

# Wohnpolitik in Österreich und Wien

**Leistbares Wohnen** - welche rechtlichen und ökonomischen  
Rahmenbedingungen müssen wie geändert werden?

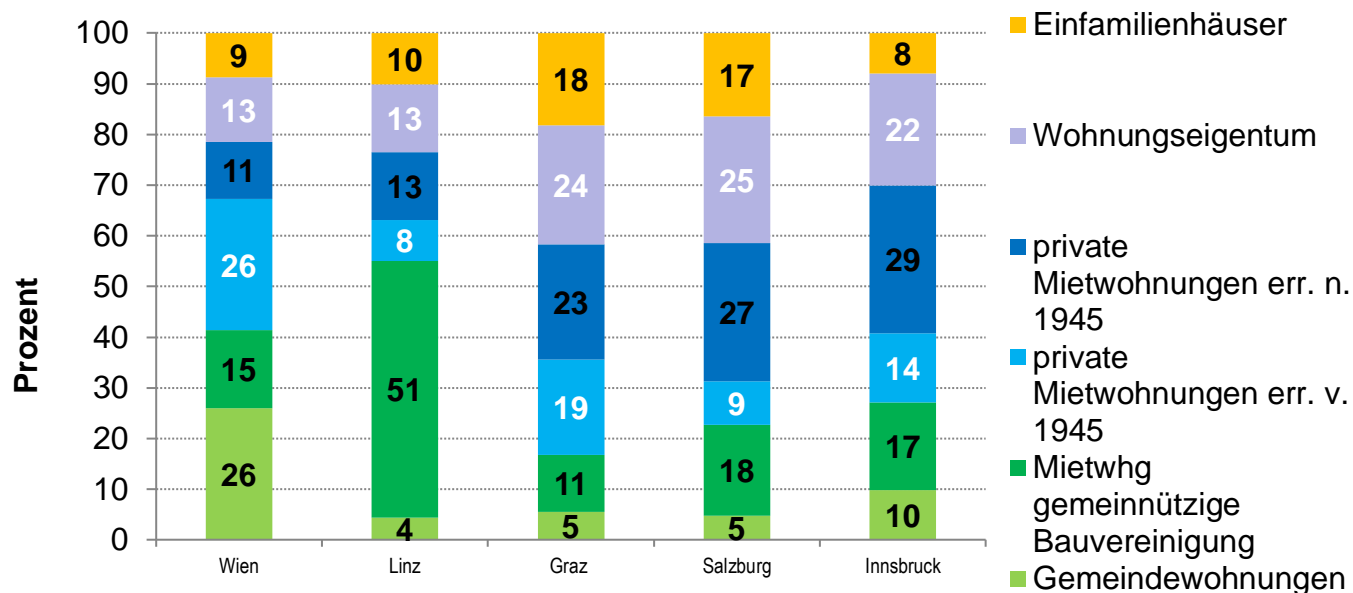
Walter Rosifka – AK Wien

Abteilung Kommunalpolitik / Team Wohnen

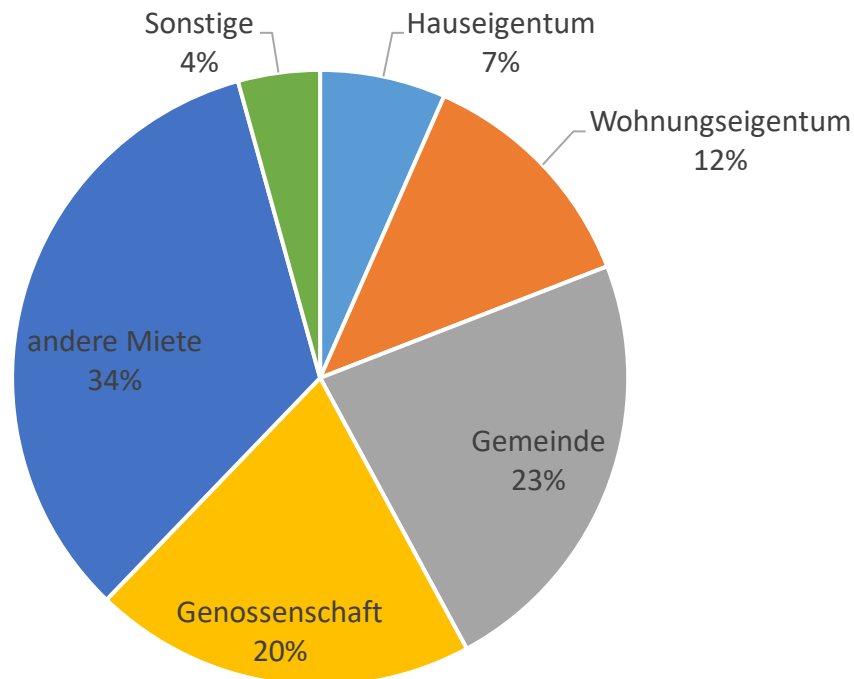
[walter.rosika@akwien.at](mailto:walter.rosika@akwien.at)



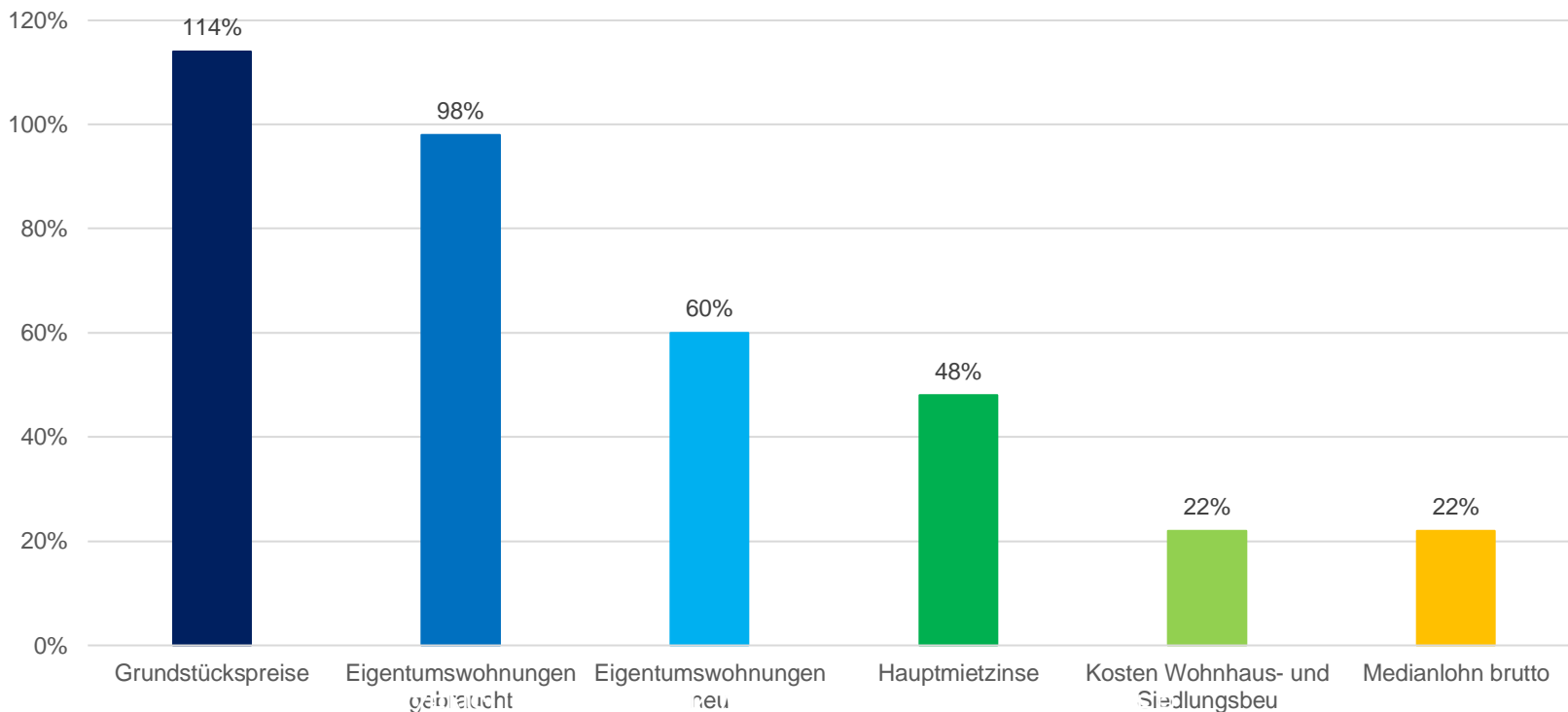
# Wohnungsbestand in österreichischen Städten 2011 (Q: Statistik Austria, GBV)



# Überblick: Rechtsform der rd. 904.800 Hauptwohnsitze in Wien 2017 (Q: Mikrozensus – Statistik Austria)



# Stark gestiegen: Immobilienpreise und Private Neuvertragsmieten Wien 2008 - 2018



# Immobilien- und Wohnrecht

- Mietrecht (ABGB und MRG)
- Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht (WGG)
- Wohnungseigentumsrecht (WEG)
- Bauträgervertragsrecht (BTVG)
- Immobilienmaklerrecht (MaklerG u ImmV)
- Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG)
- u.a. (Landpachtgesetz, Kleingartengesetz, BauO, ...)

Beachte: unterschiedliche Zuständigkeit Bund/Länder ...

und auch unterschiedliche Zuständigkeit d Ministerien



WIEN

# Instrumente der sozialstaatlichen Wohnpolitik in Österreich

- Wohnungsgemeinnützigkeit (Bund)
- Mietrechtsgesetz (Bund)
- Bestand an Gemeindewohnungen, insb. in Wien
- Wohnbauförderung (Länder)
- Bodenpolitik (Gemeinden bzw. Länder)
- ~~■ Wohnbauinvestitionsbank (liquidiert!)~~
- Wohnbaubanken bzw. Bausparkassen (letztere insb. für Einfamilienhausbau am Land)



WIEN

# Problemfelder in der Wohnbauförderung

## ■ Mangelnde Nachhaltigkeit der mietkostensenkenden Wirkung

WBF ist Ländersache seit 1989, aber: Die Länder haben laut Staatsvertrag bzw BVG aber nur für max 25 Jahre die Kompetenz, zivilrechtliche Bestimmungen (= Preis-/Mietobergrenze) zu erlassen

Bsp: geförderte Wohnhausanlage 1993 von gewerblichem Bauträger fertiggestellt (förderrechtliche Mietbegrenzung für 25 Jahre) - Wohnung mit knapp 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche in 1030 Wien

Hauptmietzins bis Dezember 2018: 568 €

Hauptmietzins ab Jänner 2019: 1.167 €

(Vermietung durch GBV, die gleich gut gefördert wurde: nach ca 35 Jahren Absinken der Miete auf 386 € !)



WIEN

# Nachhaltige Lösungen

- ⇒ Präferieren der gemeinnützigen Bauträger bei der Vergabe der WBF-Mittel notwendig
- ⇒ Bundesgesetzliche Mietenregelungen anpassen (Preisschutz und Bestandsschutz verbessern!)
- ⇒ Längere förderungsrechtliche Bindungen bei Weiterverkauf u Weitervermietung geförderten Wohnraums
- ⇒ Generationenübergreifendes leistbares Wohnen forcieren
- ⇒ Sanierungsförderung (Mieter und Steuerzahler tragen 100% der Sanierungskosten; keine Einkommensprüfung bei den Fördernehmern): Mietobergrenzen für Jahrzehnte ausdehnen, Weiterverkauf preisbinden



WIEN



# Golden rule

## ■ Fiskalpakt / Stabilitätspakt / Schuldenbremse

die Stabilitätspaktkriterien differenzieren zu wenig zwischen unterschiedlichen Ausgabenarten.

### **Wachsende Städte brauchen mehr finanziellen Spielraum.**

Kreditfinanzierte Investitionen in Wohnbau oder Verkehrs- und soziale Infrastruktur, von der auch zukünftige Generationen profitieren werden, sollten aus den Stabilitätspaktkriterien (Defizit- und Schuldenregel) ausgenommen werden.

Vorbild ist die sogenannte "goldene Investitionsregel"

(war Bestandteil des deutschen Grundgesetzes)

# Problemfelder in der Wohnungsgemeinnützigkeit

- Verkauf gemeinnütziger Wohnungsgesellschaften bzw Gemeindewohnungen

Beispiel: Privatisierung von 62.000 Wohnungen der BUWOG u.a. unter Schwarz/Blau I

Gesetzl Hauptmietzins bei Wiedervermietung wäre: 4 €/m<sup>2</sup>;

Kaufangebot für Wohnung mit 102m<sup>2</sup>, 1230 Wien: 280.000 €

- Mietkauf-Modelle bei geförderten Mietwohnungen („Enteignung“ der GBVs)

Generationenübergreifend nachhaltig ist das nicht! (noch dazu ohne EK-Prüfung)



# Nachhaltige Lösungen

- **Zurück zum Kostendeckungsprinzip!**

Die Erhöhung der im WGG zulässigen Verkaufspreise haben die Begehrlichkeit von Spekulanten geweckt; aber auch die mancher Eigentümer; eine GBV soll nicht den Preis frei finanzierten vergleichbarer Objekte verlangen dürfen; aber auch nachfolgende Eigentümer (Ex-Mieter) nicht!

- **Abschaffung der möglichen hohen Mieten gem § 13 Abs 4 WGG (RBG 1987)**

- **Rücknahme einiger Regelungen der WGG Novelle 2019 (Diskriminierung bei der Vergabe, Kurzzeitmietverträge, u.a.)**

- **Markierung der WGG-Bauten im Grundbuch nötig**



# Bodenpolitik – Durchsetzung der Widmung

- **Neue Widmung »Gebiete für geförderten Wohnbau«**
- **... ist fraglich, wie die Mobilisierung der solcherart ausgewiesenen Flächen und damit die Realisierung der Errichtung des leistbaren Wohnraums durchgesetzt werden soll.**



**Art 11 Abs 1 Z 3 B-VG sollte folgendermaßen lauten:**

- **„3. Volkswohnungswesen mit Ausnahme der Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung sowie Maßnahmen zur Baulandmobilisierung für Zwecke des Volkswohnungswesens“.**
- **Damit wäre den Ländern in der Umsetzung einer Strategie, für mehr leistbaren Wohnraum zu sorgen, ein entsprechender Handlungsspielraum eingeräumt.**



WIEN

# Forderungen zum Mietrecht

- **Vollanwendungsbereich MRG ausdehnen**
- **Wirksame Mietzinsbegrenzung für alle Wohnungen älter als 25/30 Jahre (max 10% der Bevölkerung sollten Beihilfen benötigen)**
- **Gesetzlicher Zu- und Abschlagskatalog zum Richtwert, inklusive Deckelung der Zuschläge**
- **Lagezuschlag abschaffen bzw massiv begrenzen (+/- 20 od 25 %) und „sachgerechte“ Aufteilung der Lagegebiete (nicht nur überdurchschnittl Lagen)**



WIEN

- **Befristungen bis auf wohl begründete Ausnahmefälle verbieten**
- **Betriebskostenkatalog ändern (Grundsteuer und Versicherungsprämien streichen)**

**Nur nebenbei?!: Mietzinsobergrenzen senken Kaufpreise  
= mehr Menschen können sich Eigentum zur eigenen  
Wohnversorgung leisten.**

- **Im Landpachtgesetz, Mindestvertragsdauer 15, 10 od 5 Jahre. Beim Wohnen 3 Jahre.**
- **Wirtschaftliche Profitüberlegungen sollten keinesfalls über den Wunsch nach einem geschützten Daheim /Zuhause zu stellen sein.**
- **Gemeinwohlorientierung!?**
- **Eine „soziale Marktwirtschaft“ sollte das „Soziale“ gerade dort besonders betonen, bei einem menschlichen Grundbedürfnis, beim Wohnen!**



WIEN



**Danke für Ihre Aufmerksamkeit**



[wien.arbeiterkammer.at](http://wien.arbeiterkammer.at)