

Anfrage

**der Abgeordneten Dr. Johannes Margreiter, Kolleginnen und Kollegen
an den Bundesminister für Arbeit und Wirtschaft
betreffend Maßnahmen zur Schaffung gemeinnützigen Wohnraums**

Das WIFO hat unlängst eine Studie veröffentlicht, welche die preisdämpfende Wirkung gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich auf private Mieten untersucht¹. Die Ergebnisse sind deutlich: Je höher der Anteil des gemeinnützigen Wohnbaus in einer Region, desto niedriger sind auch die privaten Mieten. Pro 10% Anstieg des GBV-Marktanteils sinken Mieten um bis zu 30 bis 40 Cent pro m². Der Effekt, den ein steigender Anteil von GBV-Wohnungen hat, hängt wiederum vom bereits bestehenden Marktanteil ab - je höher der Bestand, desto stärker ist der preisdämpfende Effekt einer weiteren Erhöhung des Anteils. Andere Faktoren, die den preisdämpfenden Effekt verursachen könnten, wurden untersucht und ausgeschlossen.

Die Ergebnisse der WIFO Studie sind angesichts eines seit 1971 markant gestiegenen Anteils an GBV-Wohnungen positiv. Gerade die Niedrigzinsphase der letzten Jahre hat jedoch den Vorteil, den gemeinnützige Wohnbauorganisationen durch die Wohnbauförderungen haben, fast gänzlich verschwinden lassen. In der Konsequenz ist die Zahl der privaten Neubauten in den letzten Jahren stark gestiegen. So stieg der Anteil der privaten Bauherren im Mehrgeschoßbau in den letzten 40 Jahren von unter 20% auf über 70% im Jahr 2020. Neben eigengenutzten Eigentumswohnungen finden sich in dieser Statistik auch viele gewinnorientierte Mietwohnungen.

Gerade im Westen Österreichs ist die Abwesenheit eines starken gemeinnützigen Segments spürbar. In fast allen Regionen ist der Marktanteil von GBV-Mieten im Vergleich zu privaten, unregulierten Mieten geschrumpft. Das gemeinnützige Angebot ist überschaubar und kann auch qualitativ nicht mit dem Angebot des privaten Mietsektors mithalten. Die Konsequenz sind hohe Preisunterschiede und kaum Preisdämpfung im privaten Sektor.

Die Zinswende führt dazu, dass die Finanzierungskosten für privaten Wohnbau steigen und gemeinnütziger Wohnbau im Vergleich attraktiver wird. Gleichzeitig ist der Aufholbedarf in einigen Regionen groß und kleine Veränderungen im Marktanteil haben gerade dort, wo der gemeinnützige Wohnbau eine untergeordnete Rolle spielt, kaum einen preisdämpfenden Effekt.

¹https://www.wifo.ac.at/news/die_preisdämpfende_wirkung_des_gemeinnützigen_wohnbaus

Die unterfertigten Abgeordneten stellen daher folgende

Anfrage:

1. Sind, ausgehend von den Ergebnissen der WIFO-Studie, Maßnahmen geplant, um den Anteil des gemeinnützigen Wohnbaus gerade in Regionen

mit großem Preisunterschied zwischen gemeinnützigem und privaten Mietwohnungen zu erhöhen?

- a. Wenn ja, welche Maßnahmen?
 - b. Wenn ja, was ist der Zeitplan für die Ausarbeitung dieser Maßnahmen?
 - c. Wenn ja, welche Institutionen sind an der Ausarbeitung der Maßnahmen beteiligt?
2. Gibt es Gespräche mit den Bundesländern betreffend Ausbau des gemeinnützigen Wohnbaus?
 - a. Wenn ja, was waren Ergebnisse dieser Gespräche?
 - b. Wenn ja, welche konkreten Maßnahmen werden von Ministerium oder Bundesländern ergriffen?
 3. Welche Anstrengungen unternimmt Ihr Ressort, um die steigenden Mietpreise langfristig auf ein leistbares Niveau zu bringen bzw. sie dort zu halten?
 - a. Welche Ministerien, Bundesländer oder anderen Institutionen sind in diese Anstrengungen involviert?
 4. In 13075/AB verwies Ihr Ressort auf Dekarbonisierung des Wohnbaus als Maßnahme, um die Leistbarkeit des Wohnens auch in Zukunft sicherzustellen.
 - a. Welche Anstrengungen wurden bis jetzt unternommen, um die Dekarbonisierung des Wohnbaus voranzutreiben?
 - b. Welche Maßnahmen sind in Zukunft noch geplant und bis wann soll die Implementierung jeweils abgeschlossen sein?
 - c. Bitte um Verdeutlichung pro Maßnahme, wie diese zur Leistbarkeit des Wohnens beiträgt.
 5. In 13075/AB kündigte Ihr Ressort weiters an, das WGG unter Einbezug aller relevanten Stakeholder auf Novellierungsbedarf prüfen zu wollen. Bitte um eine Auflistung der relevanten Stakeholder.
 6. Wurde mit der Prüfung des Novellierungsbedarfs bereits begonnen?
 - a. Wenn ja, bis wann soll sie abgeschlossen sein?
 - b. Wenn ja, was ist der inhaltliche Stand der Zwischenergebnisse?
 - c. Wenn nein, welcher Zeitplan wird ins Auge gefasst, um einen Abschluss der Novellierung noch vor den Wahlen 2024 zu gewährleisten?

Kunibert
(KUNIBERT)

Reiter
(CHARLES REITER)

Bronner
(BRONNER)

Jaech
(JAECH)

