



©Franz Gerdl, TVB Region St. Johann in Tirol

GREEN PAPER

“Wie weniger besser für alle ist“ – Klimafreundlich leben in St. Johann

Das Projekt „TRANSREAL – Transformativer Realismus für effektive Klimamaßnahmen“ hat sich das Ziel gesetzt, im ländlichen Raum Initiativen für ein klimafreundliches Leben anzustoßen. Im Zuge partizipativer Forschungsarbeiten in der Fallstudienregion LEADER Regionalmanagement regio3 (Workshops in der Fokussgemeinde St. Johann, Online-Gespräche mit regionalen Entscheidungstragenden, Dokumentenanalyse) wurde das Thema Wohnen als dringendstes Problem identifiziert. Dieses Green Paper wurde in Austausch mit Akteur:innen der Region von den Forscher:innen von TRANSREAL verfasst. Es entwickelt Vorschläge für ein Pilotprojekt, das die gemeinsame Gestaltung eines klimafreundlichen Wohnens ermöglichen soll.

1. Die Welt ist im Umbruch

Es ist schön in St. Johann; es lebt sich gut hier. Doch auch in St. Johann spürt man zunehmend die großen Veränderungen, die gegenwärtig stattfinden. **Die Welt, so wie wir sie kennen, befindet sich durch die Klimakrise im Umbruch.** Die mittlere Temperatur liegt in der Region im Jahr 2020 bereits um 1,8 Grad über jener, die im Jahresmittel von 1970 bis 2000 gemessen wurde.¹ In den letzten Jahren gab es vermehrt Starkregenereignisse, die vereinzelt zu Überschwemmungen von Siedlungsgebieten geführt haben. Gleichzeitig ist auf manchen Almen ein Wassermangel spürbar. Mit den klimatischen Veränderungen geht die Verbreitung von invasiven Pflanzen und Schädlingen einher, wie dem Borkenkäfer, der in manchen Regionen die Waldschutzfunktion gefährdet.

Doch Veränderung kann gestaltet werden. Die anstehende Transformation, zu der die Klimakrise führt, friedlich und demokratisch zu bewältigen, erfordert **Radikalität und Pragmatismus**, das heißt abzuwägen zwischen dem, was notwendig ist, und dem, was möglich ist.² Diese Kunst setzt eine Kompetenz des konstruktiven Zusammenarbeitens voraus – von Politik, Zivilgesellschaft und Wirtschaft. Eine solche Herangehensweise ist wichtig, um **die Angst vor Veränderung zu nehmen und Mut zu machen, das Neue zu wagen.** Transformativ zu handeln heißt, gemeinsam den Herausforderungen zu begegnen.

Im „Strategiehandbuch St. Johann in Tirol“ sind beide Perspektiven vereint. Als ein „**Kompass für die Zukunft**“ listet es eine Vielzahl wichtiger Maßnahmen auf, die auf schrittweise Verbesserungen abzielen, und benennt gleichzeitig Visionen, die die Richtung für die notwendige Transformation angeben. Ziel ist es, die hohe Lebensqualität zu erhalten, gleichzeitig aber zu beginnen, anders zu leben, zu arbeiten und zu wirtschaften. Dazu braucht es in der Region den Willen und den Mut, auf Basis des notwendigen Fachwissens auch unbequeme Entscheidungen zu treffen.³

„**Lebensraum, Boden und Flächenentwicklung**“ gelten als **Kernthemen für die strategische Entwicklung von St. Johann.** Ein „Weniger“ an Versiegelung und Siedlungsdruck ist ein wichtiger Teil der regionalen Vision, in der Grund und Boden als knappes und Lebensraum als höchstes Gut wahrgenommen werden. Im Bereich „Wohnen und Soziales“ wird als erstes Ziel bedarfsorientierter Wohnraum für Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen genannt. Der durch überdurchschnittlich hohe Immobilienpreise getriebenen Verdrängung von Bevölkerungsgruppen soll aktiv entgegengewirkt werden.

2. „Weniger ist besser für alle“

Ein Leitprinzip der Klimaforschung ist: „Weniger ist besser für alle“.⁴ Dies steht der Erfahrung der österreichischen Nachkriegszeit gegenüber, in der das Wachstum der Einkommen mit steigendem Lebensstandard einherging. Bis heute gilt Wachstum als positiv: So wie Kinder und Pflanzen soll auch die Wirtschaft wachsen, der Tourismus und die Kaufkraft. Doch wächst auch das **Unbehagen am endlosen Wachstum durch seinen langfristig zerstörerischen Einfluss auf unsere Lebensbedingungen.** Durch den Verbrauch an Rohstoffen, die nicht mehr durch die Bildung neuer Ressourcen gedeckt werden können, leben wir nicht nur auf Kosten der nachfolgenden Generation, auch die Artenvielfalt wird zerstört und die lebensfeindliche Erderhitzung befeuert. Dies fordert dazu auf, unsere Alltagsroutinen zu überdenken und sich ein Wissen darüber anzueignen, **was „ausreichend“ (sufficient) ist,** um gut leben zu können.

¹ Diese und alle weiteren Ausführungen in diesem Absatz sind der Publikation entnommen: KLAR! regio³ (2022) Klimawandel-Anpassungskonzept. Hochfilzen.

² Novy, A. & Barlow, N. (2023) Transformative Climate Actions – A case study on settlement structures in rural Austrian. SRE-Discussion Paper. Institute for Multilevel Governance and Development. WU Wien. Wien.

³ Görg, C., V. Madner, A. Muhar, A. Novy, A. Posch, K. Steininger und E. Aigner (Hrsg.) (2023) APCC. Special Report: Strukturen für ein klimafreundliches Leben. Heidelberg.

⁴ Hickel, J. (2022) Weniger ist mehr. Warum der Kapitalismus den Planeten zerstört und wir ohne Wachstum glücklicher sind. München.

Das Bemühen, **schädlichem Wachstum, allen voran im Bodenverbrauch, entgegenzuwirken**, ist Teil einer **suffizienzorientierten Klimapolitik**. Dies gemeinsam zu verwirklichen erfordert Rahmenbedingungen, die zu weniger Emissionen und Ressourcenverbrauch führen: Sowohl die Wohnsuffizienz, d. h. die bessere Nutzung vorhandenen Wohnraums, soll gesteigert werden wie auch die Flächensuffizienz, um den Bedarf an Neubauten zu senken.⁵ Dadurch wird das Leben in der Region verbessert sowie die Region nachhaltig lebenswert erhalten. Gerade in der Bodenpolitik ist weniger oftmals mehr: weniger Versiegelung und weniger Leerstand sind besser für alle. Bis heute fehlen jedoch dafür Bewusstsein und Datengrundlage.

3. Nur gemeinsam ändern wir Rahmenbedingungen

Die Klimakrise zu meistern, erfordert Pionierleistungen, Kreativität und Engagement von vielen. Wenn wir die Ellbogen einziehen und die Ärmel hochkrempeln, wird vieles möglich. Der Charme von St. Johann rührt vom fortgesetzten Bemühen, Offenheit für Innovation, Unbekanntes und Fremdes mit dem Stolz auf das Eigene, dem Bewahren von Natur und Tradition zu verbinden, sei dies Umweltschutz oder der Erhalt des Dorfcharakters. Als wachsende Gemeinde steht St. Johann vor besonderen Herausforderungen, vor allem in Bezug auf den Umgang mit den vorhandenen Boden- und Lebensraumressourcen. Hilfreich ist für die anstehenden Herausforderungen ein **heimatverbundener Kosmopolitismus**, der gleichzeitig weltoffen bleibt und seine Verantwortung für diesen Planeten wahrnimmt und damit Natur und sozialen Zusammenhalt bewahrt.

Regionales Pilotprojekt 2024: Wege zum klimafreundlichen Wohnen

Jede große Reise beginnt mit dem ersten Schritt – in unserem Fall mit einem *regionalen Pilotprojekt 2024*. In den partizipativen Forschungsarbeiten im Rahmen des Projekts *TRANSREAL – Transformativer Realismus für effektive Klimamaßnahmen* wurde das Politikfeld Wohnen und der fehlende leistbare Wohnraum als eines der dringlichsten Probleme identifiziert, der es jungen Menschen erschwert, in der Region zu bleiben oder in diese zurückzukehren.

1. Aktuelle Situation

Im Bereich Wohnen steht St. Johann in Tirol vor einer herausfordernden Situation. Seit 2001 hat es ein Bevölkerungsplus von 22 Prozentpunkten gegeben, sodass mittlerweile knapp 10.000 Einwohner:innen in der Gemeinde leben. Dem entsprechend ist die **versiegelte Fläche im Dauersiedlungsraum kontinuierlich** gestiegen. Der Zuwachs an neuen Haushalten (sprich: Wohnungen und Eigenheime) beträgt 36 Prozentpunkte und übersteigt damit deutlich den Anstieg in der Bevölkerung. Es sind vor allem Einpersonenhaushalte, die am stärksten zugelegt haben, zu Lasten der Mehrpersonenhaushalte (drei und mehr Personen).⁶ Man könnte dies auch als „Bauüberfluss“ bezeichnen.⁷ Es gibt insgesamt so viel Wohnraum wie noch nie, gleichzeitig wird es gerade für junge Menschen in St. Johann immer schwieriger, leistbaren Wohnraum zu finden.

Diese Situation hat sich in den letzten Jahren deutlich verschlechtert.⁸ Die verstärkte Bautätigkeit und die damit verbundene Bodenversiegelung gingen einher mit einem beträchtlichen **Anstieg der Immobilienpreise**. Bei den Baugrundstückpreisen hat sich der Preis in den letzten zehn Jahren beispielsweise verdreifacht und lag 2022 bei 957,6 €/m².⁹ Analog haben sich auch die

⁵ Fuhrhop, D. (2023) Der unsichtbare Wohnraum. Wohnsuffizienz als Antwort auf Wohnraumangel, Klimakrise und Einsamkeit. Bielefeld, S. 16.

⁶ <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/familien-haushalte-lebensformen/haushaltsprognosen> (17.9.2023)

⁷ Fuhrhop, D. (2020) Verbiertet das Bauen. München. S. 58.

⁸ ÖROK (o.J.) Anteil der vers. Fläche am DSR in %, Gemeinden, 2018. <https://www.oerok-atlas.at/#indicator/61>

⁹ Statistik Austria (2023) Sonderauswertung Immobilien-Durchschnittspreis. <https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/immobilien-durchschnittspreis> (17.09.2023).

durchschnittlichen Preise für Wohnungen dramatisch erhöht: Innerhalb nur eines Jahres (von 2017 auf 2018) kam es zu einem Anstieg um 61 Prozentpunkte auf durchschnittlich 4.566 €/m². In den Pandemie Jahren erfolgte abermals eine deutliche Erhöhung der Preise für Eigentumswohnungen, sodass man 2022 im Durchschnitt über 7.500 €/m² zahlte.¹⁰ Für Personen, die in St. Johann aufwachsen und eigenen Wohnraum begründen möchten, ist das finanziell nicht zu stemmen.

Diese Situation stellt langfristig auch eine Gefährdung des Wirtschaftsstandorts dar. Daher wurde vom Regionalmanagement regio³, der Wirtschaftskammer Tirol und dem Innovationsnetzwerk Kitzbühel in Kooperation mit der Universität Innsbruck ein achtmonatiges Projekt initiiert, in dem man die Frage behandelte, wie man die Attraktivität der Region Kitzbühel für die Generation Z steigern kann. Hier handelt es sich um die Jahrgänge 1990 bis 2000, also die heute 20- bis 30-jährigen, die es aktuell besonders schwer haben, Wohnraum zu finden. Um diese Altersgruppe in der Region zu halten, braucht es nicht nur Arbeitsplätze, sondern Angebote für leistbares Wohnen. In diesem Zusammenhang hat sich der Verein „fair leben“ gegründet, der mittels optimierter Bauweise leistbaren Wohnraum schaffen möchte.¹¹

2. Vorarbeiten für ein regionales Pilotprojekt „Wege zum klimafreundlichen Wohnen“

Es wurden mehrere Themenblöcke definiert, um Wege für ein klimafreundliches Leben in St. Johann aufzuzeigen. Die nachfolgenden Vorschläge sind geleitet von der Annahme, dass es einer gemeinsamen Anstrengung bedarf, mit Boden sorgsamer umzugehen. Manche Maßnahmen betonen die Eigeninitiative der Bevölkerung, die von Gemeinde und Land unterstützt wird, andere zielen auf politische Maßnahmen, die in die Kompetenzen öffentlicher Entscheidungsträger auf Gemeinde-, Landes-, Bundes- und EU-Ebene fallen. Die Umsetzung erfordert daher zielorientiertes und koordiniertes Handeln mehrerer Akteure gemeinsam.

* **Aktivierung von „unsichtbarem Wohnraum“:** Der hohe Anteil an Einpersonenhaushalten in St. Johann in Tirol lässt vermuten, dass Teile der Wohnfläche nicht oder kaum genutzt werden. Tendenziell betrifft dies auch Paarhaushalte, wenn die Kinder ausgezogen sind. Gerade im Alter steigt die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf¹², was oftmals als Belastung empfunden wird. Die Mobilisierung „unsichtbaren Wohnraums“¹³, z.B. von ungenutzten Zimmern, bietet sich vor allem bei älteren Personen und deren Wohnwünschen an. Dies kann in Form von **Untervermietung** geschehen oder durch **„Wohnen für Hilfe“ („Homeshare“)** – eine vergleichsweise etablierte Form des Wohnens, wo junge Menschen bei älteren Personen wohnen und diese bei alltäglichen Verrichtungen unterstützen und im Gegenzug keine oder eine geringere Miete zahlen. Um „unsichtbaren Wohnraum“ zu mobilisieren, ist die Schaffung einer Wohnraumvermittlungsstelle zu empfehlen, die den Rahmen bietet, damit sich Wohnungssuchende und Vermietungsinteressierte kennenlernen können und „Wohnungspaare“ zusammenfinden.¹⁴

„Unsichtbarer Wohnraum“ kann aber auch durch andere Maßnahmen aktiviert werden, wie etwa durch Zuschüsse für notwendige Renovierungen oder Umbauten, um Räume (oder Wohnungen => siehe Leerstand) vermietbar zu machen. Das Projekt „Rehabitat“ hat für verschiedene Haustypen Möglichkeiten des Umbaus untersucht.¹⁵ Diese Maßnahme ließe sich kombinieren mit einer Prämie bei erstmaliger (Unter-)Vermietung.

¹⁰ Ebd.

¹¹ Regio-tech (2023) fair-leben. <https://www.regio-tech.at/page.cfm?vpath=projekte&genericpageid=2113> (17.9.2023).

¹² Deschermeier, P. & Henger, R. (2015) Die Bedeutung des zukünftigen Kohorteneffekts auf den Wohnflächenkonsum. IW-Trends 3.2015. Köln, S. 26.

¹³ Fuhrhop, D. (2022) Genug gebaut. Trendumkehr und Alternativen. Vortrag am 1. Dez. 2022, Wien. <http://www.clubofvienna.org/?event=genug-gebaut>

¹⁴ Vgl. Fuhrhop, D. (2023), S. 25.

¹⁵ Lindenthal, J. & Mraz, G. (2015) Neues Wohnen im alten Haus. Sanierungsoptionen mit Zukunft: vom Einfamilienhaus zum Mehrpersonenhaushalt. Wien.

*** Aktivierung von Leerstand:** Der Umgang mit Leerstand ist ein vielfach diskutiertes Thema, bei dem die Meinungen stark auseinandergehen. Ein effektives Leerstandsmanagement kann unterschiedliche Ansätze verfolgen. Die Aufgabe einer „**Wohnraumagentur**“ ist es, Beratung anzubieten und Personen bei der Vermietung zu begleiten, Behördenwege zu erledigen und die Miete zu garantieren, um so Menschen die Angst und den Arbeitsaufwand abzunehmen, ihre Objekte auf dem Wohnungsmarkt anzubieten. Wie schon beim unsichtbaren Wohnraum kann man auch bei der Aktivierung von Leerstand finanzielle Unterstützung für Sanierungen, Umbauten bzw. Prämien bei erstmaliger Vermietung andenken.

Ergänzend dazu ist auch die Erfassung von Leerstand ein wichtiger Schritt. Seit 1. Jänner 2023 sind Eigentümer:innen in Tirol verpflichtet, Leerstand bzw. Ausnahmegründe zu melden. Ab sechs Monaten fällt eine Leerstandsabgabe an. In sogenannten Vorbehaltsgemeinden mit hohem Wohnungsdruck – zu denen auch St. Johann zählt – kann diese bis das Doppelte des regulären Satzes betragen. Bei neu errichteten Wohnanlagen kann die Gemeinde durch Nutzungsverträge mit den Bauträgern eine widmungskonforme Nutzung festlegen, um zu verhindern, dass Wohnungen durch Käufe von Anlegern nur als Investitionsobjekt dienen.

*** Reduzierung von Freizeitwohnsitzen:** Die ungleiche Verteilung von Wohnflächen ist eine wesentliche Ursache der Erderhitzung, global wie auch in Österreich.¹⁶ Ferienwohnsitze stehen im Konflikt mit der Schaffung von leistbarem Wohnraum, Ressourceneffizienz, sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Vermeidung von Zersiedelung. Das Bundesland Tirol hat dem bereits Rechnung getragen und eine Freizeitwohnsitzquote von acht Prozent festgelegt. In St. Johann liegt der Anteil der Ferienwohnsitze noch unter dieser Quote.

Grundsätzlich können Personen mit einem Ferienwohnsitz in der Region ebenfalls motiviert werden, einen Teil ihres Hauses oder ihrer Wohnung ganzjährig zu vermieten. Dies würde nicht nur Wohnraum schaffen, sondern durch die ganzjährige Nutzung würde die Immobilie zudem in einem besseren Zustand bleiben. Auch hier bräuchte es eine Stelle oder Agentur vor Ort, die den ganzen Prozess der (Unter-)Vermietung betreut, da diese Personen nicht kontinuierlich vor Ort sind und nicht die zeitlichen Ressourcen haben, sich selbst darum zu kümmern.

3. Mögliche Umsetzungsschritte 2024 – ein Ablaufvorschlag

1) Auftaktveranstaltung (Frühjahr 2024; Zielgruppe: alle Menschen in St. Johann)

- Impulsvortrag zu Transformativen Klimamaßnahmen aus dem Projekt TRANSREAL
- Vorträge von Expert:innen für Wohnfragen
- Erhebung des Potenzials von „unsichtbarem Wohnraum“, Wohnbedarf und Wohnwünschen mittels quantitativer Befragung
- Interaktives Format zum Austausch zu Projektideen

2) Workshop (spätes Frühjahr 2024; Zielgruppe: Interessierte)

- Konkretisierung der Vorschläge (mit Unterstützung einer universitären Einrichtung, z.B. Universität Innsbruck oder WU)

3) Regionalkonferenz (Herbst 2024; Zielgruppe: Interessierte und Entscheidungstragende aus Gemeinde und Land)

- Vorstellen der Projektideen
- Diskussion über Umsetzungsmöglichkeit

¹⁶ United Nations Environment Programme (UNEP) (2020) Emission Gap Report 2020. Nairobi; Wiedmann, T., Lenzen, M., Keyßer, L. T. & Steinberger, J. K. (2020) Scientists' warning on affluence; Essletzbichler, J., Miklin, X. & Volmary, H. (2023) Soziale und räumliche Ungleichheit. In: APCC Special Report: Strukturen für ein klimafreundliches Leben. Hgg. Görg, C., Madner, V., Muhar, A., Novy, A., Posch, A., Steininger, K.W., & Aigner, E., Berlin/Heidelberg.