

**Von:** Heiss Peter Dr. [mailto:P.Heiss@ghs-wohnbau.com]

**Gesendet:** Freitag, 15. Februar 2013 10:17

**An:** Mueller Doris

**Betreff:** AW: Enquete „Wohnbau und Wohnen in Innsbruck 2013 – 2025“ am 1. März 2013

Sehr geehrte Frau Müller,

herzlichen Dank für Ihre Einladung zur Enquete am 1. März

Ich darf Ihnen hiermit mit **Teilnahme an der Veranstaltung und am Mittagessen** avisieren.

Meine Vorschläge/ Forderungen stellen sich wie folgt dar:

1. Die unter dem Begriff "Bauqualität" in den letzten Jahren erfolgten zusätzlichen Erfordernisse bei der Bauausführung (z.B. Barrierefreiheit, Lifte, energetische Maßnahmen, u.a.) haben naturgemäß die Errichtungskosten erheblich ansteigen lassen. Ist seitens des Gesetzgebers bzw. der Fachleute angedacht bzw. überhaupt möglich, diese Maßnahmen gegebenenfalls nochmals zu durchleuchten und auf Einsparungspotenzial bzw. Sinnhaftigkeit zu überprüfen. Weiters ist auch für die Zukunft von Belang, dass diese Erfordernisse nicht noch ausgebaut bzw. verschärft werden, da dies wiederum zu Kostensteigerung führen wird.
2. Garagenproblem, Stellplatzverordnungen  
Wie bereits in der Vergangenheit schon öfters öffentlich diskutiert, stellen die seitens der Kommunen geforderten Stellplätze (bis zu 3 pro Wohnung) einen erheblichen Kostenfaktor dar. Ein Tiefgaragenabstellplatz kostet inklusive Mehrwertsteuer rund € 19 - 20.000,--. Selbstverständlich ist dabei evident, dass es sich hierbei um ein Spannungsfeld zwischen "verparkten" Gemeinden und Kosten für den (gemeinnützigen) Wohnbau handelt. Ein gesellschaftliches Umdenken und in diesem Zuge Vorgaben der Politik bzw. des Gesetzgebers zu einer neuen "Bewirtschaftung" des Autos im Hinblick auf Parkraum wäre m.E. notwendig.
3. Mietzinssprünge - teure alte Wohnungen, billige neue Wohnungen  
Auch über diese Problematik wurde bereits diskutiert und seitens der Wohnbauförderung auch Änderungen im Jahre 2013 in Aussicht gestellt.  
Aus meiner Sicht bleibt jedoch der Sprung zwischen 15. und 16. Jahr, hervorgerufen durch die Erhöhung des Wohnbauförderungsdarlehens von 2 auf 4%, problematisch, da sich zu diesem Zeitpunkt der Mietzins einer alten Wohnung gegenüber einem Neubau um rund 130 % erhöht.

Ich hoffe, hiermit ein paar Diskussionsanregungen zu liefern, und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Dr. Peter Heiss



Gemeinnützige Hauptgenossenschaft  
des Siedlerbundes reg. Gen. m. b. H.

6020 Innsbruck, Ing.-Etzel-Straße 11

Tel. 0512/52061 - 0

Fax. 0512/52061 39

Mail: [p.heiss@ghs-wohnbau.com](mailto:p.heiss@ghs-wohnbau.com)

Website: [www.ghs-wohnbau.com](http://www.ghs-wohnbau.com)

## Aktenvermerk

Innsbruck, am 19.02.2013

Sachbearbeiter:  
**Frau Julia Gschliesser**

Betreff: **Wohnbau und Wohnen in Innsbruck 2013 - 2025**  
Gemeinderätliche Enquete am 01.03.2013  
**GF/2013/108L**

Im Folgenden sollen zu den Themen der vier Diskussionsforen Vorschläge zur Erörterung aufgezeigt werden, wobei es sich dabei teilweise um bekannte bzw. bereits öffentlich diskutierte Punkte handelt, andererseits aber auch um Punkte die bisher noch weniger erörtert wurden. Jedenfalls aber ist das Thema Wohnen dermaßen bedeutsam, dass eine vertiefte Auseinandersetzung mit diesem Thema unumgänglich ist.

### 1. Thema „Raumordnung“

- a) flexiblere Handhabung hinsichtlich der zu errichtenden **(Tiefgaragen-)Stellplätze**, insbesondere bei guten ÖPNV-Anbindungen und/oder Radwegnetzten und dergleichen;
- b) bessere Voraussetzungen für **Wohnraum-Nachverdichtungen** (zB Dachgeschossausbau bzw. –aufbau) schaffen, da dadurch zusätzlicher Wohnraum ohne Grundverbrauch geschaffen werden kann. Probleme sind zB:
  - die nachträgliche Errichtung von (Tiefgaragen-) Stellplätzen ist teilweise gar nicht möglich (und die Errichtung im Innenhof auch nicht unbedingt gewollt), die Entrichtung der Ausgleichsabgabe für einen Tiefgaragenstellplatz kann gerade im geförderten Bereich dazu führen, dass die Nachverdichtung dann dermaßen unwirtschaftlich ist, dass von dieser Nachverdichtung Abstand zu nehmen ist;
  - eine zusätzliche Wohngeschossebene ist teilweise nicht möglich, weil der Bebauungsplan nur geringfügig nicht angepasst wird;
- c) Prüfung bzw. Schaffung der Voraussetzung, dass **unbebaute gewidmete Grundstücke** höher besteuert werden können (z.B. Grundsteuer, vorgezogene Erschließungsabgabe) um Mobilisierung zu erhöhen und durch entsprechende Widmungen Grundstücksflächen (gewidmet und nicht gewidmet) für geförderten Wohnbau vorbehalten.

### 2. Thema „Wohnbauförderung“

- a) flexiblere Handhabung der **Darlehensrückzahlungen** (z.B. höhere Rückzahlung in Niedrigzinsphase und niedrigere Rückzahlung in Hochzinsphase um damit in der Niedrigzinsphase einen Polster für die Hochzinsphase zu schaffen), dies sollte sowohl für Bank- als auch Wohnbauförderungsdarlehen geprüft werden; selbstverständlich dürfte der Mieter dadurch in Summe nicht mehr belastet werden;
- b) Prüfung und – nach entsprechender politischer Diskussion allenfalls – Einführung der Möglichkeit, dass bei Mietern von günstigen geförderten (bzw. auch ausfinanzierten) Wohnungen mit (mittlerweile) hohem Einkommen die Gemeinde einen **„Wohnkostensolidaritätsbeitrag“** einheben kann;

- c) im Sinne einer dauerhaften, nachhaltigen Kostenersparnis und aus ökologischen Gründen sollte der Fokus mehr auf die **Lebenszykluskosten** gerichtet werden (Senkung der Nutzungskosten während der Bestandsdauer des Gebäudes), zB Zertifizierung des Neubaus SPZ (Schulbau) der IIG nach ÖGNI (Österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft);
- d) bei größeren Bauvorhaben Förderung von **Gemeinschaftsräumen**, die einem gemeinschaftlichen Interesse dienen (z.B. Kinderspielräume, Fahrradräume usw.).

### 3. Thema „Wohnungskosten“

- a) „Entschlackung“ des Baurechtes hinsichtlich überbordender **Bauvorschriften**, diesbezüglich müsste eine vertiefte umfassendere Prüfung erfolgen;
- b) bei kleineren bis mittelgroßen Bauvorhaben kein Architektenwettbewerb, sondern architektonische Abstimmung bzw. Entwicklung zusammen mit dem künftigen **Gestaltungsbeirat** (wenn nicht besondere Gründe für einen Architekturwettbewerb sprechen), damit sollte die (auch aus Sicht der Bauträger notwendige) architektonische Qualität ebenfalls gehalten werden können, gleichzeitig könnte dadurch auch von Beginn an auf eine wirtschaftliche Architektur geachtet werden;
- c) **Smartwohnungen**: einen Teil der Wohnungen (zB ein Viertel) einer neuen Wohnanlage noch kostengünstiger anbieten, indem zB diese Wohnungen eine kleinere Wohnungsgröße haben, eine einfachere Ausstattung, keinen Tiefgaragenstellplatz, diese Wohnungen so in der Wohnanlage positioniert werden, dass diese entsprechend der Bewertung nach dem Nutzwertsystem einen kleineren Anteil an Miet- und Betriebskosten pro m<sup>2</sup> zu tragen haben usw.; dadurch wäre es – wenn gewollt und vorbehaltlich einer vertieften Prüfung - möglich auf relativ einfache Weise nochmals günstigere Wohnungen anzubieten.

### 4. Thema „neue Wohnformen“

Generell werden in Zukunft – neben der Kostenthematik - vermehrt die Themen *Energie, Mobilität* und *soziale Aspekte* (zB Begegnungsräume, Freiraumgestaltung usw.) zu beachten sein.

- a) Mehr **Begegnungsräume** schaffen wie zB durch autofreie Wohnanlagen mit in Randzone gelegenen Tiefgaragen (schafft mehr Bewegungsräume und Räume des Zusammenkommens innerhalb der Wohnanlage für die Bewohner und allenfalls Öffentlichkeit);
- b) kleine, günstige **Startwohnungen für junge Leute** schaffen zB mit sehr guter Erschließung (ÖPNV, Fahrradwege), dafür aber nur wenige Tiefgaragenstellplätze errichten (jedoch durch zB besonders fahrradfreundliche Architektur einen Ausgleich schaffen); diese Wohnungen sollten aber nur temporär zur Verfügung gestellt werden (zB 5 Jahre), damit dieses Angebot nach Ablauf dieser Zeit wiederum jungen InnsbruckerInnen dann wiederum zur Verfügung gestellt werden kann;
- c) **Wohngemeinschaftswohnungen** in diversen Formen wie zB mit eigenem Schlafzimmer und eigener Nasszelle, die weiteren Gemeinschaftsräume sind innerhalb der Wohngemeinschaft (zB Küche) oder außerhalb der Wohngemeinschaftswohnungen und damit Benutzung gemeinsam mit den anderen Wohngemeinschaften (zB Aufenthaltsräume).

Innsbrucker Immobilien GmbH  
 Dr. Franz Danler  
 Geschäftsführer

Vert.: - Akt;

Dieser Aktenvermerk wurde in DOCUMENTS von **Gschliesser, Julia** erstellt.  
 18.02.2013 07:43

GF/2013/108L  
 Gschliesser, Julia

**Von:** Innerebner Hubert [mailto:H.Innerebner@isd.or.at]

**Gesendet:** Mittwoch, 13. Februar 2013 18:10

**An:** Mueller Doris

**Betreff:** AW: Enquete „Wohnbau und Wohnen in Innsbruck 2013 – 2025“ am 1. März 2013

Sehr geehrte Frau Müller,

gerne melde ich mich zur Teilnahme an der Enquete an. Da am Nachmittag eine ISD Veranstaltung angesetzt ist, kann ich die Teilnahme am nachmittäglichen Diskussionsforum noch nicht fix zusagen. Für den Fall, dass es sich trotzdem ausgeht würde ich beim Diskussionsforum 4 (Neue Wohnformen) teilnehmen.  
Am Mittagessen kann ich keinesfalls teilnehmen.

Grundsätzlich sind in der beigefügten Kurzbeschreibung schon sehr umfassende und interessante Fragestellungen formuliert. Für die ISD geht es in diesem Zusammenhang vor allem um das Thema, wie den älteren und pflegebedürftigen Menschen Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann, der eine Möglichkeit bietet, so lange es geht dort wohnhaft bleiben zu können. Neben Erschließung durch Lift und adäquater seniorengerechter Beheizungsmöglichkeit ist hier zunehmend mehr auch auf technische Sonderausstattungen Bedacht zu nehmen, um ein sicheres und qualitätsvolles Leben in den eigenen vier Wänden zu unterstützen.

Insoweit meine Fragen:

Wie ist der Stand der Dinge bei der Modernisierung der Altsubstanz hinsichtlich Lifteinbau und Adaptierung der Heizanlagen?

Welche Förderungsmöglichkeiten bestehen für seniorengerechte Adaptierungen von Wohnungen einerseits für Beseitigung von Barrieren und vor allem aber auch für technische Investitionen zur Erhöhung von Sicherheit, Versorgungsmöglichkeit etc.

Mit freundlichen Grüßen

H. Innerebner

Frau Bürgermeisterin  
Mag. Christine Oppitz-Plörrer  
Maria-Theresien – Straße 18  
6020 Innsbruck

Innsbruck, den 08.02.13

Be trifft: Stellungnahme zu den Themen der gemeinderätlichen Enquete

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Mag. Christine Oppitz-Plörrer

Gemeinere greifen wir die Gelegenheit, Vorschläge bzw. Forderungen zum Thema „Wohnbau und Wohnen in Innsbruck 2013 – 2015“ zu präsentieren.

Aus unserer täglichen Beratungspraxis ist ersichtlich, dass vor allem die hohen Mietpreise und Erhaltungskosten in Tirol und insbesondere in Innsbruck große Probleme bereiten. Die nachstehenden Vorschläge beziehen sich daher überwiegend auf diesen Themenkreis.

### **1. Mietzinsberechnung bei geförderten Wohnbauten:**

Das derzeitige Wohnbauförderungssystem hat zur Auswirkung, dass Mieten bei Neubauwohnungen, welche durch gemeinnützige Wohnbauträger zur Verfügung gestellt werden, am Anfang relativ günstig, spätestens nach 12 Jahren (durch Wegfall der Annuitätenzuschüsse) massiv ansteigen und nach ca. 20 Jahren auch für einen Normalverdiener kaum mehr finanzierbar sind. Es wäre wünschenswert die Laufzeit der Wohnbauförderungsdarlehen einerseits zu verlängern (in der Schweiz beträgt die Kreditlaufzeit bis zu 60 Jahre) und andererseits über die gesamte Laufzeit gleichbleibende Annuitäten vorzuschreiben. Derzeit bewegen sich die Annuitäten zwischen 1 bis 12 %.

Weiters sollte die 1998 aufgehobene Zweckwidmung der Wohnbauförderungsgelder wieder eingeführt werden und die Förderquote bei Objektorichtungen von derzeit 40 % auf 60% (wie schon früher einmal gehabt) angehoben werden. Zu überdenken sind auch die hohen Baustandards die zur Verteuerung der Mieten beitragen.

## **2. Mietzinsbildung der Innsbrucker Immobiliengesellschaft, IIG:**

Bei gemeinnützigen Bauvereinigungen (wie z.B. Neue Heimat, Tigewosi usw.) ist gesetzlich geregelt, welcher Mietzins nach vollständiger Tilgung sämtlicher Darlehen auf die MieterInnen überwält werden darf. Die Berechnung der Mietzinshöhe orientiert sich am sogenannten (niedrigen) Burgenländischen Richtwertmietzins, der um weitere 30 % reduziert wird.

Die IIG, welche über einen Wohnungsbestand von ca. 6000 Wohnungen verfügt, ist keine gemeinnützige Bauvereinigung im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, WGG, und kann bei Neuvermietung ausfinanzierter Wohnungen den (hohen) vollen Tiroler Richtwertmietzins verlangen, der pro m<sup>2</sup> und Monat um ca. € 2,50,- über dem Burgenländischen Richtwert liegt.

Hier wäre es ratsam, dass sich die IIG dem Regime des WGG unterwirft, bzw. zumindest durch Vereinbarung bei Neuvermietung lediglich den Burgenländischen Richtwert abzüglich 30 % zur Vorschreibung bringt.

## **3. Kostenübernahme bei defekten Geräten:**

Der österreichische Mietrechtsetzgeber hat bis dato keine klaren Regelungen getroffen, wen die Erhaltungspflicht betreffend Boiler, Gastherme usw. in einer Mietwohnung trifft. Vielmehr handelt sich hierbei um einen gesetzlich unregelmten „Graubereich“ den Vermieter unterschiedlich auslegen. Nach unserem Wissensstand übernimmt z.B. die Neue Heimat Tirol die Kosten für einen Boiler austausch, die IIG lehnt die Kostenübernahme jedoch ab. Es wäre wünschenswert, dass zumindest sämtliche gemeinnützige Vermieter und die IIG dieselbe Vorgangsweise wählen und die entsprechenden Erhaltungskosten ohne direkte Verrechnung auf die MieterInnen übernehmen.

Im Interesse der betroffenen MieterInnen hoffen wir, dass unsere Einwände und Argumente Berücksichtigung finden.

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Walter Vogt

Landessekretär der Mietervereinigung LO Tirol

Amt der Tiroler Landesregierung  
Abteilung Wohnbauförderung  
z.Hd.Herrn Mag. Otto Flatscher  
Eduard-Wallnöfer-Platz 3  
6020 Innsbruck

25.01.2013

E-Mail laiminger@we-tirol.at

Durchwahl 0512/5393/809

**GZ WBF-64/1749/2013**

Sehr geehrter Herr Mag. Flatscher!

Zu Pkt. 1

Allgemein muss zum Eigenmitteleinsatz festgestellt werden:

Die WE ist aufgrund der Bestimmungen des WGG's dazu verpflichtet, ihr Eigenkapital für wohnungswirtschaftliche Zwecke einzusetzen. § 7 Abs. 6 WGG verstärkt diese Pflicht: „Verfügt eine Bauvereinigung über Eigenkapital, das nicht zur Deckung langfristiger Vermögensbestände oder der vorausschauenden Sicherung des laufenden Geschäftsbetriebes.... verwendet wurde, so hat sie dieses Eigenkapital (Reservekapital) innerhalb der folgenden drei Geschäftsjahre für Geschäfte im Sinne des Abs. 1 bis 4b zu widmen.“ Diese Formulierung wurde mit der WRN 2002 eingeführt und verschärft die vorher bestehende Regelung deutlich.

Die im WGG und KStG enthaltenen Bestimmungen sind ein wirksames Mittel zur Erreichung eines adäquaten Eigenkapitaleinsatzes. Die ordnungsmäßige Verwendung dieser Eigenmittel wird jährlich durch die gesetzliche Pflichtprüfung einer genauen Analyse unterzogen. Das Ergebnis findet seinen Niederschlag im Gebarungsvermerk.

Der Eigenmitteleinsatz macht sich beim Mietwohnungsbau langfristig bemerkbar, beim Eigentumswohnungsbau kommt es durch die Vorfinanzierung zu einer Entlastung der Baunebenkosten und des Verkaufspreises.

Damit ist auch gewährleistet, dass die WE als stabilisierender Faktor am Wohnungsmarkt auftreten kann und durch die Beschränkung der Ausschüttung gem. § 10 WGG das erwirtschaftete Vermögen im gemeinnützigen Kreislauf verbleibt.

Zur Abfederung von Mietensteigerungen wurden im Jahr 2012 in Summe rd. EUR 4,0 Mio langfristig für die Finanzierung von Baukosten eingesetzt.

Alle Grundstücke der WE, bebaut und unbebaut, sind mit Eigenmittel finanziert; auch die laufende Zwischenfinanzierung der Baukosten zur zeitgerechten Zahlung der Baurechnungen sowie die bestehende Instandhaltungsvorlage sind durch Eigenmittel finanziert.

Zur Mietenglättung (Grund: Sprünge der WBF-Darlehen und Auslaufen von Zuschüssen) verzichtet WE auf Zinserträge aus eingesetzten Eigenmitteln von rd. EUR 120.000,00 p.a..

Die Laufzeit von Bankkrediten wurde durchwegs auf 35 Jahre verlängert.

#### Zu Pkt. 2

Aus dem Titel „Reduktion oder Wegfall des Annuitätzuschusses bzw. Anhebung der Wohnbauförderung“ stehen 2013 für **24** Wohnanlagen mit 493 Wohnungen empfindliche Mietensteigerungen an.

Diese Anhebung beträgt für eine Musterwohnung mit 75 m<sup>2</sup> ca. EUR 80,-- bis EUR 120,-- p.m..

#### Zu Pkt. 3

Alle Möglichkeiten, die eine Senkung der Mieten bewirken und im Einflussbereich der WE gelegen sind, werden ausgeschöpft. Insbesondere werden die Bewirtschaftungskosten einem laufenden Monitoring unterzogen. Alle Erhöhungen, die über den „Pensionistenindex“ (für 2013 1,8%) hinaus gehen, sind für das Klientel der WE eine überproportionale finanzielle Belastung.

Unverständnis herrscht über die Tatsache, dass die Mieten in älteren Wohnanlagen bedeutend höher als in Neubauten sind. Hier ist eine Sensibilisierung der Vergabestellen erforderlich, um den festgestellten Miettourismus zu vermeiden.

Unsere Vorschläge zur Eindämmung der steigenden Kosten betreffen u.a. folgende Bereiche:

- Stellplatzregelungen
- Brandschutzaufgaben
- Energiekennzahlen
- Ausstattungsstandards
- Gutachten für Wasserrechte und Versickerungsprojekte
- Planungsstandards.

Mit freundlichen Grüßen

WOHNUNGSEIGENTUM

GF Dir. Dr. A.-M. Zatura-Rieser

  
GF Dipl.-Ing. Stephan Krimbacher



**Von:** Alexander Wolf [<mailto:alexander.wolf@zima.at>]

**Gesendet:** Montag, 25. Februar 2013 10:35

**An:** Mueller Doris

**Betreff:** Wohnbau und Wohnen in Innsbruck 2013 - 2015 / konkrete Vorschläge

Sehr geehrte Frau Müller,

ich gebe untenstehend unsere konkreten Vorschläge für die Wohnbau Enquete am 1.3.2013 bekannt. Entschuldigen Sie bitte die Verspätung und nicht fristgerechte Abgabe dieser Vorschläge. Ich hoffe dennoch, dass diese Berücksichtigung finden können.

### 1. Raumordnung / Stadtplanung

Die Stadt Innsbruck muss ehest bald die Flächenwidmung im gesamten Gemeindegebiet sowie die entsprechenden Dichtezonen regeln. Es gibt derzeit zu viele weiße Flecken, welche vermehrt zu Spekulation und somit zu überhöhten Preisen führen.

Dort wo wohnen technisch machbar ist muss gewidmet werden. Dies könnte den Markt beruhigen und die Preissteigerungen eindämmen. Bei der Dichtegestaltung ist auf eine Gleichbehandlung zwischen Gemeinnützigen und Gewerblichen Wohnbauträgern Bedacht zu nehmen. Höhere Dichten führen zu geringeren Grundkosten.

### 2. Wohnbauförderung

Die angemessenen Grundkosten hinken in Innsbruck stark hinterher. Eine Erhöhung der zulässigen Grundkosten um 20% schlägt bei den Wohnkosten für die Bewohner mit nur 3 - 5 % durch! Hingegen sollte sich der Gesetzgeber bzw. die Wohnbauförderung überlegen, wie die Baukosten durch eine Novellierung der Baugesetze (Tiroler Bauordnung, OIB, Garagenverordnung, etc.) gesenkt werden können. Es ist zu hinterfragen, ob die künftigen Nutzer der Wohnungen mit der Übertechnologisierung der Bauten überfordert sind und ob die Effizienz in der Nutzung gegeben ist.

### 3. Soziale Verantwortung

Um unsere Gesellschaft nachhaltig zu stärken muss dafür Sorge getragen werden, dass **leistbares Eigentum** geschaffen wird. Dies stärkt die Strukturen und insgesamt würde dies zur Konfliktvermeidung (Neidgesellschaft) beitragen.

Der hohe Anteil an geförderten **Mietwohnbauten** in der überdurchschnittlich hohen Qualität ist für die alpenländische Kultur nicht erstrebenswert. Die Tiroler wollen Eigentum in zumindest gleicher Qualität!

Mit besonderen Grüßen

Ing. Mag.(FH) Alexander Wolf  
Geschäftsführer

**ZIMA Wohn- und Projektmanagement GmbH**  
A-6020 Innsbruck, Burgenlandstraße 41  
Tel. +43 (512) 348178, Fax +43 (512) 348178 20  
[alexander.wolf@zima.at](mailto:alexander.wolf@zima.at), [www.zima.at](http://www.zima.at)



# Der Mieterschutz.

## Mieterschutzverband Österreichs

Landesorganisation Tirol,  
ZVR-Zahl: 020056055  
Maximilianstraße 2  
(Eingang Hauptpost)  
6020 Innsbruck

Telefon: 0 512 / 57 40 35  
Fax: 0 512 / 58 40 14

An die  
Landeshauptstadt Innsbruck  
z. Hd. Frau Bürgermeisterin Mag.<sup>a</sup> Oppitz-Plörer  
Maria-Theresien-Straße 18  
6020 INNSBRUCK

---

Mieterschutzverband Österreichs, A-6020 Innsbruck, Maximilianstraße 2

Innsbruck, am 14. Februar 2013

**Betrifft:** Enquete „Wohnbau und Wohnen in Innsbruck 2013 bis 2025“

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Mag.<sup>a</sup> Oppitz-Plörer!

Vorab bedanke ich mich für die Einladung zur „Wohnbau und Wohnen in Innsbruck 2013 bis 2025“ am 1. März 2013. Gleichzeitig gestatte ich mir, zu den Themen der Impulsreferate wie folgt Stellung zu nehmen:

### 1. Annuitäten:

Die Reduktion des Annuitätenzuschusses des Landes Tirol führt oft dazu, dass Mieter gemeinnütziger Wohnungen erhebliche Mietensteigerungen erhalten, wodurch die Mieter massiv belastet werden und an ihre finanzielle Grenze gelangen. Die derzeitige Situation bedeutet, dass bei einer zu Beginn niedrigen Zahlungsrate diese sich nach dem 10., 15., 20. und 26. Jahr erhöht. Immer, wenn ein solcher Sprung ansteht, wird die Miete erhöht. So ist es vorgekommen, dass sich eine Miete von € 330,00 im Jahr 2000 auf € 763,00 im Jahr 2012 erhöhte, die Wohnung sich aber in einem gebrauchten Zustand befand. Das derzeitige System führt bei den Mietern zu großer Unzufriedenheit.

Unseres Erachtens ist das derzeitige System bei den Annuitäten zu überdenken und durch einen transparenten Mietzinsanhebungsmodus entsprechend dem Richtwertsystem zu ersetzen.

### 2. Mietzinsbildung:

Gemeinnützige Bauvereinigungen haben gemäß der Grundsatzbestimmung des WGG ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten.

# Der Mieterschutz.

Für die Leistungen der gemeinnützigen Bauvereinigungen aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrags müssen die Mieter ein so genanntes angemessenes Entgelt bzw. den Mietzins bezahlen, das sich nicht durch Angebot und Nachfrage bestimmt, sondern das kostendeckend anzusetzen ist. Die Mietzinsbildung im Bereich des WGG orientiert sich am Grundsatz der Kostendeckung. Das bedeutet, dass die Miete nicht höher, aber auch nicht niedriger sein darf, als es zur Deckung der Errichtungskosten, der Bewirtschaftungskosten (= Instandhaltungen & Betriebskosten) und zur Bildung einer Rücklage erforderlich ist.

Unseres Erachtens führt die im § 27 Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 - TWFG 1991 enthaltene Regelung bezüglich der Mietzinsbildung bei der Förderung von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten mangels Durchsichtigkeit immer wieder zu Unklarheiten und bedeutet Rechtsunsicherheit.

Das Tiroler Wohnbauförderungsgesetz sollte unseres Erachtens geändert werden, wobei vor allem die Mietzinsbildung nachvollziehbar geregelt und die Mietzinsbildung an das Mietrechtsgesetz bzw. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz angelehnt werden sollte.

### **3. Therme/Boiler:**

Immer wieder stehen immer dann, wenn ein Boiler bzw. eine Therme schadhaft wird, Mieter vor dem Problem, dass die Vermieterseite die Kosten für die Reparatur bzw. für den Austausch nicht übernimmt. Die Mieter sind dadurch oft in einer Drucksituation, die Therme oder den Boiler selbst reparieren oder austauschen zu lassen, was mit einer hohen Kostenbelastung verbunden ist, vor allem bei Personen mit einem geringen Einkommen.

Es ist unseres Erachtens durch das Andauern der rechtlichen Grauzone bei den Themen Therme und Boiler anzudenken, einen Unterstützungsfonds einzurichten, wodurch Mieter, die sich bei der Reparatur bzw. beim Austausch eines Boilers oder der Therme unfinanzierbaren Kosten ausgesetzt sehen, finanzielle Hilfe erhalten können. Unseres Erachtens wäre bei der als Vermieter auftretenden Innsbrucker Immobilien GmbH. & Co KG die Reparatur bzw. der Austausch eines Boilers oder der Therme nicht dem Mieter aufzubürden.

### **4. Mietzinsbeihilfe:**

Unseres Erachtens sollten bei der Berechnung der Mietzinsbeihilfe die bei Mietverhältnissen einen erheblichen Kostenfaktor darstellenden Betriebskosten stärker berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen verbleibt,

Dr. Herta Trummer

Ergeht per E-mail an: [buergemeisterin@magibk.at](mailto:buergemeisterin@magibk.at)

Bürgermeisterin

Mag.a Christine Oppitz-Plörer

Rathaus

Innsbruck, 18.02.2013

## **Enquete „Wohnbau und Wohnen in Innsbruck 2013-2025“**

Eingabe im Rahmen der behandelten Themen/Referate

Der Verein Dowas möchte folgende Forderungen bzw. Fragen in die Diskussion einbringen:

### **1. Wohnungssituation in Innsbruck**

- Die Vergaberichtlinien der Stadt müssen unter Einbeziehung von Experten aus der Wohnungslosenhilfe überarbeitet werden. Wohnungswerber, die wohnungslos sind und Menschen mit geringem Einkommen müssen schneller Zugang zu städtischen Wohnungen haben
- Die Altersgrenze zur Anmeldung auf eine Stadtwohnung muss auf 16 Jahre herabgesetzt werden
- Berücksichtigung und Überprüfung der Einkommensverhältnisse bei bestehenden Mietverhältnissen der städtischen Wohnungen
- Einrichtung einer professionellen Delogierungspräventionsstelle
- Wie viele gemeinnützige Wohneinheiten fallen in das Vergaberecht der Stadt?
- Wie ist das Verhältnis von Eigentums- bzw. Mietwohnungen?

### **2. Raumordnung / Widmung / Baurecht**

- Gibt es konkrete Pläne der Umwidmung von Flächen für den sozialen Wohnbau
- Welche Ergebnisse gibt es von der Arbeitsgruppe Wohnen (Arge WO), die im September 2012 ihre Arbeit aufgenommen hat?

- Wie ist das örtliche Raumordnungskonzept aus dem Jahr 2002 (ÖROKO) in Bezug auf die Widmungen für Wohnbauzwecke tatsächlich umgesetzt worden?
- Erhöhung der Steuern auf brach liegendes Bauland

### **3. Wohnbauförderung**

- Die Mittel der Wohnbauförderung müssen (wieder) der Zweckbindung zugeführt werden
- Die Mietzinsbeihilfe muss nach den Richtlinien der Stadt Innsbruck in allen Gemeinden Tirols gewährt werden
- Erhöhung der Mietzinsbeihilfe und Berücksichtigung der Betriebskosten bei der Berechnung der Mzbh
- Spekulationsverbot für Wohnbauförderungsmittel

### **4. Wohnkosten**

- Die gemeinnützigen Wohnbauträger haben ihrer Pflicht nachzukommen, niedrige Mieten zu gewährleisten und kostengünstig zu bauen
- Wohnbauoffensive der Stadt, um den privaten Wohnungsmarkt unter Druck setzen zu können
- Lobbyarbeit für eine Reform des Mietrechts

Mit der Bitte um Weiterleitung der angeführten Punkte an die Referenten und Teilnehmer verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

Peter Grüner (für den Verein)

**Von:** die termiten [mailto:arabrahcolb@gmail.com]  
**Gesendet:** Dienstag, 19. Februar 2013 10:06  
**An:** Mueller Doris  
**Betreff:** Enquete "Wohnbau und Wohnen in Innsbruck 2013-2025"

Sehr geehrte Frau Müller,

wie telefonisch besprochen hier unserer Forderungen bzw. Vorschläge für die gemeinderätliche Enquete "Wohnbau und Wohnen in Innsbruck 2013-2025" am 1.3.2013

**Einbeziehung der Sozialarbeit in Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik** u.a. zu den Themen:

- Überarbeitung der Vergaberichtlinien für Stadtwohnungen
- Möglichkeiten der Fluktuation bei bestehenden Mietverhältnissen in Stadtwohnungen erarbeiten und unterstützen
- Erhöhung und Anpassung der Mietzins- und Wohnbeihilfen (zB Einberechnung der Betriebskosten)
- Funktionierende und flächendeckende Delogierungsprävention
- Projektplanung beim Neubau zB für Alternative Wohnformen

Mit freundlichen Grüßen

DSA Barbara Bloch

[www.dietermiten.at](http://www.dietermiten.at)