese Regelung dient dazu, Landwirte davor zu schützen, wesentlich mehr für Freiland zu zahlen, als sie letztlich damit verdienen können. Dies halten wir für eminent 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, die bereits zu Baulandpreisen über 1.200 €/m² im Umland von Innsbruck geführt haben.

Weiters zu kritisieren ist, dass es bei der Weitergabe von Grundstücken innerhalb der Familie sehr großzügige Regelungen gibt: Normalerweise muss gewidmetes Bauland innerhalb von fünf Jahren bebaut werden, sonst wird es versteigert. Wird es aber innerhalb der Familie weitergegeben, so erlischt die Frist und der neue Eigentümer kann bauen wann er will, auch erst nach Jahrzehnten. Hier plädieren wir dafür, diese großzügigen Regeln insofern zu modifizieren, dass durch die Weitergabe die Frist bis zum Baubeginn um maximal 3 Jahre verlängert wird. Um Missbrauch zu verhindern, darf es maximal eine Fristverlängerung geben, d.h. weitere Weitergaben innerhalb der Familie dürfen nicht zu „Kettenverlängerungen“ führen.

Die Wichtigkeit des Grundverkehrsgesetzes sollte nicht unterschätzt werden, so war es 1984 eine Änderung im Grundverkehrsgesetz, die es der Firma „Swarovski“ unmöglich machte ihr seit mehr als drei Jahrzehnte erfolgreich praktiziertes Siedlungsmodell fortzuführen, da sie ab diesem Jahr kein Freiland mehr kaufen durfte.

X.3. Steuergerechtigkeit: Derzeit Bevorzugung von Landwirten

In einem Rechtsstaat sollten gleiche Einkommen bzw. gleiche Vermögen auch gleich besteuert werden. Im Bereich der Landwirte wird in Österreich aber eine Vielzahl von Ausnahmen gemacht, deren detaillierte Diskussion den Rahmen dieser Studie sprengen würde. Erwähnt werden sollen aber u.a.:

- Bis zu einer Höhe von 250.000 € wird die Einkommensteuer von Landwirten pauschaliert, so dass sie effektiv deutlich geringere Steuern zahlen.
- Gibt es eine Vielzahl von Förderungen von EU, Bund und Land. Dies oft schon für Brachland, d.h. nicht für die Arbeitsleistung oder den Ertrag selbst.
- Sind Landwirte von Beiträgen zur Wohnbauförderung befreit (Arbeitnehmer zahlen 0,5% ihres Einkommens). Landwirte sind aber sehr wohl WBF-antragsberechtigt.
- Vor allem aber, und für uns hier am relevantesten, zahlen Landwirte nur eine minimale Grundsteuer, da die für sie relevanten Einheitswerte jahrzehntelange nicht angehoben wurden. Selbst gewidmetes Bauland wird mit dieser sehr niedrigen „Grundsteuer A“ besteuert. Besitzt ein Nicht-Landwirt dasselbe Bauland, so zahlt er Grundsteuer B.

Der Unterschied ist dramatisch: In der Gemeinde Rum bei Innsbruck unterliegen rund 220 Hektar der Grundsteuer B, was der Gemeinde jährlich 700.000 € einbringt. Dies entspricht

rund 3.150 € pro Hektar bzw. 32 Cent pro m² und Jahr – für ein 1.000 m²-Grundstück fallen rund 320 € Grundsteuer pro Jahr an. Besitzt aber ein Landwirt dasselbe 1.000 m²-Grundstück (als Bauland!) so zahlt er pro Jahr nur 24 Cent Grundsteuer! Aus den 660 Hektar Land das in Rum Landwirten gehört und unter Grundsteuer B fällt lukriert die Gemeinde nur 1.600 € pro Jahr – insgesamt aus allen Flächen! Das heißt, ein Nicht-Landwirt zahlt pro m² das 1.300-fache dessen was ein Landwirt zahlt. Dass dies nicht verfassungs-konform ist, wurde im November 2012 vom Verfassungsgerichtshof festgestellt. Dieser erklärte die Berechnung von Schenkungssteuer und Grundbuchsgebühr aufgrund der oft seit Jahrzehnten nicht mehr angepassten Einheitswerte für verfassungswidrig. Wir fordern hier die Bundesregierung auf, jedem Bürger für ein gegebenes Grundstück dieselbe Steuerlast aufzuerlegen, egal ob dieser Landwirt ist oder nicht. Wohlgemerkt geht es nur um gewidmetes Bauland – für Freiland wird ohnehin weiterhin eine vergleichsweise niedrige Grundsteuer anfallen.

Dass Landwirten Privilegien eingeräumt werden, ist aus der historischen Entwicklung in gewissem Maße verständlich – geht man ein, zwei Generationen zurück, so stammt fast jeder Österreicher aus einem bäuerlichen Umfeld – so auch die beiden Studienautoren. Dies darf aber nicht den Blick dafür trüben, dass Landwirte heute in Österreich und Tirol eine Vielzahl an Vorzügen genießen, die auf Kosten der Allgemeinheit gehen, und die zu den hohen Immobilienpreisen in Tirol beitragen. Es geht den Autoren nicht darum, irgendjemanden zu schädigen, aber das berechnete Interesse der Bevölkerungsmehrheit an leistbarem Wohnraum darf nicht aus Rücksicht auf wenige Grundbesitzer („Salonbauern“ die eine Landwirtschaft v.a. deshalb besitzen um Freiland aufkaufen zu können) ignoriert werden.

X.4. Mietobergrenzen

Mietobergrenzen werden immer wieder gefordert, um sicherzustellen, dass Mieten nicht zu hoch steigen. Mietobergrenzen gab es historisch auch in Österreich immer wieder, bzw. gibt es sie als Richtwertzins in Wien noch immer zu einem gewissen Grad. Die historische Erfahrung legt nahe, dass Mietobergrenzen überwiegend kontraproduktiv sind:¹¹⁸ mittel- bis langfristig führen sie meist zu einem Unterangebot an qualitativem Wohnraum, da bei niedrigeren Mieten tendenziell weniger gebaut und weniger saniert wurde. Bei künstlich niedrigem Preis wird ein Teil des Angebots zurückgehalten bzw. selbst genutzt¹¹⁹ und Nachfrage bleibt unbefriedigt – wir zeigen dies in untenstehender Abbildung als „Mismatch“, als ein Auseinanderklaffen von Angebot und Nachfrage. Die resultierende Unzufriedenheit auf beiden Seiten führte historisch immer wieder entweder zur Umgehung mittels Schwarzmarkt, Ablösen, oder aber mangelnder Pflege und Renovierung der Immobilien. Wir plädieren daher dazu, von Mietobergrenzen Abstand zu nehmen und stattdessen auf eine Forcierung des Neubaus zu setzen. Nur damit kann längerfristig ein großer Teil der Nachfrage bedient werden, was auf alle Mieten einen senkenden Einfluss haben sollte.

¹¹⁸ Ein umfassender Literaturüberblick findet sich in Turner/Malpezzi (2003) und wichtige Beiträge zur Situation in Österreich liefern Brezina (1991).

¹¹⁹ Vergleiche Dohmen (2005).

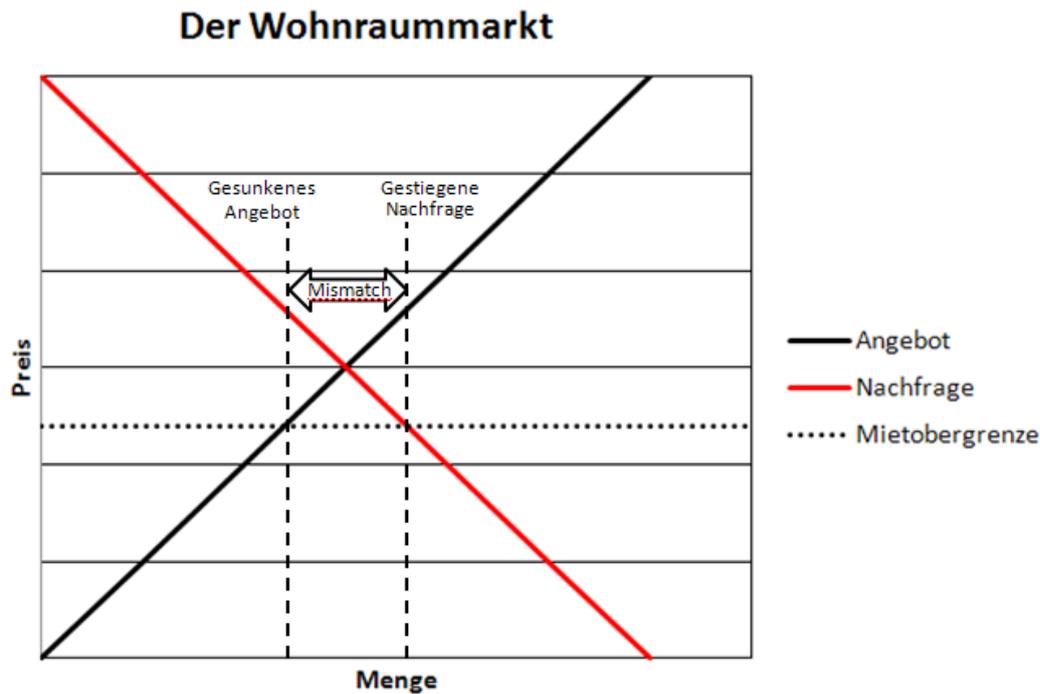


Abbildung 16: Wirkung von Mietobergrenzen auf den Wohnraummarkt

X.5. Wohnen und der Bundeswahlkampf 2013

Dass mit dem Thema Wohnen Wahlen zu gewinnen sind demonstrierte nicht zuletzt 2012 die KPÖ in Graz, wo sie 20 Prozent der Stimmen gewann, weil Sie als einzige glaubhaft das Thema Leistbares Wohnen besetzte. Dessen sind sich auch die Bundesparteien mit Blick auf die Nationalratswahl im Oktober 2013 bewusst. ÖVP und SPÖ präsentierten beide im März bzw. April 2013 ihre Konzepte für leistbares Wohnen (auf Bundesebene). Die SPÖ-Vorschläge um Wohnen billiger zu machen, zielen dabei rein auf sozialen Wohnbau ab, wir verstehen das Thema in dieser Studie breiter, d.h. auch in Hinblick auf Eigentum.

Durch geförderten Wohnbau sollen laut dem SPÖ-Modell jährlich 5.000 bis 10.000 neue Wohnungen pro Jahr entstehen. Beim Richtwertmietzins sollen Zuschläge begrenzt werden, Befristungsmöglichkeiten bei Mietverträgen sollen eingeschränkt werden. Die Maklergebühr hätte nach SPÖ-Vorstellung künftig der Vermieter zu bezahlen. Die Gemeindebaumieter beruhigt die SPÖ, indem sie klarstellt, dass nur bei der Vergabe die Einkommen überprüft werden. Demnach drohen keine Mieterhöhungen, wenn man später mehr verdient, wie es die ÖVP angeregt hatte. Gefordert wird auch die Zweckbindung der Wohnbauförderung und der Rückflüsse aus Wohnbauförderdarlehen wiedereinzuführen. Die meisten dieser Vorschläge sind weder neu noch besonders „spannend“, scheinen sie doch v.a. geeignet die eigene Klientel zu beruhigen. Wie am Beginn dieser Studie ausgeführt, halten wir Mietzinsobergrenzen, wie nun von der SPÖ gefordert für schädlich, da Leerstände und zu geringe Investitionen/Neubau drohen. Ferner vorgeschlagen ist eine neue Widmungskategorie „Sozialer Wohnbau“ zur Dämpfung der Grundstückspreise. Diese Idee finden wir spannend, da sie letztlich nur eine Nutzung der Vertragsraumordnung (wie bei „Sonngrub“) aber eben in anderer Verpackung ist. Uns ist die Verpackung egal, solange das Ergebnis – leistbarer Wohnraum – stimmt.

Die wesentlichen Eckpunkte aus ÖVP-Sicht: Pensionskassen sollen mehr Geld in den Wohnbau investieren dürfen, um das Wohnungsangebot zu erhöhen. Hiervon würden wir dringend abraten, da es sicherlich nur eine Frage der Zeit ist, bis es dabei zu Fehlinvestments, Verlusten und Missbrauch käme. Die Bildung von Wohnungseigentum soll laut ÖVP gefördert werden, was wir uneingeschränkt unterstützen. Bei Sozialwohnungen – also etwa im Gemeindebau – schlägt die ÖVP vor, alle zehn Jahre prüfen, ob die (Einkommens-)Kriterien für die günstige Miete nach wie vor erfüllt sind. Hier gibt es aber warnende Beispiele aus Deutschland, wo das in den letzten 15 Jahren ohne Erfolg versucht wurde. Konsequenz war, dass Besserverdienende abwandern und der gemeinnützige Bereich zu Unterschicht-Wohnungen wird. Vor dieser Gefahr warnte uns im Gespräch auch Dr. Lugger von der NHT.

X.6. Gewerbeflächen

Aufgrund der österreichischen Steuergesetzgebung ist es für Gemeinden attraktiv, Gewerbeflächen zu haben, da dies direkt ihre Einnahmen erhöht. Dies hat zur Unsitte geführt, dass fast jede Gemeinde Gewerbeflächen ausweist, selbst wenn das gesamte Angebot an Gewerbeflächen damit die Nachfrage deutlich übersteigt. Eine Konsequenz ist, dass in Tirol Gewerbeflächen (die es ja erlauben Einkommen zu erwirtschaften) wesentlich günstiger sind als Wohnflächen, obwohl nach Ertragswert die Gewerbeflächen viel teurer sein müssten. Wir regen hier an, dass mehrere benachbarte Gemeinden kooperieren und gemeinsam ein Gewerbegebiet anbieten sollen. Die Einnahmen daraus sollen entsprechend zu vereinbarenden Schlüsseln aufgeteilt werden.¹²⁰ Dadurch könnten große Flächen für andere Zwecke, z.B. Wohnbau nach dem Vorbild von Sonngrub, freigesetzt werden.

X.7. Revitalisierung von Ortskernen

Viele dörfliche Ortskerne in Tirol haben über die letzten Jahrzehnte Einwohner verloren, während gleichzeitig die Dorfränder immer mehr erweitert wurden. Dies bietet heute die Gelegenheit, in den teils wenig begehrten Häusern in Ortskernen aktiv gestaltend zu wirken. So wurde u.a. im Zentrum von Hatting ein Mehrfamilienhaus mit Starterwohnungen, Arzt und Nahversorger geschaffen, das das Dorfbild verschönert und jungen Hattingern eine günstige Starterwohnung verschafft. Solche Maßnahmen sind im Einklang mit dem Raumordnungsplan des Landes Tirol (ZukunftsRaum Tirol 2007), das auf S. 7 festhält „Dabei unterstützen wir Raumstrukturen, die eine gute Vernetzung der verschiedenen Bedürfnisse der Bevölkerung (Wohnen, Arbeiten, Bildung, Versorgung, Erholung, etc.) auf möglichst kurzen Wegen ermöglichen.“ Gerade dies ist bei revitalisierten Ortskernen, wo Wohnen, Arbeit, Bildung und Versorgung auf wenige hundert Meter vereint sind, gegeben.

¹²⁰ Denkbar wäre z.B., dass die Gemeinde, auf deren Fläche das Gewerbegebiet liegt, ein Drittel der Einnahmen bekommt. Ein weiteres Drittel wird entsprechend des Hauptwohnsitzes der im Gewerbegebiet tätigen Unternehmer aufgeteilt, und das letzte Drittel proportional entsprechend der Einwohnerzahl der beteiligten Gemeinden.

XI. Schlussbemerkungen

Wir fassen hier noch einmal die wesentlichsten Punkte der Studie zusammen. Dies ist eine Wiederholung des Kapitels III und dient der Abrundung der Studie. Neue Punkte, die nicht vorne schon genannt worden wären, sind hier nicht mehr zu finden.

Tirol hat die niedrigsten Durchschnittseinkommen aber mit die höchsten Immobilienpreise Österreichs. Als logische Folge ist der für den einzelnen leistbare Wohnraum in Tirol geringer als in den meisten anderen Bundesländern. Dazu beizutragen, dies durch eine nachhaltige Senkung der Wohnkosten, sowohl bei Eigentum als auch bei Miete, zu ändern, ist Ziel dieser Studie. Wohnen kann und soll leistbar werden, auch in Tirol!

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 Platz pro Einwohner entspricht der Dauersiedlungsraum 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.

Lassen Sie uns noch ein paar plakative, aber symptomatische, Zahlen aufzeigen: 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!

Dass die Preise für Bauland und Immobilien in Tirol derzeit so hoch sind hängt mit (1) der Euro-Schuldenkrise (Fluchtgeld aus Italien und anderen Ländern), (2) der Studentenstadt Innsbruck, (3) einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung, (4) zu wenig Neubauten sowie (5) Versäumnisse und Fehlentscheidungen der Politik 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 ist es uns, Eigentum zu ermöglichen. 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 die Gesellschaft als Ganzes und zeigen daher Wege auf dieses zu ermöglichen. Eine aktuelle Studie der „Integral Markt- und Meinungsforschung“ zeigt, dass 91% der Österreicher sich Eigentum wünschen, nur 9% bevorzugen es, zu mieten. In Tirol leben derzeit aber nur 59% in Eigentumsverhältnissen (Haus oder Wohnung).

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. 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, so dass es zu einem Angebotsüberhang kommt und die Preise sinken. So viel als möglich des neuen Angebots soll im Eigentum geschaffen werden, d.h. den Tiroler Bürgern sollen günstiges Bauland sowie günstige Wohnungen zum Kauf angeboten werden. Unsere wichtigsten Vorschläge sind:

- Überall **außerhalb Innsbrucks** kann das Projekt „Sonngrub“ in Kitzbühel als Vorbild dienen wie **Vertragsraumordnung** von Gemeinden dazu genutzt werden kann, **leistbares Bauland** für Eigenheime zu **schaffen**. Durch Aufkauf und Umwidmung von Freiland, dessen Erschließung und kostenneutrale Abgabe an berechnete 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 € an Bauvolumen freigesetzt wurden. Diese Wohneinheiten sind heute Zuhause für über 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 € 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 € 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:
 - o Die Binnenverdichtung (Aufstockungen) soll weiter forciert werden.
 - o Neubau z.B. der Südtiroler-Siedlungen, die derzeit teils nur zweigeschossig sind, wo aber Neubauten auch fünfgeschossig machbar sind.
 - o Baulandmobilisierung, bei der freie Flächen wo möglich angekauft werden.
 - o Kirchliche Institutionen gehören noch nachdrücklicher an ihren sozialen Auftrag erinnert um großzügige Baurechte für sozialen Wohnbau zu erwirken.
 - o 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.
 - o 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 derzeitigen Mieter, verbunden mit einem Vorkaufsrecht der Gemeinnützigen bei einer beabsichtigten Weiterveräußerung der Wohnung. Damit ließe sich theoretisch über eine Milliarde € an Mitteln 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 € für die Tiroler Bevölkerung dar. Trotzdem gibt es einiges an Handlungsbedarf. Die wesentlichsten Felder sind: (1) Bezieher- und Bezahlerkreis sollten ident sein. Die heute nicht einzahlenden Landwirte und Selbständigen sollen entweder auch einzahlen, oder aber nicht mehr antragsberechtigt sein. (2) Der Wohnbauschek, d.h. geschenktes Geld, sollte abgeschafft werden, so dass ausschließlich Darlehen vergeben werden und das vergebene Kapital voll zurückfließt und für zukünftige Förderwerber zur Verfügung steht. (3) Die 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 u.a. auch zur Schaffung günstigen Baulands genutzt werden. (4) Das von der Landesregierung genannte Ziel eines „selbsttragenden Kreislaufsystems“ halten wir für kaum erreichbar und auch nicht erstrebenswert. Die von Arbeitnehmern und Arbeitgebern geleisteten WBF-Beiträge sollen auch für die WBF verwendet werden. Eine Zweckbindung zumindest dieser Mittel halten wir für sinnvoll. (5) Das seit 2013 neue Zins- und Tilgungsmodell der WBF hat die oft kritisierten Sprünge abgeschafft, führte aber u.a. zur Umverteilung von 484 Millionen € von der Allgemeinheit zu derzeitigen Darlehensinhabern. Solche Maßnahmen sollten transparent gemacht und kritisch diskutiert werden. (6) 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. (7) 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 auf's Neue das Allgemeinwohl in den Fokus rücken. Um genügend leistbaren Wohnraum (in Eigentum und Miete) bereitzustellen, muss die Neubautätigkeit ein höheres Gewicht bekommen. Damit die Neubauten leistbar bleiben, sollten die schon sehr hohen (Energie)Standards nicht weiter verschärft werden. Weiters sollten 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 Genehmigungs-

verfahren 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 nu nia gebn“ oder „des war schon immer so“ sind damit nicht zulässig. Zehntausende betroffene Tiroler, meist junge Familien, verdienen, dass endlich gehandelt wird!

Liste der Interviews

Wir bedanken uns nochmals sehr herzlich bei allen Interviewpartnern.

- Edgar Kopp, Bürgermeister der Marktgemeinde Rum, am 10.1.2013 zur Situation der Gemeinden, Grundsteuer, gemeinnützigen Bauträgern, Wohnbauförderung.
- Dr. Ulrike Tembler, Mag. Gabriele Sidiropoulos-Schiestl, Mag. Neslihan Tuncel und Mag. Petra Wirth von der AK Miet- und Wohnrechtsabteilung, 17.1.2013.
- Dr. Karl Nöbl, Grundverkehr Land Tirol, 17.1.2013.
- Dr. Barbara Planer (telefonisch), Finanzstadträtin der Stadt Kitzbühel am 18.1.2013.
- Wirtschaftskammer Tirol, Gespräch mit Gerd Arnold, Helmuth Schranz und Arno Wimmer am 23.1.2013.
- Schriftliche Auskünfte zum „Südtiroler Modell“ von Amtsdirektor Martin Zelger am 24.1.2013.
- Dr. Klaus Lugger, Neue Heimat Tirol am 28.1. und 31.1.2013 sowie in weiteren mails und Telefonaten.
- Dr. Reinhard Huber, Tiroler Bodenfonds, 29.1.2013.
- Arbeitsgruppe des FCG mit Elfriede Moser, Thomas Schmidt, Gerhard Seier und Bertam Siegele am 31.1.2013 sowie in erweitertem Kreis am 23.5.2013.
- Mag. Otto Flatscher, Wohnbauförderung Land Tirol, 4.2.2013.
- Mag. Gerhard Fritz, Stadtrat Innsbruck am 4.2.2013.
- Mag. Röck, Arbeiterkammer Tirol, 7.2.2013 und 26.2.2013.
- Bürgermeister Dr. Klaus Winkler, Stadtbaumeister Mag. Stefan Hasenauer sowie Herr Felix Obermoser, Stadtgemeinde Kitzbühel, 7.2.2013.
- Dr. Klaus Nuener und Verwalter Rudolf Mair für das Stift Wilten, 27.2.2013.
- Mag. Gerhard Fritz, Christian Zabernig und Mitglieder des Wohnungsausschusses der Stadt Innsbruck am 12.6.2013.
- Walter Katzmayr in mehreren Gesprächen im April und Mai 2013.
- sowie eine Vielzahl an Freunden und Bekannten mit denen wir Einzelaspekte zum Thema Wohnen in Tirol diskutierten.

Literaturquellen

- Amann, W., „Wohnungsgemeinnützigkeit in Tirol: Erfüllung des gemeinnützigen Auftrags“, Expertise, Innsbruck, 2011.
- Arbeitsübereinkommen 2013-2018 der schwarz-grünen Tiroler Landesregierung, 2013. <http://tirol.gruene.at/fileadmin/upload/Downloads/Koalitionsuebereinkommen.pdf>.
- Beer, C. und Wagner, K. „Wie stark belasten Wohnkosten die Einkommen der Haushalte“. Geldpolitik und Wirtschaft, 2012.
- Bericht des Rechnungshofes „Neue Heimat-Tirol Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft.“ Wien, 2007.
- Bericht des Rechnungshofes über die durchschnittlichen Einkommen der gesamten Bevölkerung („Allgemeiner Einkommensbericht 2012“), Wien im Dezember 2012, http://www.rechnungshof.gv.at/fileadmin/downloads/2012/berichte/einkommensbericht/Einkommensbericht_2012.pdf.
- Blaas, W., „Zur Theorie des Wohnungsmarkts“, in: Blaas, W., Rüscher, G., Brezina, B., Doubek, C. (Hrsg.), Mehr Markt oder mehr Staat im Wohnungswesen? Reformperspektiven für die österreichische Wohnungspolitik, Böhlau Verlag, Wien, 1991.
- Bodenmanagement der Gemeinde Weyarn in Bayern, <http://www.weyarn.de/Gemeinde/Entwicklung/bodenmanagement.htm>.
- Brezina, B. „Mietrecht“, in Mehr Markt oder mehr Staat im Wohnungswesen? Blaas, W., Rüscher, G., Brezina, B., Doubek, C. (Hrsg.), 1991.
- Brezina, B., Blaas, W., „Charakteristika und Besonderheiten des Gutes Wohnung und des Wohnungsmarktes“, in: Blaas, W., Rüscher, G., Brezina, B., Doubek, C. (Hrsg.), Mehr Markt oder mehr Staat im Wohnungswesen? 1991.
- Budgetvoranschlag der Stadt Innsbruck für das Rechnungsjahr 2013. <http://www.innsbruck.gv.at/page.cfm?vpath=foerderungen--finanzen/budget/budget-2013>
- Dietz, R., Haurin, D., "The Social and Private Micro-Level Consequences of Homeownership", Journal of Urban Economics, 54, 2003, S. 401-450.
- „Die Wohnbauförderung der Bundesländer. Ein Vergleich“, Analyse der AK Niederösterreich, 2012.
- Dohmen, T., „Housing, Mobility, and Unemployment“, Regional Science and Urban Economics 35, 2005, S. 305-325.
- Dol, K., Haffner, M. (Hrsg.), Housing Statistics in the European Union, Ministry of the Interior and Kingdom Relations, The Hague, Niederlande, 2010.
- Doling, J., Comparative Housing Policy: Government and Housing in Advanced Industrialized Countries, Macmillan Press, London, 1997.
- Donner, C., Wohnungspolitik in der europäischen Union, Selbstverlag, Wien, 2000.
- Einkommensanalyse 2010, Arbeiterkammer Tirol, 2010.
- European Central Bank “Statistical Tables to the Eurosystem Household Finance and Consumption Survey”, 2013. http://www.ecb.int/home/pdf/research/HFCS_Statistical_Tables_Wave1.pdf?93617b19d03b9491c9e7adde682e7688

- Hämäläinen, K., Böckerman, P., “Regional Labor Market Dynamics, Housing, and Migration”, Journal of Regional Science, 44(3), 2004, S. 543-568.
- Heuer, J., Kühne-Büning, L., Nordalm, V., Drevermann, M., Lehrbuch der Wohnungswirtschaft, Fritz Knapp Verlag, Frankfurt a.M., 1979.
- Hilpold, A., Kugler, M. und Berger, P. „Wohnen und Wirtschaften in Innsbruck: Der Immobilienmarktbericht 2013“, Innsbruck, 2013.
- Jenkis, H., Kompendium der Wohnungswirtschaft, 4. Auflage, Oldenbourg Verlag, München, 2001.
- Kunnert, A., Baumgartner, J., „Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik“, WIFO-Studie, 2012.
- Landesrechnungshof Tirol: „Wohnbauförderung des Landes Tirol“, 2011.
- Lugger, K. „Österreichisches Wohnhandbuch 2010“, Studienverlag, Innsbruck, 2010.
- Lugger, K. „Tiroler Wohnhandbuch 2011“, Studienverlag, Innsbruck, 2011.
- Lugger, K. und Asamer, M. „Wohnbauförderung in Österreich 2011“, 2012.
- Ni, J. und Decker, C. “The Impact of Homeownership on Criminal Activity: Empirical Evidence from United States’ County Level Data”, Economics & Business Journal: Inquiries & Perspectives, Volume 2 (1), 2009.
- Nussbaumer, J. und Neuner, S. „Die Graphen von Tirol“, Studienverlag, 2012.
- ORF ONLINE am 30.11.2012, <http://orf.at/stories/2153688/2153689>
- Oswald, A., "The Housing Market and Europe's Unemployment: A Non-Technical Paper", Department of Economics, University of Warwick, 1999.
- Presse.com am 12.05.2009, <http://www.listefritz.at/downloads/dokumente/westenarmdran.jpg>
- Reformperspektiven für die österreichische Wohnungspolitik, Böhlau Verlag, Wien, 1991.
- Stadt Blatt Innsbruck, Ausgabe 23 „Wucherpreis für Löcher“, S. 8, 6.6.2013.
- Statistik Austria, Schnellbericht 1.37 „Landwirtschaftliche Gesamtrechnung nach Bundesländern. Ergebnisse für 2011“, Stand Oktober 2012.
- Statistik Austria, Familien- und Haushaltsstatistik 2012. Ergebnisse der Mikrozensus-Arbeitskräfteerhebung, Wien 2013.
- Statistik Austria, Agrarstrukturerhebung, Wien 2013.
- Statistik Austria: Dauersiedlungsraum der Bundesländer.
- Strategiepapier Wohnen 2020 der „Nachhaltigkeitsinitiative Umwelt+Bauen“, Wien, 2012.
- Studie der Integral Markt- und Meinungsforschung http://www.static-immobilienscout24.de/MungoBlobs/2013/03/19/110223_06022013_Studie_Wohnw_nsche_IS24.pdf.
- Swarovski, D. „Wohnen im Grünen“, Tyrolia Verlag, Innsbruck, 1988.
- Swarovski Information, Werkszeitung, 35. Jahrgang, Heft 6/7: „Kaufering: Musterbeispiel für Wohnungs- bzw. Siedlungspolitik“ 1983.
- Tiroler Arbeiterzeitung, Mai 2013, Nr. 51, S.2.
- Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, Fassung vom 06.05.2013, <http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrT&Gesetzesnummer=20000005>

- Tiroler Raumordnungsgesetz, <http://www.tirol.gv.at/fileadmin/www.tirol.gv.at/raumordnung/downloads/RO-Rechtsgrundlagen/lgbl22-trog-2011.pdf>
- Tiroler Volkspartei, Der Tirol Plan, <http://www.tiroler-vp.at/fileadmin/userdaten/tirolplan/index.html>
- Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinie, http://www.tirol.gv.at/fileadmin/www.tirol.gv.at/themen/bauen-und-wohnen/wohnbauforderung/downloads/wbf-richtlinie_01-07-2012.pdf
- Turner, B., Malpezzi, S., „A Review of Empirical Evidence on the Costs and Benefits of Rent Control”, Swedish Economic Policy Review 10, 2003, S. 11-56.
- WIFO-Studie “Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik”, Kunnert A. und Baumgartner J., Wien, 2012.
- Wirtschaftskammer Tirol: „Vorschläge zur Kostenreduktion im geförderten Tiroler Wohnbau“, Studie, 2012.
- Zimmermann, H., Henke, K., Finanzwissenschaft: Eine Einführung in die Lehre von der öffentlichen Finanzwirtschaft, 9. Auflage, Franz Vahlen Verlag, München, 2005.
- ZukunftsRaum Tirol, Raumordnungsplan, 2007.

Leistbarer Wohnraum in Tirol

Anhang: Musterkaufvertrag zwischen der Stadtgemeinde Kitzbühel und Bürgern im Zuge des Projektes „Sonngrub“.

KAUFVERTRAG

abgeschlossen heute zwischen der
STADTGEMEINDE KITZBÜHEL, Hinterstadt 20, 6370 Kitzbühel, als Verkäuferin einerseits
sowie Frau geb. und Herr geb.
..... beide wohnhaft in als Käufer andererseits wie folgt:

1.)

Die Stadtgemeinde Kitzbühel, ist Eigentümerin der Liegenschaft in EZ GB 82107
Kitzbühel-Land, bestehend aus Gst sowie Eigentümerin der Liegenschaft in EZ
..... bestehend ua. aus Gst Grundbuch 82107 Kitzbühel Land. Mit
Vermessungsurkunde des Herrn Dipl.-Ing. Alois Zehentner vom GZL
wird das Gst in EZ Grundbuch 82107 Kitzbühel-Land geteilt in dieses
und die Teilfläche 1 im Ausmaß von..... und wird diese Teilfläche unter Vereinigung mit
Gst..... EZ..... Grundbuch 82107 Kitzbühel-Land zugeschrieben. Das
Gst.....mit seinem ursprünglichen Ausmaß von.....m² erhält so nun ein Ausmaß
von.....m², das Gst.....mit seinem ursprünglichen Ausmaß von.....m² ein solches
von.....m². Das Gst..... mit seinem nunmehrigen Ausmaß vonm² stellt den
Vertragsgegenstand dar.

2.)

Mit diesem Vertrag verkauft und übergibt die Stadtgemeinde Kitzbühel, im Folgenden kurz
Verkäuferin genannt, an Herrn, geboren am sowie an Frau
....., geboren am....., im Folgenden kurz Käufer genannt und kaufen
und übernehmen diese je zur Hälfte das Gst..... mit dem Ausmaß von
.....m² in ihr Eigentum und zwar so, wie die Verkäuferin dieses bislang besessen und
benützt hat und zu besitzen und benützen berechtigt war.

3.)

Der Kaufpreis für dieses Grundstück beträgt €...../m², somit € (in Worten:
€), wovon je die Hälfte, also ein Betrag von je €
..... (in Worten: €:.....) auf jeden der Käufer entfällt. Dieser
Kaufpreis ist binnen eines Monats nach beidseitiger Unterfertigung dieses Vertrages direkt an
die Verkäuferin zur Zahlung fällig. Die Verbücherung des Eigentumsrechtes zugunsten der
Käufer erfolgt erst nach gänzlicher Zahlung des Kaufpreises samt allfällig zu bezahlender
Zinsen.

Sollte eine Nachvermessung des kaufgegenständlichen Grundstückes an dieses Grundstück
anschließende, von Infrastruktureinrichtungen freibleibende, nicht verkaufte

Leistbarer Wohnraum in Tirol

Grundstücksflächen ergeben, so sind die Käufer verpflichtet, auch diese zum vereinbarten Kaufpreis zu erwerben. Dies, sofern dies nicht mit dem Verlust einer bereits gewährten oder möglichen Wohnbauförderung verbunden ist. Andernfalls besteht diese Verpflichtung bis zu einem höchstmöglichen Zukauf in diesem Sinne. Diese Verpflichtung ist von den Käufern auch auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden und ist der sich aus der Vermessung ergebende Restbetrag dann binnen 14 Tagen nach Vorliegen des Vermessungsergebnisses und schriftlicher Zahlungsaufforderung wiederum direkt an die Verkäuferin zur Zahlung fällig.

Für den Fall des Zahlungsverzuges werden 8 % Verzugszinsen vereinbart.

Sind die Käufer mit der Bezahlung des Kaufpreises bzw. Kaufpreisteiles trotz schriftlicher Nachfristsetzung und Gewährung einer weiteren 14-tägigen Nachfrist in Verzug, so kommt der Verkäuferin das Recht auf Vertragsrücktritt zu.

Die Käufer sind des Weiteren verpflichtet, nach erfolgter schriftlicher Aufforderung durch den Vertragsverfasser an diesen binnen 14 Tagen die anfallende Grunderwerbssteuer (3,5 % des Kaufpreises sowie der Vertragserrichtungskosten), sowie die Eintragungsgebühr (1 % des Kaufpreises und der Kosten gem. Pkt. 10) zur Überweisung zu bringen. (Die Eintragungsgebühr für ein allfällig einzuverleibendes Pfandrecht beträgt 1,2 % der Darlehenssumme).

4.)

Besitz und Genuss, Wag und Gefahr gehen mit dem der Kaufpreiszahlung folgenden Monatsersten auf die Käufer über. Ab diesem Tage haben die Käufer dann auch alle mit dem Kaufgegenstand verbundenen Kosten, Steuern und Abgaben zu tragen.

Zu den in EZ..... in C-LNr 1, 2 und 3 aufscheinenden Dienstbarkeiten des Gehens und Fahrens, der Verlegung und Erhaltung von Versorgungsleitungen sowie der Erhaltung eines Gastankes je zugunsten der Liegenschaft in EZ wird festgehalten, dass diese Dienstbarkeiten das vertragsgegenständliche Grundstück nicht berühren und diese Belastungen von den Käufern somit nicht mitzuübernehmen sind.

Das zugunsten der Liegenschaft in EZ eingetragene Recht des Pflanzens und Erhaltens einer Buchenhecke auf Gst in EZ berührt das vertragsgegenständliche Grundstück ebenfalls nicht und erfolgt auch dazu keine Mitübertragung.

5.)

Auch dieser Kaufvertrag ist ein Teil des Vorgangs „Sonngrub“ und dient der Wohnraumbeschaffung für die einheimische Bevölkerung. In Ansehung dieser Tatsache, die sich unter anderem aus dem Kaufpreis für den Baugrund ergibt, übernehmen die Käufer folgende Verpflichtungen:

- a) Die Käufer verpflichten sich binnen 4 Monaten nach erfolgtem Besitzübergang das Baugesuch einzubringen und mit dem Bau innerhalb eines Jahres nach rechtskräftiger Baubewilligung zu beginnen, den Bau binnen zweier Jahre ab Baubeginn zu vollenden.
- b) Die Käufer nehmen zur Kenntnis, dass die Verkäuferin einen allgemeinen und ergänzenden Bebauungsplan erlassen hat, der eine geordnete Bebauung und ein

Leistbarer Wohnraum in Tirol

weitgehend einheitliches Gesamterscheinungsbild des Siedlungsbereiches sicherstellt und sie ihr Bauvorhaben somit darauf abzustimmen haben.

- c) Die Käufer verpflichten sich, am Kaufgegenstand bzw. darauf zu errichtenden Wohnhaus den Hauptwohnsitz zu begründen, das heißt, das zu errichtende Wohnhaus der persönlichen Befriedigung des ganzjährigen Wohnbedarfs zuzuführen.
- d) Sollte den Käufern die Aufrechterhaltung des Hauptwohnsitzes im auf dem Kaufgrundstück errichteten Wohnhaus nicht weiter zumutbar sein (z.B. aufgrund finanzieller Engpässe, geänderter Lebensumstände wie etwa Scheidung u.a.) und sie deshalb eine Vermietung oder Verpachtung der kaufgegenständlichen Liegenschaft (mit errichtetem Wohnhaus) planen, so ist den Käufern eine solche nur dann erlaubt, liegt vor Abschluss des Bestandvertrages die schriftliche Zustimmung der Verkäuferin dafür vor.

Die Käufer verpflichten sich, eine Übertragung des Eigentumsrechtes am Kaufgegenstand (samt Wohnhaus) nur mit Überbindung der in den Punkten 5.), 6.) und 7.) übernommenen Verpflichtungen und Bedingungen vorzunehmen.

6.)

Für den Fall, dass einer der Käufer gegen eine der Verpflichtungen in Punkt 5.) verstößt, verpflichtet sich jeder der Käufer eine Konventionalstrafe in Höhe von € 15.000,- zu bezahlen, sodass bei einem Verstoß beider Käufer eine Konventionalstrafe von insgesamt € 30.000,- zu bezahlen ist.

Diese Beträge gelten als wertgesichert vereinbart, ist für die Berechnung der Werterhöhung der für Jänner 2008 verlaubliche VPI 2005 sowie der für das Monat der Geltendmachung dieser Konventionalstrafe verlaubliche VPI 2005 heranzuziehen. Diese Konventionalstrafen sind binnen 14 Tagen nach schriftlicher Aufforderung zur Zahlung fällig, gelten auch hier für den Zahlungsverzug 8 % Verzugszinsen als vereinbart.

7.)

Zur Sicherstellung der in Punkt 5.) übernommenen Verpflichtungen räumen die Käufer der Verkäuferin für sich und Rechtsnachfolger auf die Dauer von 30 Jahren das Wiederverkaufsrecht ein. Als Wiederverkaufspreis wird der bezahlte Grundstückspreis indexgesichert vereinbart. Zur Berechnung dieses Grundstückspreises gilt der VPI 2005 mit dem Basismonat Jänner 2009 im Verhältnis zum 2 Monate vor Ausübung des Wiederverkaufsrechtes verlaublichen Vergleichsindex als vereinbart. Ein allfällig auf dem kaufgegenständlichen Grundstück errichtetes Gebäude ist zum Zeitpunkt der Ausübung dieses Rechtes zum Zeitwert abzulösen, wobei dieser Wert der Höhe nach jedoch mit jenem Wert beschränkt ist, der von der Tiroler Wohnbauförderung für dieses Gebiet zum Wiederverkaufszeitpunkt durch die angemessenen Gesamtbaukosten pro Quadratmeter Wohnnutzfläche vorgegeben ist. Erfolgt keine einvernehmliche Bestimmung des

Zeitwertes des Gebäudes, so ist dieser Zeitwert von einem gerichtlich beideten Sachverständigen festzustellen. Die Kosten hierfür haben die Käufer dann zu tragen, gelangt der Sachverständige zu einem Zeitwert, der unter dem vereinbarten Höchstwert liegt. Erreicht der Zeitwert den vereinbarten Höchstwert oder übersteigt er diesen, so trägt die Sachverständigungskosten die Verkäuferin.

Die Auswahl des Sachverständigen erfolgt dergestalt, dass die Käufer bzw. Rechtsnachfolger aus 3 von der Verkäuferin namhaft gemachten Sachverständigen den zu beauftragenden Sachverständigen auswählen. Erfolgt eine solche Auswahl nicht innerhalb von 3 Wochen nach Übermittlung dieser Sachverständigenliste mittels eingeschriebenen Briefes, ist die Verkäuferin berechtigt, den zu beauftragenden Sachverständigen selbst auszuwählen.

Die Verkäuferin nimmt dieses Wiederkaufsrecht, welches grundbücherlich sicherzustellen ist, ausdrücklich an.

Die Käufer räumen der Verkäuferin als Sicherstellung für die in Punkt 5.) übernommenen Verpflichtungen, des Weiteren für den Fall einer gänzlichen, teilweisen, auch unentgeltlichen Veräußerung durch Rechtsgeschäft unter Lebenden auf die Dauer von 30 Jahren ebenfalls ab allseitiger Unterfertigung dieses Vertrages das Vorkaufsrecht ein. Auch hinsichtlich dieses Vorkaufsrechtes gilt ein Kaufpreis wie für den Fall des Wiederkaufes als vereinbart, die Regelungen zur Feststellung des Gebäudezeitwertes. Auch diese Rechtseinräumung, die ebenfalls grundbücherlich sicherzustellen ist, nimmt die Verkäuferin hiemit ausdrücklich an.

Die Käufer verpflichten sich, dieses Vorkaufsrecht ebenfalls an Rechtsnachfolger zu überbinden und einen Vertragsabschluss mit einem Dritten von auch der Einräumung dieses Vorkaufsrechtes zugunsten der Verkäuferin abhängig zu machen.

8.)

Die Käufer verpflichten sich zugunsten der Verkäuferin bzw. zugunsten von der Verkäuferin namhaft gemachten Dritten über jederzeitige Aufforderung jedwedes Dienstbarkeitsrecht, das sich aus der Erschließung dieses Siedlungsgebietes ergibt, wie z.B. die Führung, Benützung und Erhaltung von Wasser-/Kanal-/Strom-/Kabelfernsehen-/Gasleitungen und anderer Versorgungsleitungen jeglicher Art, alle unterirdisch, grundbücherlich und unentgeltlich einzuräumen.

Die Einräumung dieser Dienstbarkeitsrechte, welche von der Verkäuferin angenommen werden, ist ebenfalls grundbücherlich sicherzustellen.

9.)

Beide Vertragsteile verpflichten sich, bei einer Nachvermessung im Sinne des Punktes 3.) allfällig für eine ergänzende grundbücherliche Durchführung noch zu erstellende Urkunden in entsprechender Form unverzüglich zu unterfertigen.

10.)

Leistbarer Wohnraum in Tirol

Alle mit Errichtung, Genehmigung, Vergebührung und Verbücherung dieses Vertrages anfallenden Kosten und Gebühren werden von den Käufern getragen. Dazu zählen auch die Kosten des Vertragserrichters, die für die Vertragserrichtung, Einholung der grundverkehrsbehördlichen Bestätigung, Gebührenanzeige und Verbücherung des Eigentumsrechtes zugunsten der Käufer mit € 800,- zuzüglich Barauslagen und Mehrwertsteuer vereinbart werden. Dazu verpflichten sich die Käufer zur Direktzahlung an den Vertragsverfasser.

11.)

Die Käufer erklären verbindlich, österreichische Staatsbürger bzw. gleichgestellte Staatsangehörige eines EU- bzw. EWR-Staates zu sein, des Weiteren gemäß § 11 Abs. 2 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 durch den beabsichtigten Rechtserwerb keinen Freizeitwohnsitz zu schaffen und das Grundstück innerhalb von 5 Jahren zu bebauen.

12.)

Die Verkäuferin erteilt der Rechtsanwältin Brüggel & Harasser OEG, Rathausplatz 2/II, 6370 Kitzbühel, Auftrag und Vollmacht zur Errichtung dieses Vertrages, zur Verbücherung und zur Entgegennahme aller daraus ergehenden Bescheide und Beschlüsse, sowie zur Einbringung allfällig erforderlicher Rechtsmittel dagegen. Die Käufer erteilen dazu jedwede Einschreiter-/Zustellvollmacht, Vollmacht auch für die Abgabe der Abgabenerklärung.

13.)

Diese Urkunde enthält alle zwischen den Vertragsteilen getroffenen Vereinbarungen, gilt hierfür die Schriftform als vereinbart. Abänderungen, Ergänzungen dazu, insbesondere ein Abgehen zur Schriftlichkeit, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der schriftlichen Vereinbarung.

14.)

Sollten eine oder mehrere Vertragspunkte aus welchen Gründen auch immer unwirksam oder ungültig sein, so berührt dies die Gültigkeit bzw. Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. In einem solchen Falle ist die ungültige Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem Willen beider Vertragsteile am ehesten entspricht.

15.)

Die Vertragsteile erklären somit ihre ausdrückliche Einwilligung dazu, dass ohne ihr ferneres Einvernehmen, über Antrag auch nur eines von ihnen nachstehende Eintragungen im Grundbuch 82107 Kitzbühel-Land vorgenommen werden:

In EZ

Leistbarer Wohnraum in Tirol

- I. Teilung des Gst in dieses und die Teilfläche 1 im Ausmaß vonm², Zuschreibung dieser Teilfläche unter Vereinigung mit Gst zur Liegenschaft in EZ.....d.H.
- II. Abschreibung des Gst..... mit dem Ausmaß vonm², Eröffnung einer neuen EZ und in dieser:
 - a. Einverleibung des Eigentumsrechtes für, geboren am zu 1/2;, geboren am.....zu 1/2;
 - b. Einverleibung des Wiederverkaufsrechtes für die Stadtgemeinde Kitzbühel gemäß Punkt 7.) dieses Vertrages;
 - c. Einverleibung des Vorverkaufsrechtes zugunsten der Stadtgemeinde Kitzbühel gemäß Punkte 7.) dieses Vertrages;
 - d. Einverleibung der Dienstbarkeit der Verlegung, Errichtung und Erhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß Punkt 8.) dieses Vertrages zugunsten der Stadtgemeinde Kitzbühel.

16.)

Diese Urkunde wird in einer Ausfertigung erstellt, deren Original den Käufern zukommt. Die Verkäuferin erhält über Wunsch eine auch beglaubigte Abschrift hiervon.

Kitzbühel,

Kitzbühel, am.....

Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom.....

Dr. Klaus Winkler
Bürgermeister

Ing. Gerhard Eilenberger
Vizebürgermeister

Vizebürgermeister