

**A N T R A G**

der Abgeordneten

**Fritz Dinkhauser, KO Bernhard Ernst, Dr. Andreas Brugger,  
Gottfried Kapferer, Dr.<sup>in</sup> Andrea Haselwanter-Schneider**

betreffend:

**Fortsetzung der Diskussion zur Frage des „Leistbaren Wohnens in Tirol“ unter anderem auf  
Grundlage eines Resolutionspapiers der AK-Tirol**

Die unterfertigten Abgeordneten stellen den

**A N T R A G:**

Der Landtag wolle beschließen:

**„Die Landesregierung wird aufgefordert, auf Grundlage der von der 159. Vollversammlung der  
Kammer für Arbeiter und Angestellte in Tirol am 18.11.2011 einstimmig beschlossenen  
Resolution zur Problematik des „Leistbaren Wohnens“ mit Vertretern der Landesregierung, des  
Tiroler Landtages, der Sozialpartner, der Gemeinden und der Wohnbauträger einen  
gemeinsamen Diskussionsprozess einzuleiten.“**

Weiters wird beantragt, diesen Antrag dem **Ausschuss für Rechts-, Gemeinde- und Raumordnungsangelegenheiten** sowie dem Finanzausschuss zuzuweisen.

### **B E G R Ü N D U N G:**

Dass der Diskussionsprozess für das „Leistbare Wohnen in Tirol“ eingeleitet und stetig vorangetrieben werden muss, ist unbedingt notwendig. Das stellt unter anderem die Kammer für Arbeiter und Angestellte in Tirol in ihrer 159. Vollversammlung (18.11.201) in einer Resolution wie folgt dar:

„Die hohen Kosten, die die Tiroler Familien monatlich für das Wohnen aufwenden müssen, stellen für viele eine enorme finanzielle Belastung dar und werden für einen immer größer werdenden Personenkreis zur unüberwindlichen Hürde. Viele Wohnungssuchende scheitern bereits an den hohen Wohnungsbeschaffungskosten. Darunter fallen die Maklerprovisionen, Kosten für die Errichtung und Vergebührung des Mietvertrages sowie die Hinterlegung einer Kautions.

Die Verbesserung dieser Situation ist eine vielschichtige aber umso wichtigere Aufgabe, da Wohnen ein Grundbedürfnis des Menschen ist. Verbesserungen in diesem Bereich sind mit Sicherheit vielen gesellschaftlichen Gruppen und der öffentlichen Hand ein Anliegen. Leider haben bisherige Ansätze aus unterschiedlichen Gründen nur wenig Erfolg für die Betroffenen gezeigt. Aus diesem Grund und im Bemühen um eine breite Zusammenarbeit in Fragen der Grundversorgung, möchte die Kammer für Arbeiter und Angestellte in Tirol Vorschläge einbringen. Es sind dies Anregungen für Verbesserungen, die die Anstrengung aller Verantwortlichen bedürfen – Gesetzgeber, gemeinnützige Wohnbauträger, Städte und Gemeinden, Sozialpartner. Dieser Themenkomplex erfordert eine umfassende Diskussion und einen breiten Konsens, damit letzten Endes auch alltagstaugliche Lösungen spürbar werden:

1. Erweiterte Aufbringung und Wiedereinführung einer Zweckbindung von Wohnbauförderungsmitteln:

Mit dem Finanzausgleich für die Jahre 2008 bis 2013 wurden die bisher für Wohnbau und Wohnbausanierung zweckgewidmeten Zuschüsse des Bundes abgeschafft und gingen in den allgemeinen Ertragsanteilen auf, die den Ländern überwiesen werden. Seitdem ist keine gesicherte Finanzierungsbasis für den geförderten Wohnbau mehr gegeben. Darüber hinaus ist zu bedenken, dass einige gesellschaftliche Gruppen keinen Beitrag zur Aufbringung der Mittel leisten (Gewerbetreibende, Neue Selbstständige, freie Berufe, Kapitalgesellschaften und Landwirte) sehr wohl aber Geld aus dem WBF-System bekommen. Aus diesem Grund sehen wir es als eine Notwendigkeit an, die Zweckbindung der WBF-Mittel wieder einzuführen und die Aufbringung der Mittel auf alle gesellschaftlichen Gruppen zu erweitern, die Vorteile aus dem System ziehen.

2. Realeinkommen:

Die gestaffelten Rückzahlungskonditionen der Wohnbauförderung, wie sie derzeit gelten, zielen auf Reallohnsteigerungen ab, die jedoch seit Jahren nur im untergeordneten Ausmaß festzustellen sind.

3. Revitalisierung der Ortskerne:

Es braucht in Tirol eine Abkehr von der langjährigen Praxis, dass Wohnungen nur in Neubaugebieten geschaffen werden. Vielmehr sollte die alte Bausubstanz in den Ortskernen stärker genutzt, zu zeitgemäßen und zweckmäßigen Wohnungen aus- und umgebaut werden. Junge Familien haben sehr oft aber die Schwierigkeit, dass sie zwar sehr leistungsbereit und motiviert sind, dass es ihnen an Bargeld oder an Geldrücklagen mangelt. Die Anrechnung von Eigenleistungen als Ersatz für teilweise fehlendes Eigenkapital sowie die Vergabe von zinsbegünstigten Krediten (analog zum Landeskulturfonds) könnte diese Bemühungen unterstützen.

4. Wohnbauförderung darf nicht vorrangig Steuerungselement der Wirtschaftspolitik werden:

Die WBF ist in zunehmendem Maße ein Steuerungsinstrument verschiedenster Politikbereiche: Raumordnung, Wirtschaft, Umweltschutz. Das ist gut so und hat sich über weite Strecken bewährt. Das zentrale Anliegen, günstigen Wohnraum schaffen zu können, darf dabei nicht aus den Augen verloren werden. Alle anderen Initiativen sind Nebeneffekte und müssen es auch bleiben.

5. Kontrolle der Gemeinnützigen Wohnbauträger findet kaum statt:

Es wird hier mit viel öffentlichem Geld gearbeitet, deshalb muss die Kontrolle auch entsprechend sein. Ein besonderes Augenmerk muss dabei auf die Finanzierungsmodelle und Finanzierungsvorteile gelegt werden.

6. Nicht auf Gewinn ausgerichtet:

Die Beobachtung der letzten Jahre zeigt, dass Überschüsse gemeinnütziger Wohnbauträger oft „künstlich auf null gesetzt“ werden. Rücklagenbildung, Grundankäufe usw., führen dazu, dass trotz guter Ertragslage bei den Wohnbauträgern tatsächlich kein „Gewinn“ mehr herauskommt.

7. Überdenken der Punktesysteme bei der Wohnungsvergabe:

Jung, viele Kinder, kein Job (kein Eigentum) bedeutet in vielen Bereichen beste Chancen auf eine Wohnung mit öffentlicher Vergabe. Das entspricht jedoch meist nicht dem Lebensmodell der Tiroler. Junge, leistungsbereite Tiroler Familien müssen ebenfalls die Chance auf eine Stadt- und Gemeindewohnung bekommen.

8. Günstige Startwohnungen mit befristeten Mietmodellen (5-10 Jahre):

Die meisten Tiroler verdienen in der Phase der Familiengründung zu wenig, um sich eine Wohnung finanzieren zu können, andererseits aber „zu viel“, um eine kleinere aber kostengünstige Stadt- oder Gemeindewohnung zu bekommen. Diese Phase ist wichtig, um für spätere Wohnungsinvestitionen entsprechende Mittel ansparen zu können.

9. Flexiblere Miet-Kauf-Varianten:

Viele Gemeinnützige Wohnbaugesellschaften bieten erst nach 10 Jahren und später die Möglichkeit zum Ankauf der Wohnungen an. Viele junge Paare wollen aber angespartes Geld frühzeitig in eine Wohnung investieren um dadurch die laufenden Kosten geringer halten zu können. Dies wird in Zukunft noch bedeutsamer, da am Kapitalmarkt kaum Erträge zu erzielen sind. In der bisher üblichen Vorgangsweise erfolgt die Preisbildung erst zum Zeitpunkt des

möglichen Verkaufes. Laut Ansicht der AK Tirol muss aber der Gesamtpreis der Wohnung von vorne herein bekannt sein, die langfristigen Kosten sind für eine derartige Finanzierungsform zu ermitteln und festzulegen. Neue Modelle sind zu entwickeln, gesetzlich zu verankern und abzusichern und besonders zu bewerben.

10. Altersgerechtes Wohnen – Integrative Projekte:

Demographische Veränderungen bedingen auch in Tirol, dass Vorkehrungen in Sachen altersgerechtes Wohnen getroffen werden. Anzudenken sind dabei neue Wohnverbände zwischen Alt und Jung, bei denen eine Durchmischung der Generationen wieder gegeben ist. Hierzu gibt es verschiedenste Modelle: Freiwillige oder organisierte Nachbarschaftshilfe, Tagesbetreuung, betreutes Wohnen, etc. Alle diese Aufgaben auf ehrenamtlicher Ebene abzudecken, wird in Zukunft weder möglich noch sinnvoll sein. Die Koppelung zwischen der Übernahme solcher Aufgaben und einer deutlichen Mietreduktion, sollte zeitlich befristet sein, könnte aber eine Chance für junge Menschen und Familien darstellen.

11. Ausstattung überdenken:

Wohnen stellt ein Grundbedürfnis dar. Zur Deckung dieses Grundbedürfnisses sind die Ausstattung von Wohnanlagen und deren Nebeneinrichtungen, sowie die Innenausstattung zu überdenken, um Kosten zu sparen. Beispielsweise kostet allein ein Tiefgaragenplatz bis zu 45.000 €.

12. Kommunale Aufgaben sind in erster Linie von der Gemeinde zu erbringen: Vielerorts ist es üblich geworden, Aufgaben der Gemeinden auf Gemeinnützige Wohnbauträger abzuwälzen. Diese Kosten werden in weiter Folge auf die Mieter bzw. Wohnungskäufer weiter gegeben. Damit werden diese Kosten zur Gänze privatisiert. Solche Aufgaben sind: Errichtung von großzügigen Spielplätzen, umfangreiche Erschließungsaufgaben, Tiefgaragen und sonstige Parkplätze, Gemeinschaftseinrichtungen, Errichtung kommunaler Gebäude, usw. Nach unserer Ansicht ist diese Vorgangsweise zweckentfremdet, wenn es auch mancher Gemeinde in ihrer misslichen finanziellen Situation hilft.“

Innsbruck, am 2. Feber 2012