

---

**4101/J-BR/2023**

---

**Eingelangt am 21.04.2023**

**Dieser Text wurde elektronisch übermittelt. Abweichungen vom Original sind möglich.**

## **Anfrage**

der Bundesrät\*innen Korinna Schumann,  
Genossinnen und Genossen  
an die Bundesministerin für EU und Verfassung im Bundeskanzleramt  
betreffend **Leerstand, Zweitwohnsitz, Wohnkosten –machen Sie das Leben für die Menschen wieder leistbar!**

Wohnen, Haushaltsenergie und Wasser waren die Hauptpreistreiber im vergangenen Jahr – dreimal so hoch waren die Steigerungen 2022 in diesem Bereich, verglichen mit dem Jahr 2021<sup>1</sup>. Neben den gestiegenen Energiekosten, ist seit Jahren ein Anstieg im Bereich der Wohnkosten zu beobachten, der sich nicht alleine mit den Krisen der letzten Jahre erklären lässt, sondern vor allem auch durch Spekulation und die künstliche Verknappung von Wohnraum am Markt. Wohnraum ist eine beliebte Anlageform geworden – und das Betongold wirft prächtige Renditen ab.

Diesen Umstand schien auch die Bundesregierung erkannt zu haben, als sie im Jahr 2020 ihr Programm „Aus Verantwortung für Österreich. Regierungsprogramm 2020 – 2024“ vorgelegt hat. Auf drei Seiten werden insgesamt 34 Forderungen im Bereich des Wohnens aufgelistet, in Summe sind es jedoch sogar über 50, weil auch in anderen Kapiteln Regelungen vorgesehen sind, wie beispielsweise zu AirBnB im Kapitel Tourismus. Mitten in der zweiten Hälfte der Regierungsperiode ist davon jedoch nur wenig abgearbeitet, nämlich die Makler\*innenprovision nach dem Bestellerprinzip – und auch diese ist nicht wirklich optimal gelöst. Denn trotz der Einführung des Bestellerprinzips gibt es zahlreiche Umgehungsmöglichkeiten und somit keine tatsächliche Entlastung für die Mieter\*innen. Ebenso umgesetzt wurde eine Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes, die die Durchsetzbarkeit von notwendigen Erhaltungsmaßnahmen erhöht sowie die Implementierung von Erhaltungsrücklagen im privaten Mehrparteienwohnbau sowie kleinere Novellen zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und Heizkostenabrechnungsgesetz.

Weiterhin offen sind somit bis heute auch die angekündigten Maßnahmen gegen Leerstand, die aber – gerade in Ballungszentren, aber auch in Tourismusgebieten – so wichtig wären, um der Spekulation mit Wohnraum beikommen zu können. Verankert sind dazu folgende Punkte im Regierungsübereinkommen:

---

<sup>1</sup> <https://burgenland.orf.at/stories/3190543/>

- Die Bundesregierung möchte das Angebot an Wohnungen vergrößern und wird zu diesem Zweck gemeinsam mit den Ländern den Leerstand mobilisieren.
- Prüfung von Maßnahmen, damit Wohnungen, die für den ganzjährigen Wohnbedarf errichtet worden sind, den hier lebenden Menschen zur Verfügung stehen.
- Struktureller Leerstand wird durch eine intensivere Nutzung der Wohnbauförderung in der Sanierung wirksam bekämpft.
- Verbot von Zweitwohnsitzen im Gemeindebau und im geförderten Mietverhältnis.<sup>2</sup>

Dass es gerade in diesem Bereich nun aber 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 aufgehoben, weil sie aus Sicht des Verfassungsgerichtshofs zu hoch war und damit einem Zwang zur Vermietung gleichgekommen wäre. Die Lehre aus diesem Urteil ist aber auch, dass nun Gesetze geschaffen werden, die relativ zahnlos sind: in Salzburg und der Steiermark werden maximal 1.000 Euro im Jahr für eine 100 Quadratmeter-Wohnung fällig. Dieser Betrag ist lächerlich niedrig und wird letztlich niemanden dazu bewegen, die Wohnung zu vermieten, insbesondere dort, wo die Wohnkosten durch die künstliche Verknappung exorbitant hoch sind. Die Landesgesetzgebungen sind also vor allem deshalb zahnlos, weil durch diese niedrigen Beträge weder die Spekulation eingedämmt wird, noch den Markt in eine Richtung reguliert, in der leistbarer Wohnraum effizient geschaffen werden kann.

Wieso die Länder hier nur sehr bedingt in der Lage sind, regulierend einzugreifen um im Bereich des Wohnens auch keine echte Steuerkompetenz haben, mit der sie in der Lage sind, wirklich Wohnraum zu mobilisieren, liegt darin begründet, dass der Bund gemäß der Verfassung (Art 11 Abs 1 Z 3 BVG Bundeskompetenz ist die Gesetzgebung, Landeskompetenz ist die Vollziehung) für die Gesetzgebung im Volkswohnungswesen (und gemäß Art 10 Abs 1 Z 6 BVG auch für das Zivilrechtswesen) verantwortlich ist. Somit können die Länder Leerstandsabgaben nur sehr eingeschränkt einheben. Wenn diese jedoch so hoch sind, dass sie Wirkung zeigen würden, dann ist das Wohnungspolitik und damit auf Grund der Bundeszuständigkeit unzulässig. Damit sind die Gesetze, die in den Ländern vorliegen, gewissermaßen zahnlos, oder – wie am Beispiel Wien – nicht mehr in Kraft.

Stellt sich nur die Frage: Wieso kommt die Bundesregierung nicht endlich in die Gänge?

Eine Antwort findet sich in der Diskussion rund um die kürzlich von der ÖVP verhinderte Mietpreisbremse: Man möchte den Vermieter\*innen lieber Geldgeschenke machen, statt die breite Masse der Menschen, die nach einer Wohnung suchen oder diese mieten, zu unterstützen und zu entlasten. Nicht anders ist es zu erklären, dass es als vermeintliche Lösung nun eine weitere Einmalzahlung zur Abgeltung der Teuerung im Bereich der Mieten gibt, die von allen Steuerzahler\*innen bezahlt wird und direkt in die Taschen von Zinshausbesitzer\*innen und Vermieter\*innen fließt, ohne nachhaltig die Wohnkosten zu dämpfen.

---

<sup>2</sup> Bundeskanzleramt, Regierungsdokumente: Aus Verantwortung für Österreich. Regierungsprogramm 2020 – 2024, S. 34: <https://www.bundeskanzleramt.gv.at/dam/jcr:7b9e6755-2115-440c-b2ec-cbf64a931aa8/RegProgramm-lang.pdf> (Stand 31.03.2023)

Eine Entwicklung, die sich zudem nachteilig auf die Inflation auswirken wird und diese mit der Auszahlung der Wohnkostenhilfe weiter steigen lassen wird. Durch die fehlende Mietpreisbremse wird also eine Mietpreis-Spirale in Gang gesetzt, die vor allem einkommensschwache Haushalte in Anbetracht der aktuellen Teuerung besonders belastet, mittlerweile aber auch in die breite Mittelschicht ausstrahlt.<sup>3</sup>

Neben den Leerständen muss aber gerade auch das damit verbundene Problem von Zweitwohnsitzen betrachtet werden, das insbesondere in Tourismusgebieten seltsame Blüten treibt. Eine davon ist die Errichtung von Chaletdörfern: künstlich errichtete Dörfer, häufig in exponierter Lage oder Naturschutzgebieten, zu exorbitanten Preisen, die Nachteile für Umwelt und Bewohner\*innen mit sich bringen und meistens nur wenige Tage oder Wochen im Jahr als Nebenwohnsitz bewohnt sind.

Neben dem Ausverkauf von wertvollen Gebieten, die unberührt bleiben müssten, um erhalten werden zu können und die unter keinen Umständen versiegelt werden dürfen, geht es auch um die Nachteile, die Gemeinden aus der Spekulation mit Chalets haben. So müssen sie nicht nur die Infrastruktur – von Straßen über Strom- bis hin zu Wasserver- und Abwasserentsorgung sicherstellen – sondern vergeben auch wichtige Flächen, die für die Entwicklung von leistbarem Wohnraum oft weit dringender gebraucht werden würden. Investoren die ein Vielfaches bezahlen, bekommen eher den Zuschlag, als gemeinnützige Träger, die nicht über Marktwert kaufen können bzw. dürfen. Das bringt mehr Nachteile für die Bevölkerung vor Ort: durch die Errichtung und Erhaltung der neuen Infrastruktur steigen auch die Kosten für alle Bewohner\*innen, die größer dimensionierte Infrastruktur funktioniert nicht richtig bzw. ist über große Teile des Jahres nur ein Kostenfaktor und es geht die Möglichkeit verloren, kostengünstigen Wohnraum für ortsansässige Menschen zu schaffen. Abwanderung junger Menschen, die sich dort kein Leben mehr aufbauen können, ist eine der vielen negativen Folgen davon.

Auch hier bräuchte es also dringend Regulative, die dazu führen, dass es mit Blick auf den Schutz von Boden und der Möglichkeit von leistbarem Wohnraum keinen Ausverkauf als Spekulationsobjekt gibt.

Und auch in der Frage der Schaffung von kostengünstigem Wohnraum müssten Initiativen gesetzt werden. So wäre es gerade jetzt, im Rahmen der Verhandlungen um den Finanzausgleich möglich, die Schaffung von günstigem Wohnbau zu befördern und über die Auszahlung der Mittel die Schaffung der Widmungskategorie „sozialer Wohnbau“ zu fördern. Darüber hinaus braucht es jedoch, wie auch bei der Frage des Leerstands eine saubere und vor allem verfassungsrechtliche Absicherung der Widmungskategorie.

Nachdem die Regierung nicht mehr viel Zeit hat und auch im Bereich der Makler\*innenprovisionen sehr lange gebraucht und nur eine unzufrieden stellende Lösung geliefert hat, scheint es nicht sicher zu sein, ob die anderen Projekte im Bereich Wohnen noch zur Umsetzung kommen. Aus diesem Grund und weil die Einführung einer Leerstands- und Zweitwohnsitzabgabe so wichtig wäre, hat die SPÖ Fraktion im Bundesrat am 14.04.2023 eine dringliche Anfrage an den Bundeskanzler gestellt. Die drängenden Fragen wurden in der

---

<sup>3</sup> Momentum Institut: Teures Wohnen: Es droht eine Mietpreis-Spirale: <https://www.momentum-institut.at/news/teures-wohnen-es-droht-eine-mietpreis-spirale> (Stand 31.03.2023).

Länderkammer, in dessen Sitzung sich der Bundeskanzler von Staatssekretärin Plakolm vertreten ließ, teils oberflächlich, teils unzureichend oder teils gar nicht beantwortet. Daher stellen die unterfertigten Bundesrätinnen und Bundesräte folgende

### Anfrage

- 1) In Ihrem Regierungsprogramm sind mehrere Punkte zur Einführung einer Leerstandsabgabe aufgeführt. Wie ist der Umsetzungsstand dieser Punkte aktuell und inwiefern ist ihr Ressort in dieser Frage eingebunden?
- 2) Wird in der XXVII. Gesetzgebungsperiode noch eine Regierungsvorlage dem Nationalrat und dem Bundesrat vorgelegt, um eine effektive Leerstandsabgabe zur Mobilisierung leerstehenden Wohnraums bundesgesetzlich einzuführen, oder im Rahmen von Landesgesetzen zu ermöglichen?
  - a. Wenn ja: Welche Lösung ziehen Sie vor und warum?
- 3) Ist die Einführung einer Zweitwohnsitzabgabe (Ferienwohnsitzabgabe) angedacht bzw. gemeinsam mit der Schaffung einer Leerstandsabgabe geplant?
  - a. Falls ja: Bis wann wird dazu eine Vorlage an Nationalrat und Bundesrat zugeleitet?
  - b. Falls nein: Wieso nicht?
- 4) Werden Sie sich für eine verfassungsrechtliche Verankerung der Leerstandsabgabe einsetzen und wird diese noch im Rahmen dieser Gesetzgebungsperiode geschehen?
  - a. Wenn ja: Bis wann?
  - b. Wenn nein: Wieso nicht?
- 5) Im ersten Punkt zu „Leerstand & Mindernutzung“ im Regierungsprogramm heißt es: „Die Bundesregierung möchte das Angebot an Wohnungen vergrößern und wird zu diesem Zweck gemeinsam mit den Ländern den Leerstand mobilisieren.“ Welche Kontaktnahmen hat es dazu mit den Ländern bereits gegeben, wann haben diese konkret stattgefunden, wer hat an diesen teilgenommen, und was sind die konkreten Ergebnisse daraus?
  - a. Falls diese nicht stattgefunden haben: Wieso haben diese nicht stattgefunden bzw. werden diese noch stattfinden und gibt es diesbezüglich einen Zeitplan?
  - b. Falls diese stattgefunden haben: Was sind aktuell die Knackpunkte in der Umsetzung einer Leerstandsabgabe?
- 6) Liegen Ihrem Ressort Daten vor, wie hoch der Leerstand in den österreichischen Bezirken jeweils ist?
  - a. Falls ja: Listen Sie diese bitte nach Bezirk sortiert auf.
  - b. Falls ja: Werden Sie die Daten der Öffentlichkeit zugänglich machen?
  - c. Falls nein: Warum liegen keine derartigen Daten vor? Werden Sie den Auftrag geben, derartige Daten zu erheben?
- 7) Liegen Ihrem Ressort Daten vor, wie sich die Einführung der verschiedenen Regelungen in Salzburg und Tirol 2023 bzw. in der Steiermark 2022 auf die Mobilisierung von Wohnraum auswirken bzw. wie hoch die bisher eingehobenen Einnahmen aus den Steuern sind?
  - a. Falls ja: Welche Daten sind das und zu welchen Ergebnissen kommen diese Daten?
  - b. Falls nein: Werden Sie diese vor Einführung auf Bundesebene erheben?

- 8) Liegen Ihrem Ressort Daten vor, wie hoch eine Leerstandsabgabe sein muss, damit sie tatsächlich für die Wohnraummobilisierung wirksam wird?
  - a. Wenn ja: Wie hoch muss diese sein?
- 9) Liegen Ihrem Ressort Daten vor, wie hoch eine Zweitwohnsitzabgabe (Ferienwohnsitzabgabe) sein muss, um für die Wohnraummobilisierung wirksam zu werden?
  - a. Wenn ja: Wie hoch muss diese sein?
- 10) Liegen Ihnen bzw. Ihrem Ressort Resolutionen von Landtagen oder Gemeinderäten vor, die eine Leerstandsabgabe fordern?
  - a. Falls ja: Welche Landtage bzw. Gemeinderäte haben diese abgegeben und wann sind diese bei Ihnen eingelangt?
- 11) Liegen Ihnen bzw. Ihrem Ressort Resolutionen von Landtagen oder Gemeinderäten vor, die eine Zweitwohnsitzabgabe (Ferienwohnsitzabgabe) fordern?
  - a. Falls ja: Welche Landtage bzw. Gemeinderäte haben diese abgegeben und wann sind diese bei Ihnen eingelangt?
- 12) Finden oder fanden Gespräche mit dem Städtebund bzw. dem Gemeindebund zur Thematik rund um die Frage von Leerstandsabgabe bzw. Zweitwohnsitzabgabe (Ferienwohnsitzabgabe) statt?
  - a. Falls ja: Welche konkreten Ergebnisse brachten diese?
  - b. Fall nein: Wieso nicht und werden diese noch stattfinden?
- 13) Sind aktuell Gesetze in Planung, die den Bau von Chaletdörfern regulieren sollen und so zum Schutz erhaltenswürdiger Gebiete beitragen sollen?
  - a. Falls ja: Was ist dazu der aktuelle Stand?
  - b. Falls nein: Wieso nicht?
- 14) Gerade im Bereich von Chaletdörfern besteht die Schwierigkeit, dass es neben den neun Bauordnungen der Länder auch in der Kompetenz der Flächenwidmungen und Erstellung von Bebauungsplänen durch die Gemeinden liegt, wo diese erreicht werden dürfen. Treten Sie für eine Verschiebung der Kompetenz der Flächenwidmung und der Bebauungspläne in die Hand der Bundesländer ein, um von Gemeinden den Druck zu nehmen, Chaletdörfer zu errichten?
  - a. Wenn ja: Inwiefern haben Sie hier bereits konkrete Schritte gesetzt?
  - b. Wenn nein: Wieso nicht?
- 15) Welche Schritte werden Sie setzen, um die Spekulation am Wohnungsmarkt einzudämmen und Möglichkeiten schaffen, um mehr leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen?
- 16) Welche Maßnahmen werden Sie konkret setzen, um auf die fehlenden Angebote an leistbarem Wohnraum insbesondere in Tourismusregionen zu reagieren?
- 17) Welche Maßnahmen werden Sie setzen, um den Bodenverbrauch durch spekulativen Wohnbau zu beschränken?
- 18) Werden Sie sich für die verfassungsrechtliche Verankerung der Widmungskategorie „sozialer Wohnbau“ einsetzen bzw. wird diese noch im Rahmen der laufenden Gesetzgebungsperiode geschehen?
  - a. Wenn nicht: Aus welchen konkreten Gründen?