

Entschließungsantrag

der Bundesrät*innen Sascha Obrecht,
Genossinnen und Genossen

betreffend Wohnen in der Krise – umfassendes Maßnahmenpaket für leistbares Wohnen

eingebraucht im Zuge der Debatte zu TOP 14 Beschluss des Nationalrates betreffend vom 15. Dezember 2023 ein Bundesgesetz, mit dem zur Linderung der Inflationsfolgen bei den Wohnkosten das Mietrechtsgesetz, das Richtwertgesetz und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden (3. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz – 3. MILG) (3558/A)

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 ein akzeptables Niveau absinkt. Österreich liegt damit in Westeuropa immer noch auf dem beschämenden letzten Platz bei der Inflationsentwicklung.

Der von der SPÖ bereits im Jänner 2023 geforderte Mietenstopp hätte dazu geführt, dass sich die Inflationsrate abgeschwächt hätte. Stattdessen legte die Regierung am 30. August dem Nationalrat einen sogenannten Mietendeckel vor, der eine Begrenzung des Anstiegs bei den regulierten Mieten in den nächsten drei Jahren von 5% pro Jahr vorsieht. Die rund 450.000 Wohnungen im freien, nicht preisregulierten Mietsektor werden von der Regierung überhaupt nicht berücksichtigt. Hier handelt sich aber um die teuersten Wohnungen, die durch die automatischen Teuerungsklauseln in ihren Mietverträgen in den letzten eineinhalb Jahren um bis zu 25% teurer geworden sind. Der von der Regierung vorgelegte Mietendeckel garantiert den Vermietern daher weiterhin überhohe Gewinne auf Kosten der Mieterinnen und Mieter. Der schließlich von den Regierungsfractionen im Bautenausschuss am 12. Dezember 2023 noch eingebrachte Abänderungsantrag verändert beim Regierungs-Mietpreisdeckel lediglich den Entfall der zuerst vorgesehenen Verfassungsbestimmungen und setzt die nächste Indexierung der Kategoriemieten (die im Frühjahr 2024 erfolgt wäre) bis 1. April 2025 aus.

Die Richtwertmieten sind im April 2022 um 5,6% 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.

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

Rund 2 Mio. Haushalte leben in Österreich in einer Mietwohnung. Jeder 5. Euro (also rund 20%) der Haushaltsausgaben 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 wurde.

Die Mieterhöhungen treiben damit auch die Inflation weiter kräftig nach oben, das ist nicht nur ein Schaden für die betroffenen 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. 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.

Dass es auch anders geht, beweisen andere EU-Staaten (Spanien, Portugal und Frankreich) oder Nachbarländer wie die Schweiz. Sie alle haben in den Markt eingegriffen und Mieterhöhungen gestoppt oder ausgesetzt. 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.

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 herbeigeseht, 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. Wie kurzsichtig ÖVP und FPÖ waren und sind, zeigt sich darin, dass die ÖVP/FPÖ-Regierung 2018 die damals bestehende Wohnbauinvestitionsbank einfach abgeschafft haben.

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 zuletzt im November 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 oder drastisch zurückgefahren. Im von ÖVP und FPÖ regierten Niederösterreich sind etwa für 2024 statt 3.500 nur 253 geförderte Wohnungen vorgesehen und dies, obwohl die Bevölkerung 2022 um 20.000 Einwohner gestiegen ist.

Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt, die Mietpreisentwicklung und die Teuerung rücken auch das Thema Leerstand wieder in den Fokus. Die Diskussion rund um Leerstandsabgaben wird jedoch nicht erst seit der aktuellen Krise geführt – nicht zuletzt aufgrund der Tatsache, dass Spekulation und die künstliche Verknappung von Wohnraum zur Profitmaximierung den Zielen der Schaffung von leistbarem Wohnraum diametral entgegenstehen. Die Bundesregierung hat in ihrem

Regierungsübereinkommen dazu festgelegt: „Die Bundesregierung möchte das Angebot an Wohnungen vergrößern und wird zu diesem Zweck gemeinsam mit den Ländern den Leerstand mobilisieren.“ Dass es gerade in diesem Bereich dringend Reformen braucht, zeigen auch Landesgesetze zur Leerstandsabgabe in Tirol, Salzburg und der Steiermark, die mit Oktober 2022 (Steiermark) bzw. Anfang 2023 (Salzburg und Tirol) in Kraft getreten sind. All diese Bundesländer sind von ÖVP-Landeshauptmännern regiert, die bereits mehrfach Forderungen nach einer Leerstandsabgabe erhoben hatten und letztlich auf Grund der Versäumnisse des Bundes selbst aktiv geworden sind. In Wien war eine derartige Abgabe zudem bereits bis 1985 in Kraft, wurde jedoch vom VfGH aus kompetenzrechtlichen Gründen aufgehoben. Damit Landesgesetze geschaffen werden können, die tatsächlich einen Lenkungseffekt haben und leistbaren Wohnraum schaffen können, braucht es eine Änderung des entsprechenden Verfassungsartikels, der die Bundesländer ermächtigt, effizient Leerstand zu mobilisieren und damit auch unter dem Gesichtspunkt des Umwelt- und Klimaschutzes dazu beizutragen, dass vorhandener Wohnraum genutzt wird, anstatt neues „Betongold“ zu schaffen.

Die unterzeichneten Bundesrätinnen und Bundesräte stellen daher folgenden

Entschließungsantrag

Der Bundesrat wolle beschließen:

„Die Bundesregierung wird aufgefordert, dem Nationalrat und dem Bundesrat eine Regierungsvorlage zuzuleiten, die die notwendigen gesetzlichen Maßnahmen für einen Mietenstopp und eine umfassende Wohnrechtsreform enthalten, insbesondere

- die Rücknahme der Indexierungen der Richtwert- und Kategoriemieten vom 1. April 2023 und 1. Juli 2023, um die Erhöhungen von 15 bis 25% wieder auf das ursprüngliche Mietpreinsniveau zurückzuführen und die Inflationsrate entsprechend zu dämpfen.*
- das Einfrieren sämtlicher Mieten (inklusive preisungebundener Mieten und Geschäftsraumieten) bis Ende 2025, um auch hier die entsprechenden Entlastungseffekte zu erzielen.*
- ab 2026 erfolgt die Indexierung nicht mehr nach VPI, sondern richtet sich am Leitzinssatz der EZB aus, maximal jedoch 2% p.a. gedeckelt.*
- die Einführung eines einheitlichen, transparenten neuen Mietrechts mit gesetzlich klar definierten Zu- und Abschlägen, unabhängig vom Baujahr des Gebäudes (Universalmietrecht), um das stark zerklüftete und unübersichtliche österreichische Mietrecht zu vereinheitlichen und Rechtssicherheit sowohl für Mieterinnen und Mieter, wie auch für Vermieterinnen und Vermieter zu erreichen.*
- die Wiedereinführung der 2018 unter der Regierung Kurz-Strache liquidierten Wohnbauinvestitionsbank (WBIB) zur Sicherstellung der Finanzierung des sozialen Wohnbaus und zur Abfederung der steigenden Kosten im sozialen Wohnbau, um das zuletzt stark angestiegene Zinsniveau und die dadurch gestiegenen Bau- und Wohnkosten auszugleichen*
- die Wiedereinführung der Zweckwidmung der Wohnbauförderung, um den Bundesländern zu ermöglichen den sozialen Wohnbau zu forcieren und genug leistbaren Wohnraum zu schaffen.*
- die Zurverfügungstellung einer Wohnbaumilliarde für die Länder, um den sozialen Wohnbau anzukurbeln und um den Einbruch in der Bauwirtschaft zu bekämpfen.*

- die verfassungsrechtliche Absicherung der Widmungskategorie „sozialer Wohnbau“, um die Rechtsunsicherheit im Kompetenzbereich des Volkswohnungswesens zu bereinigen.
- verfassungsmäßige Ermächtigung der Bundesländer zur Einführung von Leerstandsabgaben, die einen ausreichenden Lenkungseffekt versprechen, um den vorhandenen Leerstand zu mobilisieren und den bereits vorhandenen Wohnraum der Bevölkerung in ausreichendem Maße zur Verfügung zu stellen.
- die Einführung eines Zinsregulierungsgesetzes, das für bestimmte Grundbeträge einen Mindestzinssatz für Spareinlagen (angelehnt an die erfolgreiche Regelung in Frankreich) und einen Höchstzinssatz für Wohn- und Überziehungskredite festlegt.“

E. Grimling
(GRIMLING)

CSCHUCHMANN

OBRECHT
(OBRECHT)