

Nr. 4113 W

1993 -01- 20

**Dringliche Anfrage**

der Abgeordneten Gratzler, Schöll,  
an den Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten  
betreffend Wohnungsnot in Österreich

Nach Angaben des WIFO und anderen Expertenschätzungen waren zu Beginn des Jahres 1991 ca. 200.000 Wohnungssuchende bei Wohnungsgenossenschaften und sozialen Wohnbauträgern vorgemerkt. Mittlerweile ist diese Zahl auf 250.000 vor allem junge wohnungssuchende Österreicherinnen und Österreicher angewachsen. Ein Andrang, wie er in den letzten zwei Jahrzehnten nicht mehr registriert worden war. Nicht eingerechnet sind in diese Summe die vielen ausländischen Wohnungssuchenden, Asylanten, Flüchtlinge – führt man sich die von Frau Margarete Czerny vom WIFO genannten 330.000 Ausländer, die in den letzten 2 1/2 Jahren netto nach Österreich zugewandert sind, vor Augen, kann man auf die hohe Zahl ausländischer Wohnungssuchender rückschließen – und Interessenten am privaten Wohnungsmarkt.

1991 gab es in Österreich 3,381 Millionen Wohnungen. Davon waren 2,946 Millionen mit Wohnbevölkerung und 435.000 ohne Wohnbevölkerung. An Mehrfachhaushalten sind 121.000 ausgewiesen. Hieraus kann geschlossen werden, daß die Differenz – 314.000 Wohnungen – gar nicht bzw. sehr selten benutzt und damit gehortet wird. Aus diesen Daten, sowie daraus, daß es heute in Österreich – rein statistisch gesehen – pro 100 Haushalte 113 Wohnungen gibt, erhellt, daß die "neue Wohnungsnot" somit kein bloßes Mengenproblem, sondern zugleich ein Verteilungsproblem ist. Wer aufgrund langer Mietdauer und des Mieterschutzes wenig Miete bezahlt, ein eigenes Haus besitzt oder über entsprechende Kaufkraft verfügt, kann sich gegebenenfalls mehr als einen Wohnsitz leisten. Wer über wenig oder gar kein laufendes Einkommen verfügt oder neu zugewandert ist, kann sich einen Großteil der auf dem Markt verfügbaren Miet- und Eigentumswohnungen oder –häuser nicht einmal als Erstwohnsitz leisten.

Die durchschnittliche jährliche Wohnbauleistung läßt sich wie folgt darstellen:

Durchschnitt	1961/1965	44.580
	1966/1970	48.881
	1971/1975	47.486
	1976/1980	54.587
	1981/1985	43.280
	1986/1989	38.627
	1990	36.550
	1991	40.400

Wird diese Wohnbaupolitik der Bundesregierung fortgesetzt, errechnet sich in 10 Jahren ein Fehlbestand von ca. 350.000 Wohnungen.

Hauptursache für diese drastische Fehlentwicklung ist die viel zu geringe Wohnbauleistung der 80er und 90er Jahre. Weitere Ursachen sind zu sehen in:

- \* "Der Wohnungsmarkt hat sich in Österreich in den letzten Jahren in kurzer Zeit grundlegend gewandelt. Durch die Ostöffnung und den starken Zustrom von Ausländern sind die Bevölkerung und der Bedarf an Wohnungen in einem Ausmaß gewachsen, das noch in den achtziger Jahren kaum vorstellbar gewesen wäre." (WIFO Studie: Gesamtnachfrage und Erneuerungspotential der Wohnungswirtschaft bis 2000, Margarete Czerny).
- \* Die Bevölkerungszahl wird wegen steigender Geburtenraten und der Zuwanderung von derzeit rund 7,83 Millionen bis zum Jahr 2031 auf 8,3 bis 9,5 Millionen steigen.
- \* Kleinere Haushalte (Singles, Alleinerzieher). Die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt von 2,6 Personen im Jahr 1990 bis zum Jahr 2000 auf rund 2,2 Personen.
- \* Die Zahl der Haushalte wächst daher schneller als die Bevölkerung (von 1961 bis 1991 nahm diese um 10 % zu; die Zahl der Haushalte stieg jedoch um 34 %).
- \* Ansteigen der Scheidungsraten.

Die zukünftige Wohnbaupolitik muß ganz wesentlich sowohl vom zukünftigen Wohnungsangebot als auch von der Nachfrage nach Wohnraum abhängen. Letztere ergibt sich aus der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung der kommenden Jahrzehnte. Zu diesem Problemkreis liegt eine Studie "Haushaltsentwicklung, Wohnbau und Wohnungsbedarf in Österreich 1961 – 2031" von Heinz Faßmann, Peter Findl und Rainer Münz vor. In dieser Studie entwickeln die Experten vier Bevölkerungsszenarien und drei Haushaltsszenarien, rechnen sie für den Zeitraum bis 2031 durch und stellen die Konsequenzen für den Wohnbau

und die Wohnversorgung dar.

Als Ergebnis wird festgehalten:

Zur Deckung des zukünftigen Wohn- und Ersatzbedarfs benötigt Österreich bei anhaltender Zuwanderung im Zeitraum bis 2011 zwischen 960.000 (Bevölkerungsszenario II: 25.000 Zuwanderer p.a., moderate Trendextrapolation --> mäßige Reduktion der Haushaltsgröße) und 1.340.000 (Bevölkerungsszenario I: 50.000 Zuwanderer p.a., Trend zum Single - Schwedische Verhältnisse die Haushaltsgröße betreffend) neue Wohnungen. Rechnet man das heute bereits bestehende Defizit von 200.000 Wohneinheiten (verteilt auf 100.000 Inländer- und 100.000 Ausländerhaushalte) hinzu, erhöhen sich diese Werte auf maximal 1.160.000 bis 1.540.000 neu zu bauende Wohneinheiten. Dies würde einer durchschnittlich erforderlichen jährlichen Neubaulistung von 61.052 bis 81.052 Wohneinheiten bis ins Jahr 2011 entsprechen. Nur bei einer derart gravierenden Steigerung der Baulistung könnte die "neue Wohnungsnot" in Österreich beseitigt werden.

Die Diagnose ist klar: Österreich steht vor einer neuen Wohnungsnot.

Davon sind nicht nur Österreicherinnen und Österreicher, sondern auch viele Ausländer betroffen, die in Substandardwohnungen zusammengepfercht zu horrenden Mieten Unterkunft nehmen müssen. Beispielsweise führt die Aktion "SOS Mitmensch" in einem der von ihr verteilten Prospekte an, daß für Substandardwohnungen von 30 Quadratmetern bis zu 4.000.- ÖS Miete pro Kopf verlangt werden.

In dieser angespannten und für die Bevölkerung inakzeptablen Situation stellt sich die Frage, in welcher Hinsicht die österreichische Bundesregierung geeignete Maßnahmen zur Bewältigung der Misere am Wohnungsmarkt ergreift.

Im Arbeitsübereinkommen von SPÖ und ÖVP aus dem Jahre 1990 verpflichtete sich die österreichische Bundesregierung in der Beilage 18 "Wohnen" dazu, "nicht nur einen bestehenden qualitativen Bedarf, sondern auch einen bedeutenden differenzierten quantitativen Bedarf" befriedigen zu wollen. Es gelte "die Erschwinglichkeit der Wohnung, insbesondere für einkommensschwächere Gruppen (wieder) zu gewährleisten". Um dieses Problem zu lösen, seien alle zu Gebote stehenden Maßnahmen auszuschöpfen.

So wurde u.a. vorgesehen:

- \* ein zusammenfassendes Bundeswohngesetz in der ersten Jahreshälfte 1991 vorzubereiten und binnen Jahresfrist einen entsprechenden Entwurf dem Parlament zuzuleiten,
- \* den Auswüchsen der Mietenentwicklung taugliche Begrenzungen im Mietrechtsgesetz entgegenzusetzen,
- \* Anpassungen im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vorzunehmen,
- \* die Subjektförderung in einer Hand zusammenzufassen,
- \* in Zusammenarbeit der betroffenen Ministerien und der Länder eine Verbesserung der Wohnsituation der Ausländer und Flüchtlinge herbeizuführen.

Von diesem wichtigen versprochenen Maßnahmenkatalog, der zweifelsfrei auch geeignete Schritte enthält, um zu einer teilweisen Entspannung am Wohnungsmarkt zu gelangen, wurde nichts umgesetzt! Im Gegenteil! Die ständigen Ankündigungen von Maßnahmen, Einigungen und Fristen bezüglich der Neuordnung im Bundeswohngesetz führten zu einer weiteren Verunsicherung von Hauseigentümern und Wohnungssuchenden, was zu einem weitgehenden "Marktstillstand" geführt hat. Es wurde kein taugliches Mittel gefunden, um die 300.000 bis 350.000 gehorteten Wohnungen auf den Markt zu bringen. Dies zeigt die absolute Handlungsunfähigkeit der österreichischen Bundesregierung auf. Auch der mehrfach angekündigte Termin des Inkrafttretens – 1.1.1993 – konnte nicht eingehalten werden. Der im November hochgelobte und gefeierte "Durchbruch" in dieser Materie erweist sich zusehends als Flop. Von einer Regierungsvorlage ist weit und breit nichts zu sehen, in vielen Teilbereichen soll kein Konsens erzielt worden sein, so daß auch im zuletzt genannten 1. Juli 1993 nicht mit einem Inkrafttreten des neuen Bundeswohngesetzes zu rechnen ist. Informell ist jüngst von einem Inkrafttreten erst zum 1.1.1994 die Rede gewesen.

Im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz wurde keine gesetzliche Vorsorge zur Auflösung der angehäuften Rücklagen der Gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen in Höhe von rund 8 Mrd. ÖS geschaffen. Diese von mehreren Regierungsmitgliedern (Dr. Vranitzky, Dr. Busek, Dr. Schüssel, Dr. Lacina, Dr. Fekter) wiederholt angekündigte, aber bislang unterlassene Maßnahme hätte zur Schaffung von mehreren tausend unbedingt erforderlichen Wohnungen im sozialen Wohnbau maßgeblich beigetragen.

Demgegenüber verlangte die FPÖ bereits am 30. Jänner 1992 in Form eines Entschließungsantrages die sofortige Erhöhung der Bauleistung Gemeinnütziger

Bauvereinigungen. Dieser Antrag wurde über Monate hinweg in keiner Weise behandelt, so daß über einen am 1.12.1992 eingebrachten Fristsetzungsantrag die diesbezügliche Aufnahme der Ausschußverhandlungen erzwungen werden mußte.

Auch in den übrigen Bereichen verschleppte die österreichische Bundesregierung die unbedingt notwendigen Maßnahmen, Lösungen im Sinne der zahllosen Wohnungssuchenden konnten nicht erreicht werden.

Ferner enthielt das Arbeitsübereinkommen von 1990 unter dem Kapital Steuerreform und Budgetpolitik (I, Punkt 8) das Versprechen auf Schaffung eines zusätzlichen Finanzierungsinstrumentes für den Wohnbau in Form eines langfristigen Wohnsparens. Dieser Teilbereich der angekündigten Wohnbauinitiative sollte nach den Worten Dr. Vranitzkys (10. Jänner 1992) noch 1992 eingeführt werden. Entscheidende und zielführende Maßnahmen wurden jedoch bundesweit nicht beschlossen.

Daß die Bundesregierung tatsächlich nur zu bloßer Ankündigungspolitik in der Lage ist, wurde gerade im Bereich der Wohnbaupolitik mehrfach von ihren höchsten Repräsentanten unter Beweis gestellt. Allein Bundeskanzler Dr. Vranitzky kündigte seit 1989 mindestens 11 Wohnbauoffensiven an. Auch der kleinere Koalitionspartner war um Ankündigungen nicht verlegen. "Mehr Wohnungen zu günstigeren Bedingungen" durch den Start einer Wohnbauinitiative 1992 versprach Vizekanzler Dr. Busek im Rahmen einer Pressekonferenz zum Wohnbaugipfel der ÖVP am 2. März 1992.

Betrachtet man diese schon an sich unverantwortliche Wohnungspolitik der österreichischen Bundesregierung auch noch vor dem Hintergrund einer rückläufigen internationalen und auch österreichischen Konjunktur, verbunden mit einer – verglichen mit den Jahren zuvor – wesentlich schlechteren Auslastung der Bauwirtschaft (Lt. Bundesinnung des Baugewerbes sind die Betriebe im letzten Quartal 1992 um eine Woche weniger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres mit nur 19,4 Wochen ausgelastet; auch das WIFO rechnet für 1993 mit einem Rückgang der Baukonjunktur; die Arbeitslosigkeit im Bereich der Baubranche weist eine überdurchschnittliche Zuwachsrate auf – z.B. Nov. 1992 + 9,5 %) so kann man der Untätigkeit unserer Bundesregierung nur fassungslos gegenüberstehen.

Was bietet sich eher an als eine signifikante Erhöhung der Wohnbauförderungsmittel, um

über eine Belebung der Bauwirtschaft eine antizyklische Konjunkturpolitik voranzutreiben. Diese Mittelerhöhung und der effiziente Einsatz derselben sowie anderer schon bereitgestellter Geldposten hätten einen dreifachen Effekt: Sowohl Konjunkturbelebung als auch umgehende Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und Verminderung der Arbeitslosigkeit.

Wie sieht die reale Politik der österreichischen Bundesregierung aus?

Sie erhöht die Bundeszuschüsse zur Wohnbauförderung von 1992 21,7 Mrd. ÖS auf 1993 23,1 Mrd. ÖS im Vergleich zu den großen Erfordernissen nur ungenügend und schafft es nicht, auf die Länder einzuwirken, um die dort brach liegenden Mittel in Höhe von 10 bis 13 Mrd. ÖS effizient für Zwecke des Wohnbaus einzusetzen.

In diesem Zusammenhang richten die unterfertigten Abgeordneten an den Herrn Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten die nachstehende

### Dringliche Anfrage

1. Wieviele Wohnungssuchende gibt es derzeit – aufgeschlüsselt nach Inländern und Ausländern – nach Ihrem Wissensstand in Österreich, wie wird sich diese Zahl bis ins Jahr 2000 Ihrer Ansicht nach entwickeln und wie beabsichtigen Sie den jeweiligen inländischen und ausländischen Wohnungssuchenden zum dringend benötigten Wohnraum zu verhelfen?
2. Welche konkreten Maßnahmen beabsichtigen Sie in welchem Zeitraum zu setzen, um die Wohnbauleistung von derzeit ca. 40.000 Wohnungen jährlich an den von der Studie "Haushaltsentwicklung, Wohnbau und Wohnungsbedarf in Österreich 1961 – 2031" bis zum Jahre 2011 prognostizierten Wohnungsbedarf von 61.000 bis 81.000 Wohneinheiten jährlich anzupassen?
3. Wieviele Wohneinheiten werden in Österreich von welchen Bauträgern nach Ihrer Einschätzung jährlich und nach Bundesländern aufgeschlüsselt
  - a) in den nächsten 5 Jahren
  - b) in den nächsten 10 Jahrentatsächlich gebaut werden?

4. Beabsichtigen Sie der herrschenden Wohnungsnot durch die möglichst kurzfristige Realisierung eines Sonderwohnbauprogrammes zu begegnen?
  - a) Wenn ja, soll der damit zu schaffende Wohnraum vorrangig österreichischen Wohnraumsuchenden zur Verfügung gestellt werden; welches finanzielle Volumen ist hierfür vorgesehen werden und wie wollen Sie die benötigten Mittel aufbringen?
  - b) wenn nein, warum nicht und welche alternativen Lösungsvorschläge ziehen Sie in Erwägung?
  
5. Entspricht es Ihrer Ansicht, daß dem Konjunkturunbruch im allgemeinen und der, laut Prognosen des WIFO rückläufigen und zukünftig weiter sinkenden Auslastung der Bauwirtschaft im besonderen, durch Investitionsprogramme der öffentlichen Hand im Wohnbaubereich, wie z.B. ein Bundeswohnbauprogramm, begegnet werden muß und dergestalt antizyklische Konjunkturpolitik betrieben werden könnte?  
Wenn nein, warum nicht?
  
6. Warum haben Sie bei den Budgetverhandlungen 1992 in Gesprächen mit dem Finanzminister Dr. Lacina nicht mehr Mittel für den Wohnbau reklamiert, obwohl bereits zu diesem Zeitpunkt die wirtschaftliche Entwicklung in Österreich absehbar und das ständige Ansteigen der Nachfrage nach Wohnraum bekannt waren?
  
7. Medienberichten war zu entnehmen, daß der Schwerpunkt des derzeit diskutierten Bundeswohngesetzes im Mietrechtsbereich liegen wird; ist daher die Annahme richtig, daß der Entwurf nicht in ihrem Haus vorbereitet werden wird?
  
8. Mit welchen konkreten Schritten und Maßnahmen haben Sie sich bisher um ein neues Bundeswohngesetz bemüht?
  - a) Haben Sie den Auftrag zur Erstellung von Gesetzesentwürfen erteilt?  
Wenn ja, zu welchen Bundesgesetzen?  
Wenn nein, warum nicht?
  - b) Wie schreiten Ihre diesbezüglich sicher erforderlichen Gespräche mit dem Justizminister voran, da mit dem Bundeswohngesetz auch eine Vereinheitlichung z.B. zwischen Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) und Wohnungseigentumsgesetz angestrebt wird?

9. Welchen realistischen Termin bezüglich der Fertigstellung einer Regierungsvorlage des neuen Bundeswohngesetzes können Sie uns nennen, welche Gesetze werden durch das neue Bundeswohngesetz geändert oder ersetzt und soll das neue Bundeswohngesetz auch eine Neukodifikation der sich auf das Wohnungswesen beziehenden Normen darstellen?
- Wenn nein, glauben Sie, daß es der Bevölkerung zumutbar ist, gerade in diesem jeden Bürger berührenden Rechtsbereich mit zahllosen für den Laien unverständlichen und selbst für Experten nur mühsam nachzuvollziehenden Rechtsnormen zu Rande zu kommen?
10. Welche Faktoren machen Sie für die heute bestehende gravierende Wohnungsnot verantwortlich und wie gewichten Sie diese?
11. Mit welchen Maßnahmen werden Sie dafür Sorge tragen, daß das bekannte Problem der ca. 300.000 bis 350.000 gehorteten Wohnungen und der damit zusammenhängende Verteilungssengpaß einer umgehenden Lösung im Sinne der wohnungssuchenden Österreicherinnen und Österreicher zugeführt wird?
12. Wie wirkte sich Ihrer Ansicht nach die unkontrollierte Zuwanderung von 330.000 Ausländern in den letzten 2 1/2 Jahren (Quelle: WIFO) auf das Wohnungsangebot, die Wohnungsnachfrage und die Preisentwicklung der Mieten aus?
13. Wie beurteilen Sie die, durch den Wohnraumbedarf der zahlreichen illegal in Österreich lebenden Ausländer hervorgerufenen Auswirkungen auf das Wohnungsangebot, die Wohnungsnachfrage und die Preisentwicklung der Mieten?
14. Haben Sie Gespräche mit dem Sozialminister zur Entschärfung der angespannten Situation am Wohnungsmarkt, welche insbesondere durch die Konkurrenz zwischen Inländern und Ausländern ein großes Konfliktpotential in sich birgt, geführt?
- Wenn nein, warum sind Sie nicht der Meinung, daß gerade in dieser Frage eine verstärkte Kooperation der beiden Ressorts erforderlich wäre?



15. Wieviele Ausländer werden jeweils in den Jahren 1993 bis 1996 Ihren Schätzungen nach in den Genuß von Wohnbauförderungsmitteln in welcher Höhe kommen?
  - a) Wieviel Prozent davon werden EWR-Bürger sein?
  - b) Wieviel Prozent davon werden Nicht-EWR-Bürger sein?
  
16. Welche Maßnahmen haben Sie ergriffen, um die bereits im Arbeitsübereinkommen der Bundesregierung vom 16. Jänner 1987 versprochene
  - a) Abkoppelung der Wohnkosten vom Objekt und
  - b) die Förderung der Mobilität zur Beseitigung des starken Wohnungsfehlbelages in quantitativer und qualitativer Hinsicht zu erreichen?
  
17. Beabsichtigen Sie, die von Regierungsvertretern angekündigte Einführung einer sogenannten Fehlbelagsabgabe nach dem Muster der Bundesrepublik Deutschland?
  - a) Wenn ja, wann?
  - b) Wenn nein, aus welchen Gründen scheint Ihnen dieses Modell kein adäquates Mittel für einen sozialen Ausgleich zu sein?
  
18. Bezeichnen Sie die derzeitige Wohnbauleistung der einzelnen Bundesländer als ausreichend?
  - a) Wenn ja, warum?
  - b) Wenn nein, welche konkreten Schritte werden Sie setzen, um die Wohnbauleistung der Bundesländer signifikant zu steigern?
  
19. In welcher Höhe liegen derzeit Wohnbauförderungsmittel ungenützt bei den jeweiligen Bundesländern brach; welche Maßnahmen haben Sie bislang gesetzt, um auf eine zweckentsprechende Verwendung zu drängen, bzw. welche Maßnahmen werden Sie wann setzen ?
  
20. Über Rücklagen in welcher Höhe verfügen derzeit welche Gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen?

21. Werden Sie sich dafür einsetzen, daß die Bauleistung der Gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen durch Auflösung der gehorteten Rücklagen erhöht wird?
  - a) Wenn ja, welche diesbezüglichen Maßnahmen werden Sie setzen?
  - b) Wenn nein, warum nicht?
  
22. Über welche Baulandreserven verfügen die Gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen in Österreich insgesamt und wieviel Wohnraum könnte darauf errichtet werden?
  
23. Sind Sie der Auffassung, daß die soziale Bedürftigkeit der Mieter von Sozialwohnungen in gewissen Zeitabständen geprüft werden soll und das Vergabesystem für Sozialwohnungen zu objektivieren ist?
  - a) Wenn ja, bis wann planen Sie welche Schritte in diese Richtung zu setzen?
  - b) Wenn nein, warum nicht?
  
24. Seit 1.1.1993 werden Erhaltungsbeiträge für Bundesgebäude eingehoben.
  - a) Auf welche Höhe beläuft sich die zu erwartende jährliche Gesamtsumme?
  - b) Wie hoch ist die Hauptmietzinsreserve der letzten 10 Jahre?
  
25. Hat die Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) ihre Tätigkeit bereits aufgenommen?  
Wenn nein, warum nicht?
  
26. In welchem Ausmaß sind jeweils Baugrundstückreserven bei der BIG und bei der Bundesgebäudeverwaltung (BGV) vorhanden?
  
27. Wird der Bund die soeben erwähnten Grundstücke für den Bau dringend benötigten Wohnraums zur Verfügung stellen?
  - a) Wenn ja, innerhalb welchen Zeithorizonts wird dies geschehen?
  - b) Wenn nein, warum nicht?

28. Welche als Wohnraum verwendbaren Gebäude werden von der BIG und der BGV voraussichtlich im Jahre 1993 renoviert werden?
- a) Auf welche Höhe beläuft sich das diesbezügliche jeweilige Investitionsvolumen?
  - b) Wird im Zuge der erwähnten Renovierungen auch zusätzlicher Wohnraum - z.B. durch den Ausbau von Dachgeschoßen und den Rückbau von Büroflächen in Wohnungen - geschaffen?
29. Welche Vorkehrungen haben Sie dafür getroffen, daß Skandale wie "WEB" in Salzburg nicht mehr passieren können?

In formeller Hinsicht wird beantragt, diese Anfrage gemäß § 93 der Geschäftsordnung des Nationalrates als dringlich zu behandeln und dem Erstunterzeichner vor Eingang in die Tagesordnung Gelegenheit zur Begründung zu geben.