

17.13

**Bundesrat MMag. Dr. Karl-Arthur Arlamovsky** (NEOS, Wien): Frau Präsidentin! Sehr geehrte Frau Staatssekretärin! Werte Kolleginnen und Kollegen! Das Thema, das sich die SPÖ ausgesucht hat, ist eigentlich eines, gegen das niemand etwas haben kann: leistbaren Wohnraum zu schaffen, ein Reformpaket für leistbares Wohnen umzusetzen.

Mit den Methoden, die die SPÖ vorschlägt, muss man halt nicht unbedingt einverstanden sein. (*Bundesrat **Schennach**: ... aber die Zielsetzung ist ...!*) Die Zielsetzung, leistbares Wohnen zu ermöglichen (*Bundesrat **Schennach**: Sehr gut!*), das wird, glaube ich, jeder, der in der Politik ist, unterstützen.

Wenn man sich jetzt die Maßnahmen anschaut, die die SPÖ fordert, sieht man, dass das meiner Meinung nach teilweise fehlgeleitete Maßnahmen sind (*Bundesrätin **Schumann**: Das glaube ich, aus NEOS Sicht ist mir das klar!*), teilweise greifen sie auch zu kurz. Alles, was da drinnen steht, betrifft eigentlich Wohnen zur Miete. Wenn man sich aber anschaut, wie viele Personen in Österreich tatsächlich zur Miete wohnen, dann sieht man, dass das nur die Minderheit ist.

Ich habe mir gerade die aktuellen Zahlen der Statistik Austria noch einmal angeschaut: Der Großteil der Personen wohnt nicht zur Miete, sondern wohnt im Eigentum, und zwar überwiegend sogar nicht im Wohnungseigentum, sondern im Hauseigentum. 36,7 Prozent der Unterkünfte, in denen Hauptwohnsitze oder Hauptwohnsitzunterkünfte, wie das dort genannt wird, bestehen, sind Hauseigentum, wobei es eine große Diskrepanz zwischen den Bundesländern gibt. Also die Bundesländer – außer Wien – haben 33,5 Prozent der Unterkünfte – bis zu 67,8 Prozent im Burgenland – im Hauseigentum, in Wien sind es nur 5,4 Prozent. (*Bundesrat **Schennach**: Das ist die Grund-und-Boden-Frage!*)

Im Bundesdurchschnitt kommen noch 11,5 Prozent im Wohnungseigentum dazu, da unterscheiden sich die Bundesländer nicht besonders, während hingegen insgesamt nur ungefähr 42 Prozent der Wohnverhältnisse zur Miete

bestehen, von denen aber auch wieder der Großteil nicht in einer privaten Hauptmiete ist, sondern in Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen.

Da schlägt halt Wien bei den Zahlen nach oben aus. Gemeindewohnungs- und Genossenschaftsmieten zusammen schwanken in den Bundesländern außerhalb von Wien zwischen 12,8 Prozent in Vorarlberg und 22,5 Prozent in Kärnten; in Wien sind 42,6 Prozent der Wohnverhältnisse Gemeindewohnungs- und Genossenschaftsmieten.

Die private Hauptmiete betrifft bundesweit nur 18,7 Prozent der Wohnsitze, Wien ist da mit 33,3 Prozent wieder überdurchschnittlich.

Der Vollständigkeit halber: 9,6 Prozent der Wohnverhältnisse sind andere. Das betrifft zum Beispiel Untermiete oder Wohnungen aufgrund eines Verwandtschaftsverhältnisses, wenn einem erwachsenen Kind eine Wohnung überlassen wird, die den Eltern oder den Großeltern gehört, denn das ist ja auch kein Mietverhältnis, wenn man nichts bezahlt.

Insofern wäre das eine gewisse Ungleichbehandlung, ein gewisses Ungleichgewicht, das man da schaffen würde, wenn die einzigen Maßnahmen, die man vorschlägt, wenn man über leistbares Wohnen spricht, solche sind, die die Miete betreffen.

Zu den separaten Maßnahmen spezifisch für die Miete, die von der SPÖ vorgeschlagen werden: Es sind teilweise auch gute Ideen dabei, es ist nicht alles schlecht, was da drinnen steht. (*Ruf bei der SPÖ: Danke!*) Ich möchte der Reihe nach, wie sie in den Entschließungsanträgen genannt werden, darauf eingehen.

Das Erste, das gefordert wird und für das es den separaten Entschließungsantrag gibt, ist die Wertsicherungsklausel. Also wenn die SPÖ findet, zum leistbaren Wohnen würde beitragen, wenn Wertsicherungsklauseln zumindest über einen bestimmten Zeitraum verboten werden beziehungsweise maximal 2 Prozent ausmachen dürfen: Wem hilft so etwas und wem schadet das?

Letztlich würde das auch den Mietern schaden, denn wenn sozusagen den Vermietern, die eine oder zwei Vorsorgewohnungen haben und die vermieten, oder den Vermietern, die ein Zinshaus haben – also quasi die KMUs, nicht die großen Wohnbaukonzerne, nicht die großen Spekulanten –, die Rendite genommen wird, können die es sich auf diesem Markt nicht mehr leisten, als Vermieterinnen und Vermieter tätig zu sein. Wem würde das weniger schaden? – Genau den Spekulanten oder Wohnbaukonzernen, gegen die die SPÖ vorgibt aufzutreten. (*Bundesrat **Schennach**: Was heißt vorgibt?*)

Das heißt: Es würden weniger Mietverhältnisse zwischen Mietern und quasi KMU-Vermietern bestehen als gegenüber großen Vermietern, das Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern wäre dann ein anderes. Ich glaube nicht, dass es dann auf Augenhöhe sein kann, und letztlich würden solche Maßnahmen auch den Mieterinnen und Mietern schaden. (*Bundesrätin **Schumann**: Schützen wir das Kapital ohne Ende!*)

Zum nächsten Punkt beziehungsweise den Punkten, die im anderen Entschließungsantrag, der noch nicht eingebracht worden ist, und in der Begründung der Dringlichen Anfrage drinnen sind, stehen, zum Universalmietrecht: Jetzt ist natürlich die Frage, was versteht man unter einem Universalmietrecht?

Ich teile natürlich den Kritikpunkt, dass das momentane Mietrecht viel zu kasuistisch und zersplittert ist. Die Frage, auf welche Mietverhältnisse jetzt welche Rechtslage anzuwenden ist, ist teilweise überhaupt nicht nachvollziehbar und enthält Wertungswidersprüche. (*Bundesrat **Schennach**: Man muss ein Experte sein!*)

Insofern wäre es ganz gut, wenn man das Mietrecht einmal einer grundlegenden Reform unterziehen würde. Das Problem ist aber: Ich nehme einmal an, die SPÖ versteht unter einem Universalmietrecht ungefähr so etwas, wie dass alle Mietverhältnisse ungefähr dem Vollenwendungsbereich des MRG unterstellt würden – mit sehr vielen Beschränkungen, mit allen Kündi-

gungsbeschränkungen, die da drinnen sind, mit all den weitgehenden Eintrittsrechten, die drinnen stehen, und vor allem mit all den Mietzinsobergrenzen, die dort drinnen stehen. – Das wollen wir nicht.

Zur Wohnbauinvestitionsbank, wann das überhaupt schlagend würde, gibt es nicht besonders viel zu sagen.

Ein guter Punkt, der angesprochen wurde, ist die Zweckwidmung der Wohnbauförderung. So, wie das momentan ausgestaltet ist, ist es natürlich die schlechteste aller Möglichkeiten, nämlich dass es einen Wohnbauförderungsbeitrag gibt, dass aber die Einnahmen aus diesem Wohnbauförderungsbeitrag nicht zweckgewidmet sind. Da können dann teilweise solche Dinge, wie sie in Niederösterreich unter dem derzeitigen Nationalratspräsidenten Sobotka geschehen sind, passieren, nämlich dass diese Wohnbauförderungsgelder verspekuliert werden. *(Ruf bei der FPÖ: Genau!)*

Die Lösung des Umstandes, dass momentan der unbefriedigende Zustand gegeben ist, dass der Wohnbauförderungsbeitrag und die Einnahmen daraus nicht zweckgewidmet sind, muss aber nicht unbedingt so sein, dass man wieder den Wohnbauförderungsbeitrag zweckwidmet, sondern es könnte genauso sein, dass man es beibehält, dass die Ausgaben für die Wohnbauförderung aus den Landesbudgets bestritten werden, aber dass man den Wohnbauförderungsbeitrag, der zu den Lohnnebenkosten zählt und Arbeit teurer macht, auch im internationalen Vergleich teurer macht, einfach streicht – mehr Netto vom Brutto.

Zur Widmungskategorie sozialer Wohnbau: Ich halte die Widmungskategorie, die in Wien besteht, für eine gute Idee, ich wüsste aber nicht, welche verfassungsrechtlichen Probleme bereits irgendjemand aufgeworfen hat.

Zu den Leerstandsabgaben: Das ist natürlich auch ein bisschen ein Etikettenschwindel, weil Leerstand ja nicht gratis ist und Leerstand für Vermieterinnen und Vermieter keine Einkünfte generiert. Wenn eine Wohnung oder ein vermietbares Objekt leer steht, hat man auf der einen Seite tatsächlich

Ausgaben, die damit in Verbindung stehen, dass ja die Betriebskosten für dieses Objekt anfallen – aktuell sind das ungefähr 2 Euro pro Quadratmeter und Monat –, auf der anderen Seite hat man natürlich die Opportunitätskosten, denn wenn man es vermieten würde, würde man ja Einkünfte erzielen.

Die Annahme, mit der Einführung von Leerstandsabgaben eine noch größere Motivation für Vermieterinnen und Vermieter schaffen zu können, diese Wohnungen zu vermieten, ist, glaube ich, eine Fehlmeinung, da sie diese intrinsische Motivation schon haben, weil sie einen Verlust machen, wenn sie einen Leerstand haben.

Außerdem ist Leerstand auf der einen Seite teilweise notwendig, weil es eine Immobilie braucht, wenn Personen ihren Wohnsitz ändern wollen, auf der anderen Seite ist Leerstand erforderlich, wenn man eine Wohnung zwischen zwei Mietverhältnissen umbauen möchte. Manchmal muss man eine Wohnung leer stehen lassen, weil man sie mit einer benachbarten Wohnung, die noch nicht leer ist, zusammenlegen will.

Die Frage ist also: Wie definiert man den unerwünschten Leerstand, wie hält man ihn auseinander von einem Leerstand, der sozial nicht unerwünscht ist?

Ich verspreche mir von einer Leerstandsabgabe weder einen Lenkungseffekt in Richtung Bereitstellung von mehr Wohnraum noch eine legistisch einfache Lösung.

Ich teile quasi das Ziel, das da vorgegeben wird und das durch eine Leerstandsabgabe erreicht werden soll, nämlich mehr Wohnraum zu schaffen, ich glaube aber eher, dass mehr Wohnraum geschaffen werden kann, wenn die Bautätigkeit nicht bürokratisiert wird, wenn die gesetzlichen und die finanziellen Rahmenbedingungen dafür geschaffen werden können, dass mehr Wohnraum hergestellt werden kann. Weil: Je mehr Wohnraum es gibt, je mehr sich das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt beziehungsweise auf diesem Teilgebiet des Wohnungsmarktes verschiebt,

desto mehr werden Marktmechanismen dazu beitragen, dass das Wohnen in diesen Wohnungen auch leistbarer wird.

Zum letzten Punkt noch, zum Zinsregulierungsgesetz: Ein Mindestzinssatz für Spareinlagen und ein Höchstzinssatz für Wohn- und Überziehungskredite – also ich weiß nicht, wem das eingefallen ist, denn es hätte auf jeden Fall sehr, sehr viele unbeabsichtigte Konsequenzen. Es gäbe viele Mitnahmeeffekte und es würde überhaupt nichts dazu beitragen, dass das Ziel, das wir eigentlich alle verfolgen, nämlich mehr leistbaren Wohnraum zu schaffen, erreicht wird. – Vielen Dank. *(Beifall bei Bundesrät:innen der ÖVP.)*

17.25

**Vizepräsidentin Doris Hahn, MEd MA:** Als Nächster gelangt Herr Bundesrat Matthias Zauner zu Wort. – Bitte.