

---

**622/A(E) XXVIII. GP**

---

**Eingebracht am 20.11.2025**

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

## **ENTSCHLIESSUNGSAKTRAG**

des Abgeordneten Michael Oberlechner, MA

und weiterer Abgeordneter

**betreffend Leistbares Wohnen für Österreich – Wohnkosten senken, Eigentum schützen**

Die Wohnkosten in Österreich sind in den letzten Jahren drastisch gestiegen und belasten die heimische Bevölkerung zunehmend. Insbesondere die anhaltende Zuwanderung führt zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum, während gleichzeitig die Anzahl der Baubewilligungen für neue Wohnungen rückläufig ist. Diese Entwicklung hat dazu geführt, dass die Kosten für Mietwohnungen in den letzten Jahren erheblich gestiegen sind.

Ein weiteres Problem stellt die Vergabe von Sozialwohnungen dar. Häufig werden diese an Zuwanderer vergeben, während österreichische Staatsbürger benachteiligt werden. Zudem verkaufen gemeinnützige Wohnbaugesellschaften Sozialwohnungen an Immobilienspekulanten, was den ursprünglichen Zweck des sozialen bzw. gemeinnützigen Wohnbaus untergräbt.

Die derzeitige Regierung hat es verabsäumt, wirksame Maßnahmen gegen die steigenden Wohnkosten zu ergreifen. Stattdessen profitieren Immobilien- und Finanzkonzerne von der Teuerung, während die österreichische Bevölkerung unter hohen Mieten und Wohnkosten leidet.

Um leistbaren Wohnraum für österreichische Staatsbürger sicherzustellen, braucht es daher einen klaren Kurswechsel: Weg von Spekulanten, Missmanagement und parteipolitischen Prestigeprojekten – hin zu echtem, leistbarem Wohnen für die Menschen in unserem Land.

Die unterfertigten Abgeordneten stellen daher nachstehenden

### **Entschließungsantrag**

*Der Nationalrat wolle beschließen:*

„Die Bundesregierung, insbesondere der Bundesminister für Wohnen, Kunst, Kultur, Medien und Sport, die Bundesministerin für Justiz und der Bundesminister für Wirtschaft, Energie und Tourismus, wird aufgefordert, umgehend Maßnahmen zu

ergreifen, um leistbaren Wohnraum für österreichische Staatsbürger sicherzustellen. Dazu zählen insbesondere:

1. Ausweitung des Vollerwendungsbereiches des Mietrechtsgesetzes anhand zeitgemäßer Wohnstandards.  
Der Anwendungsbereich des MRG soll künftig nicht mehr vom Baujahr abhängen, sondern vom tatsächlichen Wohnwert. Wohnungen ohne zeitgemäße Standards sollen dem Vollerwendungsbereich des MRG unterliegen, wodurch überhöhte Mieten verhindert werden.
2. Heraussanieren aus dem Richtwert für 30 Jahre bei Totalsanierung und Modernisierung – Abschläge für unterdurchschnittliche Substanz und Lage.  
Nach einer vollständigen Sanierung und Modernisierung darf der Vermieter die Miete für maximal 30 Jahre im Rahmen der „angemessenen Miete“ festlegen. Gleichzeitig werden Abschläge für schlechte Lagen oder unterdurchschnittliche Bausubstanz gesetzlich verpflichtend.
3. Befristungsverbot für institutionelle Großvermieter.  
Großvermieter (Banken, Versicherungen, Immobilienkonzerne) dürfen Befristungen nur in eng begrenzten Ausnahmefällen nutzen. Dadurch werden dauerhafte Mietverhältnisse die Regel.
4. Schluss mit massiven Mietensprüngen: Indexierung der Miete – mit Ausnahme von Kleinvermieter – bei 2 Prozent deckeln.  
Zur Eindämmung von Mietsteigerungen wird die jährliche Indexanpassung – ausgenommen bei Kleinvermieter – mit dem Inflationsziel der EZB (2 %) gedeckelt, bis die enormen Teuerungssprünge der letzten Jahre ausgeglichen sind.
5. Österreicher-Bonus im sozialen Wohnbau.  
Bei der Vergabe geförderter Wohnungen erhalten österreichische Staatsbürger klaren Vorrang, um soziale Treffsicherheit sicherzustellen. Gemeindewohnungen sind ausschließlich an Österreicher zu vergeben.
6. Geförderte bzw. gemeinnützige Wohnungen für Drittstaatsbürger nur befristet und am Ende gelungener Integration.
7. Mietensenkung im Gemeindebau bis zur erfolgten Totalsanierung auf das Niveau von ausfinanzierten Genossenschaftswohnungen.  
Ausfinanzierte kommunale Wohnungen müssen bis zur vollständigen Sanierung auf das entsprechende Niveau gemeinnütziger Mieten gesenkt werden.
8. Schluss mit Spekulation durch Anlegerwohnungen bei Genossenschaften – klarer Fokus auf Wohnbau.  
Genossenschaften müssen sich wieder auf ihren Kernzweck – Wohnbau – konzentrieren. Der Aufkauf durch Investoren wird unterbunden und das Ausnahmegeschäft stärker reguliert.
9. Stärkere Aufsicht über Wohnbaugenossenschaften.  
Ein erweitertes Aufsichtsregime soll sicherstellen, dass Genossenschaften Wohnkosten niedrig halten und insbesondere Zielkonflikte aus der Eigentümerstruktur hintangehalten werden.
10. Wiedereinführung der Zweckbindung der Wohnbauförderung.  
Die Förderung darf ausschließlich für den Bau und die Sanierung von Wohnraum eingesetzt werden. Diese Zweckbindung umfasst auch Darlehensrückflüsse.
11. Entschlackung der Wohnbauförderung und volle Transparenz bei der Vergabe der Mittel.

Die Vergabe der Förderung soll transparent und nachvollziehbar erfolgen. Überregulierung und überzogene insbesondere klimapolitische Auflagen sind abzubauen.

12. Verankerung von Baustoffneutralität bei der Errichtung geförderter Wohnungen. Alle technisch geeigneten Baustoffe sollen gleichbehandelt werden, um kosteneffiziente Bauweisen zu ermöglichen.
13. Bundeszuschuss zur Erhöhung der Wohnbauförderung auf ein Prozent des Bruttoinlandsprodukts.  
Der Bund stellt zusätzliche Mittel bereit, um die Wohnbauförderung für mindestens zehn Jahre wieder auf ein Prozent des BIP zu erhöhen.
14. Neuaufage der Wohnbauinvestitionsbank.  
Eine Wohnbauinvestitionsbank soll langfristig günstige Kredite für den sozialen und gemeinnützigen Wohnbau bereitstellen.
15. Bündelung der Wohnrechtskompetenz im Justizministerium.  
Die Rechtsmaterien rund um Wohnen sollen künftig im Justizministerium zentralisiert werden, um ein möglichst einheitliches, effektives Regelwerk zu schaffen.“

*In formeller Hinsicht wird ersucht, diesen Antrag dem Ausschuss für Bauten und Wohnen zuzuweisen.*