



PRESSE

KONFERENZ

VON

Johannes Rauch

Klubobmann der Grünen im Landtag

**GRUNDSTÜCKSSPEKULATION UND
MIETPREISEXPLOSION STOPPEN!**

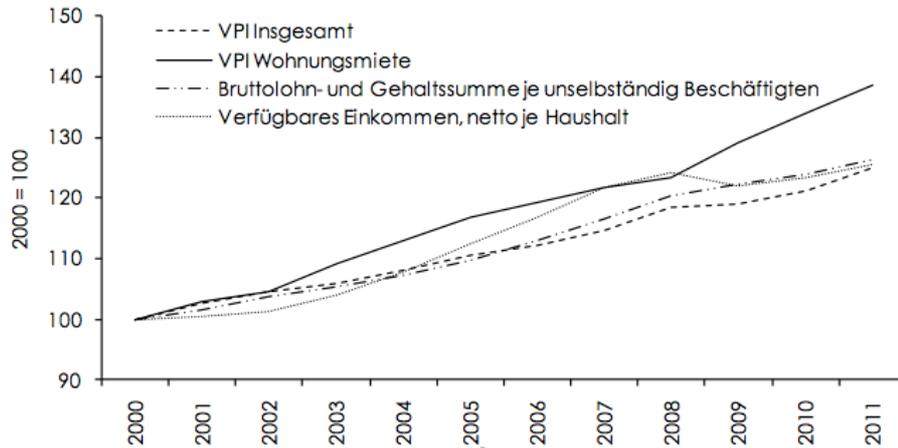
Wohnen muss für jeden leistbar sein!

BREGENZ, Grüner Klub

Mittwoch, 20. März 2013

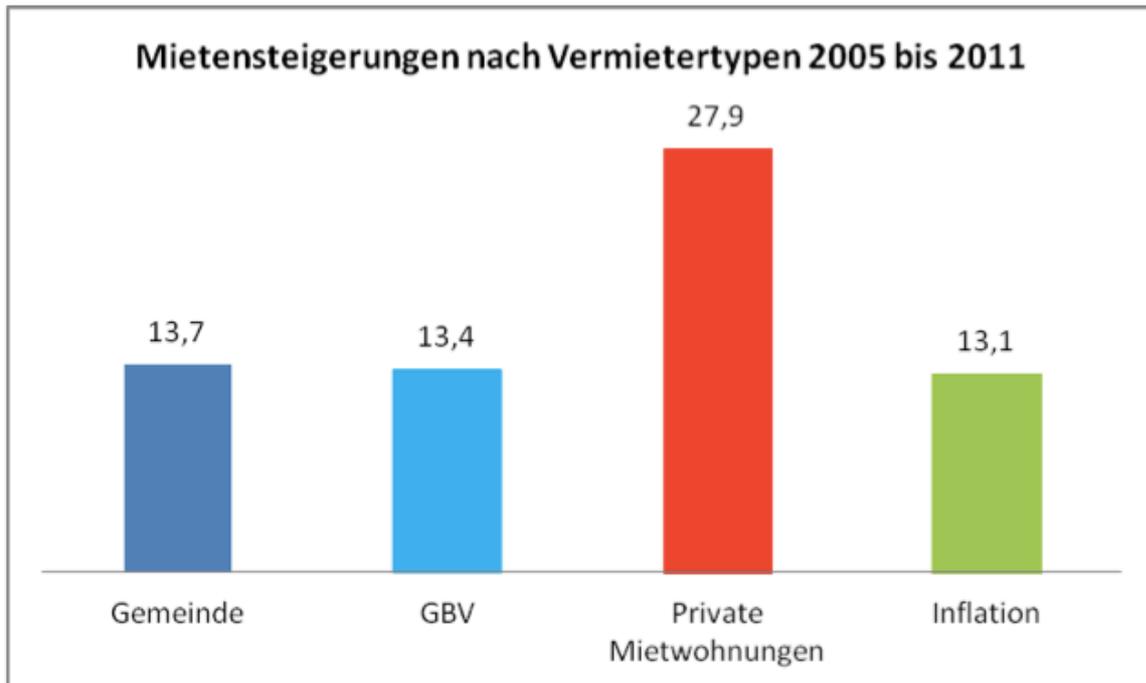
Da läuft etwas aus dem Ruder, und zwar beträchtlich:

Abbildung 18: Entwicklung der Einkommen, Inflation und Mieten



Diese Fakten belegen: Wohnen ist überdurchschnittlich teuer geworden, die Lohnzuwächse haben in keiner Weise mithalten können, damit muss ein immer größerer Anteil vom monatlichen Einkommen für Wohnen aufgewendet werden. Das betrifft niedrige Einkommen mehr als höhere, und wird somit zu einem sozialen Problem.

Besonders betroffen: Wohnungen auf dem privaten Wohnungsmarkt:



Quelle: WIFO 2012: 76.

Seit 2008: Flucht aus den Aktienmärkten – hinein in Immobilien und Grundstücke

Besonders deutlich ist die Entwicklung seit dem Jahr 2008 – das Jahr markiert den Beginn der großen Finanzmärkte-Krise. Anlagekapital flüchtete von den stürmischen und verlustreichen Aktien- und Finanzproduktemärkten in den sicheren Hafen von Grund und Boden sowie Immobilien.

Mittlerweile haben wir in Vorarlberg Preissteigerungen bei Grundstücken im Rheintal von bis zu 100 Euro PRO JAHR zu verzeichnen. Bauland in guten Lagen kostet 500 Euro und mehr – ein Preis, den sich Durchschnittsverdiener nicht mehr leisten können. Die Baukosten stiegen ähnlich dramatisch an: plus 50% innerhalb von 8 Jahren!

All das hat Auswirkungen: sowohl gemeinnützige wie auch private Bauträger berichten, dass de facto keine unbebauten Grundstücke mehr am Markt verfügbar sind, weil

- a) was verkauft wird, von privaten Anlegern gekauft wird, die bereit sind, (fast) jeden Preis zu zahlen
- b) Baugrund spekulativ gehortet wird, was die Preise weiter in die Höhe treibt

Wohnbauförderung – ein Segen, aber vor allem für die Bauwirtschaft...

Vorarlberg hat, im Unterschied zu anderen Bundesländern, seine Wohnbaugelder nicht verspekuliert, die Wohnbaudarlehen nicht verkauft und das Geld, das dafür vom Bund kommt, dafür verwendet, wofür es gedacht ist: um Wohnraum zu schaffen. Insbesondere die Altbausanierungsoffensive war ein voller Erfolg, weil die Sanierungen sprunghaft angestiegen sind – genauso wie die Preise. Damit ist das Problem umschrieben: bessere Wohnbauförderung schlug sich in höheren Preisen wider. Das war so nicht geplant, dass sich zum Beispiel die Fensterpreise innerhalb weniger Jahre verdreifacht haben...

Energiesparmaßnahmen kosten minimal mehr – und rechnen sich auf die Lebensdauer des Gebäudes mehrfach!

Endgültig zu den Akten gelegt werden kann die Legende, Energiesparmaßnahmen oder Dämmvorschriften seien die großen Preistreiber im Wohnbau: gerade einmal 5% Mehrkosten sind damit verbunden – die sich über die Lebensdauer der Gebäude und absehbar weiter steigenden Energiepreisen mehr als amortisieren. (Ein besonderer Unfug ist es, dass in Vorarlberg der Einbau von Ölheizungen immer noch gefördert wird, obwohl sich der Ölpreis in den letzten fünf Jahren verdoppelt hat – so treibt man die Menschen in die Kostenfalle!)

Wohnen wieder leistbar machen! Ein Bündel an Maßnahmen ist notwendig!

Um Wohnen auch für niedrige und mittlere Einkommen wieder bezahlbar zu machen, sind eine Reihe von Maßnahmen notwendig:

1) Der Spekulation einen Riegel vorschieben, Bauland verfügbar machen

Nachdem der „Markt“ hier vollständig versagt und die Spekulation Blüten treibt, muss hier regulierend eingegriffen werden. Ein Vorschlag zur Baulandmobilisierung: Jeder (der es hat, oder es sich leisten kann) möge für sich oder für seine Kinder ein unbebautes Grundstück haben – zu den derzeitigen steuerlichen Konditionen. Wer aber deutlich darüber hinaus Bauland kauft und nicht innerhalb von drei Jahren bebaut, hat damit zu rechnen, dass die Grundsteuer jährlich progressiv steigt.

2) Keine Neuwidmungen von Bauland in den nächsten 10 Jahren

Nachdem der Überschuss an gewidmetem Bauland groß ist, wird ein Stopp für neue Umwidmungen verfügt. Das gilt für Umwidmungen aus jeder anderen Kategorie, egal ob Grünzone, Landwirtschaft, oder Bauerwartungsland.

3) Land und Gemeinden betreiben aktive Bodenpolitik!



Das Land Vorarlberg dotiert aus den Erträgen der Landesunternehmen einen Bodenfonds, mit dem aktive Bodenpolitik betrieben wird. Angekauft wird vor allem Bauland für gemeinnützige Wohnungen und für die Arrondierung überregionaler Betriebsgebiete.

4) Wohnbauförderung umbauen

Die Wohnbauförderung wird derzeit evaluiert. Wenn die Ergebnisse vorliegen, muss das Fördersystem neu überdacht werden. Gemeinnütziger Wohnbau und Verdichtung müssen einen höheren Stellenwert bekommen. Ein (freiwilliges) Übereinkommen mit der Bauwirtschaft verhindert, dass Verbesserungen in der WBF automatisch „abgeschöpft“ werden.

5) Nicht weiter in die Fläche, sondern in die Höhe bauen

Nachdem Grund und Boden in Vorarlberg nicht vermehrbar sind und die Sünden der Vergangenheit sich in großflächiger Zersiedelung kaum mehr rückgängig machen lassen, muss künftig zumindest nicht mehr in die Fläche, sondern in die Höhe und verdichtet gebaut werden. Die Vorschrift, eine bestimmte Anzahl von Autoabstellplätzen bei Häusern zu errichten, ist zu streichen.

Johannes Rauch

Bregenz, 20. März 2013