fritzklub
Bürgerforum Tirol
im Tiroler Landtag

390/2011

D R I N G L I C H K E I T S A N T R A G

der Abgeordneten
Fritz Dinkhauser, KO Bernhard Ernst, Dr. Andreas Brugger,
Gottfried Kapferer, Dr. Andrea Haselwanter-Schneider

betreffend:

Wohnen finanzierbar machen: Tiroler Wohnbauförderung neu gestalten

Die unterfertigten Abgeordneten stellen den

D R I N G L I C H K E I T S A N T R A G:

Der Landtag wolle beschließen:

„Die Landesregierung wird aufgefordert, zur Umsetzung des gemeinsamen Anliegens *‚leistbares Wohnen in Tirol'* die bestehenden Richtlinien der Wohnbauförderung auf ihre Effizienz zur Erreichung dieses Zieles zu prüfen und als Diskussionsgrundlage die erfolgreichen Maßnahmen der Wohnbauförderung des Bundeslandes Salzburg heranzuziehen."

Bei Nichtzuerkennung der Dringlichkeit möge der Antrag gem. § 27 Abs 3 GeoLT dem **Finanzauschuss** zugewiesen werden.

B E G R Ü N D U N G:

Es ist politisch unbestritten, dass infolge der nachfolgend aufgezählten Rahmenbedingungen ein **leistbares Wohnen für tausende TirolerInnen nicht möglich** ist:

- Tiroler Grund- und Bodenpreise
- Grundverkehrsgesetz
- Baupreise
- Einführung der OIB-Richtlinien (Erfüllung höherer Wärmeschutzstandards unter Einsatz innovativer klimarelevanter Systeme, Einbau von Liften ab drei Obergeschossen, barrierefreie- und behindertengerechte Ausführung, erhöhte Anforderungen hinsichtlich Schall- und Brandschutz usw.)
- Wohnungen als Spekulations- und Finanzanlageobjekte
- Zunehmend mehr Singlehaushalte
- Einkommenssituation und erhöhte Lebenshaltungskosten

Dieser Zustand ist aus gesellschaftspolitischer Verantwortung für das Wohl der Bürger politisch unhaltbar und muss sofort einer Analyse sowie einer verbesserten Lösung zugeführt werden. Wohnen kann und muss leistbarer werden, wobei das Land Tirol umgehend die bestehenden Wohnbauförderungsrichtlinien zu evaluieren hat und die in Teilbereichen wesentlich besseren und effizienteren Salzburger Wohnbauförderungsbestimmungen prüfen und einarbeiten soll.

Die **Salzburger Wohnbauförderungsbestimmungen** unterscheiden sich in folgenden Punkten wesentlich gegenüber den Tiroler Bestimmungen:

1) Darlehenslaufzeit, Verzinsung und Rückzahlung von Förderungsdarlehen:

- In Tirol einheitlich 35 Jahre, Annuität (Zinsen + Tilgung) 1 bis 12 % p.a.
- In Salzburg

  a) bei Erwerb von neu errichteten Wohnungen/Reihenhäusern, Errichtung von Doppel- bzw. Einzelhäusern 30 Jahre, Annuität (Zinsen + Tilgung) 4,33 % durchgehend

  b) bei Errichtung von Wohnhäusern mit Miet- bzw. Mietkaufwohnungen ca. 40 Jahre, Annuität (Zinsen + Tilgung) 1,75 bis 6,375 % p.a.

2) Erwerb von neu errichteten Wohnungen/Reihenhäusern, Errichtung von Doppel- bzw. Einzelhäusern

Gewährung rückzahlbarer, verzinslicher Förderungsdarlehen:

a) In Tirol beträgt der Höchstsatz lediglich 820 Euro pro m² förderbarer Nutzfläche für die Errichtung von Wohnungen, Reihen- und Doppelhäuser in verdichteter Bauweise, bei Errichtung eines Einzelhauses nur ca. 330 Euro z.B. bei einer Haushaltsgröße von 3 Personen.

b) In Salzburg hingegen beträgt die Darlehenshöhe bei Erwerb einer Wohnung/ Reihenhauses bis zu 2.000 Euro und bei Errichtung eines Doppel- bzw. Einzelhauses 1.000 Euro pro m² förderbarer Nutzfläche.

Die vorher angeführten Fördersätze erhöhen sich in Salzburg außerdem um folgende Zuschläge:

- Bei Ausführung von ökologischen Maßnahmen werden um bis zu 400 Euro je m² förderbarer Nutzfläche mehr gewährt.
- Für Jungfamilien (beide Ehepartner das 40. Lebensjahr noch nicht vollendet mit mindestens einem Kind) werden um bis zu 200 Euro bzw. für kinderreiche Familien (Familien mit mindestens 3 Kindern) um bis zu 400 Euro mehr je m² förderbarer Nutzfläche gewährt
- Auffallend ist, dass das Fördersystem in Salzburg insbesondere Familien bevorzugt. So wird z.B. eine wachsende Familie (Ehepaar, bei dem die Ehedauer 10 Jahre nicht übersteigt und beide Ehepartner das 40. Lebensjahr noch nicht vollendet haben) einem 4-Personenhaushalt gleichgestellt. Die förderbare Nutzfläche für das Ehepaar in Tirol liegt bei lediglich 85 m². In Salzburg beträgt hingegen die förderbare Nutzfläche für das Ehepaar 90 m².
- Gewährung von Annuitätenzuschüssen zum Förderungsdarlehen:
  Anders als in Tirol werden in Salzburg Annuitätenzuschüsse zur Tilgung des Förderungsdarlehens auch in der Subjektförderung gewährt, wenn die Annuität des Förderungsdarlehens den zumutbaren Wohnungsaufwand übersteigt. Die gewährten Annuitätenzuschüsse werden nicht verzinst und sind nach Rückzahlung des Förderungsdarlehens zu tilgen (werden nicht als verlorener Zuschuss gewährt).

Berechnungen zeigen, dass ausgehend vom gleichen Gesamtkaufpreis, der gleichen Personenanzahl im Haushalt, dem gleichen Einkommen und dem gleichen Eigenmitteleinsatz zur Finanzierung einer subjektgeförderten **95 m² Eigentumswohnung** unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Fördersysteme und bei Annahme des derzeit herrschenden Zinsniveaus während der gesamten Finanzierungsdauer von 35 Jahren in Tirol um ca. **100 Euro pro Monat mehr zu bezahlen sind als in Salzburg.** Gesamt auf die Laufzeit von 35 Jahren gerechnet 42.000,-- Euro.

Ein weiteres Rechenbeispiel zeigt, dass ausgehend vom gleichen Gesamtkaufpreis, der gleichen Personenanzahl im Haushalt, dem gleichen Einkommen und dem gleichen Eigenmitteleinsatz zur Finanzierung eines subjektgeförderten **140 m² großen Doppelhauses** unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Fördersysteme und bei Annahme des derzeit herrschenden Zinsniveaus während der gesamten Finanzierungsdauer von 35 Jahren in Tirol um ca. **100 Euro pro Monat mehr zu bezahlen sind als in Salzburg**. Gesamt auf die Laufzeit von 35 Jahren gerechnet 42.000,-- Euro.

3) Errichtung von Wohnhäusern mit Mietwohnungen

Gewährung rückzahlbarer, verzinslicher Förderungsdarlehen:

a) In Tirol beträgt der Höchstsatz 820 Euro pro m² förderbarer Nutzfläche. Der Anteil des Förderungsdarlehens an den förderbaren Gesamtbaukosten für das zu fördernde Wohnobjekt beträgt somit lediglich ca. 45%.

b) In Salzburg wird ein Förderungsdarlehen bis zur Höhe der förderbaren Gesamtbaukosten gewährt. Die Finanzierung der Gesamtbaukosten erfolgt daher zu 100% durch ein Förderungsdarlehen des Landes Salzburg.

Die angemessenen Gesamtbaukosten, die das Land Salzburg als Kostenobergrenze für die Errichtung von Mietwohnungen vorgibt, sind um ca. 10 % niedriger als jene in Tirol. So wird z.B. je Wohneinheit lediglich 1 Stellplatz mit 10.000 € gefördert. Unter Berücksichtigung der niedrigeren Baukosten in Salzburg, den unterschiedlichen Fördersystemen in den beiden Bundesländern und aufgrund des derzeitigen Zinsniveaus bedeutet dies, dass in Salzburg über einen Zeitraum von 40 Jahren gerechnet, für eine 80 m² Wohnung **monatlich um ca. 80 Euro** weniger an Miete zu bezahlen ist als in Tirol. Gesamt auf die Laufzeit von 40 Jahren gerechnet 38.400,-- Euro.

c) Wohnbeihilfe bei geförderten Mietwohnungen

Für die Berechnung der Wohnbeihilfe zählen zum maßgeblichen Wohnungsaufwand in Salzburg im Gegensatz zu Tirol auch die anteiligen Grund- und Aufschließungskosten und der Baurechtszins.

4) Begünstigte Rückzahlung von Förderungsdarlehen

In Salzburg werden für Förderungsdarlehen, die vor dem 1.1.2006 zugesichert worden sind, bei einer vorzeitigen gänzlichen Rückzahlung Nachlässe gewährt. Die Höhe der Nachlässe beträgt je nach Restlaufzeit zwischen 5 und 50 % des aushaftenden Darlehensbetrages. In Salzburg sind für das Förderungsdarlehen auch verstärkte vorzeitige Tilgungen zulässig und verkürzen die Laufzeit (in Tirol ebenfalls nicht möglich).

Durch die vom **Land Salzburg** eingeführten Maßnahmen im Jahre 2006 wurden die **Baukosten bzw**. **Mieten um 10 Prozent billiger** und das **Wohnbauvolumen um 35 Prozent erhöht**. Durch das erhöhte Angebot an Wohnungen wurden die Mieten leistbarer.

Die Wohnbauförderungsmittel sollen zur Gänze so eingesetzt werden, dass sie leistbares Wohnen möglich machen. Förderungen von Altenwohn- und Pflegeheimen, einkommensunabhängige Sanierungsförderungen (bis 01.04.2011), Errichtung von Dienstnehmerwohnungen (Hotel- und

Gastgewerbe, Kliniken etc.) sind zu überdenken und müssen gegebenenfalls aus anderen Fördertöpfen des Landes finanziert werden.

Durch die Landesregierung ist zu prüfen, ob im Zuge der Neuorientierung der Richtlinien der Wohnbauförderung das Land Tirol künftig, ähnlich wie das Land Salzburg, Landeseigenmittel zur Umsetzung des Anliegens „leistbares Wohnen“ zur Verfügung stellt (in Salzburg 2010: 44 Mio € / in Tirol seit 2005: 0 €).

Der Landeswohnbaufond Salzburg vergibt Darlehen zu besten Zinskonditionen. Der Landeswohnbaufond Salzburg gibt Zinsvorteile, die er auf dem Kapitalmarkt aufgrund der Bonität des Landes Salzburg erhält, zur Gänze an die Förderungsnehmer weiter. Aufgrund der wesentlich geringeren Förderungsdarlehen, die in Tirol gewährt werden, müssen zur Finanzierung der geförderten Wohnobjekte von den Wohnbaugesellschaften zur Errichtung von Mietwohnungen und Käufern von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern etc. auf dem Kapitalmarkt wesentlich höhere Bankdarlehen zu bedeutend schlechteren Konditionen aufgenommen werden.

Zur Sicherung der landespolitischen Ziele des sozialen Wohnbaus wurden in Salzburg die Zweckbindung der Zuschüsse des Bundes, der Rückflüsse aus laufenden Darlehen sowie die Bereitstellung von eigenen Landesmitteln vom Salzburger Landtag beschlossen.

Die Dringlichkeit wird dadurch begründet, dass in Tirol *‚Wohnen‘* außerordentlich teuer ist und stetig immer teurer wird, wie aktuellste Wohnpreiserhebungen belegen.
Innsbruck ist die teuerste Landeshauptstadt, Kitzbühel ist die teuerste Region Österreichs.
Allein die Zunahme bei den Mieten betrug im Vergleich zum Vorjahr 12%. Für eine Neubauwohnung zahlt man inzwischen durchschnittlich 3.290 €/m². Die teuerste Wohnung in Innsbruck kostete erstmals sogar über 6.000€/m².[1]
Für einen großen Teil der Bevölkerung ist Wohnen trotz Wohnbauförderung, Wohnbeihilfe und Mietzinsbeihilfe einfach unleistbar, wobei die enorm hohen Betriebskosten einen Teil des Problems darstellen.

Innsbruck, am 30. Juni 2011

[1] vgl. Tiroler Tageszeitung vom 28.06.2011.