



# Positionspapier Leistbares Wohnen

*2024*

## Forderungen zu Leistbarem Wohnen

Seit vielen Jahren gibt es in Tirol zu wenige dauerhaft leistbare Wohnungen. Insgesamt bestimmen zu teure Mietwohnungen den Wohnungsmarkt, und zu viele Wohnungen stehen leer und werden nicht vermietet.

Durch die Teuerungen der letzten Jahre hat sich das Problem dramatisch verschärft. Immer mehr Menschen leben in überteuerten, zu beengten, befristeten, desolaten Wohnungen, leben in prekären Wohnverhältnissen, schwierigen (Gewalt)Beziehungen oder sind wohnungslos, ohne Aussicht auf eine eigene Wohnung. Ausreichendes Angebot an Wohnungen durch gemeinnützigen Wohnbau ist nicht gewährleistet.

Das ist kein reines „Armutproblem“. Längst sind auch Menschen mit mittleren Einkommen davon betroffen. Wobei Menschen mit niederem Einkommen weitaus stärker von den Wohnkostensteigerungen der letzten Jahre, aber auch von Überbelag und schlechten Wohnstandards betroffen sind.

Die Auswirkungen sind vielfältig. Hier einige Beispiele:

- nach Abzug von Wohn- und Fixkosten bleibt zu wenig Geld zum Leben übrig
- immer mehr Menschen sind auf Wohnbeihilfen angewiesen, um sich das Wohnen überhaupt noch leisten zu können
- die Gefahr von Wohnungsverlusten steigt
- familiäre Spannungen in beengten Wohnungen steigen
- Kinder haben nicht ausreichend Raum und Ruhe zum Lernen

Alle Parteien heften sich bei jedem Wahlkampf das Thema „Leistbares Wohnen“ auf ihre Fahnen. Bislang allerdings ohne spürbare Auswirkungen für einen Großteil der Bevölkerung. Nur wem angemessenes Wohnen ohne existenziellen Druck ermöglicht wird, hat ausreichende Möglichkeiten und Ressourcen z. B. einer Erwerbstätigkeit nachzugehen, sich zu bilden, sich um die eigene Gesundheit zu kümmern, gesellschaftlich teilzuhaben uvm. Von einem guten Wohnen Aller profitiert die gesamte Gesellschaft.

Daher braucht es gemeinsame Anstrengungen und einen breiten politischen Willen, bestehende politische Absichtserklärungen müssen umgesetzt werden. Das Thema ist komplex, aber es gibt bereits viele konkrete Strategien und Maßnahmen, was noch fehlt, ist der Mut zur Umsetzung. Das Bündnis gegen Armut und Wohnungsnot hat folgende Forderungen gebündelt:

...

## **Rasche Verbesserungen für jede:n Einzelne:n einfach umsetzbar**

### **Mietzins- und Wohnbeihilfe in den hoheitlichen Bereich - bedeutet Rechtsanspruch statt Gnadenakt**

Ein Rechtsanspruch auf die Beihilfen würde viele Problemstellungen obsolet machen und Antragsteller:innen hätten die Möglichkeit, ihren Anspruch auf dem Rechtsweg durchzusetzen. Probleme im richtlinienkonformen Vollzug in manchen Gemeinden könnten dadurch ebenfalls besser entgegengewirkt werden. Es entsteht der Eindruck, dass genau das verhindert werden soll und Antragsteller:innen Bittsteller:innen bleiben sollen.

### **Mietzinsbeihilfe ab dem ersten Tag landesweit**

Es ist nicht nachvollziehbar, warum Bezieher:innen von Mietzinsbeihilfe, die von einem Ort in einen anderen umziehen wollen oder müssen, für die neue Wohnung die Mietzinsbeihilfe erst nach einer Wartezeit von zwei Jahren erhalten können. Mietzinsbeihilfe muss die Mietbelastung für Menschen mit geringem Einkommen verringern – ab dem ersten Tag. Mietzinsbeihilfe wird zu 80% vom Land Tirol und zu 20% von der jeweiligen Gemeinde finanziert. Sollte eine einheitliche Lösung über die Gemeinden nicht möglich sein, dann könnte die Leistung – wie auch die Wohnbeihilfe – zur Gänze vom Land Tirol ausbezahlt werden.

### **Angleichung von Mietzins- und Wohnbeihilfe**

Für die Bezieher:innen darf es monetär keinen Unterschied ausmachen, ob sie einen Antrag auf Mietzins- oder Wohnbeihilfe stellen können. Dementsprechend muss die Berechnung angeglichen werden.

### **Anrechnung der Betriebs- und Heizkosten als anrechenbare Wohnaufwandsbelastung bei Mietzins- und Wohnbeihilfe**

Derzeit werden Betriebs- und Heizkosten nicht als anrechenbarer Wohnungsaufwand angerechnet. Das sind für die Bezieher:innen tatsächliche, reale Wohnkosten. Durch die Anrechnung wäre eine dauerhafte und zielgerichtete Entlastung der von der Teuerung besonders betroffenen Bevölkerung erreichbar. Einmalzahlungen wie beispielsweise der Tirol-Zuschuss sind wichtig, aber ein Tropfen auf dem heißen Stein und bringen keine dauerhafte Entlastung.

...

## **Transparenz der Berechnung von Mietzins- und Wohnbeihilfe**

Solange kein Rechtsanspruch gegeben ist, ist es umso wichtiger, dass Berechnungen für Antragsteller:innen transparent nachvollziehbar sind – so wie auch Mindestsicherungsbehörden die Berechnung des Anspruches nachvollziehbar auf den Bescheiden abdrucken. Die Bezieher:innen haben einen Anspruch darauf zu wissen, wie die Berechnung erfolgt, auch um diese überprüfen zu können. Den Bedarf an Transparenz erleben wir tagtäglich in den Beratungsstellen. Das Angebot der Abteilung an Antragsteller:innen, bei Bedarf nachfragen zu können, macht diese unnötigerweise zu Bittsteller:innen und erhöht letztendlich den Aufwand für die Behörde.

## **Tatsächliches Einkommen statt fiktivem Einkommen für die Berechnung der Beihilfen**

Bei niederen Einkommen von Antragsteller:innen (z. B. Krankengeld, Notstandshilfe, Kinderbetreuungsgeld, niederer Lohn) wird als Basis für den Anspruch auf Beihilfen derzeit nicht das tatsächliche, sondern ein fiktives, höheres Einkommen herangezogen. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb nicht das tatsächliche Einkommen für die Berechnung von Beihilfen herangezogen wird. Diese aktuell angewandte Richtsatzmethode ist weder transparent, noch nachvollziehbar oder schlüssig und führt zu geringeren Beihilfen.

## **Zugang zu Leistungen der Wohnbauförderung (Mietzinsbeihilfe, Wohnbeihilfe und gemeinnützige Wohnungen) für subsidiär Schutzberechtigte (Gleichstellung mit Asylberechtigten)**

Derzeit haben subsidiär Schutzberechtigte erst nach fünf Jahren Aufenthalt in Österreich die Möglichkeit, Leistungen aus den Mitteln der Wohnbauförderung zu beantragen. Fast überall sind subsidiär Schutzberechtigte rechtlich den Asylberechtigten gleichgestellt – so soll es auch in der Wohnbauförderung sein.

## **Anpassung der Anspruchsvoraussetzungen für Drittstaatsangehörige im Wohnbauförderungsgesetz**

Derzeit sehen die Anspruchsvoraussetzungen für sonstige Drittstaatsangehörige (alle außer EU-Bürger:innen und Gleichgestellte) fünf Jahre Aufenthalt in Tirol vor. Tatsächlich sieht die europarechtliche Grundlage fünf Jahre Aufenthalt im Bundesgebiet, also Österreich, vor. Diese Regelung muss angepasst werden.

...

## **Wohnkostenverordnung (Mindestsicherung) erhöhen**

Solange der private Mietmarkt die Preise dermaßen hochtreibt und solange nicht ausreichend leistbarer Wohnraum geschaffen ist, müssen für die Berechnung der Mindestsicherung die tatsächlichen Wohnkosten angerechnet werden – dementsprechend braucht es eine Anpassung der Wohnkostenverordnung an die realen Mietpreise in Tirol.

## **Handlungsaufträge für Land und Gemeinden**

### **Sozialer Wohnbau heißt leistbare Mietwohnungen**

Der Schwerpunkt der Wohnbauförderung muss auf Menschen mit wenig Einkommen liegen, die sich nie Eigentum leisten können und dauerhaft auf den Mietwohnungsmarkt angewiesen sind. Eine Stärkung des geförderten Mietwohnungssegmentes ist dringend erforderlich, z. B. über Quoten im Neubau (auch für private Mehrparteienhäuser), dafür weniger Förderungen im Eigenheim- und Eigentumsbereich. Eine Kaufoptionen für geförderte Mietwohnungen wird nicht als zielführend erachtet, da so leistbare Mietwohnungen nicht mehr zur Verfügung stehen.

### **Keine Spekulation mit geförderten Wohnungen**

Der aktuelle Bestand an geförderten Wohnungen (gemeinnütziger Wohnbau) muss langfristig erhalten bleiben. Diese leistbaren Wohnungen werden durch Steuermittel finanziert. Es muss unterbunden werden, dass diese günstig erworbenen/gebauten (Eigentums-) Wohnungen nach Rückzahlung der Wohnbauförderungsmittel gewinnbringend am privaten Wohnungsmarkt verkauft werden. Ein Vorkaufsrecht für die öffentliche Hand oder gemeinnützige Wohnbauträger für wohnbaugeforderte Eigentumswohnungen muss bei Veräußerung zur Anwendung kommen.

### **Leistbare Mietwohnungen als prioritäres Raumordnungsziel**

Die überörtliche und örtliche Raumordnung bzw. Raumplanung haben das Ziel, bestmögliche Lebensbedingungen zu erhalten bzw. zu schaffen. Die Schaffung von leistbarem (Miet-)Wohnraum muss als prioritäres Raumordnungsziel definiert werden. Neuwidmungen müssen in erster Linie für Mietwohnungen und weniger im Eigenheim- und Eigentumsbereich erfolgen.

Vertragsraumordnung ist ein Mittel zur Verwirklichung der Ziele der öffentlichen Raumordnung und bietet den Gemeinden Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Maßnahmen, um sozialen Wohnbau zu schaffen.

Für den gemeinnützigen Wohnbau müssen verstärkt Vorbehaltsflächen vorgesehen werden, dies muss auch bei bestehenden Widmungen privater Grundbesitzer:innen möglich sein. Bei bestehenden Gewerbegebieten muss geprüft werden, wie bestmöglich Widmungen für Mischgebiete, und damit(gemeinnützigen) Wohnbau,

...

möglich sind. Gemeinden und überregionale Planungsverbände müssen unterstützt werden, ihre Spielräume diesbezüglich zu nutzen.

Beim Verkauf von öffentlichen Liegenschaften gilt es das öffentliche Interesse zu wahren und in den Vordergrund zu rücken, was bedeutet, dass Gemeinnützigkeit vor Höchstbietendenprinzip zu stellen ist.

## **Nutzung aller bestehenden bzw. Schaffung erforderlicher rechtlicher Möglichkeiten**

Im Sinne der Tiroler Bevölkerung ist es erforderlich, Durchgriffsmöglichkeiten für das Land Tirol zu schaffen und zu nutzen, wenn Gemeinden, die Maßnahmen zur Schaffung von leistbaren (Miet)Wohnungen nicht umsetzen.

## **Baulandmobilisierung - Baulandhortung entgegenwirken**

Verschiedene Maßnahmen wie beispielsweise ein vorgezogener Erschließungsbeitrag, die Ablöse von gewidmeten Gründen durch die öffentliche Hand, Rückwidmungen (auch von bereits bestehenden Widmungen), befristete Widmungen können zur Baulandmobilisierung beitragen und Bodenspekulation verringern.

## **Widmungspolitische Maßnahmen**

Es gilt keine weiteren Widmungen für Investmentmodelle zuzulassen, keine Neuwidmung von Freizeitwohnsitzen zu ermöglichen und bestehende Freizeitwohnsitzregelungen strenger zu kontrollieren. Zudem gilt es vor Neuwidmungen und Neubauten den Fokus auf Verdichtung und Aufstockungen zu lenken.

## **Einführung einer Mehrwertabgabe für Widmungsgewinne**

Durch die Umwidmung eines Grundstückes von Grün- in Bauland durch die öffentliche Hand werden Gewinne erzielt, die bis dato vollständig bei den Grundeigentümer:innen verbleiben. Eine Mehrwertabgabe würde hier einen Ausgleich schaffen. Finanzielle Mittel, die dadurch abgeschöpft werden, können für die Schaffung von leistbarem Wohnraum verwendet werden.

...

## **Erhöhung der Grundsteuer**

Über die Erhöhung der Grundsteuer könnten weitere finanzielle Mittel für die Schaffung von leistbaren Wohnungen in das Budget der Wohnbauförderung fließen. Gelten sollte eine Erhöhung insbesondere für nicht bebaute, jedoch bereits gewidmete Grundstücke, nicht jedoch, wenn eine Eigennutzung vorliegt oder das Objekt vermietet ist.

## **Zweckbindung Wohnbauförderungsmittel**

Die Zweckbindung muss für alle Wohnbauförderungsmittel, auch für Rückflüsse, gelten; Wohnbauförderungsmittel dürfen nicht für andere Projekte oder gar zur Budgetkonsolidierung verwendet werden.

## **Risikofreie, kalkulierbare Zinsvereinbarungen**

Im geförderten Wohnbau muss sichergestellt werden, dass keine Kreditvereinbarungen mit variablen Zinsen oder Fremdwährungskredite Konsequenzen für die Mieten darstellen. Etwaige Zinssteigerungen sind nicht auf die Mieter:innen abzuwälzen. Im Fall ist von solchen risikobehafteten Finanzvorgehen grundsätzlich abzusehen bzw. diesen ein Riegel vorzuschieben. Die Auswirkungen der letzten Zinssteigerungen führten zu eklatanten Mieterhöhungen, welche die Menschen vor existenzielle Probleme stellten.

## **Abflachung Darlehensrückzahlungen**

Es braucht Maßnahmen zur Reduktion der hohen Mietsteigerungen im geförderten Wohnbau, die durch die Sprünge bei den Darlehensrückzahlungen entstehen z. B. durch Verlängerung der Laufzeit oder einer flacheren Rückzahlungskurve. Auch diese dürfen nicht auf die Mieter:innen übertragen werden.

## **Baurecht „entrümpeln“**

Um kostengünstiger bauen zu können, sollte das bestehende Baurecht überarbeitet werden: Weniger sinnvolle, kostenintensive technische Bauvorschriften bzw. Auflagen müssen gestrichen werden, ohne dass es auf Kosten einer angemessenen Wohnqualität oder Barrierefreiheit geht.

...

## **Wohnungsvergaben gemeinnütziger Wohnbau**

Die Treffsicherheit der Vergaben muss – primär aufgrund von einem dringenden Wohnbedarf – durch eine entsprechende Gewichtung beim Punktesystem erhöht werden. Besondere Bedarfslagen (z. B. Barrierefreiheit) müssen, landesweit einheitlich, Berücksichtigung finden. Die Möglichkeit, auch in anderen als Wohnsitzgemeinden eine Wohnung zu erhalten (Gemeinde mit besonderer Lebensbeziehung), muss vorgesehen werden. Bevor Familienangehörige einen Mietvertrag übernehmen können, braucht es eine Bedarfsprüfung. Insgesamt sind die Wartezeiten insbesondere bei einem dringenden Wohnbedarf viel zu lang. Alle Vergaben müssen durch die Gemeinden entsprechend der vereinheitlichten Vergaberichtlinien erfolgen. Die Möglichkeit der Vergabe direkt über den Bauträger ist nicht transparent und eine Überprüfung des Wohnbedarfes findet hier nicht statt.

## **Berücksichtigung Betreutes bzw. Betreubares Wohnen im Neubau**

Bei jedem Neubau muss es Kontingente für Betreutes Wohnen für Menschen mit Unterstützungsbedarf und Betreubares Wohnen für Menschen im Alter (Senior:innenwohnen) geben.

## **Leistbares Wohnen mit psychosozialer Begleitung**

Es braucht in ganz Tirol mehr dauerhaft leistbare und inklusive Wohnungen, das ist Fakt. Zusätzlich zur eigenen Wohnung brauchen manche Menschen für eine gewisse Zeit oder bei gewissen Herausforderungen Unterstützung, beispielsweise für die Finanzierung der Anmietung und Ausstattung, dem Sicherstellen von laufenden Zahlungen usw. Dafür sind landesweit ausreichend gemeinnützige Mietwohnungen erforderlich, sowie passgenaue mobile Angebote der Begleitung, auch in den Regionen. Mit unterschiedlichen Konzepten wie beispielsweise Housing First kann die eigene Wohnung langfristig gesichert und Wohnungslosigkeit vorgebeugt werden.

## **Berücksichtigung von Barrierefreiheit und Inklusion**

Bei jedem Neubau soll bei der Planung berücksichtigt werden, dass die Wohnung barrierefrei oder je nach Lebensphase flexibel adaptierbar ist.

...

## **Reglementierung von Airbnb**

Kurzzeitvermietungen (Airbnb) müssen mit allen Mitteln reglementiert (z. B. durch Erhöhung von Steuern auf kurzfristige Vermietung) und kontrolliert werden, damit diese gegenüber langfristigen Vermietungen an Attraktivität verlieren. Jedenfalls braucht es eine strenge Kontrolle des Untervermietungsverbotes im gemeinnützigem Segment.

## **Leerstandsabgabe**

Eine Leerstandsabgabe macht nur Sinn, wenn sie so hoch ist, dass es für Vermieter:innen attraktiver wird, leerstehende Wohnungen zu vermieten.

## **Leerstandsmobilisierung - Sicheres Vermieten**

Wenn den Vermieter:innen das Service der Vermietung durch „Sicheres Vermieten“ angeboten wird, muss der Fokus auf Mieter:innenseite auf Menschen mit hohem Wohnbedarf und niederen Einkommen liegen. Es muss eine Überprüfung stattfinden, ob tatsächlich eine leerstehende Wohnung aktiviert wird oder „normale“ Vermietung stattfinden soll; Mietobergrenzen müssen zumindest mit der Wohnkostenverordnung im Tiroler Mindestsicherungsgesetz abgestimmt sein bzw. müssen die Mietobergrenzen der Wohnkostenverordnung nach oben angepasst werden.

## An den Bund

### Grundrecht auf Wohnen

Ein verfassungsrechtlich verankertes Grundrecht auf Wohnen würde die Gesetzgeber verpflichten Gesetze zu erlassen, die leistbares Wohnen ermöglichen. Ist in der österreichischen Verfassung das Eigentum nahezu uneingeschränkt geschützt, steht in der deutschen Verfassung, dass Eigentum auch verpflichtet und der Gebrauch desselben zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll. Das Recht auf Eigentum darf aus unserer Sicht nicht höher bewertet sein als das Grundrecht auf Wohnen. Es braucht eine soziale Ausgewogenheit zwischen dem Recht der Gesellschaft auf adäquaten Wohnraum und den Freiheiten des Privateigentums. Wohnpolitische Instrumente für eine staatliche Steuerung sind auszubauen, um Wohnen abseits von Marktlogik und Gewinnmaximierung zu ermöglichen. Wohnungen dürfen keine Spekulationsobjekte für Investmentfonds sein.

### Reformierung Mietrechtsgesetz

Eine schon lange geforderte Reform des Mietrechtes muss zu Verbesserungen für Mieter:innen führen, beispielsweise durch:

- Mietobergrenzen auch für Wohnungen, die nicht dem Mietrechtsgesetz unterliegen
- Eigener Mietenindex, der vom Verbraucherpreisindex entkoppelt ist
- Verbesserung bei Befristungsmöglichkeiten im Sinne der Mieter:innen (bedeutet einen Bestandsschutz – Übersiedlungskosten alle drei Jahre sind enorm)
- Betriebskosten die nicht von Mieter:innen verursacht werden, sind von Vermieter:innen zu tragen (z. B. Grundsteuer, Hausversicherungen...)
- Anmietungskosten senken durch Beschränkung der Kautions auf maximal zwei Monatsmieten
- Durchsetzung der Rechte und Pflichten ohne Kostenrisiko für Mieter:innen im Außerstreitverfahren

...