

Antrag Nr. 23

der Fraktion sozialdemokratischer GewerkschafterInnen
an die 172. Hauptversammlung der Bundesarbeitskammer
am 23. Juni 2022

SOZIALEN WOHNRAUM SICHERN

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und Grundrecht aller Menschen. Ökonomische Ungleichheiten und soziale Verwerfungen wirken sich beim Thema Wohnen besonders gravierend aus. Diese Probleme wurden durch die fortdauernde Krise zusätzlich verstärkt. Daneben haben massive Preissteigerungen im Bereich des freifinanzierten Wohnungsmarktes in den letzten Jahren die Situation verschärft und betreffen inzwischen alle Bevölkerungsschichten. Leerstehende Wohnungen verknappen darüber hinaus das Angebot am Markt und bieten ein leichtes Spiel für Spekulationsgeschäfte. Diesen Herausforderungen gilt es entgegenzuwirken. Nicht zuletzt muss der Bestand an geförderten Wohnungen – als Garant für leistbares Wohnen – für die Zukunft abgesichert und erweitert werden.

Die BAK fordert deshalb ein Sicherungskonzept basierend auf drei Säulen:

1) Spekultativen LEERSTAND wirksam bekämpfen

Spekulativer Leerstand bei Wohnungen wird in Österreich bislang nicht sanktioniert. Ein entsprechendes Wiener Landesgesetz in den 1980er Jahren über eine Leerstandsabgabe wurde vom Verfassungsgerichtshof aufgehoben. Schließlich wäre der Bund für eine solch gesetzliche Maßnahme zuständig.

Im Gegensatz zu anderen deutschsprachigen Metropolen (z.T. in Deutschland und in der Schweiz) gibt es in den österreichischen Ballungsgebieten daher auch kein verlässliches Erhebungsinstrument, mit Hilfe dessen man leerstehenden Wohnraum messen könnte. Die Meldepflicht für leerstehenden Wohnraum sollte bei den Eigentümer:innen ansetzen. Mit einer Bringschuld der Immobilieneigentümer über Nachweise eines durchschnittlichen Energieverbrauchs (bei Eigennutzung) oder regelmäßiger Mieteinnahmen könnten wichtige Voraussetzungen geschaffen werden, um spekulativen Leerstand zu verhindern. Dies könnte neben der Bekämpfung der Knappheit von leistbaren Wohnungen eine relevante Einnahmequelle für die Städte und Kommunen sein.

Die BAK fordert deshalb:

Der Bundesgesetzgeber soll die gesetzlichen Grundlagen für die Erhebung und Sanktionierung des Wohnungsleerstandes in den Ballungsgebieten schaffen. Darüber hinaus sollte der Bund den Gemeinden die Kompetenzen und Möglichkeiten zur Einhebung einer Leerstandsabgabe übertragen. Beide Regelungen sollten für Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt gelten:

Jährliche Nachweispflicht von Eigentümer:innen über ihren regelmäßigen Energieverbrauch in ihren eigenen Wohnobjekten oder über regelmäßige Mieteinnahmen.

Bei Verletzung der Nachweispflicht oder mehr als sechs Monate dauernden Leerstand wird eine verpflichtende Zahlung einer Leerstandsabgabe schlagend (Ausnahmen z.B. nachweisbare Sanierungsarbeiten, inklusive Vorlaufzeiten). **Auf größere Abwanderungsbewegungen wie z.B. aus ländlichen Gebieten ist Rücksicht zu nehmen.**

Steigerung der Leerstandsabgabe entsprechend der Dauer des Leerstandes.

2) Mehr Fläche für geförderten Wohnbau

Für das Jahr 2020 wurden von der Nationalbank zuletzt österreichweite Preissteigerungen von über 10 % im Bereich des freifinanzierten Wohnungsmarktes gemeldet. War der freie Wohnungsmarkt für breite Bevölkerungsschichten schon vor Beginn der Krise nicht bezahlbar, hat sich diese Situation noch weiter verschärft. Eine Entspannung ist nicht in Sicht. Obwohl wesentlich in Neubauprojekte investiert wird, hält die Flucht in Vorsorge- und Anlagewohnungen – dem Betongold – weiter an.

Am wirksamsten kann dieser Misere mit mehr gefördertem Wohnbau begegnet werden. Hierfür braucht es eine gerechte Bodenpolitik und günstiges Bauland als Voraussetzung. Den gerade der Bodenmarkt hat in den letzten Jahren einen limitierenden Faktor gebildet. So stiegen die Bodenpreise in Wien alleine zwischen 2010 und 2019 um 124 %. In Innsbruck, Salzburg und Graz sind die Probleme ähnlich gelagert. Eine neu gebaute Wohnung kann aber nur dann günstig sein, wenn beim Baubeginn bereits günstiges Bauland verfügbar war.

Daneben ist es aufgrund der extrem angespannten Lage wichtiger denn je, wer die geförderten Neubauwohnungen errichtet. Nur Genossenschaften, gemeinnützige Bauvereinigungen und die Gemeinden selbst garantieren langfristig leistbare Wohnungen.

Die BAK fordert deshalb:

Zu verwertende Grundstücke des Bundes dürfen nicht mehr an freie Wohnungsunternehmen verkauft werden. Sie sind für den geförderten Wohnbau bereit zu stellen.

Der Bund muss den Ländern die verfassungsrechtlichen Möglichkeiten zur effektiven Umsetzung von wohnpolitischen Raumordnungsmaßnahmen (z.B. Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“) einräumen. Es muss also verfassungsrechtlich abgesichert werden, dass Maßnahmen zur Baulandmobilisierung für Zwecke des Volkswohnungswesens in der Kompetenz der Länder sind. Damit wären die Länder in der Umsetzung einer Strategie, für mehr leistbaren Wohnraum zu sorgen, weit handlungsfähiger als ohne solch ermächtigende Klarstellung.

3) Regierung muss Regierungsprogramm endlich umsetzen

Im Regierungsprogramm ist eine Reihe von sinnvollen wohnpolitischen Maßnahmen enthalten. Etwa eine Neuregelung der Makler:innenprovisionspflicht – so sollen die Wohnungssuchenden bei der Vermittlung von Mietwohnungen durch Makler:innen keine Provision mehr zahlen müssen. Darüber hinaus sind mehr rechtliche Möglichkeiten für die Bundesländer etwa bei Registrierungs- und Genehmigungspflichten für Airbnb und andere Kurzzeitvermietungsplattformen und eine generelle Novellierung des Mietrechts (transparentes, nachvollziehbares Mietrecht transparente Preisbildung, die zu einem leistbaren Mietpreis führt, hohe Rechtssicherheit und Rechtsdurchsetzbarkeit für Mieterinnen und Mieter) angedacht. Die Regierung muss hier endlich spürbare Maßnahmen umsetzen.

Die BAK fordert deshalb:

Im Maklergesetz

Bestellerprinzip so wie in Deutschland verankern

Im Mietrechtsgesetz

Transparentes, nachvollziehbares Mietrecht

Geltungsbereich des Gesetzes auf alle Wohnungen ausweiten (Abschaffung der Vollaussnahmen und Teilaussnahmen aus dem MRG), sofern nicht ohnehin das WGG gilt.

Mietenbegrenzung für alle gefördert sanierten oder errichteten Wohnungen mit dem Richtwert, sofern nicht ohnehin das WGG gilt.

Hohe Rechtssicherheit und Rechtsdurchsetzbarkeit für Mieterinnen und Mieter: Abschaffung befristeter Mietverträge, ausgenommen für natürliche Personen, die nicht mehr als zwei Immobilien besitzen.

Transparente Preisbildung, die zu einem leistbaren Mietpreis für die Mieterinnen und Mieter führt.

Angenommen <input checked="" type="checkbox"/>	Zuweisung <input type="checkbox"/>	Ablehnung <input type="checkbox"/>	Einstimmig <input type="checkbox"/>	Mehrheitlich <input checked="" type="checkbox"/>
--	------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	--