



Parlament
Österreich

Ausschuss für Bauten und Wohnen

Auszugsweise Darstellung

verfasst von der Abteilung 1.4/2.4 – Stenographische Protokolle

9. Sitzung

Mittwoch, 21. Juni 2023

XXVII. Gesetzgebungsperiode

TOP

Volksbegehren „Recht auf Wohnen“ (1797 d.B.)

10.05 Uhr – 12.03 Uhr

Nationalratssaal

www.parlament.gv.at



Beginn der Sitzung: 10.05 Uhr

Obfrau Mag. Ruth Becher *eröffnet* die 9. Sitzung des Ausschusses für Bauten und Wohnen, begrüßt die Anwesenden und leitet zur Tagesordnung über.

TOP

Volksbegehren „Recht auf Wohnen“ (1797 d. B.)

Obfrau Mag. Ruth Becher geht in die Tagesordnung ein und kommt sogleich zum einzigen Tagesordnungspunkt und der Wiederaufnahme der am 23. Februar 2023 vertagten Verhandlungen.

Der Obfrau teilt mit, dass gemäß § 37 Abs. 4 GOG-NR der Ausschuss verpflichtet sei, den Bevollmächtigten des Volksbegehrens sowie gegebenenfalls zwei nominierte Stellvertreter:innen beizuziehen, und begrüßt den Bevollmächtigten Helmut Robert Bitschnau.

Die Debatte zu diesem Tagesordnungspunkt, so die Obfrau, sei gemäß § 37a Abs. 1 Z 4 GOG-NR öffentlich, dies bedeute, dass Ton- und Bildaufnahmen zulässig seien.

Das öffentliche Hearing werde via Livestream in der Mediathek übertragen und es werde weiters eine auszugsweise Darstellung darüber verfasst.

Abstimmung darüber, die auszugsweise Darstellung zu veröffentlichen. – **Einstimmige Annahme.**

Obfrau Becher lässt weiters über die Beiziehung der Expert:innen Dipl.-Ing. Herwig Pernsteiner (Innviertler gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft), Mag. (FH) Tanja Wehsely, DSA (Volkshilfe Wien), Mag. Dr. Matthias Schnetzer (Arbeiterkammer und WU Wien) sowie Dr. Jan Kluge (Agenda Austria) **abstimmen** – **einstimmige Annahme** –, ersucht darum, diese hereinzubitten, und heißt diese sowie die Zuseherinnen und Zuseher via Livestream herzlich willkommen.



Nach Mitteilungen hinsichtlich der Redeordnung erteilt die Obfrau dem Bevollmächtigten des Volksbegehrens das Wort.

Stellungnahme des Bevollmächtigten des Volksbegehrens

Helmut Robert Bitschnau: Werte Vorsitzende! Werte Abgeordnete! Werte Zuseher!

Ich darf eingangs mitteilen, dass sich die zwei nominierten Stellvertreterinnen entschuldigt haben und daher leider nicht an der heutigen Sitzung teilnehmen werden.

Zunächst möchte ich mich bei allen bedanken, die zum Erfolg des Volksbegehrens beigetragen haben. Gott sei Dank, es ist gelungen! Insbesondere danke ich an dieser Stelle den Mitwirkenden und den 134 634 Personen, welche das überparteiliche Volksbegehren online oder beim jeweiligen Gemeindeamt oder Magistrat unterstützt beziehungsweise unterschrieben haben. Ich bedanke mich auch bei den Bediensteten des Innenministeriums, des Parlaments, bei Gemeinden und Magistraten für die professionelle Bearbeitung des Volksbegehrens.

Nun zur Sache: Stellen wir uns einmal vor, wir wären obdachlos. Wie würde es mit unserer Sicherheit aussehen? Könnten wir in der Nacht ungestört und ruhig schlafen? Was würden wir im Winter machen? Würde uns jemand in einer Firma einstellen? Würden wir ohne Dach über dem Kopf überhaupt einer Arbeit nachgehen wollen? Was würden wir über die Gesellschaft oder den Staat denken? Kann es sein, dass wir radikaler denken oder handeln würden? Würde es uns gefallen, beispielsweise als Penner oder Sandler bezeichnet zu werden? Ich hoffe für uns alle, dass wir uns derartige Fragen niemals stellen müssen.

Wie kam es eigentlich zu diesem Volksbegehren? Für Gerechtigkeit etwas zu tun – das war und ist einer der Gründe für dieses überparteiliche Volksbegehren. Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Für die Sicherung von Grundbedürfnissen sehen wir den Staat in der Hauptverantwortung. Solange es Leute in Wohnungsnot und Obdachlosigkeit gibt, besteht jedenfalls aus unserer Sicht noch Handlungsbedarf.



Auszugsweise Darstellung

Ausschuss für Bauten und Wohnen – XXVII. GP 21. Juni 2023

9. Sitzung / 4

Nun zum Text des zweiteiligen Volksbegehrens:

Der Nationalrat wolle ein Bundesverfassungsgesetz beschließen, welches beinhalten soll:

Teil 1

„Die Republik hat grundsätzlich alle Staatsbürger bzw. Staatsbürgerinnen ab einem bestimmten Alter auf Antrag beim Erwerb oder der Erhaltung von Wohneigentum in Österreich z.B. durch zinslose Darlehen bedarfsorientiert zu unterstützen.“

Teil 2

„Die Republik hat jedem Menschen in Österreich auf Antrag eine kostenfreie Unterkunft zur Verfügung zu stellen, wenn und solange dieser sich keine Unterkunft leisten kann.“

Erklärung zum Text des Volksbegehrens:

Bezüglich des Wortes „grundsätzlich“: Im Prinzip sollen alle Staatsbürgerinnen und Staatsbürger unterstützt werden. Der Gesetzgeber könnte jedoch auch Ausnahmen festlegen, zum Beispiel bei Geschäftsunfähigkeit einer Person.

Bezüglich des Wortes „Staatsbürger“: Diese sind ein Teil von Österreich und sollten die Chance auf Wohneigentum haben. Wenigstens eine kleine Wohnung soll ermöglicht werden.

Bezüglich des Wortes „Alter“: Hier könnte man in den meisten Fällen Volljährigkeit annehmen. Möglicherweise gibt es aber zum Beispiel Jugendliche, die bereits früher eine Wohnung benötigen und auch die entsprechende Reife besitzen, damit umzugehen.

Zum Wort „Antrag“: Wohneigentum soll freiwillig sein, deshalb steht das Wort „Antrag“ im Text.



Auszugsweise Darstellung

Ausschuss für Bauten und Wohnen – XXVII. GP 21. Juni 2023

9. Sitzung / 5

Zum Wort „Erwerb“: Das dürfte selbsterklärend sein.

Zum Wort „Erhaltung“: Die Intention war eigentlich, dass die Republik den Eigentümer oder die Eigentümerin von Wohnraum vor unfreiwilliger Enteignung schützen soll. Einige Unterstützer haben unter dem Begriff Erhaltung jedoch allfällige Instandsetzungsarbeiten beziehungsweise Renovierungen verstanden. Obwohl dies nicht die Intention war, ist jedoch auch das durchaus eine interessante und berechtigte Überlegung.

Zum Wort „Wohneigentum“: Insbesondere all jene Leute, die arbeiten gehen oder ein Leben lang gearbeitet haben, sollen die Möglichkeit bekommen, Wohneigentum zu erwerben und zu Lebzeiten auch im Eigentum zu behalten. Außerdem sollen die Leute dadurch unabhängiger werden und durch regelmäßiges Abzahlen eines Darlehens entsprechende Eigenmittel aufbauen können.

Zum Wort „Österreich“: Es soll Wohneigentum in Österreich und nicht irgendwo anders gefördert werden.

Zum Begriff „zinslose Darlehen“: Durch die beispielhafte Nennung wurde die Möglichkeit offengelassen, dass Abgeordnete vielleicht noch weitere Vorschläge nennen. Ich persönlich könnte mir auch vorstellen, dass der Staat anstatt allfälliger Darlehen gegebenenfalls für private Wohneigentumskredite Haftungen übernimmt.

Zum Wort „bedarfsorientiert“: Es sollen nicht alle unterstützt werden. Wer bereits nutzbares Wohneigentum hat, der fällt wohl nicht unter den Begriff bedürftig. Ein Mindeststandard pro Person könnten beispielsweise 20 oder 30 Quadratmeter sein.

Zum Begriff „unterstützen“: Es geht nicht unbedingt um eine volle staatliche Unterstützung. Für viele Leute reicht eventuell schon ein Darlehen oder eine Haftung für die erforderlichen Eigenmittel, welche für einen Kredit bei einer Bank benötigt werden.

Zum zweiten Teil des Volksbegehrens:



Auszugsweise Darstellung

Ausschuss für Bauten und Wohnen – XXVII. GP 21. Juni 2023

9. Sitzung / 6

Zum Begriff „jedem Menschen“: Hier sind tatsächlich alle Menschen gemeint, egal welche Hautfarbe, welche Herkunft, welchen Impfstatus und so weiter jemand hat.

Der Begriff „Unterkunft“ wurde deshalb gewählt, weil es um einen Mindeststandard des Wohnens geht. Ein Recht auf ein ordentliches kleines Zimmer für wirklich alle Menschen ist für den Staat sicherlich leistbar. Ein Antrag allein reicht nicht; nur wer sich keine Unterkunft leisten kann, demjenigen beziehungsweise derjenigen müsste die Republik eine kostenfreie Unterkunft zur Verfügung stellen.

Begründung zum Volksbegehren:

Viele Menschen können sich derzeit Wohneigentum oder eine adäquate Unterkunft nicht oder kaum leisten. Es gibt leider immer noch Obdachlose in Österreich. Laut einem aktuellen ORF-Bericht von „Wien heute“ vom 11. Juni 2023 waren in Österreich im Jahr 2021 knapp 20 000 Menschen als obdachlos oder wohnungslos registriert; zeitweise Wohnungslosigkeit betraf laut diesem Bericht sogar 300 000 bis 440 000 Erwachsene in Österreich.

Zur Finanzierbarkeit: Darlehen durch den Staat würden Geld kosten; Haftungen würden zu finanziellen Risiken für den Staat führen. Allerdings sollte man auch die Frage stellen: Ist Obdachlosigkeit gratis? Die Antwort ist: Nein. Betreffend obdachlose Menschen gibt es unter anderem Einsätze von Polizei und Rettung. In einigen Fällen landen Obdachlose im Gefängnis oder im Krankenhaus. Das ist keineswegs gratis.

Wohneigentum steht im Grundbuch. Entsprechende Unterstützungsdarlehen wären durch grundbücherliche Eintragungen abgesichert. Im Gegensatz dazu werden Wohnbeihilfen für Mietwohnungen wohl meistens niemals an den Staat zurückbezahlt. Die Mitfinanzierung von Wohneigentum ist für den Staat somit nicht nur leistbar, sondern in der Regel auch günstiger als derzeit.

Nun bin ich schon gespannt auf die Ausführungen der Experten und Expertinnen. – Vielen Dank.



Eingangsstatements der Expert:innen

Obfrau Mag. Ruth Becher leitet zu den Eingangsstatements der Expertinnen und Experten über und bittet Herrn Dipl.-Ing. Dr. Pernsteiner um seine Stellungnahme.

Dipl.-Ing. Herwig Pernsteiner: Sehr geehrte Frau Vorsitzende! Werte Abgeordnete! Sehr geehrte Damen und Herren! Ich nehme aus den Ausführungen von Herrn Bitschnau insbesondere zwei Dinge mit: zum einen die grundsätzliche Frage hinsichtlich Eigentum, Wohnungseigentum und zum anderen die Frage: Kann Wohnungseigentum sozusagen die Obdachlosigkeit verhindern oder eine Unterstützung dabei sein.

Ich darf mit dem Eigentumsgedanken beginnen: In Österreich wissen wir, dass Wohnungseigentum in unterschiedlichen Formen – sei es im freistehenden Einfamilienhaus oder sei es in der Wohnung im mehrgeschoßigen Bereich – sehr gewünscht ist. 80 Prozent der Österreicherinnen und Österreicher wollen Eigentum anstreben. Insbesondere ist es ein hoher Anspruch, die eigenen vier Wände zur Altersvorsorge im Eigentum zu halten.

Die Wirklichkeit schaut in Österreich so aus, dass rund 50 Prozent der Objekte im Eigentum gehalten werden. Der Anspruch liegt bei 80 Prozent, tatsächlich sind wir bei 50 Prozent. Im internationalen Vergleich ist das eine relativ kleine Zahl. Österreich ist mit dieser Quote von 50 Prozent eher ein Schlusslicht.

Derzeit haben wir aber in der Zweiten Republik zum ersten Mal eine Situation, in der drei Punkte zusammenkommen, die den Erwerb von Eigentum zusätzlich erschweren: Wir haben zum einen gestiegene Grundstückskosten. – Man muss sich vorstellen, dass sich die Grundstückskosten innerhalb von fünf Jahren über ganz Österreich verdoppelt haben. Wir haben zum Zweiten gewaltig gestiegene Baukosten. – Im letzten Jahr hatten wir ein Zeitfenster von 12 Monaten, in denen der Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau um 22 Prozent gestiegen ist.



Auszugsweise Darstellung

Ausschuss für Bauten und Wohnen – XXVII. GP 21. Juni 2023

9. Sitzung / 8

Ein drittes Momentum, das Eigentumsbegründung im Moment sehr, sehr schwer macht, ist natürlich die Zinsentwicklung. Wir haben innerhalb von 10 Monaten eine Zinsentwicklung des EZB-Leitzins auf 4 Prozent erlebt. Letzte Woche hat Frau Lagarde ihn auf 4 Prozent erhöht. Das ist eine Mixtur, die es – besonders derzeit – schwierig macht, Eigentum zu begründen.

Nichtsdestotrotz gibt es Wege zum Eigentum und Österreich ist hier Vorreiter. Wir haben Fördermodelle in den jeweiligen Landesmaterien der Wohnbauförderung, wie man Eigentum begründen kann. Es gibt ein Erfolgsmodell, das Mietkaufmodell in Österreich, das insbesondere von der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft hochgehalten wird, um Eigentum begründen zu können und um zu diesem hohen Wert zu kommen.

Ich darf auf das zweite Momentum zu sprechen kommen, nämlich ob Eigentum eine Möglichkeit sein kann, Obdachlosigkeit zu verhindern. Herr Bitschnau, Sie haben es gesagt: Wir haben derzeit in Österreich knapp 20 000 Personen, die von Obdachlosigkeit und Wohnungslosigkeit betroffen sind.

Diesbezüglich gibt es eine entsprechende Studie der Statistik Austria über Wohnen 2022, in der dementsprechende Daten qualitativ dargestellt werden. Rund 60 Prozent dieser von Obdachlosigkeit und von Wohnungslosigkeit Betroffenen finden sich in Wien, die restlichen 40 Prozent sind auf die Bundesländer gleichmäßig verteilt.

Es gibt in dieser besagten Studie auch eine Darstellung, warum es zu Obdachlosigkeit gekommen ist und wie hier Zusammenhänge gegeben sind. Der Hauptgrund für Obdachlosigkeit liegt laut dieser Studie in Beziehungsproblemen. Rund ein Viertel der Fälle, in denen es zu Obdachlosigkeit und zu Wohnungslosigkeit kommt, liegt in Beziehungsproblemen begründet. Das zweite markante Momentum von 20 Prozent begründet sich durch Probleme in und mit der Familie. An dritter Stelle wird in dieser Studie genannt, dass es bei rund 20 Prozent finanzielle Probleme sind, warum jemand



in die Obdachlosigkeit und Wohnungslosigkeit gerutscht ist.

Auf der anderen Seite zeigt diese Studie der Statistik Austria auch die Hauptgründe, wie es zu einem Ende der Wohnungslosigkeit gekommen ist. Hier ist insbesondere mit 27,7 Prozent die Unterstützung in der Familie als erste Position genannt, 20 Prozent haben angegeben, dass der Weg zur Arbeit das Wesentliche war, um Wohnungslosigkeit und Obdachlosigkeit zu beenden, und 16 Prozent, an dritter Position, haben angegeben, dass eine Wohnung – eine Gemeindewohnung oder eine Wohnung von anderen Anbietern – das Momentum war, warum die Wohnungslosigkeit beendet wurde.

Trotz Coronazeit haben sich diese Daten nicht verschlechtert in dem Sinne, dass sie angestiegen sind, sondern wir erkennen im langfristigen Betrachtungszeitraum seit 2011, dass die Anzahl an Personen, die in der Wohnungslosigkeit und in der Obdachlosigkeit registriert sind, abgenommen hat. Der eingangs genannte Wert von unter 20 000 stellt derzeit einen Niedrigstwert dar. Wir waren im Jahr 2013 schon bei 25 000.

Als Verantwortlicher einer großen gemeinnützigen Bauvereinigung weiß ich auch – aus der empirischen, aus der tagtäglichen Arbeit –, dass trotz der Coronazeit und den Verwirrungen der letzten Jahre hier keine Zunahme stattgefunden hat. Weder die Anzahl der Delogierungen noch jene der Räumungstermine hat zugenommen. Dieses Bild, das ich aus der Erfahrung habe, zeigt sich auch in den wissenschaftlichen Daten, die mir vorliegen. – Herzlichen Dank für die Aufmerksamkeit.

Mag. (FH) Tanja Wehsely, DSA: Herzlichen Dank für die Einladung als Expertin. Ich habe nicht damit gerechnet, dass beim Thema Wohnen schon so viel über Wohnungslosigkeit und Obdachlosigkeit geredet wird, aber das ist für uns als Volkshilfe, als armutsbekämpfende Organisation seit unserer Gründung natürlich sehr relevant. Ich möchte auch Herrn Bitschnau zum großen Erfolg dieses Volksbegehrens gratulieren. Ich glaube, ohne sehr großen Werbe- und Marketingaufwand



Auszugsweise Darstellung

Ausschuss für Bauten und Wohnen – XXVII. GP 21. Juni 2023

9. Sitzung / 10

österreichweit 135 000 Unterschriften zu sammeln, ist respektabel. Für uns zeigt das jedenfalls das brennende Thema, das Recht auf Wohnen bedeutet.

Ich möchte jetzt nicht dazu Stellung nehmen, wie Wohnen im Sinne von Eigentum, Miete oder sonst etwas gesichert wird. Es gibt noch weitere Expert:innen hier, die sich besonders mit diesen Dingen beschäftigen und auskennen.

Ich kann ausführen – und ein bisschen haben Sie es schon gemacht, Herr Bitschnau, und auch Sie, Herr Pernsteiner –, was Obdachlosigkeit und Wohnungslosigkeit für Menschen bedeutet. Menschen sind ja für uns jedenfalls das Maß aller Dinge. Oft ist dann nicht so sehr die Frage, ob das extrem viele oder eh nur einer oder eine Familie ist, sondern wir finden, es darf in Österreich niemand ohne leistbaren Wohnraum zurückgelassen werden.

Warum? – Wohnen und ein Recht auf Wohnen, auf leistbaren Wohnraum ist die Begründung einer Existenz, genauso wie Arbeit, sprich ein Einkommen zum Auskommen. Diese beiden Parameter Wohnen und Arbeit machen am Ende ein gelungenes Leben aus: Wie kann ich meine Familie ernähren? Wie kann ich meinen Kindern eine Zukunft bieten? Ist mein Erwerbseinkommen mit dem, was ich erwirtschaftete und bezahlt bekomme und arbeiten kann, hoch genug?

Warum beschränke ich mich jetzt vor allem auf diese Tatsache? – Eigentum und Eigentumsbegründung, Bodenbesitz und Co sind einer sehr kleinen Gruppe oft auch geschenkt, schon über Generationen, und betrifft deswegen das Gros der Menschen, mit denen die Volkshilfe und viele andere große oder auch kleine Hilfs- und Sozialorganisationen zu tun haben, nicht.

Wir haben es mit normalen Menschen zu tun, wir haben es mit Menschen zu tun, die ein Erwerbseinkommen haben, oft auch mit Menschen mit Problemen, Multiproblemlagen. So ergibt sich dann zum Beispiel auch Wohnungslosigkeit. Persönliche Probleme, familiäre Probleme wurden als einer der Hauptfaktoren, die Wohnung zu verlieren, aufgezählt. Das mag in einer Gemengelage wohl stimmen,



Auszugsweise Darstellung

Ausschuss für Bauten und Wohnen – XXVII. GP 21. Juni 2023

9. Sitzung / 11

jedenfalls ist es aber so: Wenn nicht genug leistbarer Wohnraum zur Verfügung steht, steht nicht genug leistbarer Wohnraum zur Verfügung. Bei persönlichen Problemen, bei Arbeitsverlust, Einkommensverlust, Krankheit, die auftritt, oder auch tatsächlich persönlichen Rückschlägen müsste man einfach leistbaren Wohnraum zur Verfügung haben, damit jemand dann nicht in eine Krise und auch in die Wohnungslosigkeit schlittert.

Die Volkshilfe und auch insbesondere die Volkshilfe Wien sind seit Jahrzehnten Delogierungspräventionsprofis und Wohnungssicherer. Ich darf Ihnen in wenigen Worten sagen, was das ist, weil das tatsächlich auch die Expertise ist, die wir hier einbringen können und sollen: Wohnungssicherung ist nicht einfach nur das Rückerstatten oder auch Vorauszahlen von ausstehenden Mieten bei Mietzinsrückständen, sondern es bedeutet eine herausragende, besondere Form der sozialen Arbeit, die eine hohe Expertise benötigt, denn Wohnungssicherung bedeutet, auf gewisse Parameter abzielen: Schuldenregulierung und Perspektivbildung mit dem Klienten und der Klientin, besserer Wohnraum, günstigerer Wohnraum, der gesucht werden muss, oder eben eine Schuldenregulierung, bessere Mietverträge, den Mietzins zu regulieren, der möglicherweise zu hoch angesetzt wurde. Es bedeutet auch, in eine Perspektivbildung, was Einkommen und Arbeit betrifft, zu gehen.

Man hört es schon: Die Multikrisen, in denen wir uns jetzt in Österreich befinden, verhindern einige dieser Parameter, mit denen nachhaltige Wohnungssicherung betrieben werden kann: besserer Job, besser bezahlter Job, günstigeres Wohnen. Das heißt, wir sind Wohnungssicherer – auch im Kontext Österreich. Ich lasse die Prozente und so weiter jetzt ein bisschen weg, Sie werden ja eh auch nachfragen, aber das ist das, was wir tun. Wir sichern Wohnraum.

Warum ist das relevant? – Ich möchte als Letztes noch sagen: Wir sind in diesem Moment als Volkshilfe auf unserer Tour de Chance. Das heißt, wir wollen in Österreich diskutieren, wieso wir Kinderarmut abschaffen wollen und wieso dafür eine Kindergrundsicherung nötig ist. Ich kann Ihnen sagen, so wie vorhin schon



besprochen: Arbeit und Wohnen sind die Grundlagen für Menschen, um ein gelungenes Leben führen zu können.

Eines der größten Probleme, die Kinder in armutsgefährdeten oder armen Familien haben, ist der mangelnde Wohnraum: zu kleiner Wohnraum, gesundheitsgefährdender Wohnraum, keine Rückzugsbereiche, keine Möglichkeiten der sozialen Teilhabe durch mangelnden Wohnraum, zu teurer Wohnraum und so weiter und so fort. (*Obfrau **Becher** gibt das Glockenzeichen.*) Also Wohnen als Grund- und Menschenrecht ist auf jeden Fall wichtig. Wie es generiert wird, werden wir wahrscheinlich jetzt hören. – Danke.

Mag. Dr. Matthias Schnetzer: Herzlichen Dank für die Einladung, bei diesem Hearing einige Gedanken zur Wohnungsfrage vorbringen zu dürfen. Mein Name ist Matthias Schnetzer. Ich bin Ökonom in der wirtschaftswissenschaftlichen Abteilung der Arbeiterkammer Wien und Lektor an der WU mit einem Forschungsschwerpunkt auf der Verteilung von Einkommen und Vermögen.

Ich möchte auf diese Frage heute mit meiner Verteilungsbrille schauen, denn die Frage, die im Zentrum steht, ist: Können Haushalte, Familien heutzutage noch mit ihrem eigenen Arbeitseinkommen eine Immobilie erwerben, oder ist Erbschaft heute die Grundvoraussetzung dafür? Ich möchte an diese Frage mit einigen neuen Daten herangehen.

Es ist bekannt und wurde schon gesagt, dass Österreich mit 48 Prozent Eigentümer:innenquote eine der niedrigsten Quoten im europäischen Raum hat. Gleichzeitig aber ist die Wohnzufriedenheit in Österreich sehr hoch. Die Statistik Austria hat durch Erhebungen gezeigt, dass die Wohnzufriedenheit in Österreich mit 8,4 von 10 möglichen Punkten sehr hoch und im EU-Vergleich sogar an der zweiten Stelle ist.

Wenn Menschen in Mietverhältnissen trotzdem den Wunsch nach Eigentum hegen, gibt es im Prinzip, drei Fragen zu klären: Wie schaut die Preisentwicklung aus, was



kostet die Immobilie? Wie sehen die Einkommen aus? Und die dritte Frage ist heutzutage: Hat man etwas geerbt?

Die Preisentwicklung – es wurde schon gesagt – hat sich natürlich dramatisch beschleunigt. Wir sehen seit 2015 eine 150-prozentige Steigerung der Quadratmeterpreise bei Häusern und eine 60-prozentige Steigerung bei den Wohnungen. Mit dieser Entwicklung haben die Einkommen in Österreich bei Weitem nicht Schritt halten können. Wenn wir uns – jetzt verwende ich den technischen Begriff – das äquivalisierte Medianeinkommen eines Haushalts in Österreich anschauen, sehen wir, dass dieses im selben Zeitraum, in dem die Häuserpreise um 150 Prozent gestiegen sind, um 18 Prozent gestiegen ist. Das kann sich nicht ausgeben.

Mit den neuen Daten der Statistik Austria zum Jahr 2022 habe ich ein Beispiel ausgerechnet: Eine Familie mit zwei Kindern mit einem Medianeinkommen von etwas über 60 000 Euro im Jahr müsste rund 45 Prozent des laufenden Einkommens für die Wohnkosten, also für Kreditrückzahlung und Betriebskosten, ausgeben, um sich eine 100-Quadratmeter-Eigentumswohnung zum Medianpreis leisten zu können.

45 Prozent: Damit sind wir über der Schwelle der Wohnkostenüberbelastung, die laut Eurostat bei 40 Prozent liegt, und das selbst noch unter konservativen Annahmen. Ich habe mit einem langfristigen Zinssatz von 2 Prozent auf 30 Jahre und 20 Prozent Eigenmitteln von 125 000 Euro, die diese Familie einbringen muss, gerechnet.

Letzte Woche hat die Nationalbank eine neue Studie zur Vermögenserhebung, HFCS, in Österreich herausgegeben. Laut dieser Studie liegt das Medianvermögen, an dem gemessen die eine Hälfte der Haushalte also weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr Vermögen hat, bei 128 000 Euro. Das entspricht also ungefähr diesem Eigenmittelbedarf, den ich vorhin genannt habe. Die Hälfte der österreichischen Haushalte hat weniger als diese 128 000 Euro. Vielleicht noch drastischer: Wenn man die untere, weniger vermögende Hälfte der Haushalte anschaut, sieht man: Die haben im Durchschnitt 27 000 Euro Nettovermögen.



Der Weg zur Immobilie führt heutzutage eher über die Erbschaft als über die Arbeitseinkommen. Zwei Drittel der Haushalte, die geerbt haben, wohnen im Eigentum. Ein Fünftel der Erbenhaushalte hat sogar zusätzlich zum eigenen Hauptwohnsitz noch weitere Immobilien. Das sind Zweitwohnsitze, aber auch Immobilien, die sie weitervermieten können.

Eine politisch spannende Ableitung aus diesen Nationalbankdaten ist auch, dass eine Mietpreisbegrenzung oder -bremse, wie auch immer sie politisch ausgestaltet ist, den Eigentumserwerb sogar erleichtern kann. Die Mieten sind in den letzten fünf Jahren ja im Durchschnitt auch um 25 Prozent gestiegen. Das heißt, Haushalte haben am Ende des Monats durch die gestiegenen Mietkosten weniger Geld zum Sparen für das Eigentum übrig. Das heißt, eine Mietpreisbegrenzung könnte sozusagen die Sparmöglichkeiten der Mieter:innenhaushalte erhöhen, gleichzeitig natürlich als Alternative zum Eigentum auch preisdämpfend auf die Eigentumspreise wirken.

Am Ende meines Statements möchte ich dennoch auch eine Lanze für die Miete brechen und mit einem Plädoyer für den sozialen Wohnbau schließen. Wohneigentum ist aus diversen, auch ökonomischen, Gründen nicht die ultimative segensreiche Wohnform, doch oft wird sie fetischisiert. Mieten ermöglichen Familien eine nach Lebenslagen, aber auch über den Lebenszyklus hinweg flexible Wohnform, um zum altersgerechten Wohnsitz zu kommen.

Das klassische Eigenheim ist oft genug nur für eine bestimmte Lebensphase konzipiert und gebaut und hat zusätzlich noch einige negative ökologische Implikationen. Wir hatten gerade gestern die Debatte über den Flächenverbrauch et cetera.

Der soziale Wohnbau bietet diesbezüglich ein Gegenmodell, das nicht nur die Durchschnittsmieten für alle Mieter:innen senkt, sondern auch für jene Menschen, die eben kein privates Vermögen haben, einen guten Lebensstandard in den eigenen vier Wänden bietet. – Herzlichen Dank.

Dr. Jan Kluge: Frau Vorsitzende! Sehr geehrte Abgeordnete! Vielen Dank für die



Auszugsweise Darstellung

Ausschuss für Bauten und Wohnen – XXVII. GP 21. Juni 2023

9. Sitzung / 15

Einladung und dafür, ein paar Worten zu diesem Volksbegehren sagen zu dürfen. Zunächst einmal muss man sagen, ein Recht auf Wohnen ist natürlich etwas, das in einem Sozialstaat ohnehin, glaube ich, klar sein sollte. Dass jeder ein Dach über dem Kopf haben sollte, steht, glaube ich, außer Frage.

Dafür gibt es auch eine gute ökonomische und wissenschaftliche Begründung. Ein Markt hat ja, wenn man es ganz genau nimmt, gar nicht die Aufgabe, jeden zu versorgen, ein Markt hat die Aufgabe, eine effiziente Allokation herzustellen, die Gesamtwohlfahrt zu maximieren. Märkte, selbst wenn sie perfekt funktionieren, bedienen aber natürlich nicht alle. Das ist bei einigen Gütern akzeptabel, bei anderen Gütern natürlich eher nicht. Deshalb liegt es auf der Hand, dass aus dem Ergebnis, das Wohnungsmärkte produzieren, Aufgaben für den Staat folgen.

Das Volksbegehren, das durchgeführt wurde, hat da zwei Elemente: Das eine ist das Recht nicht nur auf Wohnen, sondern eigentlich sogar auf Wohnungseigentum. Dieses Recht abzuleiten ist, glaube ich, ökonomisch schon wieder nicht mehr ganz so einfach.

Man muss aber natürlich sagen, Wohnungseigentum bietet eine Reihe von Vorteilen, nicht nur für die Personen selbst. Ich glaube, die Vorteile liegen auf der Hand: eine gute Altersvorsorge, man hat in der Tilgungsphase einen Vermögensaufbau, statt jeden Monat dasselbe Geld seinem Vermieter zu überweisen – also das liegt auf der Hand, das sind auf jeden Fall Vorteile.

Die Nachteile wurden auch angesprochen, die gibt es natürlich auch: Für den Arbeitsmarkt ist es gar nicht so sehr zu begrüßen, wenn jeder an seinem Häuschen hängt und weniger flexibel ist, möglicherweise Arbeitsplätze in anderen Bundesländern anzunehmen. Dann gibt es da auch Probleme, die man nennen muss.

Grundsätzlich sind die individuellen Vorteile aber auf jeden Fall da, und auch für die Gesamtgesellschaft gäbe es Vorteile, wenn man die Eigentumsquote erhöhen könnte. Wir haben es schon gehört: Sie liegt in Österreich sehr, sehr niedrig. Nur Deutschland



liegt in der EU noch hinter uns. Sie zu erhöhen kann ein sinnvolles Ziel sein, weil wir auch die Beobachtung machen, dass Länder mit höheren Eigentumsquoten geringere Vermögensungleichheitswerte haben. Der Grund ist einfach der – ich glaube, die Slowakei, wo die Eigentumsquote, glaube ich, über 90 Prozent liegt, ist dafür ein hervorragendes Beispiel –: Wenn man in der Breite der Gesellschaft Vermögen hat, dann kann die Vermögensungleichheit gar nicht riesengroß sein, weil Wohnungseigentum in aller Regel auch weniger ungleich als andere Vermögensformen verteilt ist. Das führt also dazu, dass die Vermögensungleichheit weniger groß ist.

Also auch für die Gesellschaft kann es eine sinnvolle Idee sein, Eigentum zu fördern, aber da muss man dann eben nach den Instrumenten fragen.

Es ist sicherlich eine gute Idee, Hürden abzubauen, also auf zusätzliche Belastungen beim Eigentumserwerb zu verzichten. Das sind die klassischen Transaktionskosten, über die wir immer sprechen: Grunderwerbsteuer und so weiter. Das sind, glaube ich, sinnvolle Vehikel.

Den Leuten aber Geld in die Hand zu geben, um beispielsweise das für einen Kredit erforderliche Eigenkapital aufzubringen, ist etwas, bei dem man sehr vorsichtig vorgehen muss, denn da ist natürlich eine Immobilienblase quasi vorprogrammiert.

Man kann beklagen, dass Menschen auf dem privaten Markt keinen Kredit zu den Konditionen, die für sie attraktiv wären, bekommen, aber eine Bank verwehrt natürlich einen Kredit nicht nur als Selbstzweck, sondern das hat natürlich auch Effekte auf die Stabilität des Finanzsystems insgesamt. Wir haben das in Spanien, in anderen Ländern gesehen: Wenn man anfängt, das Marktsignal auszuschalten, wenn man also Kredite an Haushalte vergibt, die sie auch in ihrem eigenen Interesse vielleicht besser nicht bekommen hätten, dann kann das dazu führen, dass man solche Immobilienblasen hat. Diese Gefahr würde ich schon sehen, unabhängig davon, wie man Eigentum fördern möchte: dass man sehr, sehr viel bauen würde, dass die



Nachfrage sehr stark steigen würde und dass man also Probleme bekommen könnte.

Hürden abzubauen, damit sich mehr Menschen Eigentum leisten können, ist also eine sinnvolle Sache. Zinslose Darlehen oder andere Alternativen, die Marktsignale verschleiern, zudecken, können sehr problematisch sein.

Dazu kommt natürlich auch, dass das alles Geld kostet, Geld, das zwar, wie angedeutet wurde, am Ende durch Erbschaftssteuern und dergleichen wieder herausgezogen werden könnte, aber das ist natürlich auch alles ein bisschen problematisch. Auch unter Verteilungsgesichtspunkten muss man sagen: Auch ein zinsloser Kredit ist nicht für alle zu stemmen. Da muss man sich schon fragen, ob man bis zum – keine Ahnung – zweiten, dritten Einkommensdezil Steuern zahlt, damit sich die Mittelschicht günstiger Eigentum leisten kann. Das ist ein bisschen schwierig zu begründen.

Der zweite Punkt: Jeder soll eine kostenlose Wohnung bekommen, wenn er sich sonst keine leisten kann. – Da gilt das, was ich vorhin gesagt habe: Natürlich muss man ein Dach über dem Kopf haben, wenn man in finanziellen Problemen steckt, das ist keine Frage. Auch da ist aber die Frage: Was wird vorgeschlagen? Ist es eine Art von Zuteilungssystem, bei dem Wohnungen quasi vom Staat vorgehalten werden, die er dann kostenlos zuteilt? – Das wäre, glaube ich, aus vielen Gründen ein bisschen schwierig. Da würde ich sagen: Subjektförderung statt Objektförderung! Die klassische Förderung ist da, glaube ich, der bessere Weg.

Der kommunale Wohnungsbau kann natürlich theoretisch ein Instrument sein. Da haben wir aber auch die Erfahrung gemacht, dass über die Jahre, über die Jahrzehnte gravierende Mismatches bestehen. Wenn dieser kommunale Wohnungsmarkt so funktionieren würde, wie man ihn vorsehen könnte, dann könnte man natürlich sagen: Da sind Wohnungen, die für Notfälle vorgehalten sind und die dann diesen Menschen zur Verfügung gestellt werden. Die Erfahrung lehrt aber eher etwas anderes. Deshalb würde ich mich da eher dafür aussprechen, eine Subjektförderung zu machen, den



Menschen die Mittel in die Hand zu geben. Über die verschiedenen Vehikel, die der Sozialstaat hat, den Leuten eine Wohnung zu ermöglichen, ist auf jeden Fall der bessere Weg. – Vielen Dank.

Obfrau Mag. Ruth Becher bedankt sich und leitet zur ersten Fragerunde der Abgeordneten über.

Erste Fragerunde der Abgeordneten

Abgeordnete Dipl.-Ing. Andrea Holzner (ÖVP): Frau Vorsitzende! Sehr geehrter Herr Bitschnau! Expertinnen und Experten! Geschätzte Kolleginnen und Kollegen! Vielen Dank für die intensive Auseinandersetzung mit dem Thema Wohnen. Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Deshalb setzt die Bundesregierung auch laufend Maßnahmen, um Wohnraum leistbar zu halten.

Trotz der Verwerfungen der letzten Jahre – Covid-19, Inflation – ist, wie wir gehört haben, die Obdachlosigkeit gesunken. Das ist eben zum Beispiel auf die Abfederung der gestiegenen Wohnkosten, den Wohnschirm zum Schutz vor Delogierungen, die Aufstockung der Wohnkostenbeihilfe, die zum Beispiel das Land Oberösterreich dazu genützt hat, den Heizkosten- und Energiekostenzuschuss zu erhöhen, zurückzuführen, denn Preistreiber bei Wohnkosten sind nicht nur die Grundmieten, sondern vor allem auch die gestiegenen Energiekosten und Reparaturkosten.

Wir haben es gehört: Österreich ist bei der Eigentumsquote fast Schlusslicht. Gleichzeitig wissen wir, dass Eigentum Schutz vor Altersarmut bietet. Deshalb auch die Frage an die Experten: Wie kann man es leistbarer machen, sich Eigentum zu schaffen?

Es gibt auch dazu bereits Vorschläge der Bundesregierung, zum Beispiel die Aussetzung der Grunderwerbsteuer für das erste Eigenheim. Oder: Das Land Oberösterreich streckt zum Beispiel die Laufzeit eines Darlehens, die Anfangsannuitäten werden gesenkt, oder auch die Bauträger leisten einen erhöhten



Eigenmitteleinsatz.

Nun habe ich zwei Fragen. Zum einen: Beim Mieten ist es ja so, dass gerade im freien Mietsegment, in dem die Mietpreise am höchsten sind, der höchste Anteil von Personen lebt, die ein geringes Einkommen haben. Wie erhöht man da die soziale Treffsicherheit?

Zum Eigentum: Welche Hebel gibt es noch, um gerade in einem sich stark verändernden Umfeld mit erhöhten Baukosten, Dekarbonisierung Eigentum leistbar zu machen? – Vielen Dank.

Abgeordneter Dr. Harald Troch (SPÖ): Frau Vorsitzende! Liebe Kollegen und Kolleginnen! Geschätzte Experten! Dass es dieses Volksbegehren von Ihnen und Ihrem Team gibt, zeigt ja, welcher Handlungsbedarf da ist. Ich bin den Experten sehr, sehr dankbar dafür, dass sie hier zum Einstieg einige Fakten, aber auch Sichtweisen dargestellt haben.

Ich möchte aber damit beginnen, wie dieses Thema in unserer Europäischen Union angezogen hat – allerdings nicht erst seit Corona und Einkommensproblemen –, mit der Frage, wie man sich eine Wohnung noch leisten kann. Es hat schon die Lissabonkonferenz aufgezeigt, dass da ein Handlungsbedarf besteht. Das Ziel der Europäischen Kommission ist, Obdachlosigkeit in Europa bis 2030 zu beseitigen. Wenn ich mir jetzt die Maßnahmen unserer Regierung anschau, sage ich: Wir sind da nicht auf dem richtigen Weg. Wenn wir in der Wohnungspolitik so weitermachen, wie die Regierung, insbesondere die ÖVP, die Linie vorgibt, dann wird es 2030 immer noch Obdachlosigkeit in einem hohen Ausmaß geben.

Die Ausführungen von Ihnen, Herr Pernsteiner, zum Thema Wohnungseigentum haben mich schon ein bisschen motiviert, jetzt auch zum Thema Wohnungseigentum etwas Kritisches zu sagen.

Sie – Schnetzer, glaube ich, ist Ihr Name – haben von der Fetischisierung des



Auszugsweise Darstellung

Ausschuss für Bauten und Wohnen – XXVII. GP 21. Juni 2023

9. Sitzung / 20

Wohnungseigentums gesprochen. Das hat mir irgendwie gefallen, weil es da natürlich um eine Ideologie geht, die Menschen, die von Obdachlosigkeit, von der schlimmsten Form des Nichtwohnens, betroffen sind, überhaupt keinen Ausweg aus ihrer Situation zeigt.

Wenn wir uns mit der Frage des Eingreifens des Staates auseinandersetzen wollen: Wann soll der Staat – ich spreche von einem modernen europäischen Staat – in den Markt eingreifen? Wann soll der Staat Menschen helfen? – Ich glaube, der Staat ist nicht primär da, um für Menschen, die überhaupt kein Problem auf dem Wohnungsmarkt haben, die nämlich über ausreichend finanzielle Mittel verfügen, um sich Eigentum zu schaffen, in den Markt einzugreifen und weiter Wohnbauförderungsmittel mit der Gießkanne auszuschütten, sondern der Staat ist da, um einzugreifen, wenn es Krisen gibt, wenn Menschen in Armut sind, wenn Familien delogiert werden.

Zur Obdachlosigkeit: Da geht es ja nicht nur um den klassischen – ich sage das jetzt natürlich etwas zugespitzt – Wiener Sandler, sondern da geht es um Familien, um Kinder, die aus ihrer Volksschule gerissen und in eine andere Volksschule gesteckt werden, weil die Familie in einem Obdachlosenheim gelandet ist. Das heißt, Obdachlosigkeit hat mit Familien, mit Kindern, mit Kinderarmut zu tun, und daher erwarte ich mir von der Behandlung des Volksbegehrens hier auch etwas zum Thema Familien, Familienarmut, Delogierung von Familien, zu diesen Extremfällen, die nicht Einzelfälle in Österreich sind.

Wenn ich mir Österreich als auch christliches, als katholisches Land anschau: Die Haltung der katholischen Organisationen wie der Caritas ist ja eindeutig. Ich würde mir wünschen, dass sich die ÖVP ein bisschen bei der Caritas erkundigt, wie die soziale Lage ist, wie man mit delogierten Familien umgeht und was da der Handlungsbedarf ist.

Daher wünsche ich mir auch eine Defetischisierung des Begriffes



Auszugsweise Darstellung

Ausschuss für Bauten und Wohnen – XXVII. GP 21. Juni 2023

9. Sitzung / 21

Wohnungseigentum. Wir sehen ja, dass Wohnungseigentum für Familien auch zu einer Schuldenfalle werden kann und dass, wenn 45 Prozent des Familieneinkommens für einen ganz speziellen Wirtschaftszweig gebunden werden, anderen Wirtschaftszweigen, etwa der Konsumgüterindustrie, volkswirtschaftliche Mittel entzogen werden. Das heißt, da muss man schon ein bisschen umfassender, über das Schaffen von Wohnungseigentum hinausdenken, und Kommunen und Staat müssen hier die soziale Verantwortung klar wahrnehmen.

Kurz noch zur Immobilienkrise 2009 in Europa, besonders in Südeuropa: Da hat man gesehen, dass man nicht alles dem Markt überlassen kann. Wir überlassen ja auch nicht die Schulbildung dem Markt. Es ist unsere politische Aufgabe, die Rahmenbedingungen von Gesellschaftspolitik zu gestalten.

Wohnen ist für mich ein Recht. Eine Wohnung gibt Sicherheit, ist Basis jeder Lebensqualität, sei es für Familien oder Singles. Hier hat der Staat natürlich eine Verantwortung und er hat in Extremfällen einzugreifen. Durch die Immobilienkrise ab 2009 kam es insbesondere in Südosteuropa, ganz extrem in Spanien, zu Hunderttausenden Delogierungen. Eine Immobilienkrise hat ja auch die USA schon erwischt und kann jedes Land erwischen. (*Abg. Tomaselli: Frau Vorsitzende, wir haben ... Zeitbeschränkung ausgemacht, oder? – Ruf bei der SPÖ: ... nicht nervös werden!*) Ja, wir sprechen auch von den USA. Ich gebe ein Beispiel. (*Neuerlicher Zwischenruf der Abg. Tomaselli.*) – Sie können sich dann gerne zu Wort melden, würde ich einmal vorschlagen.

Abschließend noch zum Thema, dass Österreich beim Eigentum Schlusslicht ist: Sie wissen wahrscheinlich, Frau Kollegin, dass Österreich da mit Deutschland und der Schweiz Schlusslicht ist (*Abg. Tomaselli: Frau Vorsitzende!*), und ich glaube, dass diese Staaten durchaus erfolgreiche Staaten sind. Es muss nicht unbedingt etwas über die Lebensqualität im Zusammenhang mit dem Thema Wohnen aussagen, dass Österreich da Schlusslicht ist. – Danke.



Abgeordneter Mag. Philipp Schrangl (FPÖ): Sehr geehrte Frau Vorsitzende! Meine sehr verehrten Damen und Herren zu Hause! Meine lieben Experten! Lieber Einbringer des Volksbegehrens! Ich denke, es muss beides geben, leistbares Eigentum und leistbare Mieten; und ich glaube, dass wir in Österreich mit dem System des gemeinnützigen Wohnbaus ein ausgezeichnetes System haben.

Es ist ja auch gesagt worden und ich habe soeben auch die Information von der Statistik Austria gelesen: 81 Prozent der Menschen in Österreich sind mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Trotzdem muss man sagen – Kollege Troch hat das schon durchaus richtig angesprochen –, dass die Finanzkrise und das darauf folgende jahrelange niedrige Zinsniveau zu Verwerfungen am Wohnungsmarkt geführt haben.

Auch der Experte Dipl.-Ing. Pernsteiner hat gesagt, dass die Grundkosten viel zu hoch sind, dass in den letzten fünf Jahren das Wohnen dermaßen teuer geworden ist, dass mit der derzeitigen Zinslage Wohnungseigentum einfach nicht mehr leistbar ist.

Daher danke ich dem Einbringer und auch allen, die das unterschrieben haben, dafür, dass wir das Thema Wohnen wieder auf die Tagesordnung im Nationalrat setzen können. Das ist gerade jetzt wichtig, in Zeiten dieser Teuerungskrise, in denen nicht nur die Mietpreise, sondern auch die Energiekosten leider durch die Decke gegangen sind.

Ich glaube aber, dass wir in Österreich wirklich noch ein gutes System haben im Vergleich zu Ländern, in denen dem Neoliberalismus Tür und Tor geöffnet worden sind. Schaut man zum Beispiel nach London: Dort konnte sich laut einer Studie ein Lehrerehepaar in den Sechzigerjahren innerhalb von 13 Jahren ein Haus leisten, heute hingegen wären es über 169 Jahre. Das ist ganz verrückt! Gott sei Dank geht das in Österreich noch halbwegs.

Ich habe ein paar Fragen an die Experten. – Ich freue mich, dass Sie heute hier sind.

Herr Dipl.-Ing. Pernsteiner! In Oberösterreich gibt ja das Projekt Junges Wohnen. Wie



Auszugsweise Darstellung

Ausschuss für Bauten und Wohnen – XXVII. GP 21. Juni 2023

9. Sitzung / 23

groß sind diese Wohnungen? Würden Sie als Vorstandsvorsitzender der ISG sagen – beziehungsweise wissen Sie das sicher über die Arge –, dass das ein Erfolgsmodell ist? Funktioniert das? Und was kostet denn überhaupt eine Wohnung, die so etwa 50 Quadratmeter groß ist?

Ich weiß nicht, was Sie sich vorstellen, welche Wohnungen da vergeben oder vorgehalten werden sollen, wie das vorhin schon gesagt worden ist. Was kostet denn so eine Wohnung? Ich frage das, damit man einmal weiß, dass eine Wohnung die teuerste Sozialleistung ist, die der österreichische Staat vergibt und zu vergeben hat.

Frau Mag. Wehsely! Ich würde von Ihnen gerne wissen – ich glaube, Sie kennen sich da aus –: Muss jemand in Österreich obdachlos beziehungsweise wohnungslos sein? Ich meine damit nicht eine kurzzeitige Wohnungslosigkeit, die vielleicht familiär bedingt ist, wenn jemand wegen Wegweisung ausziehen muss oder weil die Eltern sagen, es reicht, oder aus irgendeinem anderen Grund, sondern ich meine den Fall, wenn jemand den Job verliert und jahrelang keine Wohnung findet – nicht wenn jemand, sagen wir, drei Monate auf Wohnungssuche ist.

Herr Dr. Schnetzer! Sie haben unter anderem gesagt, es soll nicht nur leistbares Eigentum geben, denn für viele Menschen ist die leistbare Miete – und das sehe ich auch so – die bessere Wohnform, weil sie eben flexibler ist. Ich kenne viele ältere Menschen, in deren Einfamilienhaus zwei oder drei Kinderzimmer leer stehen, sodass sie unter Umständen den oberen Stock nicht mehr verwenden. Ich glaube, dass es da wirklich besser wäre, flexiblere Wohnmöglichkeiten zu geben. Schafft der soziale Wohnbau das? Schafft es der soziale Wohnbau, Leuten, die in finanzielle Probleme kommen, ein Wohnungsangebot zu geben?

Und ich glaube, Sie oder Herr Dr. Kluge haben das Missmanagement von Gemeindewohnungen angesprochen. Wenn Sie das vielleicht ein bisschen näher ausführen könnten!

Ich möchte auch fragen, ob es Untersuchungen dazu gibt, wie sich eine



Auszugsweise Darstellung

Ausschuss für Bauten und Wohnen – XXVII. GP 21. Juni 2023

9. Sitzung / 24

Grundsicherung, eine kostenlose Wohnung beziehungsweise eine Wohnung für jeden auswirken würde. Ist das überhaupt möglich? Wir hätten ja einen extremen Flächenbedarf, wenn jeder sein eigene Wohnung hätte – obwohl ich weiß, dass immer größer gebaut wird und es immer mehr Singlehaushalte gibt. Aber geht das überhaupt? Und wie wirkt sich das auf die Leistungsbereitschaft aus?

Meine Partei pocht nämlich darauf, und ich glaube, wir alle in Österreich sollten immer darauf pochen, dass die Leute, die es können – nicht die, die es nicht können, dafür gibt es ein breites soziales Netz –, auch Leistung zeigen. Es gibt ja jetzt schon viel zu wenige Menschen, die in den Steuertopf einzahlen, und da ist die Frage, ob dann nicht vielleicht diese Positivsteuerzahler, sprich die, die mehr einzahlen, als sie rausbekommen, einmal sagen – und ich merke das an meiner Generation, dass das viele junge Menschen sagen –: Warum soll ich noch 38,5 oder 40 Stunden arbeiten, wenn mir der Staat 50 Prozent meines Gehaltes wegnimmt? Ich habe eine Wohnung geerbt – oder: ich habe eine günstige Mietwohnung – und gehe einfach nur noch 20 Stunden arbeiten und verdiene das Gleiche. – Danke schön.

Abgeordnete Mag. Nina Tomaselli (Grüne): Frau Vorsitzende! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Liebe Expertin, liebe Experten! Ich muss jetzt am Anfang bemerken, dass die sozialdemokratische Fraktion zu meiner Irritation ihre komplette Redezeit verwendet hat, ohne bei diesem Expertenhearing eine Frage zu stellen. Das möchte ich gerne anders handhaben.

Ich möchte mich recht herzlich dafür bedanken, und zwar vor allem auch bei den Engagierten des Volksbegehrens, dass wir heute dieses wichtige Thema diskutieren können, denn beim Wohnen geht es natürlich um die Existenz, ums blanke Überleben. Wohnen ist ein Grundbedürfnis, und was man nie vergessen darf, insbesondere wenn man die Marktgegebenheiten diskutiert, Herr Kluge, ist, dass man auf das Wohnen nicht verzichten kann. Man kann ja nicht wohnen.

Die Frage des leistbaren Wohnens beziehungsweise die Frage: Wie kann ich mir



Auszugsweise Darstellung

Ausschuss für Bauten und Wohnen – XXVII. GP 21. Juni 2023

9. Sitzung / 25

Wohnen überhaupt leisten?, ist, wie man auch an den Ausführungen von Herrn Schnetzer gehört hat, mitten in der Mittelschicht angekommen. Diese Frage beschäftigt jetzt nicht nur, wie man das früher so gerne formuliert hat, Menschen mit besonders niedrigem Einkommen, wobei diese – und das haben wir, glaube ich, von Frau Wehsely gehört – besonders betroffen sind.

Hohe Wohnkosten – und ich finde, das ist die gute Nachricht für die Politik – sind kein Naturgesetz. Die schlechte Nachricht für die Politik ist: Meiner Meinung nach wird das ohne unorthodoxe Maßnahmen nicht gehen. Was meine ich mit unorthodoxen Maßnahmen? – Man muss sich als Politiker oder Politikerin nicht einbilden, dass man Maßnahmen setzen kann, mit denen man einen Beliebtheitswettbewerb gewinnt.

Herr Pernsteiner, Sie haben es erwähnt: Die Bodenspekulation beziehungsweise die Wohnspekulation ist ein großes Problem, das sich durch gutes Zureden nicht lösen lassen wird. Ich glaube, beim Thema Wohnen gibt es nicht zu viel Staat, sondern zu wenig.

Das ist auch das Problem mit der Wohnkostenentwicklung, die wir in den letzten Jahren hatten, dass man nämlich gedacht hat, die unsichtbare Hand des Marktes wird das schon regeln. Genau das Gegenteil ist der Fall. Und nun sind wir als Politikerinnen und Politiker damit konfrontiert, dass es einerseits diesen Eigentumswunsch gibt, und auf der anderen Seite steht eben die Realität. Wir haben die hohen Kosten – die Bodenkosten, die Baukosten und so weiter – und wir haben vor allem die Vermögensverteilung. Deshalb, finde ich, ist es wichtig, auch vonseiten der Politik das Ganze einem Realitätscheck zu unterziehen.

Da finde ich auch sehr hilfreich, was Herr Schnetzer ausgeführt hat: Der Median beim Vermögen – das heißt, 50 Prozent haben mehr und 50 Prozent haben weniger – liegt bei 128 000 Euro. Das ist ziemlich genau der Eigenmittelbedarf für eine Dreizimmerwohnung. Das heißt, die untere Hälfte kann sich diesen Eigentumswunsch



nicht einmal theoretisch erfüllen.

Was ich an Ihren Ausführungen auch interessant gefunden habe, ist, dass Erbschaften für die Vermögensbildung sehr, sehr ausschlaggebend sind, und auch – nachdem die politische Diskussion über die Mietkostenbremse erst kurz zurückliegt, in deren Zuge man immer wieder gesagt hat, wir müssen auch etwas fürs Eigentum machen –, dass die Mietkostenbremse auch für die Eigentumsbildung gut gewesen wäre.

Ich habe jedenfalls noch folgende ergänzende Fragen: Frau Wehsely! Was mich nur interessieren würde: Wie hilft Ihnen in der täglichen Arbeit, also gerade bei der Verhinderung von Obdachlosigkeit, der Wohnschirm?

An Herrn Schnetzer habe ich folgende Fragen: Wie hoch ist denn überhaupt die Wohnkostenbelastung bei den österreichischen Haushalten? Gibt es auch Zahlen zu Zahlungsschwierigkeiten? Gibt es auch Informationen über die Besitzer:innen der Mietwohnungen? Wohin fließen die Mieteinnahmen? Was haben wir da für Auswirkungen auf die Vermögensverteilung? Und ist anzunehmen, dass in Zukunft die Erbschaften eine noch größere Rolle bei der Eigentumsbildung spielen werden? – Danke schön.

Abgeordneter Dr. Johannes Margreiter (NEOS): Frau Vorsitzende! Geschätzter Herr Bitschnau! Werte Expertin und wertige Experten! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Dieses Volksbegehren gibt uns Gelegenheit, jetzt auf parlamentarischer Ebene einmal ein bisschen grundsätzlicher über das Thema Wohnen zu sprechen. Interessant sind da schon, wenn man genau hinhört, die Wordings.

Einige der Vorredner haben immer wieder vom Wohn**bedürfnis** gesprochen, vom Grundbedürfnis, zu wohnen, der Titel des Volksbegehrens lautet aber ausdrücklich „Recht auf Wohnen“. Ich würde tatsächlich diese Forderung, dass es ein Recht auf Wohnen gibt, unterstützen. Ich würde sogar noch einen Schritt weiter gehen und aufgrund der derzeitigen auch verfassungsrechtlichen Lage in Österreich davon ausgehen, dass dieses soziale Grundrecht auf Wohnen bereits irgendwo in der



Auszugsweise Darstellung

Ausschuss für Bauten und Wohnen – XXVII. GP 21. Juni 2023

9. Sitzung / 27

Verfassung angedeutet ist, nämlich allein dadurch, dass eben in der Kompetenzregelung der Tatbestand des Volkswohnungswesens erwähnt wird. Das zeigt, dass sich der Verfassungsgesetzgeber dessen schon vollkommen bewusst war, dass Wohnen eben eine ganz wichtige Frage ist.

Wenn wir uns die Forderungen dieses Volksbegehrens im Einzelnen anschauen, dann muss uns natürlich klar sein, wer der Adressat ist. Der Adressat ist der Staat. Und wer ist der Staat? Manchmal gewinne ich bei diesen Diskussionen schon den Eindruck, dass uns oder einigen von uns hier nicht ganz klar ist, dass der Staat wir alle sind.

Es ist ja nicht so, dass der Staat irgendwo von uns vollkommen getrennt ist und auf einem Riesengeldberg sitzt, den er irgendwie zu verteilen hat, um so quasi die Aufgaben, die den Staat betreffen, und eben auch das leistbare Wohnen, sicherzustellen. Vielmehr ist es so: Wir zahlen ein: Wir zahlen Wohnbauförderungsbeiträge, Steuern, Sozialversicherungsbeiträge und so weiter in die gemeinsame Kasse ein, und die Frage ist: Was machen wir damit? Wie verteilen wir es? Wie steuern wir diese Gelder, die da in den öffentlichen Haushalten sind, um die staatlichen Aufgaben optimal zu bewerkstelligen?

Wenn einem das klar ist, dann sieht man, dass da schon einiges passiert. Wenn ich mir zum Beispiel die Forderung genau anschau, „jedem Menschen in Österreich auf Antrag eine kostenfreie Unterkunft zur Verfügung zu stellen“, so klingt das sehr extrem; aber aus meiner Praxis kann ich sagen, dass das bis zu einem gewissen Grad schon erfüllt wird.

Ich habe in meiner Berufspraxis natürlich oft damit zu tun, dass es zu Delogierungen kommt beziehungsweise dass sie drohen. Ich habe aber erst sehr, sehr wenige durchgeführt, weil im letzten Augenblick, bevor es zu einer Delogierung kommt, die öffentliche Hand einspringt. Die Bezirkshauptmannschaft übernimmt die Mieten, damit die Familie im sozialen Umfeld bleiben kann.

Wir haben da schon ein recht gut ausgebautes System, das nicht kleingeredet werden



Auszugsweise Darstellung

Ausschuss für Bauten und Wohnen – XXVII. GP 21. Juni 2023

9. Sitzung / 28

soll, aber andererseits auch nicht so zu verstehen ist, dass es nicht immer Optimierungsbedarf gibt, um Obdachlosigkeit speziell im familiären Bereich, speziell wenn es Kinder betrifft, zu verhindern. Da bin ich auch vollkommen d'accord mit meinen Vorrednern, dass es natürlich das Ziel sein muss, dass die Kinder möglichst im sozialen Umfeld bleiben können, das sie gewohnt sind, und nicht irgendwo in ein Heim verfrachtet werden.

Andererseits, was das Eigentum betrifft, haben die Experten natürlich sehr, sehr interessante Beiträge geleistet. Es gefällt mir auch gar nicht so schlecht, wenn man die Frage etwas provokant stellt: Ist das Eigentum ein Selbstzweck oder geht es vielmehr darum, dass man einfach ein Dach über dem Kopf braucht, wobei die Rechtsform weniger wichtig ist? Da wird dann sehr oft ins Treffen geführt, dass Eigentum eine ganz wichtige Voraussetzung oder ein wichtiges Asset im Zuge der Altersvorsorge ist.

Da hätte ich eine Frage an Herrn Dr. Kluge und an Herrn Dr. Schnetzer: Wie schaut es wirklich aus? Welche signifikanten Auswirkungen hat tatsächlich der Besitz einer Eigentumswohnung in Selbstnutzung auf die Altersvorsorge?

Ich bitte da insbesondere auch an das Thema der Pflege zu denken. Wir werden alle viel, viel älter, wir werden alle viel, viel pflegebedürftiger. Wie kann das die öffentliche Hand entlasten? Oder ist das eigentlich etwas, das nichts nützt, weil die Wohnung für die Pflege nicht geeignet ist et cetera?

Ich frage das, damit wir uns diesen Mythos genauer anschauen – oder vielleicht ist es kein Mythos, vielleicht hat es ja auch Substanz –, dass eben die Eigentumswohnung im Alter eine ganz besondere Bedeutung hat.

Eine weitere Frage hätte ich noch an Herrn Dr. Kluge: Welche Maßnahmen würden Sie vorschlagen, die volkswirtschaftlich ins System passen, um den Erwerb von Wohnungseigentum zu erleichtern? Ist die Idee, die Grunderwerbsteuer für den Ersterwerb einer Eigentumswohnung zu senken oder überhaupt zu streichen, gut? Oder ist das nur ein Tropfen auf den heißen Stein? Gibt es da effizientere Mittel? –



Das wären so meine Fragen. Vielen Dank.

Obfrau Mag. Ruth Becher bedankt sich und leitet zur zweiten Fragerunde der Abgeordneten über.

Zweite Fragerunde der Abgeordneten

Abgeordneter Johann Singer (ÖVP): Frau Vorsitzende! Sehr geehrter Herr Bitschnau! Sehr geehrte Frau Expertin und Herren Experten! Geschätzte Kolleginnen und Kollegen! Liebe Zuhörerinnen und Zuhörer! Wohnen ist sehr wesentlich, ist essentiell für uns alle, für alle Bewohnerinnen und Bewohner in Österreich. Daher sind die beiden Ansatzpunkte des Volksbegehrens, nämlich Wohnungseigentum und Obdachlosigkeit, sehr wesentliche Fragen. Ich darf mich daher bei Ihnen (*in Richtung Bevollmächtigter Bitschnau*) und Ihrem Team bedanken, dass Sie diese Fragen aufgegriffen haben und dass Sie mit 134 000 Unterschriften auch die entsprechende Unterstützung gefunden haben. Ich darf mich auch sehr herzlich bei der Expertin und den Experten für ihren Input in der heutigen Diskussion bedanken.

Meine sehr geehrten Damen und Herren, ich bin sehr froh, in einem Land leben zu dürfen, in dem wir auf der einen Seite Wohnungseigentum und auf anderen Seite Mietwohnungen haben. Ich bin sehr froh, dass wir in unserer Wohnungslandschaft in Österreich eine Vielzahl von Anbietern haben: Wir haben gewerbliche, private Anbieter, wir haben die Gemeinnützigkeit und wir haben auch auf Gemeindeebene entsprechende Angebote.

Dieser Mix an Angeboten führt dazu, dass in hohem Maße die Anzahl von Wohnungen geschaffen wird, die wir in Österreich brauchen. Dieser Mix führt auch dazu, dass wir geförderte Wohnungen in einem derartigen Ausmaß anbieten können, dass der Wohnungsmarkt, was die Wohnkosten anlangt, dadurch ein entsprechendes Regulativ hat.

Ziel der ÖVP ist es, Eigentum und Vermögen in die breite Gesellschaft zu tragen, und



Auszugsweise Darstellung

Ausschuss für Bauten und Wohnen – XXVII. GP 21. Juni 2023

9. Sitzung / 30

das halte ich für sehr essentiell. Was ich auch noch anfügen darf, ist die Breite an Förderungen in den Bereichen Obdachlosigkeit und Wohnungseigentum. Ich darf auch anfügen, dass wir da nicht nur einen Bereich sehen dürfen, sondern dass sowohl der Bund als auch die Länder als auch die Gemeinden unterstützend eingreifen und diese Bereiche gut unterstützen.

Ich beginne mit dem Bundessanierungsscheck auf Bundesebene, und auf Länderebene haben wir das gesamte Thema der Wohnbauförderung. Ich darf darauf hinweisen, dass gerade die Länder, was die Obdachlosigkeit betrifft, verschiedenste Maßnahmen gesetzt haben. Ich bin Oberösterreicher und freue mich sehr, dass ein breites Netz an Unterstützung – nicht nur auf der finanziellen Ebene, sondern auch personelle Unterstützung – institutionalisiert wurde und dass damit dazu beigetragen wird, die Menschen, die von Obdachlosigkeit betroffen sind, zu unterstützen.

Wir haben schon gehört, dass aus meiner Sicht diese Frage in den letzten Jahren entsprechend unterstützt wurde. Ich darf auf den Wohnschirm hinweisen, den schon Frau Kollegin Tomaselli angesprochen hat, und auch auf die gesamten Bereiche, die der Bund in den letzten Monaten geschaffen hat, um viele Menschen bei Themen wie Teuerung und Energiekosten zu unterstützen.

Eine Frage ist für mich – es ist schon angesprochen worden –, dass das Verhältnis von Wohnkosten zu Haushaltseinkommen eine wesentliche Rolle spielt. Herr Dr. Kluge, ich kenne eine Statistik der Agenda Austria, die das Verhältnis Wohnkosten zu Haushaltseinkommen mit 18,3 Prozent niederschreibt. Da sehe ich jetzt einen Unterschied zu den Aussagen von Herrn Schnetzer, der ganz andere Zahlen genannt hat. Daher ist meine Fragen an Sie beide: Welche Grundlagen gibt es für diese doch sehr divergierenden Aussagen?

Abschließend ein Danke an alle, die heute zu diesem Thema beigetragen haben. Warum? – Weil wir alle wissen und es täglich spüren, dass Wohnen ein sehr wesentliches Thema in unserer Gesellschaft ist. Herzlichen Dank.



Abgeordneter Andreas Kollross (SPÖ): Frau Vorsitzende! Kolleginnen und Kollegen! Werte Expertin und Experten! Herr Initiator des Volksbegehrens! Ich darf mich zunächst einmal für die Initiative zum Volksbegehren bedanken, denn ich glaube, dass Sie mit dem Thema Recht auf Wohnen den Kern des Problems, das wir momentan haben und das viele Menschen in Österreich tagtäglich – und monatlich aufgrund der Mietkosten – erleiden, angesprochen haben. Ich lasse dahingestellt, ob es sich um Eigentum oder Miete handelt, denn wichtig ist meiner Meinung nach ein ganz anderer Punkt: Wohnen muss ganz einfach leistbar sein und das Problem ist, dass wir momentan eine Situation vorfinden, in der es für viele Menschen schlicht und einfach nicht mehr leistbar ist.

Da mein Vorredner vor allen Dingen den geförderten Wohnbau angesprochen hat, möchte ich mich ganz bewusst auch mit diesem Thema auseinandersetzen. Österreich hatte und hat historisch betrachtet mit dem geförderten Wohnbau ein Vorzeigemodell, das in Europa einzigartig ist und das dafür gesorgt hat, dass Mieten eben leistbar sind und leistbar bleiben. Gleichzeitig müssen wir aber – Sie haben es angesprochen – zur Kenntnis nehmen, dass verschiedene Entwicklungen dafür sorgen, dass auch der geförderte Wohnbau die Mietkosten betreffend in eine Schieflage gerät. Vor allem im heurigen Jahr erleben wir sehr stark, dass wir aufgrund der Entwicklungen bei der Europäischen Zentralbank auch im geförderten Wohnbau schon zweimal Mieterhöhungen hatten, und zwar satte Mieterhöhungen von 25, 30, 35 bis zu 40 Prozent.

Wir müssen also schlicht und einfach zur Kenntnis nehmen, dass die alten Instrumente, so wie wir sie kennen, wahrscheinlich nicht mehr ausreichen, um den geförderten Wohnbau auch wirklich noch derart zustande zu bringen, dass die Mieten für Mieterinnen und Mieter leistbar sind.

Ich glaube, wir als Politiker müssen zur Kenntnis nehmen, dass wir aufgefordert sind, zusätzliche Modelle und andere Finanzierungen für dieses Segment zu entwickeln. Immerhin reden wir da von über 600 000 Wohnungen im geförderten Wohnbereich,



das ist ein bisschen weniger als die Hälfte aller Wohnungen, die es in Österreich gibt, und da sind ganz einfach neue Modelle zu entwickeln. Das möchte ich gerne auch als Frage an die Expertin und Experten mitformulieren.

Ich glaube, dass wir mehrere Probleme haben – Sie haben es angesprochen –: die Zinsentwicklung, die Baukostenexplosion und letztendlich auch die Grundstückspreise, die in den letzten Jahren und Jahrzehnten davongaloppieren.

Gleichzeitig haben wir eine Wohnbauförderung, die vom Bund eingehoben wird, die von den Bundesländern aber nicht zweckgewidmet ausbezahlt wird. Deshalb ist meine konkrete Frage an alle Expert:innen – und ich glaube auch, dass das eine Antwort auf die Probleme wäre –: Ich glaube, dass es erstens wieder eine Zweckwidmung der Wohnbauförderung braucht. Zweitens brauchen wir, glaube ich, was die Grundstücke betrifft eine Widmungskategorie sozialer Wohnbau, wo wir mit günstigen Grundstückspreisen die Mieten ganz einfach stabil halten. Und drittens, glaube ich, brauchen wir eine Wohnbauinvestitionsbank. Wir müssen mit den Mieten weg vom freien Kapitalmarkt, wo sie über das Wohngemeinnützigkeitsgesetz umgelegt werden müssen. Der Staat muss fix verzinst Finanzmittel zur Verfügung stellen, damit die Mieten stabil und niedrig bleiben. – Danke schön.

Abgeordneter Mag. Philipp Schrangl (FPÖ): Sehr geehrte Frau Vorsitzende! Sehr geehrte Damen und Herren Expert:innen und Abgeordnete! Ich kann das, was Kollege Kollross gerade gesagt hat, nur unterschreiben. Daher haben wir ja schon im Nationalrat einen Entschließungsantrag eingebracht, den auch ich hier jetzt im Zuge der Debatte über das Volksbegehren Recht auf Wohnen noch einmal einbringe, worin auch wir genau diese Dinge fordern: die Wiedereinführung der Wohnbauinvestitionsbank – beziehungsweise war es ein Sündenfall, diese nie eingeführt zu haben, weil es genau das ist, was wir jetzt brauchen würden. Auch die Frau Vorsitzende und – das muss man dazusagen – auch der ÖVP-Wohnbausprecher haben das immer gefordert, es ist dann leider von anderer Seite abgedreht worden.



Ein Bundeszuschuss zur Wohnbauförderung: Ja, auf jeden Fall, aber auf Vermieterseite beziehungsweise Eigentümerseite auch wirksame Steuerbegünstigungen für Sanierungen und Investitionen. Wir haben es heute wieder gehört und es ist ja auch so, dass nicht nur die Miete allein, sondern auch die Energiekosten und die Betriebskosten insgesamt so enorm gestiegen sind, dass man den Menschen etwas in die Hand geben muss, um dagegen vorzugehen.

Und auch – so nennen wir das – die „Ausdehnung des Vollanwendungsbereiches des MRG“ – Mietrechtsgesetzes – „anhand thermisch-energetischer Kriterien“: Wir fordern, dass man bei schlecht saniertem oder unsaniertem Wohnungsbestand aus den Sechzigerjahren, wo man sagt: Okay, das ist nicht mehr zeitgemäß!, eine Mietpreisbremse einführt und von dem mittlerweile nicht mehr argumentierbaren fixen Datum 8. Mai 1945 abweicht. Es ist aber auch wiederum ein Investitionsanreiz für Vermieter:innen, die einen toll sanierten Altbau haben und sich damit quasi auch aus dem Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes herausanieren können.

Nicht alle Ihre Forderungen sind in unserem Antrag umgesetzt, aber ich glaube, dass man mit diesem Programm die Obdachlosigkeit und die Wohnungslosigkeit durchaus etwas abmildern kann, weil es auf der einen Seite eine Preisbeschränkung, Preisdämpfung für Mieten vorsieht, aber auf der anderen Seite auch Investitionen in Mietobjekte wieder attraktiv macht, und ich möchte es Ihnen heute übergeben. *(Der Redner übergibt Bevollmächtigtem Bitschnau die erwähnten Unterlagen.)* Wie gesagt, es ist nicht alles drinnen, aber ich glaube, es ist ein guter Anfang. – Danke schön. *(Bevollmächtigter Bitschnau: Danke schön!)*

Abgeordnete Dr. Astrid Rössler (Grüne): Frau Vorsitzende! Geschätzter Herr Bitschnau! Geschätzte Expertinnen und Experten! Die Frage der Wohnungslosigkeit als Akutsituation ist die eine Seite, aber in Wahrheit befinden wir uns schon länger in einer Debatte über steigende Wohnungskosten, leistbaren Wohnraum. Es ist sicher ein fließender Übergang von einer Krise zu einer doch sehr angespannten Wohnungssituation, was den finanziellen Aufwand für Menschen, für Familien, für



Alleinstehende, vor allem auch für junge Menschen, die in ein eigenständiges Leben starten, betrifft.

Ich möchte die Verbindung zur Raumordnung schaffen, weil die Raumordnung mit der Frage der Ausweisung von Wohnraum, der Widmung natürlich die maßgebliche Grundlage ist, vor allem auch in der Planung auf Gemeindeebene und in Bezug auf die Entwicklungskonzepte der Gemeinden, die den zehnjährigen Baulandbedarf oder auch jenen darüber hinaus festlegen. Es stellt sich die Frage, welche Auswirkungen das auf die Baulandentwicklung, die Baupreisentwicklung und letztlich auch auf die Entwicklung der Wohnkosten hat.

Ich sehe da schon eine ganz massive Verlagerung in Richtung Grundeigentum als finanzielles Anlagemodell. Wir sind also nicht mehr bei der Frage: Wie können wir durch Baulandwidmung leistbaren Wohnraum in der Gemeinde bereitstellen?, sondern in Wahrheit ist das längst zu einem ganz starken Veranlagungsinstrument geworden. Wir sehen das an den unglaublichen Baulandüberhängen. Es gibt viele Gemeinden, die große Baulandreserven haben, die nicht verfügbar sind, auf die es keinen Zugriff gibt, die aber leider auch nicht zurückgewidmet werden, um so entsprechende andere Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die Raumordnung hätte in den Ländern sehr wohl schon längst Modelle für die Widmung. Das war ja eine Frage des Kollegen von der SPÖ: Es gibt ein Modell, wie Vorrangflächen für sozialen Wohnbau natürlich kenntlich gemacht werden können, auch mit den Verhandlungsmöglichkeiten und der Möglichkeit der Baupreisgestaltung. Diese Möglichkeiten werden in Wahrheit aber viel zu selten genutzt.

Die Frage der Vertragsraumordnung: Wie können wir die Instrumente der Gemeinden viel mehr stärken, um im Zuge der Baulandausweisung und der Entscheidung über die Lage des Baulands tatsächlich auch in realistische Preisverhandlungen mit den Grundeigentümern einzutreten und auch zu schauen, wie sich eine Gemeinde am besten entwickeln kann? Es gibt derzeit die Baulandreserven und die Rückwidmung



als große Treiber in weiteren Baulandausweisungen und den Druck, finanzielle Mittel in Bauland zu binden.

Der zweite große Punkt ist für mich aber die Frage des Leerstands. Wir leisten uns 20 000 Wohnungslose, aber wir leisten uns wesentlich mehr Leerstand, der nicht verfügbar ist. Es gibt genügend Menschen, die sagen: Ich möchte mir die Mühen der Vermietung nicht antun! Wir leisten uns Bausubstanz, die mit öffentlichen Mitteln und auch mit Wohnbauhilfe geschaffen wird und am Ende leer steht. Wir müssen schauen, wie wir die Flächen für Menschen, die sich Wohnung nicht mehr leisten können, die in einer Krisensituation sind, nutzen können. Das ist ein Auseinanderdriften und damit eine Entwicklung, die aus meiner Sicht den ganz starken sozialen Auftrag mit sich bringt, dass wir uns mit Wohnungsfragen und vor allem mit Verfügbarkeit von bereits errichtetem Wohnraum anders auseinandersetzen.

Die nächste Frage ist jene der Baulandmobilisierung. Gestern ist die Örok bei der Frage des Bodenverbrauches, der dringend zu reduzieren ist, gescheitert. Wie können wir einen nachhaltigen, klimaverträglichen und letztlich auch sozial- und umweltverträglichen Bodenbedarf für die Zukunft regeln? – Daran ist man gestern gescheitert, weil es noch keinen konkreten Zielpfad gibt, wie wir in der Widmungsfrage und in der Entscheidung über die Bodennutzung auch die Länder und Gemeinden mit ins Boot holen und einen klaren Plan fassen.

Die Baukosten könnte man natürlich auch auf Gemeindeebene ganz stark reduzieren, es gibt dafür die Baurechtsmöglichkeiten. Die Gemeinde Weyarn in Bayern hat das vorgemacht. Die öffentliche Hand sollte strategisch wichtige, zentrale Baulandflächen erwerben und dort über Baurechtszins Wohnungen errichten lassen. Damit fällt der hohe Grundstückspreis weg, die öffentliche Hand soll Eigentümerin von wichtigen Grundstücken zur Wohnungserrichtung bleiben, und mit diesem Modell könnte natürlich ganz schnell und auch auf längere Sicht günstiger Wohnraum bereitgehalten werden.



Meine Fragen richten sich an Herrn Pernsteiner und Herrn Schnetzer. Primär ist das Thema Nutzung von Leerstand und das Erhöhen von Wohnraumverfügbarkeit: Wir haben genug Wohnraum, aber er ist nicht verfügbar. Und: Wie können die Baukosten durch andere Modelle verbessert und verringert werden?

Die letzte Frage noch: Wie müsste Ihrer Meinung nach eine Leerstandsabgabe gestaltet sein, um tatsächlich auch Anreize zu einer Wohnraumverfügbarkeit zu bieten, und wie könnte auch die öffentliche Hand bei der Verfügbarmachung von bereits vorhandenem, aber leer stehendem Wohnraum unterstützen?

Abgeordneter Mag. Yannick Shetty (NEOS): Frau Vorsitzende! Sehr geehrter Herr Bevollmächtigter Bitschnau! Sehr geehrte Expertin, sehr geehrte Experten! Ich würde, bevor ich zu meinen Fragen komme, nur noch eine Bemerkung machen, weil mich das schon etwas gestört hat, dass das hier einmal gefallen ist und dann auch noch wiederholt wurde: In Österreich bei einer der niedrigsten Eigentumsquoten in Europa – das wurde auch mehrfach genannt – von einem Eigentumsfetischismus zu sprechen, halte ich schon für etwas kühn und ich empfinde das auch nicht so in der politischen Realität, dass diese Mentalität vorherrscht.

Zu meinen Fragen:

Die erste Frage – insbesondere an Herrn Dr. Kluge und Dipl.-Ing. Pernsteiner –: Könnten Sie vielleicht skizzieren – ohne jetzt ganz konkrete Zahlen zu haben –, wie sich die Mieten – die Mietkosten in Österreich – auch im Vergleich zu anderen europäischen Ländern in den letzten zehn, zwanzig Jahren entwickelt haben?

Meine zweite Frage insbesondere an jene Experten, die ja doch – so, wie ich das verstanden habe – weite Teile des Volksbegehrens begrüßt haben oder positiv bewertet haben – insbesondere Herr Dr. Schnetzer und Frau Mag. Wehsely –: Könnten Sie bewerten, welche Kosten durch das, was im Volksbegehren vorgeschlagen wurde, entstehen würden? Gibt es da irgendeine ungefähre Einschätzung dessen, was das für den Steuerzahler, die Steuerzahlerin, für das Budget



bedeuten würde?

An Herrn Dr. Kluge hätte ich noch die Frage: Welche gesetzlichen Änderungen – unabhängig vom Volksbegehren – würden Sie im österreichischen Mietrecht, im Mietrechtsgesetz ganz grundsätzlich aus Ihrer Perspektive sehen?

Eine weitere Frage an Sie, Herr Dr. Kluge, und vielleicht auch an Sie, Herr Dr. Schnetzer: Vielleicht könnten Sie das noch einmal elaborieren, dass eine Mietpreisbremse zu mehr Eigentum führen würde. Das habe ich jetzt intellektuell noch nicht ganz verstanden. Vielleicht könnten Sie noch darauf eingehen, wie dieser Effekt genau zustande kommt.

Die Frage der Leerstandsabgabe, die Frau Rössler gestellt hat, würde ich auch an Sie, Herr Dr. Kluge, noch weitergeben. – Danke.

Obfrau Mag. Ruth Becher bedankt sich für die Wortmeldungen, bittet um die abschließenden Stellungnahmen und Antworten der Expert:innen in nunmehr umgekehrter Reihenfolge und erteilt Herrn Dr. Kluge das Wort.

Antwortrunde der Expert:innen

Dr. Jan Kluge: Vielen Dank für die sehr interessanten Fragen! Ich hoffe, dass ich alles erwische.

Eine Frage war: Wie kann man es leistbarer machen? Natürlich ist es so, dass der Eigentumserwerb in den letzten Jahren sehr viel schwieriger geworden ist. Die Häuserpreise sind beispielsweise durch die Decke gegangen, das ist in ganz Europa so gewesen. Dabei ist natürlich die Geldpolitik ein entscheidender Treiber gewesen. Das ist etwas, das sich hoffentlich so nicht unbedingt fortsetzen wird, führt aber zu der Situation, dass wir jetzt wahnsinnig hohe Immobilienpreise, vor allem Häuserpreise haben. Zusätzlich jetzt noch die gestiegenen Zinsen: Das macht es im Moment natürlich sehr, sehr schwierig, Eigentum aufzubauen. Daran führt also kein Weg



vorbei.

Ich habe es ja vorhin schon gesagt: Man könnte nun an den Schrauben drehen, an denen der Staat drehen kann, und das sind eben mal die Transaktionskosten, das könnte die Grunderwerbsteuer sein, das könnten verschiedene andere Gebühren, die da anfallen, sein. Ansonsten bleibt dort nicht sehr viel anderes übrig. Ich hatte ja vorhin schon so ein bisschen davor gewarnt, jetzt diese Preise zuzudecken, Haushalten Kredite zu ermöglichen, die sie in dieser Situation auch in ihrem eigenen Interesse vielleicht lieber nicht haben sollten. Da bleibt also jetzt nicht wahnsinnig viel übrig.

Wir haben gehört, dass eine Mietpreisbremse das Eigentum einfacher machen würde. Dem kann ich nur widersprechen, weil natürlich die Option, die man hat – entweder zu mieten oder Eigentum zu haben –, durch eine Mietpreisbremse doch künstlich zugunsten des Mietens gezogen wird. Das ist natürlich auch einer der Gründe dafür, dass wir in Österreich eine geringe Eigentumsquote haben. Das Pensionssystem ist eines – dass man also an sich schon einmal weniger den Anreiz oder auch die Notwendigkeit hat, privates Vermögen aufzubauen, weil man die Pensionsversicherung hat –, und zum anderen ist es aber auch, dass das Mieten auch im internationalen Vergleich doch sehr günstig ist. Deshalb sehen wir, glaube ich, auch, wie wir gesagt haben, 50 Prozent Eigentumsquote, aber 80 Prozent wollen eigentlich Eigentum. Das zeigt, glaube ich, auch, dass diejenigen, die es eigentlich wollen, dann trotzdem entscheiden, dass das Mieten für viele der bessere Deal ist.

Was hatten wir noch? – Der Abgeordnete der FPÖ hatte gesagt, ich solle etwas über „Missmanagement“ des kommunalen Wohnungsbaus sagen. Ich möchte zu Protokoll geben: Ich habe nicht „Missmanagement“ gesagt, sondern ich habe „Mismatches“ gesagt. Da geht es also darum: Es ist genug Wohnraum da – das ist in Österreich zweifellos so, das ist, glaube ich, in den meisten Ländern so –, nur die Verteilung des Wohnraums ist das Problem. Da haben wir sicherlich – und ich glaube, Wien ist dafür ein gutes Beispiel – erhebliche Fehlallokation. Wenn man also den Wohnraum anders



Auszugsweise Darstellung

Ausschuss für Bauten und Wohnen – XXVII. GP 21. Juni 2023

9. Sitzung / 39

verteilen würde, wenn man den Preis auch als Verteilungsmechanismus stärker zulassen würde, würde man eine Allokation hinbekommen, dass man genug Wohnungen hat. Deshalb ist, glaube ich, auch dieses Argument – Thema Leerstandsabgabe –, es gibt Obdachlosigkeit, weil Wohnungen leer stehen, nicht ganz zulässig. Es würde auch so genug Wohnraum zur Verfügung stehen, nur die Verteilung des Wohnraums ist nicht ganz richtig.

Es wurde dann – ich glaube, Herr Singer hat es gesagt – von Wohnkostenanteilen gesprochen. Wir haben unterschiedliche Angaben gehört. Die Zahl, die Sie genannt haben – so ein bisschen über 18, zwischen 18 und 19 Prozent Wohnkostenanteil an den Haushaltseinkommen –, ist die Zahl von Eurostat. Die bezieht sich natürlich auf alle, da sind die Eigentümer mit drinnen. Wenn man dann aber zwischen Eigentümern und Mietern unterscheidet, fällt dort natürlich auf, dass die Eigentümer geringere Wohnkostenanteile als die Mieter haben. Bei den Mietern sind wir in Österreich über alle Mietsegmente hinweg knapp unter 30 Prozent, bei den Eigentümern sind wir, glaube ich, bei etwa 13 Prozent.

Das sind Durchschnittswerte, über die sich andere Länder freuen würden, das muss man auch sagen, aber es sind natürlich Durchschnittswerte. Das sagt nicht, dass es nicht Haushalte gibt, die damit Probleme haben: und zwar einerseits Mieter – es gibt aber auch Mieter, die natürlich sehr, sehr günstig wohnen, wir hatten ja jetzt erst den Artikel in der „New York Times“, in dem man gesehen hat, dass manche Leute einstellige Prozentsätze ihres Haushaltseinkommens für die Miete zahlen –, auf der anderen Seite haben wir auch Eigentümer, die Probleme mit ihren Wohnkosten haben. Das ist dieses Asset Rich, Cash Poor: man hat zwar ein Haus, aber man hat eigentlich wenig Geld, um es zu erhalten, um es vielleicht auch thermisch zu sanieren und so weiter, man wird also jetzt auch im Zuge der Klimapolitik zunehmend Probleme mit den Wohnkosten bekommen.

Diese Durchschnittswerte machen also eine Aussage, sind richtig, wenn wir einen internationalen Vergleich machen, sagen aber nichts darüber aus, dass nicht



Haushalte individuell – und zwar sowohl Eigentümer als auch Mieter – Unterstützung brauchen können.

Ich glaube, damit habe ich das Meiste gesagt. – Vielen Dank.

Mag. Dr. Matthias Schnetzer: Ich bin nicht wahnsinnig gut im Strukturieren vieler Fragen und Diskussionen.

Als Dankeschön für die Einladung hierher beginne ich mit der Frage nach der Wohnkostenbelastung von Frau Tomaselli, die gleichzeitig auch von Herrn Singer gestellt worden ist. In Österreich haben laut Daten von Statistik Austria 8 Prozent aller Haushalte eine Wohnkostenüberbelastung. Das trifft Hauseigentümer:innen weniger – mit nur 3 Prozent –, aber am privaten Mietmarkt betrifft das 20 Prozent der Haushalte; sie geben mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für die Wohnkosten aus. Das führt natürlich bei manchen zu Zahlungsschwierigkeiten.

Auch die Statistik Austria hat für die letztverfügbaren Daten, für das letzte Quartal 2022, festgestellt, dass 7 Prozent der Mieterhaushalte in Zahlungsverzug mit ihrer Miete sind und 2,5 Prozent der Hauseigentümer:innen mit ihrem Kredit in Verzug sind. Das klingt jetzt nicht nach wahnsinnig großen Zahlen, aber wenn man sich gleichzeitig anschaut, wie viele Haushalte angeben, bei ihren Wohnkosten Zahlungsschwierigkeiten zu befürchten, dann steigt dieser Anteil jener, die glauben, jetzt, in der aktuellen Situation mit der Teuerungskrise, auf Zahlungsschwierigkeiten beim Wohnen zu stoßen, auf 27 Prozent.

Wohin die Mieteinnahmen fließen, war die zweite Frage. Das ist relativ einfach mit Daten aus der Vermögenserhebung der Nationalbank zu beantworten. Da haben wir gesehen, dass von allen Haushalten in Österreich rund 4 Prozent überhaupt nur Mieteinnahmen beziehen.

Das ist aber quer über die Vermögensverteilung höchst unterschiedlich. Im reichsten Zehntel beziehen 21 Prozent der Haushalte Mieteinkommen. Es ist also relativ klar,



Auszugsweise Darstellung

Ausschuss für Bauten und Wohnen – XXVII. GP 21. Juni 2023

9. Sitzung / 41

wo die Mieten gezahlt werden – in der unteren Hälfte der Vermögensverteilung – und wo sie hinfließen – nämlich in die oberen zwei Zehntel der Vermögensverteilung.

Die Frage nach der Rolle von Erbschaften: Ich glaube, es ist allseits bekannt, dass die Rolle der Erbschaften in den nächsten zwei Jahrzehnten einfach deutlich zunehmen wird. Das hat größtenteils zwei Gründe: Das eine ist der demografische Wandel, dass die Babyboomergeneration jetzt in den nächsten zwei Jahrzehnten leider von uns scheiden wird, und der zweite Grund ist ein ökonomischer, nämlich dass genau diese Generation es im Laufe ihres Lebens noch leichter hatte, Vermögen aus Arbeit anzusparen, während die Kriegsgeneration davor es schwerer hatte, aber jetzt auch die junge Generation es deutlich schwerer hat, private Vermögen anzusparen. Das heißt, wir gehen davon aus, dass die Erbvolumen in den nächsten zwei Jahrzehnten deutlich steigen werden.

Zur Frage von Herrn Schrangl: Schafft es der soziale Wohnbau jetzt noch, den Bedarf zu decken oder den Bedarf der Bedürftigen zu decken? – Ich würde sagen: Ja, der schafft das größtenteils ganz gut. Noch einmal: Jede vierte Wohnung in Österreich ist im sozialen Wohnbau, Genossenschafts- oder Gemeindebesitz. Wir haben dort die niedrigsten Quadratmetermieten. Gleichzeitig muss ich sagen, haben wir dort so hohe Einkommensgrenzen, dass es – und das sehe ich positiv – im sozialen Wohnbau gelingt, soziale Durchmischung zu schaffen. Ich habe selber an einer Studie gearbeitet, in der man relativ gut sieht, es kommen dort über den sozialen Wohnbau ärmere und reichere Leute zusammen.

Herr Margreiter hat wegen der Auswirkungen des Eigenheims auf die Altersvorsorge gefragt. Ich würde das natürlich teilen: Es ist angenehm, im Alter nicht mehr abhängig davon zu sein, wie die Mieten steigen. Nichtsdestotrotz würde ich sagen, der österreichische Sozialstaat muss altersgerecht und schützend vor Altersarmut gestaltet werden, sprich: Arbeitseinkommen müssen vor Altersarmut schützen und das Pflegesystem muss vor der Sorge um die spätere Betreuung schützen. Ich würde sagen, der Wohnungsmarkt ist nur sekundär oder vielleicht sogar nur tertiär dafür



verantwortlich, vor Altersarmut zu schützen.

Zu den Fragen von Herrn Kollross und Frau Rössler sind, glaube ich, berufenere Expert:innen der Wohnpolitik hier, aber zu den beiden Fragen von Herrn Shetty möchte ich kurz Bezug nehmen. Ich glaube nämlich, Sie haben mich tatsächlich zweimal missverstanden. Das mit dem Fetisch lassen wir weg, aber auf jeden Fall zum zweiten Punkt, die Mietpreisbremse oder mögliche Mietpreisbeschränkung sähe ich als Chance auf mehr Eigentum: Ich hätte keinen kausalen Zusammenhang hergestellt. Ich glaube, dass tatsächlich, wenn die Mietpreise langsam steigen würden, mehr Haushalte für ein mögliches Hauseigentum ansparen könnten. Wir sehen es an den Sparquoten: Die sind in den letzten zwei Jahren drastisch zurückgegangen. Mitverantwortlich sind natürlich die allgemeine Inflation, aber auch die steigenden Mieten.

Zweitens – auch das würde ich sehen –: Wenn der Quadratmeterpreis bei Mieten als Alternative zum Eigentum sinkt, hat das natürlich auch Auswirkungen auf diese Alternative. Ich kann also auch einen volkswirtschaftlichen Zusammenhang zwischen den Preisen im Mietsegment und im Immobiliensegment herstellen.

Die letzte Frage von Ihnen war: Was würde das Volksbegehren kosten? – Da haben Sie mich insofern missverstanden, dass ich – muss ich sagen – das Volksbegehren nicht in seiner Komplettheit teile, sondern ich würde den Punkt mit der Reduktion der Obdachlosigkeit unterstützen. Ich habe keine genaue Zahl, ich kann nur die Zahl von Herrn Bitschnau noch einmal wiederholen: 20 000 Obdachlose in Österreich. Ich glaube, das ist ein finanziell überschaubares Problem, Obdachlosigkeit in Österreich zu beseitigen. Zum zweiten Teil des Volksbegehrens – da bin ich selber skeptisch –: Der wäre deutlich, deutlich teurer. – Besten Dank.

Mag. (FH) Tanja Wehsely, DSA: Ich möchte mich auch noch einmal sehr herzlich für die Einladung bedanken. Ich freue mich ehrlich, das muss ich sagen, dass ich aus der Diskussion insgesamt über die Fraktionen hinweg herausgehört habe, dass es eine



Auszugsweise Darstellung

Ausschuss für Bauten und Wohnen – XXVII. GP 21. Juni 2023

9. Sitzung / 43

große Einigkeit darin gibt, dass es eigentlich ein Recht auf Wohnen geben soll und dass leistbarer Wohnraum und guter Wohnraum in Österreich sehr hohe Güter sind. Das finde ich sehr, sehr wichtig, sehr, sehr erfreulich – und wie gesagt schön, dass da eine gewisse Einigkeit besteht.

Die Einigkeit muss darin bestehen – das ist auch schon eine Antwort auf mehrere Fragen –, dass Wohnen keine Ware sein darf. Ich glaube, das ist die Grundlage, leistbaren Wohnraum zu schaffen. Die Liberalisierung und die Deregulierung sind wirklich, letztlich auch seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008, außer Rand und Band geraten. Wenn Grund und Boden und auch Wohnen Spekulationsobjekte sind und Wohnen so von einem Gebrauchsgut zu einer Handelsware wird, dann treten große Probleme auf. Die sehen wir, und die sehen wir dann mit den Multikrisen, die uns jetzt in den letzten Jahren ereilt haben, noch mehr: wie also die Korrelation aus Wohnen als Spekulationsobjekt und Krisen, die dann eintreten, die sich auf die Lebenshaltungskosten auswirken, zu noch viel größeren Problemen führt.

Deswegen sind wir für eine Zweckbindung – auch für Widmungskategorien für sozialen Wohnbau. Wenn es eine Leerstandserhebung und -bekämpfung geben soll, müsste die sinnvoll und auf Bundesebene angesetzt sein. Das wäre eine erste Runde der Beantwortung.

Wieso sich im Moment noch die Zahl der Delogierungen in Grenzen hält, ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass während der Coronakrise vieles an Delogierungen hintangehalten worden ist. Es wurden Stundungen vereinbart, Delogierungsstopps ausgerufen. Die Gerichte haben nicht in einem Ausmaß gearbeitet, wie sie sonst ordentlich arbeiten, wie ja überhaupt das ganze Land in der Coronakrise immer wieder unter einem Stopp gelegen ist. Diese Zahlen werden sich dann später – so, wie es meistens ist, wenn man die Statistik rückblickend betrachtet – ganz anders darstellen. Insofern ist die Verzögerung durch Corona da tatsächlich als besonders einzuschätzen.



Das, was ich auch noch einbringen möchte und was auch eine Antwort darauf ist, warum wir leistbaren Wohnraum vor allem auch für die unteren Einkommensschichten und sehr viele Wohnungen und flexible Wohnformen brauchen: Eigentum ist männlich. Eigentum ist nicht weiblich, Kinder haben kein Eigentum, Frauen haben kein Eigentum, um das jetzt einmal so banal zu sagen. Das heißt, vieles, was wir jetzt zu Besitz und Eigentum besprochen haben, ist sehr, sehr männlich geprägt. Frauen, insbesondere mit Kindern, Alleinerzieherinnen noch mehr, sind diejenigen mit der höchsten Korrelation, auch armutsgefährdet und armutsbetroffen zu sein, und bedürfen deswegen ganz außerordentlich leistbaren Wohnraums.

Delogierungsprävention und Wohnungssicherung – da komme ich schon zur nächsten Beantwortung einer Frage – sind auf jeden Fall günstiger als die Versorgung durch die Wohnungslosenhilfe. Das bedeutet, dass sich wenige Tausend Euro, die zum Beispiel einen Mietrückstand ausmachen, auf das Zehnfache auswachsen, wenn es zu einer Delogierung und einer Unterbringung in einer Wohnungsloseneinrichtung kommt.

Die Frage: Muss man in Österreich obdachlos sein?, ist eine sehr individuelle Frage, weil es natürlich schon auch darum geht, was man Menschen an Wohnraum zugesteht. Ist es also letztlich ausreichend, dass jemand 20 m² mit zwei Kindern oder ein Zimmer mit zwei Kindern hat? Muss man obdachlos sein?, ist eine sehr elaborierte Frage, die man näher erörtern müsste. Das Umlegen der Wohnungen und – so wie Sie, Herr Kollege, gesagt haben – einfach die ordentliche Verteilung der Wohnungen ist eine einfache Darstellung.

Obdachlos sind in Österreich 20 000 Menschen. Eine sehr gute Maßnahme dagegen ist der Wohnschirm. Die Frage nach dem Wohnschirm: Wir dürfen im Auftrag des Sozialministeriums diese Maßnahme, die Delogierungsprävention und Wohnungssicherung durch Zahlungen und Beratung im Bereich Energie und Wohnen für ganz Österreich abwickelt, betreiben.



Auszugsweise Darstellung

Ausschuss für Bauten und Wohnen – XXVII. GP 21. Juni 2023

9. Sitzung / 45

Die Volkshilfe ist da mit vielen Partner:innen und Hunderten an Beratungsstellen – auch von Caritas, Diakonie, kleinen Einrichtungen, dem Roten Kreuz – in ganz Österreich aktiv.

Ich würde es als sehr notwendige und auch sehr gute Maßnahme bezeichnen. Sie ist angelehnt an das Wohnungssicherungssystem, das wir aus Wien kennen. Was aber alle Sozialpolitiker:innen, glaube ich, fast aller Couleurs befinden, ist, dass Sozialpolitik keine Wohnpolitik ersetzt.

Also es ist sehr gut und richtig und seitens der Volkshilfe jedenfalls absolut zu begrüßen, dass es Delogierungsprävention und Wohnungssicherung gibt. Das ist eine sehr gute Maßnahme. Sie ist aber definitiv nur für eine überschaubare Krise geeignet und nur temporär einzusetzen und keine strukturelle Maßnahme.

Ich darf Sie, weil ich ja auch weiß, dass Menschen via Livestream zuschauen und es ein Protokoll geben wird, gerne darauf verweisen, auf die Seiten der Volkshilfe, des Wohnschirms zu schauen, auch zum Thema: Kinderarmut abschaffen!, denn ich darf damit abschließen, dass in Österreich 2022 353 000 Kinder und Jugendliche von Armut und Ausgrenzung betroffen waren und 40 000 davon in Haushalten lebten, die ihre Wohnung nicht warmhalten konnten. – Herzlichen Dank.

Dipl.-Ing. Herwig Pernsteiner: Ich darf auf die konkret gestellten Fragen der Abgeordneten zurückkommen und darf mit den Fragen der Abgeordneten Holzner und Singer beginnen. Wie kann Eigentum leistbarer werden? – Ich glaube, da gibt es einige Modelle. Zum einen – wir haben es auch in der Diskussion gehört – haben die jeweiligen Länder Fördermodelle aus der klassischen Wohnbauförderung, um das Eigentum zu stärken.

Man muss aber noch einmal klarstellen: Diese Begriffe werden oft synonym verwendet. Ich rede jetzt nur vom Wohnungseigentum. Oft wird das verwechselt mit dem leistbaren Wohnen als Überbegriff per se.



Beim Wohnungseigentum, glaube ich, haben wir aber Förderungsmodelle auf Landesebene. Wir haben jetzt die Diskussion darüber – die ÖVP hat das ja auch eingebracht –, die Transaktionskosten für den ersten Eigentumserwerb zu überdenken, respektive über diese Zweckwidmung der Wohnbauförderung, wie sie auch vonseiten der SPÖ gefordert wurde. Herr Kollross hat ja eingebracht, dass die Zweckwidmung der Wohnbauförderung ein maßgebliches Instrument wäre. Das wäre sie zweifelsohne, wiewohl man dazu sagen muss – sowohl zum Thema leistbares Wohnen als auch zur Begründung von leistbarem Eigentum –, dass die Zinsentwicklung der letzten Jahre ja insgeheim der Preistreiber war. Also durch diese Zinsentwicklung, die sozusagen auf einem Nullniveau stattgefunden hat, haben sich erst diese wesentlichen Immobilienpreisentwicklungen ergeben. Da zeigt sich aber ein Licht am Ende des Tunnels.

Es gibt von der Oesterreichischen Nationalbank den sogenannten Fundamentalpreisindikator. Der zeigt schon über einen längeren Zeitraum die Entwicklung der Fundamentalpreise, und der ist im ersten Quartal 2023 erstmalig rückläufig. Wir haben im Wiener Bereich eine Überpreisung von 40 Prozent, in Restösterreich knapp darunter, und jetzt haben wir das erste Mal eine Reduktion. Also der Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien geht zurück.

Zur Fragestellung von Troch und Kollross hinsichtlich leistbarem Wohnen, Eigentum: Da muss man wie gesagt differenzieren, dass leistbarer Wohnraum nicht unbedingt die Frage des Eigentums betrifft. Bei der Steigerung von 40 Prozent bei Mietpreisen, die von Abgeordnetem Kollross genannt wurde, stellt sich die Frage: Welchen Zeitraum sieht er sich an? Wenn das eine jährliche Steigerung ist, kann ich aus unserem Wohnungsbestand und aus der Branche sagen, dass die Steigerungen nicht in diesem Ausmaß stattgefunden haben.

Es ist aber auch wesentlich, zu differenzieren: Wenn ich von Miete spreche, subsumiere und inkludiere ich da die Betriebs- und Heizkosten?



Auszugsweise Darstellung

Ausschuss für Bauten und Wohnen – XXVII. GP 21. Juni 2023

9. Sitzung / 47

Um auf die Frage von Herrn Schrangl zurückzukommen – er hat ja konkret gefragt, wie es in Oberösterreich bei einem Projekt Junges Wohnen aussieht –: Diese Firma, für die ich arbeiten darf, dieses gemeinnützige Unternehmen hat in der Bezirkshauptstadt Schärding ein Projekt Junges Wohnen umgesetzt. Das hat ein vom Land Oberösterreich gefördertes spezielles Moment und Profil. Da werden Wohnungen für junge Personen bis zu einer Altersgrenze von 35 Jahren errichtet. Das sind sehr einfach gestaltete Wohnungen, ohne Lift beispielsweise.

Dort haben wir bei einer 45-Quadratmeter-Wohnung – ich habe das gerade übers Internet abgefragt – eine monatliche Mietbelastung inklusive Umsatzsteuer von 205 Euro. Also für 45 Quadratmeter sind es 205 Euro Miete inklusive Umsatzsteuer, und Heiz- und Betriebskosten kommen im Ausmaß von 104 Euro noch hinzu. Somit zahlt man knapp über 300 Euro für eine 45-Quadratmeter-Wohnung. Da sehen Sie, glaube ich, dass erstens die gemeinnützige Wohnungswirtschaft mit Kostendeckungsprinzip, Vermögensbindungsprinzip und anderen Eigenschaften, die gemeinnützige Bauvereinigungen auszeichnen, ein gutes Momentum ist, um die Preise zu dämpfen und geringe Preise überhaupt anzubieten.

Die Abgeordneten Tomaselli beziehungsweise Rössler haben ja aufgezeigt, dass bei einzelnen Wohnungen oft Eigenmittel im sechsstelligen Bereich erforderlich wären. Ich darf vielleicht erwähnen, dass gemeinnützige Bauvereinigungen wie die, für die auch ich arbeiten darf, beispielsweise Wohnungen oder Reihenhäuser mit deutlich geringerem Eigenmittelbedarf anbieten. Da kann man ab 40 000 Euro im Endeffekt Eigentum begründen. Bei der Grundstückspreisentwicklung, die ich genannt habe, habe ich nicht explizit gesagt, wie Frau Tomaselli zitiert hat, dass eine Spekulation dahinterliegt, sondern das ist einfach die Entwicklung von Grundstückspreisen, die sich ergeben haben.

Um auf Ihre Frage, Frau Rössler, zurückzukommen, ob die Raumordnung da Möglichkeiten hat: Ja, die Raumordnung hat da Möglichkeiten. Wir wissen, in den einzelnen Landesmaterien gibt es da Möglichkeiten, beispielsweise, die



Widmungskategorie Sozialer Wohnbau umzusetzen. Das gibt es in einzelnen Bundesländern schon seit Jahren. Die Frage ist, ob es dann im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde auch umgesetzt wird.

Wien hat ja ein Modell, bei dem diese Raumordnung sehr streng ausgelegt wird. In anderen Bundesländern gibt es diese Widmungskategorie auch, sie wird aber anders angewandt. Es wird wahrscheinlich eine Möglichkeit sein, da partiell einzuwirken, wiewohl man sagen muss, dass es natürlich einen Baulandüberhang gibt und diese Widmungskategorie, die ich angesprochen habe, soziale Widmungskategorien für den geförderten Wohnbau insbesondere nur bei Neuausweisungen angewandt werden. Also insofern wird es da eine sehr langfristige zeitliche Verschiebung geben, bis diese Widmungskategorie überhaupt konkrete Auswirkungen haben kann.

Noch zu den Aussagen der Herren Abgeordneten Margreiter respektive Shetty: Ich kann das teilen, was Herr Abgeordneter Margreiter offensichtlich aus seiner persönlichen und beruflichen Erfahrung erkennt: dass die Delogierungshäufigkeit eigentlich nicht zugenommen hat. Das spiegelt auch die Erfahrung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft per se respektive des Unternehmens, für das ich arbeiten darf, wider.

Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft verwaltet ja rund 900 000 Wohnungen in Österreich, und da zeigt sich keine markante Steigerung der Delogierungshäufigkeit, eben auch, weil eine gute Zusammenarbeit erfolgt. Da werden, wenn Termine im Vorfeld angesetzt werden, diese dann nicht durchgeführt, weil wir eben ein funktionierendes System haben.

Sie haben Sozialhilfeverbände angesprochen. Auch auf Bezirksebene sind andere Einrichtungen gegeben, die proaktiv unterstützen, Zahlungsvereinbarungen treffen, Möglichkeiten mit dem Vermieter eingehen, damit man da Lösungen trifft.

Jetzt fällt mir abschließend noch etwas ein, weil die Fragestellung war: Na, wo fließen die Gelder hin, die für Miete bezahlt werden? – Es ist sowohl bei den gemeinnützigen



als auch bei sehr vielen privaten Bauträgern und Wohnungseigentümern so, dass natürlich die Miete zur Refinanzierung des Baus erforderlich ist. Die Miete, die bezahlt wird, braucht ein Bauträger, ein Eigentümer eines Objektes natürlich zur Refinanzierung des Objektes. Es muss, glaube ich, abschließend auch noch gesagt werden, dass das ein ganz wesentliches Momentum ist, um dann überhaupt erst wieder aktiv Wohnraum schaffen zu können. – Herzlichen Dank.

Obfrau Mag. Ruth Becher bedankt sich bei allen für ihre Ausführungen und leitet zur Stellungnahme des Bevollmächtigten über.

Abschließende Stellungnahme des Bevollmächtigten des Volksbegehrens

Helmut Robert Bitschnau: Werte Abgeordnete! Werte Expertinnen und Experten! Danke vielmals für die interessanten und konstruktiven Wortmeldungen. Ich habe eine Rede vorbereitet, aber ich möchte spontan aufgrund der Debatte auch noch etwas zu Leerstand und Wohnfetischismus sagen.

Einerseits: Leerstand ist sicherlich ein Problem. Allerdings muss ich sagen, ich persönlich bin von einer sogenannten Leerstandsabgabe nicht begeistert. Aus meiner Sicht ist Geben besser als Nehmen.

Zum Wohnfetischismus: Man muss kein Wohnfetischist sein, um Eigentum zu mögen. Man kann es auch einfach nur mögen und sich dafür entscheiden oder entscheiden wollen.

Was mir noch gut gefällt, ist bezüglich Leerstandsabgabe eine aus meiner Sicht bessere Alternative – ich weiß nicht: gibt es das auf Bundesebene oder nur in Vorarlberg? –: die Initiative Sicher vermieten, die die Situation hinsichtlich der Sicherheit der Mieteinkünfte verbessert – das spontan.

Dann weiter zur Rede: Für viele, die derzeit ein Dach über dem Kopf haben, dürfte das Recht auf Wohnen nicht das wichtigste Thema sein. Dabei betrifft es eigentlich



alle, denn: Wie schnell kann es gehen, dass man selbst in Wohnungsnot kommt? – Wohl schneller, als man denkt.

Denken wir jedoch einmal an all jene, die dringend eine Wohnung brauchen oder bereits obdachlos sind. Für diese Leute ist das Recht auf Wohnen auf der Prioritätenliste ganz weit oben. Außerdem: Können wir erwarten, dass Obdachlose begeisterte Mitglieder der Gesellschaft sind oder werden, wenn ihnen die Gesellschaft in einem reichen Land das Recht auf Wohnen verwehrt? – Wohl eher nicht.

Deshalb ist unser Standpunkt, dass das Recht auf Wohnen durch eine entsprechende verfassungsmäßige Verankerung gestärkt beziehungsweise verbessert werden soll. Im Sinne aller von Wohnungsnot oder Obdachlosigkeit betroffenen Menschen hoffe ich, dass für diese Leute ehestmöglich mehr getan wird. Angesichts der aktuellen Teuerung ist es, so denke ich, noch wichtiger geworden, jetzt – und nicht irgendwann – zu handeln.

Werte Abgeordnete, Sie tragen eine hohe Verantwortung für die Menschen in Österreich. Nehmen Sie diese wahr und stärken Sie das Recht auf Wohnen für alle in diesem Land. Es liegt in Ihrer Hand. Machen Sie das Beste daraus!

Noch zwei Punkte möchte ich Ihnen sagen. Punkt 1 – es wurde auch schon von den Experten erwähnt –: Von der EZB wurden erst kürzlich wieder die Leitzinssätze angehoben. Das macht Wohneigentum aktuell noch teurer. Vielleicht kann auch diesbezüglich der Bundesgesetzgeber mithelfen, etwas zu tun, um auf EU-Ebene der Teuerung entgegenzuwirken.

Punkt 2: Laut einem ORF-Bericht vom 6. Dezember 2022 wollte das Land Vorarlberg Darlehen bis zu 25 000 Euro zinsfrei auf 20 Jahre anbieten. Angeblich hat jedoch die Finanzmarktaufsicht abgewunken, weil dieses Geld ja auch geliehen sei und man es nicht zu den Eigenmitteln rechnen könne. Es wäre deshalb wichtig, dass Eigenmittel aus der Wohnbauförderung des Landes als Eigenkapital anerkannt werden.



Aus meiner Sicht wäre es darüber hinaus genauso wichtig, dass allfällige Darlehen von Bundesländern sowohl für den Erwerb von Wohneigentum insgesamt als auch für gebrauchte Wohnungen ebenfalls als Eigenmittel anerkannt werden. Ich hoffe, dass auch diesbezüglich der Bundesgesetzgeber gemeinsam mit der Finanzmarktaufsicht mitwirkt, dass Bundesländer mithelfen dürfen, Wohneigentum für alle einfacher zugänglich zu machen.

An dieser Stelle noch ein Hinweis für die Zuseher: Wer das Recht auf Wohnen oder weitere Projekte für Gerechtigkeit unterstützen möchte, kann das gerne tun; Näheres auf der Internetseite recht-auf-wohnen.at. Diese Seite ist auch über Suchmaschinen zu finden. – Vielen Dank und alles Gute!

Obfrau Mag. Ruth Becher dankt den Expertinnen und Experten für ihr kommen und schließt die Debatte.

Sodann ***unterbricht*** Obfrau Becher die Sitzung und ***beendet*** damit auch den öffentlichen Teil der Beratungen.

Schluss des öffentlichen Teils: 12.03 Uhr

