

Dringliche Anfrage

gem. § 61 GO-BR

der Bundesräti:innen Christian Fischer,
Genossinnen und Genossen
an den Bundeskanzler

betreffend umfassendes Reformpaket für leistbares Wohnen

Im Jahr 2020 legte die Regierung ihr Programm „*Aus Verantwortung für Österreich. Regierungsprogramm 2020 – 2024*“ vor. Auf drei Seiten werden insgesamt 34 Vorhaben im Bereich des Wohnens aufgelistet. Von diesen über 30 Vorhaben ist jedoch, weniger als 12 Monate vor der nächsten Nationalratswahl wenig umgesetzt worden. Neben – von Expert*innen wegen der Umgehungsmöglichkeiten stark kritisierten – Änderungen bei der Makler:innenprovision noch kleinere Novellen zum Wohnungseigentums-, zum Wohnungsgemeinnützigen- und Heizkostenabrechnungsgesetz.

Weiterhin offen sind somit bis heute die angekündigten Maßnahmen gegen Leerstand, die verfassungsrechtliche Verankerung der Widmungskategorie „Sozialer Wohnbau“, die Wiedereinführung der Zweckwidmung der Wohnbauförderung im Rahmen des FAG und das gesamte Kapitel „Schaffung von leistbarem Wohnraum“. Weder gab es bislang die angekündigte Wohnraum-Enquete oder Dialogforen. Es gibt noch immer kein transparentes, nachvollziehbares neues Mietrecht, das Rechtssicherheit und Rechtsdurchsetzbarkeit schafft und eine transparente Preisbildung vorsieht, das leistbares Wohnen für die Mieterinnen und Mieter garantiert.

Auf die seit 2 Jahren galoppierende Inflation hat die Bundesregierung mit Milliarden Euro an Förderungen für die Unternehmen reagiert. Für die Millionen Mieterinnen und Mieter, die unter den ständig steigenden Wohnkosten leiden, war jedoch nichts dabei.

Im Juli 2023 lag die Inflation bei 7,1%. Im August stieg sie wieder auf 7,4% an. Nach 5,4% im Oktober bleibt sie auch im November bei 5,4% (laut Schnellschätzung). Die von der Bundesregierung gesetzten Maßnahmen führen also weiterhin nicht dazu, dass die Inflationsrate auf eine akzeptables Niveau absinkt. Österreich liegt damit in

Westeuropa immer noch auf dem beschämenden letzten Platz bei der Inflationsentwicklung.

Die Richtwertmieten sind im April 2022 um 5,85% gestiegen, im April 2023 erhöhten sie sich um 8,6%, weil die Regierung die Anträge der SPÖ auf ein Aussetzen der Erhöhung mehrmals abgelehnt hatte. Wenn die Politik nicht eingreift, werden sich die Richtwertmieten angesichts der Inflationsprognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute bis April 2025 um weitere 11% erhöhen, sie wären dann nach den Erhöhungen 2022 (5,85%), 2023 (8,6%) in drei Jahren um mehr als 25% gestiegen sein.

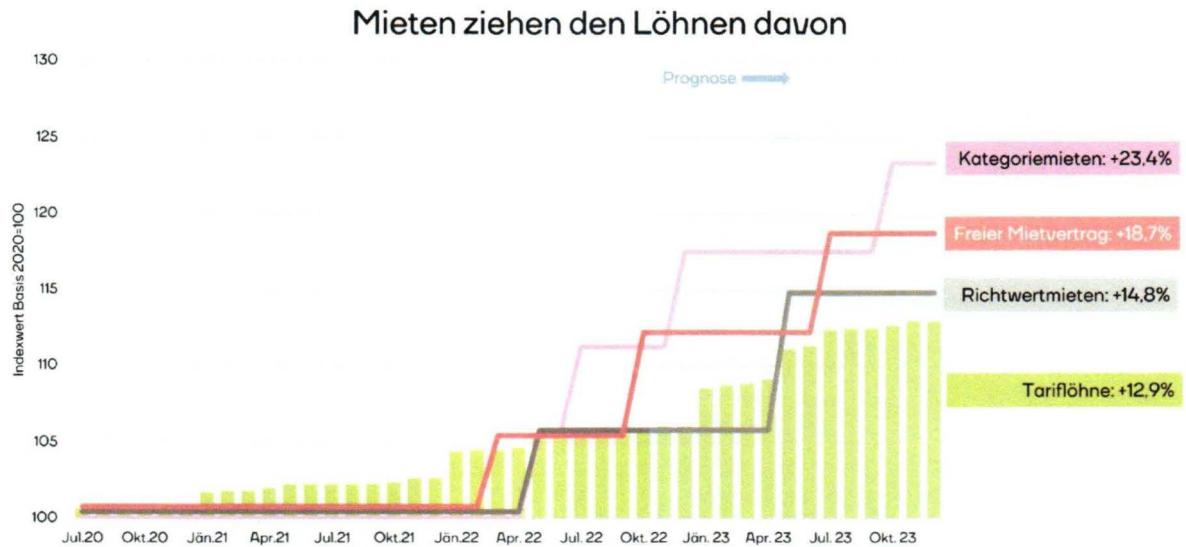
Die Kategoriemieten stiegen in den letzten 15 Monaten um fast 24%, die letzte Erhöhung erfolgte im Juli 2023 um 5,5%.

Der von der SPÖ bereits im Frühjahr geforderte Mietenstopp hätte dazu geführt, dass sich die Inflationsrate abgeschwächt hätte. Stattdessen legt die Regierung am 30. August dem Nationalrat einen sogenannten Mietendeckel vor, der eine Begrenzung des Anstiegs bei den gesetzlich geregelten Mieten in den nächsten drei Jahren von 5% pro Jahr vorsieht. Die rund 500.000 Wohnungen im freien, nicht preisregulierten Mietsektor werden von der Regierung überhaupt nicht berücksichtigt. Hier handelt sich aber um ohnehin bereits relativ teure Wohnungen, die durch die automatischen Teuerungsklauseln in den Verträgen in den letzten eineinhalb Jahren um bis zu 25% teurer geworden sind. Der von der Regierung vorgelegte Mietendeckel garantiert den Vermieterinnen daher weiterhin überhohe Renditen auf Kosten der Mieterinnen und Mieter.

Rund 2 Mio. Haushalte in Österreich wohnen zur Miete. Jeder 5. Euro (also rund 20%) der Haushaltausgaben wird für die Wohnungsmiete aufgewendet. Haushalte mit kleineren Einkommen geben sogar 30 bis 40% ihres Einkommens für die Miete aus. Viele Menschen kommen durch die anhaltend hohe Inflation in eine prekäre finanzielle Situation, die durch das Nicht-Handeln der Regierung weiter verschärft wird.

Die Mieterhöhungen der letzten Monate haben die Inflation weiter befeuert und das ist nicht nur ein Schaden für die betroffenen Mieterinnen und Mieter, sondern auch für die gesamte Wirtschaft. Immer mehr Experten und Expertinnen, wie etwa WIFO-Chef Gabriel Felbermayr, forderten daher in den letzten Monaten eine

Mietpreisbremse und einen Ausstieg aus der Indexierungsautomatik auf Grundlage des VPI. Es braucht aber insgesamt ein neues System. Ein System mit klaren Mietobergrenzen sowie einen neuen Index für die Mietpreisentwicklung, wie etwa die Orientierung am EZB-Leitzinssatz mit einer Deckelung von 2% p.a.



IIOMENTUM
/INSTITUT

Dass es auch anders geht, beweisen andere EU-Staaten (Spanien, Portugal, Frankreich, Dänemark) oder Nachbarländer wie die Schweiz. Sie alle haben in den Markt eingegriffen und Mieterhöhungen gestoppt, ausgesetzt oder sogar verboten (wie etwa in Schottland). Die drei sozialdemokratisch regierten Bundesländer Burgenland, Kärnten und Wien haben bei den Mietverhältnissen, wo sie die Möglichkeit haben (im Wesentlichen also bei den Wohnungen, wo sie selbst Vermieter sind oder über die Wohnbauförderung Gestaltungsmöglichkeit haben), Eingriffe zum Schutz der Mieter:innen vorgenommen. Das betrifft in Summe 200.000 Wohnungen.

Das Burgenland kündigte vor dem Sommer einen Wohnkostendeckel für die Entgelte in den burgenländischen Genossenschaftswohnungen an und beschloss diesen im Herbst 2023. So werden die Mieten von rund 3.000 Genossenschaftswohnungen auf dem Niveau von Dezember 2022 eingefroren und die Preissteigerungen durch die

gestiegenen Zinsen bei variablen Krediten abgefangen. Die daraus entstehenden Mehrkosten von 10 Mio. Euro pro Jahr werden den Wohnbaugenossenschaften durch das Land refundiert.

In Kärnten arbeitete die Landesgruppe des Städtebundes im Frühjahr 2023 ein Modell aus, dass die Mietsteigerungen bei gemeindeeigenen Wohnungen in den nächsten zwei Jahren auf maximal 2,5% begrenzt. Nach Klagenfurt und Villach wurde die Mietpreisbremse auch in St. Veit und Wolfsberg beschlossen. Von dieser Maßnahme profitieren allein in Kärnten 20.000 Menschen in stadteigenen Wohnungen.

In Wien wurde die Mietpreisbremse im Gemeindebau im November auf den Weg gebracht. In den nächsten zwei Jahren werden die Anpassungen der indexierten Mieten (Kategorie- und Richtwertmieten) im Gemeindebau ausgesetzt. Umfasst sind davon 185.000 Gemeindewohnungen, davon profitieren 370.000 Menschen in der Bundeshauptstadt. Für die Menschen außerhalb des Gemeindebaus wird die Wohnbeihilfe neu aufgelegt. Es gibt mehr Bezugsberechtigte und höhere Förderungen.

Da die Bundesregierung aber nicht direkt in die Mietpreise eingegriffen hat und viele vor allem sozialdemokratisch regierte Städte und Gemeinden die Preise in ihren stadteigenen Wohnungen aber einfroren, kommen nun diese Kommunen zum Handkuss. Die Kosten für die Mietenstopp-Maßnahmen dürfen sie jetzt allein, ohne Unterstützung durch den Bund, tragen.

Ein weiterer wohnpolitischer Schwerpunkt zur Entlastung der Menschen ist die gezielte Errichtung von sozialem Wohnraum. Dem stehen jedoch oft diverse Hindernisse im Weg, vor allem, weil die Ressource Boden nicht unbegrenzt zur Verfügung steht und zahlreiche Interessen am Immobilienmarkt vertreten sind, die nicht zwangsläufig im Sinne der Bevölkerung, sondern viel eher zu Zwecken der Profitmaximierung agieren. Private Immobilieninvestoren können weit höhere Flächenpreise bezahlen, als der öffentliche Sektor. Eine Lösung für dieses Problem ist die Forcierung der Flächenwidmungskategorie „Sozialer Wohnbau“. Mit ihr können die noch vorhandenen Bodenressourcen zum Vorteil der gesamten Bevölkerung abgesichert und der Spekulation ein Riegel vorgeschoben werden.

Eine Flächenwidmung „sozialer Wohnbau“ wird auch von den gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften herbeigesehnt, weil die hohen Grundstückspreise nur von privaten Bauträgern bezahlt werden können. Um die gemeinnützige Wohnungswirtschaft anzukurbeln, bedarf es noch weiterer Maßnahmen, wie etwa die Wiedereinführung der Zweckbindung der Wohnbauförderung oder auch die Wiedererrichtung der Wohnbauinvestitionsbank (WBIB), um mit günstigen EIB-Krediten die zunehmenden Finanzierungskosten aufzufangen bzw. abzufedern.

Nach dem Bauboom der letzten Jahre geht die Bauleistung (vor allem bei Wohnungen) nun drastisch zurück. Hohe Bau- und Grundstückskosten sowie die Zinserhöhungen der EZB reißen ein Loch in Arbeitsmarkt und Konjunkturentwicklung. Die Arbeitslosigkeit in der Baubranche ist um 15,6% gestiegen – Investitionen in den sozialen Wohnbau und die thermische Sanierung von Gebäuden würden gegen die hohe Arbeitslosigkeit helfen und die Konjunktur ankurbeln und zusätzlich den Klimaschutz und leistbares Wohnen forcieren.

Statt zu investieren wird in manchen Bundesländern der soziale Wohnbau fast zur Gänze eingestellt. Im schwarz-blau regierten Niederösterreich sind für 2024 statt 3.500 nur 253 geförderte Wohnungen vorgesehen und dies, obwohl die Bevölkerung 2022 um 20.000 Einwohner gestiegen ist.

Schlussendlich erfordert die Zinsentwicklung der vergangenen Monate ein Gegensteuern. Aufgrund des gestiegenen EZB-Leitzinses haben Banken bei variablen Krediten in letzter Zeit ihre Zinseinnahmen vervielfachen können. Die Auswirkungen spüren sowohl die Mieter:innen in Genossenschaftswohnungen, als auch die Häuslbauer. Während die Zinsen für Wohnbau- und Wohnungskredite rasch angehoben wurden, haben sich trotz des gestiegenen EZB-Leitzinses die Einlagenzinsen für Sparer:innen im Gegensatz dazu kaum bewegt.

Die wohnpolitischen Forderungen der SPÖ sind daher:

- das Einfrieren sämtlicher Mieten (inklusive preisungebundener Mieten und Geschäftsraumieten) bis Ende 2025
- ab 2026 erfolgt die Indexierung nicht mehr nach VPI, sondern richtet sich am Leitzinssatz der EZB aus, maximal jedoch 2% p.a.

- die Einführung eines einheitlichen, transparenten neuen Mietrechts mit gesetzlich klar definierten Zu- und Abschlägen, unabhängig vom Baujahr des Gebäudes (Universalmietrecht)
- die Wiedereinführung der Wohnbauinvestitionsbank (WBIB) zur Sicherstellung der Finanzierung des sozialen Wohnbaus und zur Abfederung der steigenden Kosten im sozialen Wohnbau
- die Wiedereinführung der Zweckwidmung der Wohnbauförderung
- Erhöhung der Wohnbauförderung von 0,4 auf 1 Prozent des BIP – das sind 1,9 Mrd. Euro.
- die verfassungsrechtliche Absicherung der Widmungskategorie „sozialer Wohnbau“
- verfassungsmäßige Ermächtigung der Bundesländer zur Einführung von Leerstandsabgaben, die einen ausreichenden Lenkungseffekt versprechen
- die Einführung eines Zinsregulierungsgesetzes, das für bestimmte Grundbeträge einen Mindestzinssatz für Spareinlagen (angelehnt an Frankreich) und einen Höchstzinssatz für Wohn- und Überziehungskredite festlegt.

Aus den genannten Gründen und stellen die unterfertigten Bundesrätinnen und Bundesräte folgende

Dringliche Anfrage

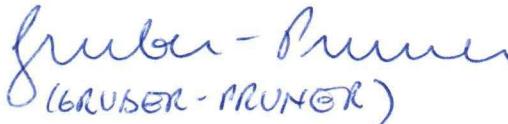
- 1) Im Regierungsprogramm sind 28 von 34 Punkte und Maßnahmen im Kapitel „Wohnen“ nicht umgesetzt. Werden Sie die geplante Enquête zum Wohnrecht noch vor Ende der Legislaturperiode zu Stande bringen?
 - a. Wenn ja: Bis wann werden die Punkte jeweils realisiert sein und als Vorlagen dem Nationalrat und dem Bundesrat vorgelegt?
- 2) Aus welchem Grund sind nach wie vor so viele Punkte zum Thema Wohnen im Regierungsprogramm unerledigt? Geben Sie die Gründe bitte pro Vorhaben an.
- 3) Arbeitet die Regierung bzw. sind Arbeitsgruppen in den zuständigen Ministerien eingerichtet, die an einer Mietrechtsreform arbeiten, um ein einheitliches, transparentes Mietrecht endlich auf den Weg zu bringen?

- a. Wenn ja: in welchem Ressort bzw. welchen Ressorts sind diese Maßnahmen in Vorbereitung und bis wann ist mit einer Realisierung der Maßnahmen zu rechnen?
 - b. Sind Sie als Regierungschef in die Planungen eingebunden, nachdem mehrere Ressorts in der Thematik zuständig sind und wenn nicht, wäre es auf Grund fehlender Ergebnisse nicht sinnvoll, wenn Sie die Frage der hohen Mieten endlich zur Chefsache machen würden?
- 4) Wird in der laufenden Gesetzgebungsperiode noch eine Regierungsvorlage dem Nationalrat und dem Bundesrat vorgelegt, um eine effektive Leerstandsabgabe zur Mobilisierung leerstehenden Wohnraums bundesgesetzlich einzuführen?
 - a. Wenn nein: Wieso nicht?
- 5) Die ÖVP-geführten Bundesländer Tirol, Salzburg und Steiermark haben selbstständig Aktivitäten zur Schaffung einer Leerstandsabgabe gesetzt, jedoch – auf Grund der unzureichenden Höhe – nur mit wenig Erfolg. Wieso verweigern Sie sich einer bundesgesetzlichen Regelung, die hier den Bundesländern zumindest die Möglichkeit in die Hand geben, um stärker einzugreifen?
- 6) Wird die verfassungsrechtliche Absicherung der Flächenwidmung „sozialer Wohnbau“ noch in dieser Gesetzgebungsperiode umgesetzt?
 - a. Wenn nein, wieso nicht?
- 7) Sind in der von der Regierung vorgesehenen Mietpreisbremse bzw. deren vorgesehener Abänderung, die noch in diesem Jahr im Bautenausschuss des NR beschlossen werden soll, nun auch die privaten Mieten vorgesehen?
 - a. Wie hoch sind die von Ihnen berechneten Effekte auf die Inflationsentwicklung?
- 8) Einige Bundesländer und Gemeinden haben von sich aus einen Mietpreisstopp verfügt (neben den oben erwähnten ferner noch St. Pölten, Traiskirchen, Linz, Graz, Mürzzuschlag und Knittelfeld). Ist vom Bund beabsichtigt, den Einnahmenausfall der sich durch diese Maßnahme ergibt, zu ersetzen?
 - a. Wenn ja: Bis wann werden die Gemeinden bzw. Bundesländer diese finanziellen Mittel erhalten?
 - b. Werden die eingesetzten Mittel den Gemeinden bzw. Ländern zur Gänze oder nur teilweise ersetzt?
- 9) Die Wohnbauinvestitionsbank (WBIB) wurde nach langwierigen Verhandlungen mit der Europäischen Kommission schlussendlich von dieser genehmigt und dann als eine der ersten Amtshandlungen der damaligen VP-FP-Regierung wieder liquidiert. Werden Sie sich dafür einsetzen, dass die WBIB wiedereingeführt wird bzw. gibt es Bestrebungen innerhalb der Regierung, diese Wohnbaubank wiederzubeleben?

- 10) Der zur Verfügung stehende Betrag für die Wohnbauförderung der Bundesländer ist seit Jahren gleich, obwohl die Einnahmen dafür aufgrund der höheren Zahl an Beschäftigten und einer höheren Lohnsumme eigentlich deutlich gestiegen sein müssten. Wird die Bundesregierung die finanziellen Mittel für die Wohnbauförderung dementsprechend erhöhen?
- a. Wenn ja, bis wann?
 - b. Wenn nein: Wieso nicht?
- 11) Vielerorts wird angesichts der schwachen Konjunktur und des starken Rückgangs bei Wohnbauvorhaben ein Wohnbaupaket oder –programm des Bundes gefordert. Gibt diesbezüglich schon Gespräche auf Ebene der Bundesregierung?
- a. Sofern es diese Gespräche gibt: Wer ist konkret in diese Gespräche eingebunden?
 - b. Wenn nein: Wieso werden Sie als Regierungschef der für die Arbeit der gesamten Regierung verantwortlich sind, nicht endlich aktiv?
- 12) Angesichts der stark gestiegenen Zinsen bei Wohnbaukrediten und der verschärften Regelung bei der Vergabe von Wohnkrediten sind welche Maßnahmen von der Regierung vorgesehen, um die Schaffung von Eigentum – vor allem auch für junge Menschen – wieder zu erleichtern?
- 13) Gedenken Sie bzw. die Regierung, der Sie als Bundeskanzler vorstehen, Maßnahmen zu setzen, um die Umsetzung eines Zinspreisdeckels zu ermöglichen, der – nach dem Modell der SPÖ mit 3 Prozent für die ersten 300.000 Euro, finanziert aus einer Übergewinnsteuer – auch dazu führt, dass Wohnungseigentum finanziert wird?
- a. Wenn ja: Bis wann?
 - b. Wenn nein: Wieso nicht?
- 14) Fanden bereits Gespräche mit dem Städtebund bzw. dem Gemeindebund zur Thematik rund um die Frage von Leerstandsabgaben bzw. Zweitwohnsitzabgaben (Ferienwohnsitzabgabe) statt?
- 15) Welche Maßnahmen setzen Sie, bzw. Ihre Regierung, um den Einbruch bei den Aufträgen im Bereich der Bauwirtschaft abzufedern bzw. zu beenden?
- 16) Angesichts stark steigender Arbeitslosenzahlen im Bereich der Baubranche wären jetzt dringend Maßnahmen erforderlich, um Investitionen anzustoßen und die Baubranche zu neuen Aufträgen zu stimulieren. Sind hier durch Ihre Regierung Maßnahmen geplant und wenn ja, welche bzw. bis wann?
- 17) Liegen Ihnen Daten vor, wie viele Unternehmen im Bereich der Baubranche und nachgelagerter Bereiche Insolvenz angemeldet haben und wie viele Arbeitsplätze sind dadurch in diesem Jahr verloren gegangen oder gefährdet?

- 18) Laut Statistik Austria war im Jahr 2022 jenes Jahr, in dem mit 77.346 Wohnungen, seit Beginn der 1980er-Jahre die meisten Wohnungen in Österreich neu errichtet wurden. Liegen Ihnen Daten vor, wie sich diese Zahl im Jahr 2023 konkret entwickeln wird, nachdem die Statistik Austria mit einem Rückgang rechnet?
- 19) Liegen Ihnen Zahlen vor, wie viele Menschen sich auf Grund der gestiegenen Preise die Wohnung nicht mehr leisten können und ob sich diese Entwicklung auch auf Delegierungen auswirkt?
- 20) Sie sind als Bundeskanzler auch Parteichef der Österreichischen Volkspartei – aus welchem Grund sind die ÖVP-geführten Bundesländer im Vergleich zum Burgenland, Kärnten und Wien nicht aktiv geworden, um die Entwicklung der Mietpreise in ihrem Einflussbereich zu begrenzen?


(SCHUHMANN)


gruber - brunner
(GRUBER - BRUNNER)


(GERNHAUSER)


(COBRECHT)