

FORUM

WOHN

BAU

POLITIK



Wohnrechtskonvent 2019/2020

Agenda für ein neues Wohnrecht

Barbara Ruhsmann
Jörg Wippel
Walter Osztovcics
Andreas Kovar

Barbara Ruhsmann, Jörg Wippel, Walter Osztovcics, Andreas Kovar

Wohnrechtskonvent 2019/2020

Agenda für ein neues Wohnrecht

Wien, Februar 2020

Forum Wohn-Bau-Politik, Gemeinnütziger Verein
Michaelerstraße 19-23/18/12 1180 Wien, T: +43 (699) 1032 5044,
office@forumwohnbaupolitik.at

Redaktion und Layout: Kovar & Partners GmbH, Wien

Umschlag: cdc | brandcreation, Wien

Coverzeichnung: copyright K9 Architekten, Freiburg i. Br.

Herstellung: Hofeneder und Partner GmbH, Breitenfurt

Inhaltsverzeichnis

Summary: Agenda für ein neues Wohnrecht

Ziele des Projekts Wohnrechtskonvent 2019/2020..... 4

Konzeption und Ablauf..... 8

I. Die Online-Konsultationen des Wohnrechtskonvents – Ein Lernprozess

Von Barbara Ruhsmann und Jörg Wippel 10

II. Grundlagen für ein künftiges Wohnrecht..... 24

II.1. Drei Regelkreise 24

*II.2. Leistbarkeit: Wie können Wohnungen für alle
Bevölkerungsgruppen bezahlbar werden?..... 26*

III. Kernfragen 31

IV. Boden, Raumordnung und Siedlungspolitik..... 35

IV. 1. Raumordnung und Siedlungspolitik 35

IV.2. Verkehrspolitik..... 37

*IV.3. Grundbesitz und leistungslose Planungs- und
Urbanisierungsgewinne 37*

V. Bestandspolitik: Wie kann ein neues Mietrecht aussehen? 41

V.1. Einfaches und einheitliches Mietrecht 42

V.2. Preisbildung 45

V.3. Investitionen in Verbesserung und Sanierung..... 50

V.4. Befristung 52

V.5. Schieflagen zwischen Bestandsmietern und Neumietern 54

V.6. Leerstand und irreguläre Nutzung..... 56

VI. Wohnen und Klimaschutz..... 59

VI.1. Beschleunigt und besser sanieren..... 60

VI.2. Aufwand und Nutzen 61

VI.3. Duldung und Zustimmung 62

VII. Die Sicht von Expert*innen	65
<i>Wie schaffen wir innerhalb einer Legislaturperiode die Weichenstellung für eine vollständige Dekarbonisierung des Wohnungssektors?</i>	
Von Wolfgang Amann.....	65
<i>Analyse der Ungleichbehandlungen gefragt</i>	
Von Michael Klien.....	67
<i>Zwischenresümee zum Wohnrechtskonvent</i>	
Von Andrea Jany	68
<i>Weiterführende Fragen im Detail</i>	
Von Walter Rosifka	69
<i>Reformbedarf im geförderten Wohnbau</i>	
Von Hans Jörg Ulreich.....	70

Summary: Agenda für ein neues Wohnrecht

Das Projekt „Wohnrechtskonvent 2019/2020“ hat im Verlauf von zwei Online-Konsultationen eine Reihe von Fragen identifiziert und präzisiert, die geklärt werden müssen, um zu einem neuen Wohnrecht zu gelangen. Die ursprünglich vorgegebene Zielformulierung lautete, dass ein neues Wohnrecht vor allem die Rahmenbedingungen schaffen soll, damit für alle Bevölkerungsgruppen leistbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Dieses Ziel bleibt unverändert an erster Stelle, doch wurde es durch ökologische sowie standortpolitische Zielsetzungen ergänzt: Wohnpolitik muss auch dafür sorgen, dass der CO₂-Fußabdruck des Sektors Wohnen im Sinne der EU-Klimastrategie gegen Null verringert wird. Drittens muss Wohnpolitik für eine Siedlungsstruktur sorgen, die den Flächenverbrauch geringhält, die Landschaft schont, unnötige Infrastrukturkosten vermeidet und zugleich die wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung der jeweiligen Standorte begünstigt.

Wenn der vorliegende Bericht davon spricht, dass „offene Fragen geklärt“ werden müssen, dann sind dabei zwei Prozesse gemeint, die gedanklich zu trennen sind, aber aufeinander einwirken, nämlich die Ausarbeitung sachlich sinnvoller Lösungen durch Expert*innen einerseits und das Aushandeln von politisch-gesellschaftlichem Konsens andererseits.

Das Projekt „Wohnrechtskonvent 2019/2020“ hat in seiner Konzeption bereits beide Handlungsstränge angelegt, indem zunächst eine Online-Konsultation in einem geschlossenen Kreis von Expert*innen durchgeführt und deren Ergebnisse sodann online der allgemeinen Öffentlichkeit zur Diskussion gestellt wurden. Auch die weitere Behandlung der in diesem Bericht dargestellten Kernfragen wird Beteiligungsprozesse in beiden Bereichen erfordern: Zu jeder der Fragen müssen sachliche, faktenbasierte und mit empirischen Daten unterlegte Lösungsvorschläge erarbeitet werden. Welche dieser sachlich möglichen Lösungen bevorzugt wird, ist in den meisten Fällen aber eine Frage der jeweiligen politischen Weichenstellung: Zum Beispiel muss entschieden werden, ob und in welchem Ausmaß das Recht auf Eigentum (an Grund und Boden oder an Wohnimmobilien) im Hinblick auf das Ziel der Bereitstellung von leistbarem Wohnraum eingeschränkt werden soll. Analog muss für das Ziel der Dekarbonisierung des Bereichs Wohnen die Prioritätensetzung ausgehandelt werden. Hier können Zielkonflikte entstehen, weil das Anliegen, Wohnbau zu verbilligen, mit dem Wunsch nach höheren (klimafreundlichen) Qualitätsstandards kollidiert. Eine Siedlungspolitik, die Pendlerverkehr verringert, könnte z. B. zu einer beschleunigten Urbanisierung führen und den Nachfragedruck auf Wohnraum in den Städten erhöhen – auch hier sind politische Weichenstellungen nötig.

Drei Kernbereiche wurden identifiziert, die für alle wohnpolitischen Entscheidungen Relevanz besitzen. Das bedeutet, dass die Auswirkungen aller

wohnpolitischen Entscheidungen auf diese drei Bereiche geprüft und in Einklang gebracht werden müssen:

- ▶ Boden, Raumordnung und Siedlungspolitik
- ▶ Bestandspolitik – Mietrecht
- ▶ Klimapolitik: Dekarbonisierung des Wohnungssektors

Politisch zu klärende Fragen im Bereich „Boden, Raumordnung und Siedlungspolitik“:

- ▶ Siedlungsstruktur: Bebauungsdichten und -höhen; Balance zwischen urbanem Raum, dem Umland der Städte und dem ländlichen Raum
- ▶ Durchmischung von Wohn-, Gewerbe- und Freizeitgebieten
- ▶ Ermöglichen von Mobilität, Vermeiden von unnötigem Individualverkehr, Bereitstellen von öffentlichem Verkehr
- ▶ Einschränkungen des Rechts auf Eigentum, um (Wohn-)Baugrund ausreichend und kostengünstig bereitzustellen:
 - Einschränkungen der Verfügbarkeit
 - Einschränkung des Genussrechts von Wertsteigerungen

Politisch zu klärende Fragen im Bereich „Mieten“:

- ▶ Vereinheitlichen des Mietrechts: Soll weiterhin das Datum der Errichtung darüber entscheiden, welches Mietrecht für ein Gebäude gilt?
- ▶ Soll es weiterhin Wohnungen geben, die preisgeregelt sind, sowie andere, auf die das nicht zutrifft? Wenn ja, welche anderen Kriterien als das Errichtungsdatum sollen dafür maßgeblich sein?
- ▶ Wie soll die Höhe preisgeregelter Mieten auf faire Weise ermittelt bzw. festgelegt werden?
- ▶ Wie können die inhärenten Konflikte bei Fragen der Instandhaltung, der Renovierung und der qualitativen Aufwertung der Bausubstanz gelöst werden? (Entscheidung über die Durchführung; Kostentragung)
- ▶ Wie kann die Befristung von Mietverträgen unter Berücksichtigung der widerstrebenden Interessen neu geregelt werden?
- ▶ Muss ein Konsens betreffend das Auseinanderklaffen von Alt- und Neumieten gefunden werden? Welche Änderungen sind vor diesem Hintergrund bei den Eintrittsrechten in Mietverhältnisse wünschenswert?

- ▶ Welche Maßnahmen sind nötig und wünschenswert, um leerstehende Wohnungen beschleunigt auf den Mieten-Markt zu bringen?

Politisch zu klärende Fragen im Bereich „Wohnen und Klimaschutz“:

- ▶ Lösen der inhärenten Konflikte zwischen Vermieter*innen und Mieter*innen bei Investitionen zur thermischen Sanierung, zur Verringerung des Ressourcenverbrauchs bei der Nutzung sowie zur technologischen Aufrüstung im Sinne des „Smart Living“ (Zustimmung, Duldung, Kostentragung).
- ▶ Analog: Lösen der inhärenten Konflikte zwischen den Miteigentümer*innen im parifizierten Eigentum bei beschriebenen Herausforderungen (Zustimmung, Duldung, Kostentragung).
- ▶ Sollen Mieten angehoben werden dürfen, wenn Wohnungen im Hinblick auf Klimaschutz und Ressourcenschonung auf einen höheren Standard gebracht wurden? Wenn ja, so ist dazu eine detaillierte Klärung der Rahmenbedingungen erforderlich (Wie stark wurde der Standard angehoben? Wer hat die Investitionen getragen? Wurden sie öffentlich gefördert? Wer profitiert von allfälligen Einsparungen bei den Kosten für Heizung und Kühlung?)
- ▶ Müssen Finanzierungszeiträume im Bereich der ökologischen Sanierung neu gedacht werden, weil sich Investitionen in emissionsfreie Niedrigstenergie-Revitalisierungen nicht binnen 15 Jahren amortisieren, sondern erst in 40 Jahren oder sogar mehr?

Ziele des Projekts Wohnrechtskonvent 2019/2020

Das Projekt „Wohnrechtskonvent 2019/2020“ wurde im April 2019 gestartet und verfolgt das Ziel, Vorschläge für ein neues umfassendes Wohnrecht in Österreich zu liefern. Die wichtigste Leistung eines erneuerten Wohnrechts muss darin bestehen, die ausreichende Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum zu gewährleisten. Präziser ausgedrückt: Es geht darum, Rahmenbedingungen zu schaffen, die es möglich machen, dass Bürger*innen aller Einkommensschichten das für sie passende und finanzierbare Angebot an Wohnraum finden.

Das österreichische Wohnrecht – darüber sind sich Expert*innen aus Politik, Verwaltung, Wissenschaft und Wirtschaft seit vielen Jahren einig – stellt diesem Ziel eine ganze Reihe von Hindernissen entgegen. Zunächst einmal gibt es gar kein einheitliches Wohnrecht. Fragen, die das Wohnen betreffen, sind in zumindest fünf verschiedenen Gesetzesmaterien geregelt: Mietrecht (MRG), Wohnungseigentumsgesetz (WEG), Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), die Wohnbauförderungsgesetze der Länder, die Raumordnungsgesetze. Diese Materien sind nur ungenügend aufeinander abgestimmt, manche wurden auch im Laufe der Jahre in Folge von punktuellen Teilreformen kompliziert und unübersichtlich.

Reformversuche in diesem Bereich waren in den letzten 30 Jahren überdies ideologisch und interessenspolitisch überlagert. Auch aus diesem Grund hat sich das Forum Wohn-Bau-Politik entschlossen, mit dem Wohnrechtskonvent 2019/2020 einen breit angelegten, umfassenden Prozess über einen längeren Zeitraum hinweg zu initiieren und aufrecht zu erhalten, mit dem Ideen und Vorschläge für eine neue Wohnungspolitik gesammelt und immer weiter konkretisiert werden sollen.

Für dieses Projekt wurde bewusst eine Form gewählt, die ein Ausbrechen aus den gewohnten Gleisen der Wohnrechtsdebatte möglich macht. Am Ende dieser breiten, konstruktiven und wissensbasierten öffentlichen Debatte sollen den politischen Entscheidungsträger*innen konkrete umsetzungsreife Vorschläge vorgelegt werden – ein Weißbuch zur Wohnpolitik. Das bedeutet, dass diese Vorschläge so umfassend und so konkretisiert sein sollen, dass sie sich von den politischen Entscheidungsträger*innen unmittelbar umsetzen lassen.

Träger des Projekts ist das Forum Wohn-Bau-Politik. Das Forum Wohn-Bau-Politik ist eine überparteiliche, interdisziplinäre Initiative, die sich für eine umfassende Erneuerung und Weiterentwicklung der österreichischen Wohn(bau)politik einsetzt. Das Forum versteht sich als Ideen-Plattform, die einen öffentlichen Bewusstseinsbildungsprozess in Gang setzen möchte, um den seit Jahrzehnten im Bereich Wohn(bau)politik vorherrschenden Reformstau in Bewegung zu bringen.

Konzeption und Ablauf

Das Projekt Wohnrechtskonvent 2019/2020 wurde in mehrere, jeweils abgeschlossene und aufeinander aufbauende Phasen gegliedert:

- ▶ In Phase 1 wurde eine Online-Diskussion in einer geschlossenen Gruppe von namentlich geladenen Expert*innen durchgeführt. 39 der geladenen Exper*innen lieferten in einer lebhaften sachlichen Auseinandersetzung insgesamt rund 300 Beiträge oder Kommentare.
- ▶ Die Ergebnisse wurden zu einem ersten Zwischenbericht mit dem Titel „Arena Analyse - Wege zu einem neuen Wohnrecht“ zusammengefasst. Dabei wurden insgesamt 10 Handlungsfelder identifiziert, die für eine Reform des Wohnrechts Relevanz besitzen
- ▶ Diese Arena Analyse bildete die Grundlage für die öffentliche Online-Konsultation, die von Juni bis Oktober 2019 durchgeführt wurde.
- ▶ Das Ergebnis dieser öffentlichen Online-Konsultation ist der vorliegende Bericht. Er enthält neben einer Zusammenfassung der Ergebnisse vor allem die weiterführenden Fragestellungen, die in der Folge vertiefend behandelt werden.
- ▶ Diese weitere Behandlung erfolgt zunächst im Rahmen von Expert*innendiskussionen und Arbeitsgesprächen.
- ▶ In der zweiten Jahreshälfte 2020 wird das Forum Wohn-Bau-Politik die endgültigen Empfehlungen für politische Maßnahmen zu einem neuen Wohnrecht vorlegen.

Der gegenständliche Bericht enthält somit die Ergebnisse der öffentlichen Online-Konsultation, die von 22. Juni bis 8. Oktober 2019 stattfand, außerdem wichtige, für die weiterführende Diskussion relevante Einsichten aus der ersten, nur unter Expert*innen durchgeführten Online-Konsultation. Diese zweite Online-Konsultation war, wie erwähnt, für jedermann und jedefrau offen zugänglich. Lediglich eine Anmeldung mit Namen und E-Mail-Adresse war für die Teilnahme nötig. Im Interesse einer sachlich und fair geführten Diskussion wurde von den Teilnehmenden beim Einstieg der Vor- und Nachname abgefragt, wobei natürlich nicht überprüft werden konnte, ob jemand ein Pseudonym angegeben hat. Diese Frage ist für die Auswertung allerdings ohne Belang, denn inhaltlich wurde die Debatte seriös und sachorientiert geführt.

Insgesamt haben sich 103 Teilnehmer*innen angemeldet und die Diskussion entweder mit Beiträgen oder aber als interessierte Mitlesende verfolgt, 304 Kommentare, Kritiken und neue Beiträge wurden hochgeladen.

Für die Teilnehmenden war es möglich, jeden einzelnen Satz der Arena Analyse online zu kommentieren, zu ergänzen und mit anderen Teilnehmer*innen zu diskutieren. Zusätzlich wurden vier Fragen gestellt, mit

denen über den vorgelegten Text hinaus Ideen und Beobachtungen zur Wohnsituation erhoben wurden.

Diese vier Fragen lauteten:

1. Wo sehen Sie beim Thema Wohnen derzeit in Österreich in der Praxis die größten Probleme? Wo werden in naher Zukunft Probleme entstehen?
2. Wie können wir für mehr Fairness beim Wohnen sorgen?
3. Was müsste Ihrer Meinung nach unternommen werden, damit die Menschen in Österreich ausreichend leistbare Wohnungen vorfinden?
4. Was muss unternommen werden, damit auch unsere Kinder und Enkelkinder geeignete Wohnungen finden?

I. Die Online-Konsultationen des Wohnrechtskonvents – Ein Lernprozess

Von Barbara Ruhsmann und Jörg Wippel

Der Wohnrechtskonvent unseres Forum Wohn-Bau-Politik startete im Mai mit einer Online-Konsultation von Expert*innen, es folgte eine öffentliche Konsultation. Während der gesamten Zeit waren wir gleichzeitig mit vielen Menschen aus Politik, Wirtschaft, Wissenschaft und Zivilgesellschaft persönlich in Kontakt, haben via Email oder in Büros und Kaffeehäusern diskutiert. Das Spannende für uns als Initiator*innen des Wohnrechtskonvents: Wie durch die intensive Beschäftigung mit der Thematik und den komprimierten Online-Austausch bei uns persönlich ein Lernprozess in Gang gesetzt wurde, und wie wir nun nach einem halben Jahr über manches neu und anders denken als vor dem Projektstart.

Und gerade darum geht es auch beim Wohnrechtskonvent: Ja, wir wollen am Ende Empfehlungen erarbeitet wissen, politisch Verantwortlichen eine Art von „Weißbuch“ übergeben können. Aber jetzt, in dieser Zwischentappe, soll es auch darum gehen, feststehende „Glaubenssätze“, die seit Jahren unverändert in wohnpolitischen Diskussionen platziert werden, zu hinterfragen, sich ein wenig „durcheinander bringen zu lassen“. Denn wir alle wissen: Wenn alle an ihren Positionen festhalten, werden Reformen im Wohnrecht schwer umzusetzen sein.

Was sind nun solche „Glaubenssätze“ und wie haben wir durch den bisherigen Verlauf des Wohnrechtskonvents gelernt, sie in Frage zu stellen? Im Folgenden gehen wir vier solcher „Glaubenssätze“, bzw. Mythen durch:

Mythos 1:

„Nur dort, wo das Angebot schneller wächst als die Nachfrage, lässt sich der Preisdruck entschärfen“ aka „Bauen, bauen, Bauen!!!“

Gedanken- und Fragenkette zu diesem „Markt-Glaubenssatz“:

- ▶ Wenn heute von nicht mehr leistbaren Mieten gesprochen wird, bezieht sich das so gut wie ausschließlich auf die Wohnkosten in Städten bzw. in städtischen Zentralräumen. In ländlichen Regionen abseits der Speckgürtel und touristischer Hot Spots gibt es keine Wohnkostenkrise.
- ▶ Urbanisierung ist ein globales Phänomen. Überall auf der Welt ziehen Menschen in die Städte, deren Grundstücksreserven endlich sind und wo Wohnungsneubau daher nicht unbegrenzt möglich ist.

- ▶ Daher entstehen rund um die Ballungsräume, in ehemals ländlichem Gebiet, die sogenannten „Speckgürtel“ – mit allen Folgen für das Erscheinungsbild ehemaliger Dörfer, die dort ansässige Bevölkerung, für die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und vor allem für die Verkehrsinfrastruktur.
- ▶ Die Urbanisierung bewirkt also Bautätigkeit in Stadterweiterungslagen, im Stadt-Umland und in geringerem Ausmaß auch innerhalb der ursprünglichen Stadtgrenzen via Nachverdichtung.
- ▶ Betrachtet man die österreichischen Ballungsräume, lässt sich feststellen, dass trotz eines regelrechten Baubooms, wie z. B. aktuell in Wien, die Preise weder in den Städten noch in den Speckgürteln sinken.
- ▶ Warum ist das so? Dem Trend der Urbanisierung ist immanent, dass es chronischen Nachfrageüberhang gibt. Aber was wird nachgefragt? Was brauchen Neuankommende, Neu-Wohnungsuchende in der Stadt? Mehrheitlich den vielzitierten „leistbaren“ Wohnraum, für den maximal 25 - 30% des Einkommens monatlich aufzuwenden sind.
- ▶ Betrachtet man z. B. den Wiener Wohnungsmarkt, war in den letzten Jahren (im Zuge der Finanzkrise, darauffolgender Niedrigzinspolitik und daraus resultierender „Flucht ins Betongold“) ein stetiger Zuwachs von freifinanziert errichteten Eigentumswohnungen zu beobachten. 2020 werden laut Wirtschaftskammer in Wien 5.000 Eigentumswohnungen, 3700 freifinanzierte Mietwohnungen und 6.600 geförderte (preisregulierte) Wohnungen fertiggestellt.
Das heißt, der Anteil eher günstiger, „leistbarer“ Wohnungen liegt hier aktuell bei rund 40% der Neubauleistung.
- ▶ Laut Michael Pisecky, Obmann der Wiener Immobilientreuhänder, nähere man sich „mit affenartiger Geschwindigkeit‘ dem Zeitpunkt, ab dem es ausreichend Wohnungsangebot in Wien gibt“¹, allerdings beseitigt das den Nachfrageüberhang bei günstigen Wohnungen nicht. „Der Markt“ hat „gearbeitet“, über 15.000 Wohnungen werden produziert, gleichzeitig werden die Wartelisten für eine geförderte oder kommunale Wohnung nicht kürzer.
- ▶ Hier stimmt also etwas nicht ganz – „Bauen, bauen, Bauen“ allein macht Wohnen nicht billiger. Es scheint auch darauf anzukommen, was von wem gebaut wird.

¹ In: „2020 kommt das Ende der Wohnungsknappheit in Wien“, Standard, 16.10.2019
<https://www.derstandard.at/story/2000109966114/2020-kommt-das-ende-der-wohnungsknappheit-in-wien> (zuletzt aufgerufen am 22.11.2019)

These1:

Um in Städten in Zeiten der Urbanisierung Wohnungsnot vorzubeugen, braucht es vor allem Investitionen in geförderten und kommunalen Wohnbau bzw. die Ermöglichung desselben durch stringente Bodenpolitik = Widmungskategorien für Geförderten Wohnbau, um Preisanstieg bei Grundstücken in den Griff zu bekommen; Vergabe von Grundstücken der öffentlichen Hand nur via Baurecht und vorrangig an gemeinnützige bzw. kommunale Wohnbauträger.

These2:

Der Wohnraum- und Wohnkostenkrise in Städten kann nur durch kluge Stadt-Regions-Konzepte beigegeben werden. Ohne konstruktive und intensive Zusammenarbeit von Städten mit Umlandgemeinden (eingedenk vorhandener oder zu planender öffentlicher Verkehrsinfrastruktur) kann die Herausforderung Urbanisierung nicht bewältigt werden.

Offene Fragen:

- ▶ Gibt es Grenzen des Stadtwachstums?
- ▶ Wo liegen sie? Wer zieht sie?
- ▶ Kann der Urbanisierung (und damit gleichzeitig der Entleerung und Verödung ländlicher Regionen) entgegengewirkt werden oder nicht?

Mythos 2:

„Es ist nicht Aufgabe des privaten Wohnungsmarktes, einkommensschwache Bevölkerungsschichten mit Wohnraum zu versorgen, dafür haben wir in Österreich den geförderten Wohnbau und die Gemeindebauten.“

- ▶ Die Aussage suggeriert, dass es am besten zwei getrennte Wohnungssektoren geben soll: Auf der einen Seite den gemeinnützigen staatlich geförderten sowie den kommunalen Wohnbau mit seinen Preisregulativen für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen. Auf der anderen Seite private Eigentümer*innen, die ihre Wohnungen frei, möglichst ohne Regulierung vermieten können sollen, wo der Preis sich über Angebot und Nachfrage gleichsam „marktnatürlich“ regelt.
- ▶ Dem gegenüber steht die gesamte österreichische Wohngeschichte des 20. Jahrhunderts, in der es diese scheinbar säuberliche Trennung nie gab.
 - Kurzer historischer Exkurs 1:

Der private, unregulierte Wohnungsmarkt war bis zu Beginn des 20. Jahrhunderts die Regel und nicht die Ausnahme. Egal ob arm oder reich, es waren alle angewiesen auf private Bautätigkeit.

Das gesamte 19. Jahrhundert hindurch versuchte man in der damals explosionsartig wachsenden Kaiserstadt Wien der chronisch auftretenden Wohnungsnot mit verschiedenen Mitteln beizukommen: Steuererleichterungen für Bauherren, Stadterweiterung, Steuerbefreiungen für Neubauten. Aber nichts konnte nachhaltig das Wohnungselend der ärmeren Schichten aufheben. Dann kam der 1. Weltkrieg und verschärfte die Wohnungsnot weiter. Aus Angst vor sozialen Unruhen wurden schließlich 1917 per kaiserlicher Notverordnung die Mietzinse eingefroren. Auf dieser Verordnung aufbauend, einigte sich 1922 die „große Koalition“ von Christlich-Sozialen und Sozialdemokraten auf Mietzinsbeschränkungen, bei deren Berechnung man sich an den Zinsverhältnissen von 1914 orientierte². Von daher kommt die Bezeichnung „Friedenszins“ – die noch heute verwendet wird, wenn Vermieter*innen auf aus ihrer Sicht ungebührlich niedrige Altverträge hinweisen wollen, obwohl der Begriff heute natürlich irreführend ist, da kein Mietvertrag seit 1922 unverändert fortgeschrieben wurde.

Die Gemengelage aus Mietzinsbeschränkungen (die allerdings noch immer eine Rendite von 5% ermöglichten), Inflation und kriegsbedingten Vermögensverlusten bewirkte damals, dass private Investoren das Interesse an Bautätigkeit verloren, was der Gemeinde Wien die Möglichkeit eröffnete, günstig Grundstücke zu erwerben,

² „Konkret wurde beschlossen, dass neben den Betriebskosten eine Instandhaltungsmiete in Höhe des 150-fachen des seinerzeitigen Jahresmietzinses 1914 (Bemessungsstichtag 1.8.1914) und als Grundmietzins für eine Wohnung der halbe Jahresmietzins des Jahres 1914 verlangt werden konnte. An den wirtschaftlichen Gegebenheiten des Jahres 1922 gemessen, bedeutete dies, dass Vermieter*innen für ihre Häuser mit der Grundmiete eine Rendite von rund 5% erwirtschaften konnten und die übrigen Mietzinsbestandteile (Instandhaltungsmiete, Betriebskosten) mehr oder weniger Durchlaufposten waren. Entgegen einer weit verbreiteten Ansicht wurde der Mietzins 1922 nicht auf das vor Beginn des ersten Weltkriegs bestehende Niveau zurückgeführt, sondern dieses Niveau lediglich als Berechnungsgrundlage herangezogen.“

Auf: <https://www.mieterschutzwien.at/3654/friedenszins-und-friedenskrone> (zuletzt aufgerufen am 19.11.2019)

selbst Bauherrin zu werden und zwischen 1920 und 1934 über 60.000 Gemeindewohnungen zu errichten.

– Kurzer historischer Exkurs 2:

Sprung in die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts: Noch immer steht Wien im Mittelpunkt, wenn es um Mietrechtsgesetzgebung geht. Warum? Weil es hier sowohl nach der Anzahl als auch prozentuell im Vergleich mit den anderen Landeshauptstädten die meisten Mieter*innen gibt und weil einen großen Teil des Gebäudebestands die alten Zinshäuser der Gründerzeit ausmachen. Diese Zinshäuser waren bis in die Nullerjahre des 21. Jahrhunderts zum größten Teil im Besitz einzelner privater Eigentümer*innen und unterlagen weiter Mietzinsbeschränkungen, auch wenn die genauen gesetzlichen Regelungen immer wieder adaptiert und novelliert wurden.

Das private Zinshaus galt viele Jahrzehnte als der am besten sozial durchmischte „Mikroraum“ der Stadt. Hier wohnten bürgerliche Familien vielleicht nicht Tür an Tür, aber oft Stock an Stock mit Gastarbeiter*innen, Student*innen aus den Bundesländern neben Beamten-Witwen. Das private Zinshaus war vor allem erste Adresse für Neuankömmlinge in der Stadt, von denen viele nicht begütert waren. Der geförderte Wohnbau (vulgo Genossenschaftswohnung) begann sich in den 50er Jahren langsam erst wieder zu entwickeln und das System der Gemeindewohnungsvergabe war für Neuankömmlinge nur sehr beschränkt offen.

► Wann begann die Kritik an der „fehlenden sozialen Treffsicherheit“ des sozialen Wohnbaus und damit implizit die Forderung nach klarer Separierung der Zielgruppen des geförderten und des privaten Wohnungsmarktes? Sie begann in den 80er Jahren parallel zu zwei Entwicklungen:

– In Wien war ein großes Programm der Althausanierung gestartet worden. Im Rahmen der sogenannten „Sanften Stadterneuerung“ wurden Gründerzeitviertel revitalisiert, die Häuser saniert (zum Teil mit öffentlichen Fördermitteln), Substandardwohnungen beseitigt, kleine Zinshauswohnungen zusammengelegt.

– Gleichzeitig hatte sich der gemeinnützige Wohnbau in Österreich als mächtiger Wirtschaftsfaktor etabliert, während auf kommunaler Ebene immer weniger Wohnungen errichtet wurden. Im Gegensatz zu Gemeindewohnungen, die immer schon in erster Linie für einkommensschwache Menschen gedacht waren, hatte sich die gemeinnützige Wohnungswirtschaft von Beginn an auf den Mittelstand ausgerichtet.

- So brachen in den 80er Jahren gleich zwei „Anlaufstellen“ für ärmere Bevölkerungsschichten weg: Die billigen, schlecht ausgestatteten Wohnungen in privaten Zinshäusern und zunehmend auch der Gemeindebau.
- Folgerichtig nahm bei einer parlamentarischen Wohnrechtsenquete im Jahr 1991 die Kritik an der fehlenden sozialen Treffsicherheit im gemeinnützigen Wohnbau erstmals großen politischen Raum ein.³
- ▶ Seit damals schwelt die Debatte und wurde in den letzten Jahren vor allem von Seiten der Immobilienwirtschaft immer offensiver geführt.
- ▶ Was hier hineinspielt: Die österreichische Mietrechtsgesetzgebung sieht vor, dass Wohnungen in Gebäuden, die vor dem 9.5.1945 errichtet wurden, zu einem Richtwertmietzins vermietet werden müssen. Das heißt, es gibt einen feststehenden Ausgangswert (eben den Richtwert), die Vereinbarung eines freien Mietzinses ist nicht zulässig.

Eigentümer-Vertreter argumentieren, dass topsanierte Altwohnungen objektiv bessere Wohnqualität bieten als z. B. in den 60er oder 70er Jahren errichtete Wohnungen, dennoch gilt für die Altwohnung die Richtwert-Beschränkung, für die (schlechtere) neuere Wohnung nicht.

Vermieter*innen von Altbauwohnungen sehen hier eine ungleiche Behandlung, der auch zugrunde liegt, dass es im Interesse des Staates liegt (dass also ein öffentliches Interesse daran besteht), diesen Teil des

³ „Quer durch die Parteien wird bei der Enquete 1991 die soziale Treffsicherheit des geförderten Wohnbaus als ungenügend bewertet. Bundeskanzler Franz Vranitzky konstatiert, dass die „Neubauten für viele einkommensschwache Familien aufgrund des Eigenmittelanteils und des Eigenmittelbedarfs nicht erschwinglich sind“ und definiert als Ziel, dass die Gemeinnützigkeit „zweifelsfrei im Interesse und zum Wohl besonders der unteren und mittleren Einkommensgruppen einzusetzen ist.“ Auch Margarete Czerny vom WIFO kritisiert, dass „überwiegend mittlere und höhere Einkommensschichten“ von der Wohnbauförderung profitieren. „Sozial schwache oder junge Familien mit geringem Einkommen finden derzeit kaum eine adäquate Wohnung.“ Einige Sprecher, z. B. Hermann Schuster von der Caritas, sind der Meinung, dass „Genossenschaften von ihrer Bestimmung schon sehr weit weg sind.“ Es wird gefordert, dass Gemeinnützige verstärkt im Mietwohnungsbau aktiv sind und die Vergabe geförderter Wohnungen an strengere und transparentere soziale Kriterien gebunden wird.“, Vgl.: Barbara Ruhsmann: Blitzlicht in die Historie V. Parlamentarische Enquete zum Wohnrecht 1991, auf: http://forumwohnbaupolitik.at/barbara-ruhsmann-blitzlicht-in-die-historie-v-parlamentarische-enquete-zum-wohnrecht-1991/?fbclid=IwAR0onvG_qR2_pLKzemToyJ3-nFzwgGRsMrJ1WkmeEz0ccvdKljc8WYc4IaA (zuletzt aufgerufen am 30.11.2019)

privaten Wohnungsmarktes preisgeregelt zu erhalten. Von daher wurde die Kritik an mangelnder „sozialer Treffsicherheit“ des geförderten Wohnbaus mehr und mehr zu einem Instrument, mit dem gegen die Regulierung dieses privaten Sektors gekämpft und die Verantwortung für leistbaren Wohnraum an den geförderten und kommunalen Sektor delegiert wird.

- ▶ In den Online-Konsultationen wurden so unterschiedliche Forderungen erhoben wie:
 - „den Privatbesitz an kommerziell vermieteten Wohnungen einzuschränken“, was weitergedacht bedeuten würde: Eigentum sollte in erster Linie dazu gedacht sein, es selbst zu bewohnen. Und eben die Forderung, private Eigentümer*innen nicht in Geiselschaft für das öffentliche Interesse „Leistbarkeit“ zu nehmen, dafür wären in Österreich ja ausreichend gemeinnützige Bauvereinigungen vorhanden.
 - Denkt man beide Ansätze in aller Konsequenz weiter, folgt aus dem ersten eine Gesellschaft, in der grundsätzlich nur mehr die öffentliche Hand Wohnungen vermietet und es keinen privaten Mietmarkt mehr gibt.
 - Aus dem zweiten Ansatz folgt ein vollkommen separierter Wohnungsmarkt, wo auf der einen Seite geförderter oder kommunaler Wohnbau jederzeit und ohne Einschränkung (z. B. betreffend Staatsbürger*innenschaft oder Aufenthaltszeitraum in einem Bundesland/einer Gemeinde) allen zur Verfügung gestellt werden muss, die im privaten Markt kein für sie bezahlbares Angebot finden. Auf der anderen Seite ein privater Wohnungsmarkt ohne staatliche Regulative mit freier Zinsvereinbarung, mit reduziertem Mieterschutz und der Sicherheit, jederzeit frei über sein Eigentum verfügen zu können.
- ▶ Womit wir in unserer Gedankenkette bei einer zentralen Frage angekommen sind:
 - Wie wollen wir es als Gesellschaft in Zukunft mit dem Eigentum eigentlich halten? Sehr positiv formuliert sind private Wohnungsvermietungen der Eigentümer*innen Akte des Teilens, des Teilens mit Gewinn; negativ formuliert sind private Vermietungen von Wohnungen die Potenzierung von Vermögen, das nicht ausschließlich auf einer Eigenleistung der Eigentümer*innen beruht (ein wesentliches Kriterium für den Wert einer Wohnung ist ihre Lage, deren Attraktivität wiederum wesentlich von Leistungen der öffentlichen Hand und damit vom Gesamten der Gesellschaft abhängt).

- Wie viel Gewinn erachten wir als Gesellschaft für zulässig bei einer Ware, die anders funktioniert als alle anderen. Denn die „Ware Wohnung“ ist nicht beliebig nachproduzierbar. Ihre Herstellung ist abhängig von der Verfügbarkeit von Grundstücken. Und Grund und Boden haben es an sich, ein begrenztes Gut, eine begrenzte Ressource zu sein.
- Können Wohnungen überhaupt als Ware verstanden werden? Kann grundsätzlich mit einem Grundbedürfnis (das viele als **Grundrecht** ansehen) Handel betrieben werden?
- ▶ Die zweite zentrale Frage ist: Inwiefern muss die gemeinnützige Wohnungswirtschaft tatsächlich „umsteuern“? Wie oben beschrieben passierten bereits in den 80er Jahren strukturelle Veränderungen, welche die Anfangszielsetzung des gemeinnützigen Wohnbaus – dezidiert für den Mittelstand bauen – in Frage stellten. Nachdem die Kritik an fehlender „sozialer Treffsicherheit“ bis heute anhält, ist die Frage berechtigt, ob sich die Gemeinnützigkeit stärker als bisher um die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten kümmern muss.

Mythos 3:

„Altm Mieter*innen genießen Privilegien; Menschen, die eine neue Wohnung suchen bzw. neue Mietverträge abschließen, sind ihnen gegenüber benachteiligt.“

In dieser Aussage vermischen sich besonders dicht reale Verhältnisse, Ideologien und diametral entgegengesetzte Interessen. Ihr zugrunde liegt ein Anspruch auf Gleichbehandlung, Gerechtigkeit, Fairness – wobei sie tendenziell eher von Vermieter*innen-Seite ins Spiel gebracht wird, seltener von Seiten Wohnungssuchender oder neuer Mieter*innen. Auch hier hat die intensive Diskussion in der Online-Konsultation des Wohnrechtskonvents eine Gedanken- und Fragenkette in Gang gesetzt:

- ▶ Die Diskrepanz zwischen Alt- und Neumieter*innen würde so wie vieles andere nicht thematisiert werden, gäbe es keine Urbanisierung. Anlass dafür ist wieder der umkämpfte Wohnungsmarkt in den Ballungsräumen samt stark gestiegenen Wohnkosten.
- ▶ Die Aussage weist auch darauf hin, dass die Bewältigung der Wohnkostenkrise nicht durch Neubau gelöst werden kann. Nur 1 bis 3 % des Bestandsvolumens kann jährlich neu errichtet werden. Das heißt, es geht ganz wesentlich auch darum, ob und wie private Mieten von Bestandswohnungen geregelt/reguliert werden sollen.

- ▶ Damit zielt diese Aussage mitten ins Herz der Mietrechtsgesetz-Debatte.
- ▶ Worum geht es faktisch?

Verkürzt gesagt um Eintrittsrechte und um Befristungen.

Weiter ausholend gesagt: Die einen sehen die Eintrittsrechte von Angehörigen/Verwandten als zu großzügig geregelt bzw. als missbrauchsanfällig an. Wie z. B. im letzten Regierungsprogramm angekündigt (aber nicht umgesetzt), wird eine „zeitgemäße Ausgestaltung“ urgiert: „Ehegatten, eingetragene Partner sowie Kinder bis zum Erreichen des 25. Lebensjahres, sofern sie im selben Haushalt gelebt haben und ein dringendes Wohnbedürfnis haben, treten unverändert in den Mietvertrag ein; Rechtsmissbrauch im Zusammenhang mit Eintrittsrechten soll nachhaltig verhindert werden“⁴.

In diesem Zusammenhang wird gerne der Begriff „Mietadel“ verwendet. Ein Begriff, der bei Mieterschützer*innen Empörung auslöst. Es ist eine so despektierlich-spöttische wie sprechende Wortkreation. Denn wodurch soll sie ihre Wirkung entfalten? Durch die Zusammenziehung zweier Begriffe, die vorgeblich nicht zusammenpassen: Miete und Adel. Was suggeriert, dass Menschen, die zur Miete wohnen, gleichsam naturgemäß zum Gegenteil von Adel gehören, und Adel wiederum nicht in Miete wohnt. Ein böses Wortspiel. Wer auch immer den Begriff „Mietadel“ mit Kalkül geschaffen hat, geht wohl per se davon aus, dass Adel besser zu Eigentum passt und Miete zu – ja, wozu eigentlich? Zur untersten Kaste, zum Proletariat?

Wie auch immer, es ist ein Kampfbegriff – geboren auch aus dem Ärger von Vermieter*innen, über ihr Eigentum z. B. nach dem Ableben eines Mieters nicht frei verfügen zu können.

Unmittelbar mit dem Komplex der Eintrittsrechte verbunden ist der Disput über befristete Mietverträge. Mieterschützer*innen beklagen, dass mittlerweile zwei von drei neuen Mietverträgen befristet abgeschlossen werden – zum Nachteil von Mieter*innen. Die Vermieter*innen-Seite wiederum betont, dass die Zunahme von Befristungen eben auch mit dem Missbrauch von Eintrittsrechten zu tun habe – unbefristete Vermietung käme einer Enteignung gleich.

- ▶ Aber zurück zu den Betroffenen selbst: Fakt ist, dass Neumieten in den österreichischen Ballungsräumen wesentlich höher sind als Bestandsmieten und dass daher vor allem diejenigen von Leistbarkeitsproblemen betroffen sind, die aktuell Wohnung suchen. Michael Klien (WIFO) dazu: „Die Auswertungen auf Basis des Mikrozensus zeigen, dass speziell junge Menschen, jene mit niedrigen Einkommen sowie ausländische Staats-

⁴ Regierungsprogramm 2017-2022: „Zusammen. Für unser Österreich“, S. 48

bürger*innen hiervon betroffen sind, da diese deutlich häufiger umziehen als Menschen aus anderen Haushalten.“⁵ Klien weist weiters nach, „dass Haushalte mit den niedrigsten Einkommen auch substantiell niedrigere Mietdauern aufweisen. Mit steigendem Einkommen steigt die Zahl der längeren Mietverhältnisse dann tendenziell an. Dies lässt darauf schließen, dass höhere Einkommensgruppen deutlich häufiger von günstigen, älteren Mietverträgen profitieren. Umgekehrt kann argumentiert werden, dass dieses Differential besonders niedrige Einkommensbezieher*innen benachteiligt.“⁶

- ▶ Was tun? In der Online-Konsultation wurde vor allem vehement zurückgewiesen, dass eine Verschlechterung für Altmietler*innen Verbesserungen für Neumietler*innen mit sich bringen würde. Reicht es, Befristungsmöglichkeiten gesetzlich zu beschränken? Braucht es neue Regulatorien, um die Preisdynamik im privaten Mietmarkt in den Griff zu bekommen? Sollen einkommensschwache Bevölkerungsgruppen gar nicht auf den privaten Mietmarkt angewiesen sein, sondern im geförderten Bereich „untergebracht“ werden? (siehe Punkt 2 oben) Wobei Letzterem entgegensteht, dass weder der kommunale noch der geförderte Wohnbau allen offensteht.⁷
- ▶ Fazit: Dass es eine Form der Ungleichbehandlung von Alt- und Neumietler*innen gibt, ist Fakt. Michael Klien empfahl am Ende der Online-Konsultationen als grundsätzliche Frage für eine Wohnrechtsreform, Ungleichbehandlungen wie diese in mehreren Schritten zu analysieren und z. B. die Frage zu stellen:

„Wie große Preisunterschiede zwischen den Segmenten (freifinanzierter Bereich – geförderter Bereich – regulierter Bereich – „Altmieten“) sind tolerierbar?“⁸

⁵ Michael Klien: Österreich, ein gespaltenes Land – auch im Wohnbau?, in: Gertrude Brinek (Hg.): Zukunft Wohnen: Bedürfnis – Wunsch – Wirklichkeit, Volksanwaltschaft, Juni 2019, S. 17

⁶ Ebda., S. 19

⁷ Vgl. WGG-Novelle 2019, „Österreicher-Bonus“: Erst bei Nachweis von fünf Jahren Hauptwohnsitz sowie Integrationszeugnis haben Drittstaatsbürger*innen Anspruch auf geförderte Wohnung.

Vgl. Zugangsbeschränkungen Wiener Gemeindebau: Anspruchsberechtigt ist, wer seit mindestens fünf Jahren seinen Lebensmittelpunkt in Wien und seit mindestens zwei Jahren durchgehend den Hauptwohnsitz in Wien hat.

⁸ Siehe dazu die Beiträge von Expert*innen unter „VII. Die Sicht von Expert*innen“

Mythos 4:

„Geförderter (und kommunaler) Mietwohnungsbau ist das Gebot der Stunde, die Förderung von Eigentum ist abzulehnen.“

Während die Online-Konsultationen des Wohnrechtskonvents liefen, wurde auf der politischen Bühne eine Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes diskutiert und schließlich auch beschlossen. Dabei wurde auch die Ausweitung der Kaufoption von geförderten Mietkaufwohnungen gesetzlich verankert. Bereits fünf Jahre nach Bezug der Wohnung kann ein Antrag auf Übertragung in Wohnungseigentum gestellt werden.

- ▶ Privates Eigentum mit Mitteln der öffentlichen Hand zu fördern, ist seit langem vielen Expert*innen ein Dorn im Auge. Auch beim Wohnrechtskonvent gab es dazu entsprechende Beiträge: Der Verlust der Sozialbindung wird stark kritisiert, grundsätzlich sei nicht einzusehen, dass mit solidarisch von allen geleisteten Beiträgen – wie es die Wohnbauförderungsbeiträge sind – die Bildung von privatem Eigentum unterstützt werde. Die Förderung von Einfamilienhäusern sei schließlich auch aus ökologischen Gründen abzulehnen, werde dadurch ja auch weiterer Zersiedelung Vorschub geleistet.
- ▶ Nun hat aber die Förderung von Eigentum in Österreich eine lange Tradition. Als 1954 die Einhebung des Wohnbauförderungsbeitrags, wie wir ihn heute noch kennen (1% der Bruttolohnsumme), beschlossen wurde, war folgende Mittelverteilung vorgesehen: *„Das Gesetz bestimmt nämlich, daß ein Viertel der Förderungsmittel in erster Linie zur Beseitigung des Barackenelends reserviert sein muß. (...) Das zweite Viertel der Mittel ist für die Gemeinden zum Bau von Volkswohnungen bestimmt. (...) Für die gemeinnützigen Baugenossenschaften und Vereine ist das dritte Viertel bestimmt, während das letzte, das vierte Viertel den privaten Bauwerbern zur Verfügung steht.“⁹*
- ▶ Seit damals wird ein Teil der Wohnbauförderung privaten Häusbauern genauso zur Verfügung gestellt wie gemeinnützigen Bauvereinigungen, die ihre Tätigkeit der Errichtung von Eigenheimen bzw. Mietkaufwohnungen widmen.
- ▶ Einer pragmatischen Praxis stehen oft heftig geführte, ideologisch unterfütterte Debatten über die Frage gegenüber, was denn nun sozialer und politisch wünschenswerter sei: die Förderung von Miete oder die von Eigentum.

⁹ <http://forumwohnbaupolitik.at/barbara-ruhsmann-blitzlicht-in-die-historie/>

Mietwohnungsbau-Befürworter*innen argumentieren, dass der Erwerb von Eigentum grundsätzlich für untere bis mittlere Einkommenschichten ohne ererbtes Vermögen unmöglich sei. Die Forcierung von Eigentum sei außerdem auch aus arbeitsmarktpolitischer Sicht der falsche Weg, es mache Menschen unflexibler und immobil. Es sei kein Zufall, dass in wirtschaftlich so erfolgreichen Ländern wie Deutschland, Österreich und der Schweiz der Anteil von Mieter*innen so hoch ist, während in wirtschaftlich schwächeren Staaten wie Spanien, Griechenland oder auch Rumänien die Eigentumsquote überwiegt.

Eigentumsbefürworter*innen führen vor allem ins Treffen, dass Eigentum die beste Altersvorsorge darstelle und sogar vor Altersarmut schützen könne. Es sei außerdem nachweislich ein mehrheitlicher Wunsch der Bevölkerung, im Eigentum zu wohnen.

- ▶ Je länger man sich mit diesen Disputen beschäftigt, je mehr Beiträge in den Online-Konsultationen man dazu liest, desto fragwürdiger werden im Grunde alle allzu festgefahrenen Positionen und desto mehr nimmt man die inneren Widersprüchlichkeiten z. B. von SPÖ- und ÖVP-Politik wahr.

– Beispiel 1:

Es gibt in Wien Gemeindewohnungen, die seit Jahrzehnten de facto in Familienbesitz sind. Unter Wohnbau-Stadtrat Faymann wurden Ende der 90er Jahre die Eintrittsrechte in Mietverträge erweitert. Kinder und Enkelkinder müssen nicht im gemeinsamen Haushalt leben, um die Wohnung ihrer Eltern oder Großeltern übernehmen zu können; auch Tanten, Onkeln, Neffen, Nichten, Cousins und Cousinen können Mietverträge übernehmen ebenso wie ehemalige Lebensgefährt*innen.

Ein kommunales Gut als privater Besitz, der nicht mehr aus der Hand gegeben wird, ein „Quasi-Eigentum“ also? Ist das wirklich der Sinn und Zweck des Gemeindewohnbaus?

– Beispiel 2:

Wie sinnvoll ist es, die Förderung von Eigentum als dringliche wohnpolitische Agenda zu formulieren, wenn selbst der Chef der Erste Bank, Peter Bousek, jungen Menschen vom Eigentumserwerb abrät? „Auf die Frage, wozu er denn einer jungen Familie mit zwei Kindern, die eine 100-Quadratmeter-Wohnung brauche, raten würde, sagt Bousek wie aus der Pistole geschossen: ‚Im Moment

würde ich ihnen raten, eine Wohnung zu mieten.“¹⁰ Bosek rät davon ab, weil seit 2008 die Immobilienpreise überdurchschnittlich gestiegen sind (in weit höherem Ausmaß als die Einkommen) und das einbringbare Eigenkapital junger Wohnungsuchender zu gering ist.

- ▶ Die Widersprüchlichkeit ist auch bei den Diskussionen rund um Eintrittsrechte und Befristungen im privaten MRG-geregelten Wohnungsmarkt zu bemerken.

Auf der einen Seite wollen sowohl Mieter*innen-Schützer als auch Vermieter-Repräsentant*innen klare Verhältnisse: Hier Eigentümer*in, da Mieter*in. Hier die Person, in deren Besitz sich eine Wohnung befindet, die verantwortlich sein soll für Thermenwartung, Maklergebühren etc. Dort die Mieter*innen, deren Recht auf Wohnen geschützt werden muss, der grundsätzlich ein Recht auf ein unbefristetes Mietverhältnis haben soll etc. Da hakt dann die andere Seite ein: Unbefristet? Das ist dann wie Eigentum, aber ohne die Pflichten, die den „tatsächlichen“ Eigentümer*innen für Betrieb und Erhalt auferlegt sind. Und beharrt ihrerseits auf unterschiedlicher Behandlung der Person, die für Wohnung/Haus im Letzten verantwortlich ist, und derjenigen, die diesen Besitz gegen Entgelt benutzt.

- ▶ Beißt sich die Katze in den Schwanz? Und was brauchen wir nun? Mehr Mietwohnungen oder mehr Eigentum?

Vielleicht brauchen wir zur Beruhigung manch verbissener Diskussion für den Beginn schlicht mehr Daten und Fakten bzw. eine Verknüpfung derselben mit Politik.

- Fakt ist, dass in den österreichischen Ballungsräumen aktuell eigentlich sehr viel Eigentum gebaut wird. Weniger klar ist: Wird es auch genutzt und bewohnt? Wird für es für einen tatsächlichen Wohnbedarf gebaut oder eher als Anlage?
- Fakt ist, dass im Einfamilienhausbau aufgrund der strengen Auflagen (und wegen der günstigen Kreditzinslage) immer weniger Wohnbauförderungsgelder abgeholt werden. Handlungsbedarf hinsichtlich Evaluierung dieser Förderungen besteht hier in erster Linie auf Länderebene.
- Fakt ist aber auch, dass gerade die Kaufoption von geförderten Mietkaufwohnungen ausgeweitet wurde und dass diese Maßnahme überdacht werden sollte – u. a. in Zusammenhang mit der Tatsache,

¹⁰ Judith Hecht: Für junge Familien ist mieten besser, in: Die Presse, 18.9.2019, <https://www.diepresse.com/5692095/fur-junge-familien-ist-mieten-besser>

dass für junge Menschen/junge Familien als Zielgruppe dieser Maßnahme der Erwerb gar nicht erschwinglich ist.

Fragen, die nach unserer Ansicht gestellt werden sollten:

- ▶ Unter der Voraussetzung, dass man geförderten und kommunalen Mietwohnungsbau für untere und mittlere Einkommen für essenziell wichtig hält (was wir tun), wie will man in Zukunft die Weitergabe dieser Wohnungen handhaben? Will man weiter „Erbpachten“ ermöglichen, großzügige Eintrittsrechte erhalten? Oder soll hier genauer nachgedacht werden über das Verhältnis zwischen kommunalem Gut und privater „In-Besitz-Nahme“ desselben?
- ▶ Für wen und warum wird aktuell Eigentum gebaut? Für Eigennutzung, für Vermietungszwecke, als Anlage, als Vorsorge?
- ▶ Wie will die Politik mit dem mehrheitlichen Wunschtraum von einem eigenen Haus im Grünen umgehen? So tun, als ob man ihn wider besseres Wissen erfüllen könnte und wollte? Oder eine grundsätzliche Auseinandersetzung mit diesem Wunschtraum führen und klarmachen, dass die Zeiten von Jedem-sein-Haus-und-ein-Auto-dazu eher vorbei sind? Weil es z. B. sinnvoll sein könnte, uns von einer besitzenden in eine teilende Gesellschaft zu verwandeln, von einer ressourcenverschwendenden in eine den Klimazielen verpflichtete?

Soweit der Versuch, einen Teil unseres persönlichen Lernprozesses darzustellen. Wir haben uns bewusst dafür entschieden, dabei eher Fragen aufzuwerfen als Antworten zu liefern. Forderungen liegen von allen Seiten zuhauf auf den Tischen der politisch Verantwortlichen und wohnpolitische Debatten strotzen vor wuchtigen Argumenten, die aber oft genauerer Prüfung nicht standhalten. Innehalten, Selbstkritik zulassen, kann und muss aus unserer Sicht auch Teil von konstruktiven Lösungswegen sein.

Eine Empfehlung gestatten wir uns aber doch: Eine sinnvolle Wohnrechtsreform kann es nicht geben, ohne am Eigentumsbegriff zu rütteln, der viel eindeutiger, als es jetzt der Fall ist, in allen wohnrechtlichen Bereichen zusammengedacht werden muss mit sozialer und ökologischer Verpflichtung.

II. Grundlagen für ein künftiges Wohnrecht

Das Thema Wohnen gehört zu den brisantesten politischen Fragen überhaupt. Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen, es wird sogar in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte als ein (freilich nicht einklagbares) Recht angeführt.

Auch abseits von formellen Deklarationen liegt es auf der Hand, dass eine fundamentale Voraussetzung für ein gelingendes Leben fehlt, wenn sich jemand kein Dach über dem Kopf leisten kann, oder wenn die Miete für eine Wohnung den größten Teil des Einkommens verschlingt, wenn das Geld nur für eine unzumutbar enge Wohnung reicht, oder wenn jemand täglich mehrstündiges Pendeln zum Arbeitsplatz in Kauf nehmen muss, weil erst weit draußen vor der Stadt die Mieten erschwinglich sind.

Stark steigende Wohnkosten stellen somit eine ernsthafte Bedrohung für die gesellschaftliche Stabilität dar, deshalb hat Wohnen einen Platz weit oben auf der politischen Prioritätenliste erobert, und nicht nur in Österreich. Im Gegenteil, der Vergleich mit anderen Ländern zeigt, dass die Situation in Österreich geradezu als günstig angesehen werden kann: In Deutschland, in Frankreich, in Großbritannien, in den USA sind die Wohnkosten in den letzten Jahren weit dramatischer gestiegen, mit dem Ergebnis, dass zum Beispiel die britischen Tories (die traditionell für eine neoliberale Politik stehen, in der Privatisierung eine zentrale Rolle spielt) mit dem Versprechen einer sozialen Wohnbau-Initiative in den Wahlkampf für die Wahlen von Dezember 2019 zogen.

Es geht aber nicht nur um die Kosten allein. Wohnpolitik muss neben der Leistbarkeit auch zwei andere übergeordnete Ziele verfolgen: Bauen und Wohnen muss in Zeiten des Klimawandels ökologisch nachhaltiger werden. Und beim beschleunigten Bau von Wohnungen dürfen langfristige Aspekte der Standortentwicklung und der Raumplanung nicht vergessen werden, denn Entscheidungen im Wohnbau sind immer Entscheidungen für viele Jahrzehnte.

II.1. Drei Regelkreise

Die Idee des Regelkreises stammt ursprünglich aus der Kybernetik und beschreibt die Steuerung von Systemen durch eine verantwortliche Person und Gruppe, die bestimmte Ziele erreichen muss (Soll-Werte) und entsprechend Einfluss auf das System nimmt. Zum Regelkreis wird diese Anordnung aber nur dann, wenn die jeweils erzielte Wirkung (die Ist-Werte) zurückgemeldet werden und im Falle von Abweichungen neuerliche Eingriffe nach sich ziehen.

Die Übertragung dieses Modells auf die Politik ist natürlich nur eine Analogie, in politischen Systemen sind die Zusammenhänge zwischen Maßnahmen und Wirkungen nie völlig eindeutig, zudem strebt Politik typischerweise nicht einen einzigen Soll-Wert an, sondern muss vielmehr widersprüchliche Zielvorgaben gegeneinander ausbalancieren.

Für den vorliegenden Fall ist es trotzdem nützlich, sich vor Augen zu führen, dass im Hinblick auf das Wohnen drei umfassende Felder des politischen Handelns bearbeitet werden müssen.

Ökonomisch-sozialer Regelkreis

Zielvorgabe: Schaffen eines (geregelter) Marktes für Wohnungen, bei dem private, gemeinnützige und kommunale Marktteilnehmer*innen in die Errichtung, den Verkauf und die Vermietung von Wohnungen investieren und zugleich für alle Einkommensschichten ausreichend leistbarer Wohnraum verfügbar gemacht wird.

In dieses Feld gehören somit die Fragen des Marktes im engeren Sinn (Bau- und Betriebskosten, Widmungen, Vertragsfreiheit und Vertragsbeschränkungen, etc.), weiters die Regelung von Vermietungen, schließlich auch sämtliche Förderungen.

Ökologischer Regelkreis

Zielvorgabe: Verringern des Ressourcenverbrauchs durch den Bau von Wohnungen sowie durch das Wohnen selbst. Vordringlich ist dabei die Reduktion von CO₂-Emissionen.

Die Maßnahmen müssen sich auf die Bauvorschriften hinsichtlich Wärmedämmung, Heizung und Kühlung beziehen, weiters auf die Aufteilung von gemeinschaftlichen Kosten für die Umstellung auf ressourcenschonende Technologien. Drittens ist der gesamte Komplex des Smart Livings¹¹ hier verortet.

¹¹ Smart Living bezeichnet sehr allgemein die technische Aufrüstung von Wohnungen mit Geräten, die sowohl die Effizienz des Energieverbrauchs steigern als auch Komfort und Sicherheit erhöhen. Typische Beispiele sind die Kontrolle und Steuerung von Elektrogeräten oder von Jalousien auch aus der Ferne über das Mobiltelefon. Angeboten werden etwa auch Sensoren, die feststellen, wenn z.B. alte Menschen hinfallen und Hilfe benötigen, oder die automatisch die Tür versperren, wenn man die Wohnung verlässt, etc.

Standortpolitischer Regelkreis

Zielvorgabe: Schaffen einer Siedlungsstruktur, die unnötige Infrastrukturkosten vermeidet, die Landschaft schont und zugleich die wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung der jeweiligen Standorte begünstigt.

Dieser Regelkreis befasst sich mit Fragen der Raumordnung, mit Urbanisierung, Erhalt des ländlichen Raums, Verkehrsverbindungen. Dazu gehört aber auch die Sorge um eine dynamische soziale Durchmischung und die Vermeidung von Ghettobildungen.

II.2. Leistbarkeit: Wie können Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen bezahlbar werden?

Leistbares Wohnen ist ein mehrheitlich anerkanntes politisches Ziel. Kaum jemand bestreitet, dass es im öffentlichen Interesse liegt, für alle Bevölkerungsgruppen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu haben, zu schaffen und zu erhalten¹².

Für das Ziel, leistbares Wohnen für so viele Menschen wie möglich bereitzustellen, ist vorab die Frage wichtig, welche Faktoren überhaupt Einfluss auf den Preis von Wohnungen und Eigenheimen ausüben. Im Hinblick auf die politische Gestaltung sollte die Problemstellung allerdings besser umgekehrt formuliert werden, nämlich: Welche Einflussmöglichkeiten auf den finalen Preis einer Wohnung (also den Kaufpreis oder aber die von den Eigentümer*in verlangte Miete) gibt es überhaupt? Welches sind die Schrauben, an denen gedreht werden kann, wenn man den Preis von Wohnungen beeinflussen will?

Solche theoretisch vorliegenden Eingriffsmöglichkeiten gibt es entlang der gesamten Wertschöpfungskette:

► Boden

Hohe Grundstückspreise sind einer der Hauptgründe, warum Wohnen in Ballungsräumen und in begehrten Lagen um vieles teurer ist als zum Beispiel in Dörfern auf dem Land. Ein großer Teil der Beiträge in der

¹² Es gibt zwei Zugänge, um festzustellen, ob Wohnen leistbar ist oder nicht. Einerseits den Ausgabenanteilsansatz: Wenn die Wohnkosten über 25-30% des Einkommens liegen, liegt ein Leistbarkeitsproblem vor. Andererseits den Residualeinkommensansatz: Wenn das Einkommen nach Abzug der Wohnkosten nicht ausreicht, um den Lebensunterhalt zu bestreiten, liegt ein Leistbarkeitsproblem vor. Siehe dazu z. B. Andrea Kunnert: Leistbarkeit von Wohnen in Österreich, Juli 2016

Online-Diskussion befasste sich daher auch mit Ideen, wie die Bodenpreise niedrig gehalten werden können – nicht zuletzt in Verbindung mit der Tatsache, dass Boden keine unendlich reproduzierbare Ressource, sondern ein begrenztes Gut ist.

Ein Aspekt dabei ist die *Verfügbarkeit*: Knappes Bauland führt zur Verteuerung, umgekehrt bleibt auch der Erhalt nicht versiegelter und nicht verbauter Freiflächen ein wichtiges Anliegen.

Raumordnung und Flächenwidmung spielen eine zentrale Rolle bei der Frage, wo und zu welchen Kosten gebaut werden kann.

Kostenwirksam und zugleich politisch gestaltbar ist schließlich auch der Umgang mit Grundstücksspekulation, also die Frage, ob und in welchem Ausmaß dem/der Eigentümer*in eines Grundstücks Erträge aus *Wertsteigerungen* zugestanden werden, bzw. ob Grundstücke (zumindest solche, die für Wohnbau gewidmet oder geeignet sind) auch als Anlageobjekte dienen sollen.

In der Diskussion wurden dabei zwei unterschiedliche Fälle unterschieden, nämlich zum einen die Wertsteigerung durch Zeitablauf oder durch gestiegene Nachfrage einerseits sowie die Wertsteigerung durch eine *Umwidmung* bzw. Höherwidmung von Grünland in Bauland andererseits. Die Unterscheidung ließe sich noch weiter ausdifferenzieren: Neben der Umwidmung können auch andere durch Steuergelder finanzierte Maßnahmen bewirken, dass Grundstücke ohne Zutun der Eigentümer*innen im Wert steigen, etwa der Ausbau von Verkehrsverbindungen oder die städtebauliche Sanierung eines angrenzenden Viertels.

► Baukosten

Die Kosten für die Baumaßnahmen im engeren Sinn sind politisch am wenigsten beeinflussbar. Politische Entscheidungen können allerdings indirekt zu höheren Baukosten führen, wenn zum Beispiel höhere gesetzliche Regelungen bei der Baustellensicherheit neue Maschinen nötig machen, oder wenn veränderte Arbeitszeitregelungen zu höheren Lohnkosten führen.

Untersuchungen zeigen, dass die Baukosten zudem stark auf Nachfrageschwankungen reagieren. Wenn mehr gebaut wird und die Auslastung steigt, ziehen auch die Preise an. So erklärte sich zum Beispiel der starke Anstieg der Baukosten in Deutschland im Jahr 2018 weitgehend durch Kapazitätsengpässe, bei Facharbeiter*innen und spezialisierten Handwerksbetrieben ebenso wie bei manchen Baustoffen. Somit kann also eine Politik preisdämpfend wirken, die jeden kurzfristigen Nachfrageboom vermeidet und für eine langfristig gleichmäßig hohe Wohnbautätigkeit sorgt.

II. Grundlagen für ein künftiges Wohnrecht

► Bauvorschriften

Die gesetzlichen oder behördlichen Vorgaben für Sicherheit und Qualität wirken sich ganz unmittelbar auf die Errichtungskosten aus. Das betrifft sowohl die verwendeten Materialien als auch die Vorschriften hinsichtlich Gestaltung (Fassaden, Dachform, etc.), Bebauungshöhe und Bebauungsdichte. Ebenfalls preiswirksam sind die Genehmigungsprozesse bei den unterschiedlichen Behörden, die sich sowohl durch ihre Dauer als auch durch ihr Ausmaß in den Kosten niederschlagen.

In diesem Zusammenhang werden immer wieder auch technische Normen als versteckte Preistreiber genannt, was allerdings einem Missverständnis entspringt, da ja von den Normen selbst keine verbindliche Wirkung ausgeht. Sehr wohl aber verweisen rechtliche Vorgaben oft auf den jeweils letzten Stand der Technik und verleihen damit den entsprechenden technischen Normen Verbindlichkeit.

Derzeit läuft zwischen Vertreter*innen der Bau- und Immobilienwirtschaft und dem Justizministerium ein Sachdialog zur Lösung eines Problems, das durch die Praxis der Rechtsprechung in Haftungsfällen entsteht: Meist werden von Sachverständigen und in der Folge den Gerichten die jeweils letztgültigen Normen als Maßstab dafür herangezogen, ob die nötige Sorgfaltspflicht zur Vorbeugung von Unfällen eingehalten wurde. Das würde im Umkehrschluss aber bedeuten, dass Gebäude stets auf dem technisch letzten Stand gehalten werden müssen, was zu einem übertrieben hohen Standard mit unnötigen Mehrkosten führen würde und sehr oft sogar aus Gründen des Denkmalschutzes undurchführbar ist. Die Lösung für das Problem muss erst noch gefunden werden. Das Ziel besteht jedenfalls darin, dass es auch bei Wohnungen (wie bei Autos oder anderen technischen Geräten) möglich sein muss, einen definierten Sicherheitsstandard zu erfüllen, ohne stets dem sich rasch wandelnden Stand der Technik nacheilen zu müssen. Im Gewährleistungsrecht bestehen ähnliche Probleme, die insbesondere zu höheren Kosten bei der Sanierung im Gebäudebestand führen und die Sanierungsrate dämpfen.

► Finanzierungskosten

Die Aufwendungen für diverse Kredite samt zugehörigen Bankspesen können auch in Zeiten extrem niedriger Zinsniveaus einen durchaus nennenswerten Anteil an den gesamten Errichtungskosten betragen. In vielen Fällen ist auch gar nicht die Verzinsung eines Darlehens für ein Wohnprojekt das eigentliche Problem, vielmehr stellen die Garantie- und Eigenkapitalanforderungen für die Kreditgewährung oft ein veritables Hindernis dar.

Hier können staatliche Garantien oder spezielle Modelle der Immobilienfinanzierung kostendämpfend wirken.

Eine besondere Herausforderung ist die Finanzierung Klimazielkonformer Sanierungen bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung der Leistbarkeit von Mieten. Die herkömmlichen, von Banken vorgesehenen Finanzierungszeiträume für Sanierungen sind im Grunde für hochwertige, emissionsfreie Niedrigstenergie-Revitalisierungen nicht geeignet und müssten weitaus länger gedacht werden (40 Jahre oder mehr).

Hier ist die Politik aufgefordert, neue Finanzierungs-Rahmenbedingungen zu schaffen.

► Angebot und Nachfrage

Grundsätzlich gilt auch für Wohnungen, dass die Preise und Mieten immer dann steigen, wenn mehr Wohnungen nachgefragt als angeboten werden. Eine Erhöhung des Angebots wirkt daher tendenziell kostendämpfend. Allerdings sind die Zusammenhänge beim Wohnen aus mehreren Gründen deutlich komplexer als bei anderen Gütern. Die Urbanisierung, also stetiges Bevölkerungswachstum in den Städten, stellt Ballungsräume weltweit vor extreme Herausforderungen. So kann in Ballungsräumen und in typischen guten Lagen das Angebot meist nicht beliebig vergrößert werden – intensivierter Neubau am Stadtrand führt kaum dazu, dass Wohnungen in zentrumsnahen Vierteln billiger werden. Weiters kann das Angebot nicht so schnell auf veränderte Nachfrage reagieren, wie das auf hypothetischen funktionierenden Märkten der Fall wäre: Wenn Wohnungsknappheit herrscht und deshalb vermehrt gebaut wird, dauert es trotzdem mehrere Jahre, bis dieses zusätzliche Angebot verfügbar ist. Drittens aber ist vor allem der Markt der Mietwohnungen nur beschränkt dynamisch – Mieter*innen ziehen im Normalfall (falls sie nicht durch Kündigung oder den Ablauf einer Befristung gezwungen werden) nur dann in eine andere Wohnung, wenn sich ihre Lebensumstände tiefgreifend ändern. Wichtig zu sehen ist auch, dass der Bestandsmarkt immer mehr als 90% allen verfügbaren Wohnraums ausmacht, egal wie viel gebaut wird.

Trotz dieser Einschränkungen gilt für die Wohnpolitik: Ein ausreichendes Angebot ist jedenfalls eine unabdingbare Voraussetzung, um unkontrollierbare Preissteigerungen zu verhindern.

► Preisregelung

Schließlich hat die Politik noch die Möglichkeit, völlig unabhängig von Marktgegebenheiten oder Kostenstrukturen einfach einen sozial verträglichen Preis festzulegen, in der Regel für bestimmte Gruppen von Wohnobjekten (wie zum Beispiel Mieten in Altbauten). Gesetzliche Preisregelungen können Bodenpreise, Preise von Wohnungen oder Mieten betreffen. Die Schwierigkeit besteht zum einen darin, nicht neue Ungleichheiten zu schaffen, zum anderen dürfen solche Eingriffe nicht zu

II. Grundlagen für ein künftiges Wohnrecht

einem Rückgang der Wohnbautätigkeit insgesamt führen, weil sonst der partiell kostendämpfende Effekt wieder zunichte gemacht würde.

► Förderungen und Subventionen

Die letzte Möglichkeit für politische Eingriffe zur Bereitstellung von leistbarem Wohnraum besteht darin, einen Teil der Kosten aus Steuergeldern zu subventionieren. Dafür gibt es prinzipiell zwei Modelle, nämlich die Objektförderung (Vergabe von Darlehen oder Annuitätenzuschüssen an Bauträger für die Errichtung von Wohnungen und die Verbilligung von Mieten) oder die Subjektförderung (individuelle, einkommensabhängige Beihilfen für Mieter*innen). Beide Modelle haben ihre spezifischen Nachteile: Die Objektförderung schafft kostengünstige Wohnungen, ist aber immer wieder der Kritik ausgesetzt, nicht umverteilungsgerecht genug zu wirken. Bei der Subjektförderung kann zwar die Förderwürdigkeit jeweils leichter überprüft werden, sie verbilligt allerdings die Wohnungen als solche nicht, sondern erhöht lediglich die Kaufkraft der Wohnungssuchenden. In Regionen, wo das Angebot hinter der Nachfrage zurückbleibt, kann Subjektförderung sogar zusätzlich preistreibend wirken.

III. Kernfragen

Wie im Kapitel „Ziele des Projekts Wohnrechtskonvent 2019/2020“ ausgeführt, erbrachte die erste Phase dieses Projektes, also die Online-Expert*innendiskussion, 10 Handlungsfelder für politische Eingriffe.

Diese 10 Handlungsfelder umschreiben zur Gänze die „Arena“, in der Wohnbaupolitik stattfinden kann. In der nachstehenden Abbildung sind diese 10 Handlungsfelder noch einmal im Überblick dargestellt.

Die Darstellung der gesamten Arena war zu Projektbeginn notwendig, damit keine blinden Flecken zurückbleiben. Tatsächlich erbrachte die sehr offen geführte Ideensuche unter den Expert*innen einige Ergebnisse, die selbst für erfahrene Insider der Wohnpolitik überraschend waren, so zum Beispiel die stark unterschätzte Bedeutung des Wohnsektors für die Klimapolitik oder umgekehrt die Tatsache, dass die Konfliktpotenziale zwischen den wohnpolitischen Interessen der Großstadt Wien und denen der Bundesländer bei weitem nicht so groß sind, wie meist angenommen.

Es liegt aber auf der Hand, dass selbst ein Weißbuch zur Wohnpolitik nicht alle 10 Handlungsfelder gleichermaßen umfassend abdecken kann. Mit einem so weit gespannten Ansatz würde der Anspruch, konkret umsetzbare Vorschläge zu liefern, bald ad absurdum geführt. Zudem würde in so einem Fall die nötige Prioritätensetzung fehlen, denn diese 10 Handlungsfelder sind für das Ziel „leistbares Wohnen“ naturgemäß nicht alle gleich wichtig, auch ist der reale Reformbedarf nicht überall gleich dringend.

Nach dem Vorliegen der Ergebnisse der zweiten Online-Konsultation, bei der die allgemeine Öffentlichkeit teilnehmen konnte, wurden deshalb in einem weiteren Analyseschritt die eigentlich wichtigen Kernfragen herausgearbeitet. Es sind drei Bereiche, in denen Reformen zügig angegangen werden sollten. Bezeichnenderweise handelt es sich durchwegs um Themenfelder, wo nicht nur praktisch-technische Fragen zu klären sind, wo auch der Abtausch von interessenspolitischen Positionen nicht für eine dauerhafte Lösung ausreicht. Vielmehr geht es um Grundsatzfragen, die tief in gesellschaftspolitische Wertvorstellungen hineinreichen – wie etwa die Frage des Umgangs mit Grund und Boden, oder die Frage, wie das Spannungsfeld zwischen Urbanisierung, Zersiedelung, Erhalt von dörflichen Strukturen, Pendlerverkehr und Infrastrukturkosten gemanagt werden soll.

Handlungsfeld 1: Anforderungen an ein künftiges Wohnrecht

(Umfang, Reichweite, Vereinheitlichung)

Handlungsfeld 2: Wohnen leistbar machen

III. Kernfragen

(Hierunter fällt die Gesamtheit der Möglichkeiten, Mieten und Kaufpreise politisch zu beeinflussen)

Handlungsfeld 3: Klimaschutz und Smart Living

Handlungsfeld 4: Der Bund, die Hauptstadt Wien und die Länder

(Lösen des Spannungsfeldes zwischen Vereinheitlichung und regionaler Differenzierung; zwischen eigenständiger Wohnpolitik von Ländern und Kommunen und zentraler Bundeskompetenz)

Handlungsfeld 5: Mieten

Handlungsfeld 6: Eigentum

Handlungsfeld 7: Leerstehende Wohnungen

Handlungsfeld 8: Raumordnung und Bodenpolitik

Handlungsfeld 9: Finanzierung

Handlungsfeld 10: Innovation und Forschung



Abb. 1: Themen für ein neues Wohnrecht

III. Kernfragen

Die drei Kernfragen, die im Zuge des weiteren Projekts detailliert untersucht und diskutiert werden, sind folgende:

- ▶ Boden, Raumordnung und Siedlungspolitik
- ▶ Bestandspolitik: Wie kann ein neues Mietrecht aussehen?
- ▶ Klimapolitik: Dekarbonisierung des Wohnungssektors



Abb. 2: Kernfragen auf der Agenda für ein neues Wohnrecht

In den folgenden Kapiteln wird der Status der Diskussion, wie er nach den beiden Online-Konsultationen erreicht wurde, ausführlich dargestellt.

IV. Boden, Raumordnung und Siedlungspolitik

Baugrund stellt die erste unabdingbare Voraussetzung dar, um Wohngebäude überhaupt errichten zu können. Da Grund und Boden nicht vermehrbare Güter sind, führt eine erhöhte Nachfrage nach Baugrund rasch zu mitunter starkem Preisanstieg, der unmittelbar auf die Preise für die dort errichteten Wohnungen durchschlägt.

Die begrenzte Verfügbarkeit von Grund und Boden bringt den Wohnbau in Konkurrenz zu anderen wünschenswerten Nutzungen, insbesondere den Schutz der Natur, den Erhalt landwirtschaftlicher Flächen und den Erhalt eines ausreichenden Anteils an nicht versiegelter Fläche.

Die Entscheidungen darüber, welche Flächen für Wohnbau zur Verfügung stehen sollen, wirken sich in der Folge ganz grundlegend auf die Siedlungsstruktur, auf die Verkehrsinfrastruktur und auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Das Thema „Boden“ berührt somit neben der Wohnpolitik im engeren Sinn auch die Siedlungspolitik, die Raumordnung, die Verkehrspolitik sowie die Standortpolitik – in der Abgrenzung überdies auch Fragen der Landwirtschaft und des Naturschutzes sowie die Frage der Zuständigkeit für diese Politikfelder.

Um die höchst unterschiedlichen Ziele in diesen Politikfeldern in Einklang zu bringen, müssen einige Grundsatzfragen politisch geklärt werden. Damit ist gemeint, dass zwar Expert*innen sachliche Grundlagen bereitstellen können, die letzte Entscheidung aber von politischer Natur ist. Aus objektiv-wissenschaftlicher Sicht kann zum Beispiel die Frage beantwortet werden, wie hoch die Bevölkerungszahl sein darf, bevor Infrastruktur (Strom, Gas, Kanal, Straßen, aber auch Kindergärten, etc.) ausgebaut werden müssen, was plötzliche Kostensprünge bewirkt. Es gibt Maßzahlen für optimale Bebauungsdichten, auch die Zunahme des Individualverkehrs oder umgekehrt die zusätzliche örtliche Kaufkraft durch neue Wohnsiedlungen lässt sich berechnen.

Auf dieser Basis muss jedoch die Politik entscheiden, ob eher die Ballungsräume oder eher der ländliche Raum gefördert werden sollen, ob und wo der Bedarf an Wohnraum Vorrang vor dem Erhalt von Grünflächen hat, wo „Verstädterung“ erwünscht ist, und so weiter.

IV. 1. Raumordnung und Siedlungspolitik

Die angestrebten Ziele:

- ▶ Zersiedelung verhindern

IV. Boden, Raumordnung und Siedlungspolitik

- ▶ Flächenverbrauch minimieren oder zumindest optimieren; damit hängt auch eng die Flächenversiegelung zusammen, die ein bestimmtes Maß nicht überschreiten soll.
- ▶ Stadt- und Dorfentwicklung fördern
- ▶ Stärken lebendiger dörflicher, bzw. städtischer Strukturen: Verhindert werden sollen Suburbanisierung, die Verödung von Orts-/Stadtkernen, die Bildung von reichen oder armen Ghettos
- ▶ Schutz des Grünraums

Die entscheidenden Fragen dazu lauten:

1. Welche Siedlungsstruktur und damit welches Maß an Bebauungsverdichtung wählt eine Gemeinde oder Stadt? Die Spannweite reicht vom Einfamilienhaus mit großem Garten über eng stehende Reihenhäuser und mehrgeschossigen Wohnbau bis zu Hochhäusern.
2. Wie groß soll eine Gemeinde werden, oder wie klein will sie bleiben? In welchem Ausmaß ist ein Anwachsen der Bevölkerungszahl wünschenswert, und in welchem Ausmaß wird dafür auch ein flächenmäßiges Anwachsen des besiedelten Raums in Aussicht genommen?
3. Wie soll aus gesamtösterreichischer Sicht (oder aber aus der Sicht eines Bundeslandes) die Balance zwischen städtischem und ländlichem Raum gestaltet werden?
4. Wie wird die Durchmischung von Wohn-, Gewerbe- und Freizeitgebieten organisiert? In welchem Ausmaß sollen größere Gewerbe- und Industriebetriebe angesiedelt werden?

Die meisten dieser Fragen wurden in der Online-Konsultation kontrovers diskutiert. So steht der aktuelle Bodenverbrauch durch die Errichtung u.a. von Wohn- und Gewerbebauten im Widerspruch zu einem Regierungsbeschluss von 2002, in dem festgelegt wurde, dass pro Tag im Schnitt nicht mehr als 2,5 Hektar Fläche versiegelt werden dürfen. In vielen Kommunen wurden zwar klare Bebauungszonen definiert, doch frasten diese durch unkontrollierte (Zer-)Siedlungstätigkeit immer weiter aus, Einkaufszentren mit riesigen Parkplätzen kamen hinzu und trugen dazu bei, dass der Sollwert laufend weit überschritten wird.

Das Gebot, diese Versiegelung wenigstens auf den städtischen Bereich zu beschränken, dort hohe Verdichtung anzustreben und dafür Grünland zu erhalten, kollidiert mit dem stark steigenden Bedarf an Grünraum in den Städten: Um angesichts des Klimawandels die Überhitzung der Städte im Sommer zu mildern, genügt es nicht, konzentriert Parks und

Erholungsflächen zur Verfügung zu stellen, vielmehr ist insgesamt eine starke Durchmischung des städtischen Raums mit Grünflächen wünschenswert.

IV.2. Verkehrspolitik

Die angestrebten Ziele:

- ▶ Ermöglichen von Mobilität für alle Bevölkerungsschichten, also auch für Kinder, für Menschen mit Behinderungen, etc.
- ▶ Vermeiden von unnötigem Verkehr, der z.B. durch Trennung von Wohn- und Einkaufszonen entsteht
- ▶ Kurze Verkehrswege zwischen Wohnungen, Arbeitsplätzen, Einkaufszonen sowie Schulen, Kindergärten und Sportanlagen
- ▶ Öffentlicher Verkehr – dafür ist eine gewisse Minstdichte an Bevölkerung nötig.

Fragen der Verkehrsorganisation sind heute immer auch klimapolitische Fragen. Noch vor 20 Jahren wurde das Problem der hohen Wohnkosten in den Ballungsräumen durch die sogenannten „Speckgürtel“ zumindest teilweise aufgefangen. In den Dörfern im Umkreis von 30 - 40 Autominuten rund um die Städte wuchsen Reihenhaussiedlungen und Wohnhausanlagen. Die Bewohner*innen fuhren und fahren täglich mit dem Auto zum Arbeitsplatz und wieder zurück.

Dieses hohe Aufkommen an Pendler-Individualverkehr wird inzwischen als großes und wachsendes Problem erkannt. Die vielen durch die Siedlungsstruktur sozusagen künstlich erzwungenen Autofahrten belasten nicht nur das Klima, sie erzeugen auch das typische Stoßzeiten-Problem, das wiederum den Ausbau der Straßenverbindungen nötig macht – es müssen Kapazitäten geschaffen werden, die jeweils nur an zwei oder drei Stunden am Tag benötigt werden.

Die Politik steht also im Hinblick auf die Verkehrsinfrastruktur vor der schwierigen Frage, ob die Urbanisierung (und somit die weitere Entvölkerung von ohnehin dünn besiedelten Gebieten) schlicht hingenommen werden soll, weil damit Individualverkehr minimiert wird. Ob die Raumordnung weiterhin dezentrale Strukturen fördern und die entsprechenden Verkehrsströme klimafreundlich organisieren soll. Oder wie kluge und Klimaziel-konforme Stadt-Regionsplanung gestaltet werden kann.

IV.3. Grundbesitz und leistungslose Widmungs- und Urbanisierungsgewinne

Die Preise für Grund und Boden steigen, wenn in Ballungsräumen erhöhte Nachfrage nach Wohnraum herrscht und daher vermehrt gebaut

wird, aber auch, wenn Städte und Dörfer wachsen wollen und daher Grünraum in Bauland umgewandelt wird. Schließlich kann auch die Errichtung neuer Infrastruktur wie Straßen oder öffentlicher Verkehrsverbindungen den Wert einer unbebauten Liegenschaft enorm steigern.

In all diesen Fällen hat der Eigentümer oder die Eigentümerin des Grundstückes nichts zur Wertsteigerung beigetragen. Im Falle der verbesserten Infrastruktur wurden die privaten Gewinne der Grundstückseigner*innen durch Investitionen aus Steuergeldern überhaupt erst bewirkt. Aus diesem Grund wird die Frage heftig diskutiert, in welchem Ausmaß Grund und Boden als mehr oder weniger normales Wirtschaftsgut betrachtet werden soll – oder umgekehrt, in welchem Ausmaß die Eigentumsrechte an Grund und Boden im öffentlichen Interesse eingeschränkt werden dürfen.

Denn aus der Sicht von Eigentümer*innen, Anleger*innen oder Menschen, die privates Vermögen aufbauen wollen, sind Grundstücke eine sehr begehrte langfristige Wertanlage. Selbst wenn es zu keinen unerwarteten Preissteigerungen kommt, behalten sie in aller Regel ihren Wert. Brachliegende Grundstücke verursachen den Eigentümer*innen keine Kosten und unterliegen keiner Abnutzung, sie können daher problemlos über sehr lange Zeit, auch über Generationen hinweg, gehortet werden. Die Aussicht auf Wertzuwachs durch äußere Umstände (also die „Bodenspekulation“) ist zwar kein kalkulierbares, dafür aber ein völlig risikoloses Geschäft. Genau deshalb wird aber Grund und Boden für Wohnbauzwecke zusätzlich verknappt und verteuert.

Eine große Zahl an Kommentaren der Online-Konsultation vertreten daher eine Position, die in folgendem Zitat exemplarisch zusammengefasst wird: „Eigentum in Verbindung mit Grund und Boden (also der Basis des Wohnens) muss anders behandelt werden als Eigentum an anderen Gütern. Schlicht und einfach deshalb, weil Grund und Boden sich nicht beliebig vermehren lassen.“

Im Hinblick auf das Ziel „leistbares Wohnen“ müssen drei Aspekte der Frage erörtert und entschieden werden.

1. Verfügbarkeit

Sollen private Grundstückseigner*innen dazu verpflichtet werden können, ihr Land zu Wohnbauzwecken bereitzustellen? Bei öffentlichen Infrastrukturbauten wie Eisenbahnstrecken, Autobahnen oder Gasleitungen gibt es seit längerem ein gründlich ausjudiziertes Recht auf Enteignung und Entschädigung. Braucht auch der Wohnbau so eine Möglichkeit bzw. einfach nur eine Belegung des nie angewandten Bodenbeschaffungsgesetzes von 1974?

Neben der (naturgemäß stark umstrittenen) Forderung nach einem Enteignungsrecht gibt es auch Vorschläge, wonach Gemeinden Grund-

stücke prinzipiell nicht verkaufen sollen, sondern nur Baurechte (typischerweise auf 99 Jahre) vergeben – ein Prinzip, das die Stadt Wien seit einiger Zeit in gewissem Umfang anwendet. Der Baugrund bleibt im Eigentum der Kommune, die daher den Bau von Wohnhausanlagen ermöglichen kann, die mehr oder weniger zu den Baukosten an die späteren Bewohner*innen verkauft werden können – denn das Baurecht kann auch zum Preis von einem symbolischen Euro vergeben werden, verbunden mit der Auflage, kostengünstige Wohnungen zu errichten. Jedenfalls würden allfällige Veränderungen im Verkehrswert der Grundstücke nicht mehr so stark auf die Preise oder die Mieten durchschlagen.

2. Wertsteigerung durch veränderte Marktgegebenheiten

Wer gezielt Bodenspekulation betreiben will, kauft typischerweise in großem Maßstab Grundstücke in Lagen, wo aufgrund der beobachtbaren Bevölkerungsentwicklung oder aufgrund attraktiver Infrastrukturmaßnahmen wie z. B. Ausbau von Schienennahverkehr in nicht allzu ferner Zukunft städtebauliches Wachstum (Wohnungen ebenso wie Einkaufszentren, etc.) zu erwarten ist. Das kann, wie jede Spekulation, natürlich auch schiefgehen, weil die Stadt doch nicht so schnell wächst. Wenn die Erwartung aber eintritt, dann sehen sich die Stadtväter (oder die Bauträger) einem oder mehreren privaten Grundstückseigner*innen gegenüber, die mehr oder weniger den Preis diktieren können.

Aus diesem Grund wird gefordert, das „Horten“ von Grundstücken gesetzlich einzuschränken. Eine Möglichkeit wäre, dass bei Widmung als Bauland auch eine Bebauungspflicht verhängt wird: Wer Baugrund in bestimmten definierten Lagen besitzt, muss ihn auch tatsächlich bebauen, allenfalls wird er verpflichtet, das Grundstück zu einem verringerten Preis an die Kommune (oder einen bauwilligen Werber) zu verkaufen.

Eine andere Möglichkeit besteht darin, dass die Kommune selbst Grundstücke hortet. Dafür gibt es bereits erfolgreiche Beispiele, etwa den Wohnfonds in Wien oder den Tiroler Bodenfonds.

3. Wertsteigerung durch Umwidmung

Viele Besitzer*innen von brachliegendem Grünland träumen davon, dass ihr Grundstück in Bauland umgewandelt wird und dann über Nacht der Quadratmeterpreis nicht selten auf das Fünzfache anschwillt. Nicht zufällig wird dieser Fall von Wertsteigerung daher auch am heftigsten kritisiert. In der Praxis läuft die Sache zwar selten so einfach, es gibt mittlerweile in vielen Gemeinden zahlreiche Einschränkungen, dennoch lautet eine häufig erhobene Forderung, dass Widmungsgewinne generell nicht oder nur teilweise den Grundstückseigner*innen zugutekommen sollen.

IV. Boden, Raumordnung und Siedlungspolitik

Die Frage muss allerdings nicht unbedingt auf dieser grundsätzlichen Ebene diskutiert werden, es gibt auch pragmatische Lösungen, allen voran das Südtiroler Modell. Es wurde für die Bedürfnisse eines Landes geschaffen, in dem erstens Bauland besonders knapp ist, zweitens ein starkes Gefühl für die Unantastbarkeit von Eigentum besteht (vor allem, wenn es sich seit Generationen im Besitz einer Bauernfamilie befindet), und wo drittens Wege gefunden werden mussten, leistbaren Wohnraum für Einheimische in Regionen zu schaffen, die sehr begehrt für andere Nutzungen wären, vor allem Tourismus und Ferienwohnungen.

Vereinfacht dargestellt muss nach dem Südtiroler Modell bei der Umwidmung von Grünland in Bauland etwas mehr als die Hälfte der Fläche an die Gemeinde verkauft werden, und zwar weder zum Grünlandpreis noch zum Baulandpreis, sondern zur Hälfte des Marktwertes. Für die übrigen rund 40% dürfen die Grundstückseigentümer*innen den Widmungsgewinn einstreifen, werden dafür aber verpflichtet, dort tatsächlich Wohnungen zu bauen. Tun sie das zehn Jahre lang trotzdem nicht, wird die Fläche automatisch wieder zu Grünland.

Einen anderen Weg geht seit kurzem die Stadt Wien. Dort wurde eine neue Widmungskategorie eingeführt, neben „Grünland“, „Bauland“, etc. gibt es seit März 2019 auch die Widmung für „Geförderten Wohnbau“. Neu für Wohnen gewidmete Grundstücke einer gewissen Größenordnung müssen verpflichtend zu zwei Drittel mit geförderten Wohnungen bebaut werden, die errichteten Wohnungen dürfen weder gewinnbringend vermietet noch verkauft werden.

Ein vielfach übersehener Aspekt wurde im Zusammenhang mit der Verfügbarkeit von günstigem Baugrund für Wohnungen ebenfalls thematisiert: Man muss nicht unbedingt Grünland verbauen, wenn man Wohnraum schaffen will. Vielmehr gibt es in den meisten Städten und Gemeinden ungenutzte Gewerbeflächen, Haus- und Wohnungsleerstand in Ortszentren, Pleite gegangene Einkaufszentren, manchmal auch Unternehmen, die dank veränderter Produktionsweise große Teile ihrer Betriebsfläche nicht mehr brauchen. Diese Standorte sind meist nicht sonderlich attraktiv, trotzdem – lautet die Forderung – sollten sie als erste für Wohnbau genutzt werden, bevor neues Grünland versiegelt werden muss.

V. Mieten: Wie kann ein neues Mietrecht aussehen?

Einer Erhebung des EU-Statistikamtes Eurostat beträgt die Eigentumsquote bei Wohnungen in Österreich 57%. Das bedeutet, dass 43% der Bevölkerung in Mietwohnungen leben. Da die Gesamtquote auch die Einfamilien- und Reihenhäuser beinhaltet, lässt sich daraus folgern, dass in den größeren Städten die Miete die vorwiegende Wohnform darstellt.

Folgerichtig kommt daher auch dem Mietrecht eine zentrale Rolle bei der Entwicklung einer zukunftsorientierten Wohnpolitik zu. Die steigenden Immobilienpreise in allen Ballungsräumen und „Speckgürteln“ haben zudem zur Folge, dass sich an dieser Situation so schnell nichts ändern wird. Denn angesichts von Quadratmeter-Durchschnittspreisen von über 3000 Euro in Städten wie Graz oder Linz, bzw. 4500 Euro in Wien (Innsbruck und Salzburg liegen aufgrund der geringen Verfügbarkeit von Flächen für Neubau noch höher) scheint es selbst für Besserverdiener*innen wenig realistisch, die Kosten für eine Eigentumswohnung anzusparen oder über Kredit zu finanzieren.

Erst recht gilt das für einkommensschwache Schichten, weshalb Fragen der Leistbarkeit¹³ und des sozialen Ausgleichs im Mietrecht eine besondere Bedeutung haben.

Mit dem Mietrecht versucht die Politik, zwei zunächst widersprüchliche Anforderungen unter einen Hut zu bringen, nämlich einerseits einen Markt zu ermöglichen, auf dem Privatpersonen und Unternehmen in die Errichtung und die Erhaltung von Wohnungen investieren, um sie zu verkaufen oder zu vermieten. Und andererseits die Preise für zumindest einen Teil der Wohnungen niedrig zu halten, selbst wenn der Markt die Preise steigen lässt.

Den Mieter*innen soll also ein möglichst hohes Maß an Schutz und Hilfe gewährt werden. Das Mieten von Wohnungen – so die politische Logik hinter jedem Mietrechtsgesetz – kann nicht völlig dem Markt überlassen werden, weil Menschen, die Wohnungen suchen, fast immer in einer schwächeren Position als die Vermieter*innen sind. Diesen Nachteil müssen Gesetze ausgleichen.

Umgekehrt darf das Mietrecht nicht dazu führen, dass Wohnungen kaum noch renoviert werden und der Gebäudebestand verfällt, weil das Vermieten aufgrund allzu strikter Beschränkungen zum Verlustgeschäft wird. Der Staat

¹³ Es gibt zwei Zugänge, um festzustellen, ob Wohnen leistbar ist oder nicht. Einerseits den Ausgabenanteilsansatz: Wenn die Wohnkosten über 25-30% des Einkommens liegen, liegt ein Leistbarkeitsproblem vor. Andererseits den Residualeinkommensansatz: Wenn das Einkommen nach Abzug der Wohnkosten nicht ausreicht, um den Lebensunterhalt zu bestreiten, liegt ein Leistbarkeitsproblem vor. Siehe dazu z. B. Andrea Kunnert: Leistbarkeit von Wohnen in Österreich, Juli 2016

V. Mieten: Wie kann ein neues Mietrecht aussehen?

oder die Kommunen allein können die Versorgung mit Wohnraum nicht sicherstellen, es muss daher auch einen (wenngleich entsprechend regulierten) Markt geben. Zudem sollen die Gesetze so gestaltet sein, dass sie Anreize für Wohnungseigentümer*innen setzen, in den Erhalt und die Verbesserung der Substanz zu investieren – was wiederum aber grundsätzlich nicht auf Kosten der Leistbarkeit von Mieten gehen sollte.

V.1. Einfaches und einheitliches Mietrecht

Angesichts der beschriebenen gesellschaftlichen und damit auch politischen Bedeutung darf es nicht verwundern, dass das Mietrecht im Laufe der Jahre oft reformiert wurde, wenngleich immer nur in Teilen, um aufgetretene Fehlentwicklungen zu reparieren. Von 1968 bis 1981 gab es Mietzinsobergrenzen nur für Substandardwohnungen. Als die Mieten für neue Verträge Ende der 70er Jahre vor allem in Wien für immer mehr Menschen unleistbar wurden, traten 1982 neue gesetzliche Regelungen in Kraft. Für die meisten Altbauwohnungen waren nun je nach Ausstattungskategorie (A, B, C oder D) Mietzinsobergrenzen vorgesehen. Die preisdämpfende Wirkung hielt jedoch nicht lange an. Eine Mietrechtsnovelle im Jahr 1985 erlaubte für Kategorie-A-Wohnungen „ortsübliche Marktmieten“. Zeitgleich wurde in Wien mit der sogenannten sanften Stadterneuerung begonnen – mit Förderungen wurden Anreize zur Sanierung von Altbauten gesetzt, was zur Folge hatte, dass bald nur noch Kategorie-A-Wohnungen angeboten wurden. Wieder standen zunehmend viele Menschen vor Leistbarkeitsproblemen. Folgerichtig hatte die nächste MRG-Novelle den Anspruch, „den Auswüchsen des Marktes“ entgegenzuwirken.

Seit 1994 sieht das Mietrecht (je nach Bundesland unterschiedliche) Richtwerte mit Zu- und Abschlägen vor – eine Regelung, die nun seit bereits mehr als 25 Jahren besteht, obwohl sie in der Praxis zu vielen Problemen und vor allem zu großer Rechtsunsicherheit führt, wie im Abschnitt „Preisbildung“ näher erörtert wird.

Die Komplikationen beginnen aber schon früher. Da Mietrechts-Reformen aus naheliegenden Gründen in der Regel nicht in bestehende Verträge eingreifen, Wohnungen aber sehr oft über einen langen Zeitraum (idealerweise sogar lebenslang) gemietet werden, entstehen zwangsläufig im Laufe der Zeit unterschiedliche Rechtsräume: Die Regeln, die jeweils für die Vermietung einer Wohnung gelten, hängen unter anderem sehr stark davon ab, wann das Haus erbaut wurde, wann die Wohnung vermietet wurde, ob bei der Errichtung öffentliche Fördermittel gewährt wurden, ob sie bei einer Neuvermietung saniert wurde oder nicht, ob vielleicht durch einen Umbau neuer Wohnraum geschaffen wurde.

Zudem gilt das Mietrechtsgesetz (MRG) nicht für alle Wohnungen gleich. Bei Objekten, die nicht oder nur teilweise darunterfallen, dürfen Vermieter*in und Mieter*in den Mietzins und die sonstigen Konditionen frei vereinbaren, es gilt auch freie Kündigung. Das MRG gilt nicht bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Zweit- und Ferienwohnungen sowie Dienstwohnungen oder Kurzzeitverträgen für Menschen, die berufsbedingt nur ein paar Monate lang eine Bleibe in einer fremden Stadt suchen.

Das Mietrechtsgesetz von 1981 gilt nur teilweise:

- ▶ für Dachausbauten oder –aufbauten, die nach 2001 errichtet wurden
- ▶ für Wohnungen, die nach dem 30. September 2006 durch einen Zubau neu geschaffen wurden,
- ▶ für Mietwohnungen in nicht geförderten Gebäuden aus der Zeit nach dem 30. Juni 1953,
- ▶ für vermietete Eigentumswohnungen lautet der Stichtag 8. Mai 1945.

Alle Stichtage beziehen sich auf das Datum der Erteilung der Baubewilligung.

Dort, wo das Mietrechtsgesetz voll anzuwenden ist, kommt es für die Mietzinsbildung darauf an, ob die Wohnung vor oder nach der Reform von 1994 vermietet wurde. Für ältere Mietverträge gilt weiterhin der freie Mietzins (Mietvertrag abgeschlossen zwischen 1968 und 1981) oder der sogenannte Kategoriemietzins (ab 1982) oder der angemessene Hauptmietzins (für Kategorie A von 1986 bis 1994). Der Kategoriemietzins berechnet sich nach der Ausstattung der Wohnung, die aufgrund von (zwangsläufig ziemlich veralteten, aber eben weiter gültigen) Kriterien das Prädikat A, B, C oder D zugewiesen erhalten.

Bei Wohnungen, die nach 1994 vermietet wurden, entscheidet das Alter des Hauses. Im Grunde gilt das System der Richtwerte und Zu-, bzw. Abschläge nur im Vollenwendungsbereich des MRG und dort für Wohnungen in Gebäuden, die vor dem 9. Mai 1945 errichtet wurden. Von dieser Regelung gibt es aber weitere Ausnahmen und Einschränkungen. Handelt es sich z. B. um eine Wohnung der Kategorie A oder B, die größer ist als 130 m² oder geht es um eine Altbauwohnung (egal welcher Kategorie) in einem denkmalgeschützten Haus, ist das Richtwertsystem nicht anzuwenden, dann bildet der „angemessene Hauptmietzins“ die Obergrenze.

Neben dem System der Kategorien und dem nicht minder komplizierten System der Richtwerte gibt es also noch eine dritte Parallelwelt von Wohnungen, die dem Mietrecht unterliegen und deshalb Beschränkungen hinsichtlich der Höhe des Mietzinses beachten müssen: die Wohnungen mit „angemessenem Mietzins“. Auch hier gibt es wieder eine lange Liste von Kriterien, die zutreffen müssen. Der angemessene Mietzins unterscheidet sich in der Regel vom frei vereinbarten Mietzins (wo also der Vertrag nicht

V. Mieten: Wie kann ein neues Mietrecht aussehen?

unter das Mietrecht fällt) vor allem dadurch, dass er nachträglich angefochten werden kann. Man kann zur Schlichtungsstelle oder zu Gericht gehen und dort geltend machen, dass die Miete die Angemessenheit überschreitet.

Die historisch begründete Komplexität des Mietrechts wird von fast allen als Problem empfunden. Das gilt zum einen für den Umstand der Unübersichtlichkeit als solchen – eine Rechtsmaterie, die so viele Menschen im Alltag betrifft, sollte klar und für jedermann verständlich sein. Zum anderen gelten die Kriterien vielfach als überholt, nach denen jeweils entschieden wird, ob ein Objekt ganz, teilweise oder gar nicht unter das Mietrecht fällt, ob es nach dem Richtwert oder aber nach der Angemessenheit vermietet werden darf.

Ein Teilnehmer der Online-Konsultation hat ein möglicherweise extremes, aber sehr typisches Fallbeispiel geschildert, das hier verkürzt wiedergegeben werden soll:

Im Haus einer ehemaligen Spedition befand sich im Erdgeschoss das Lager, im 1. und 2. Geschoß waren Büros untergebracht, im 3. Geschoß befanden sich Zimmer zum Übernachten nicht ortsansässiger Mitarbeiter.

Das Gebäude wurde saniert, in ein Miet-Wohnhaus umgewandelt und auf Neubau-Standard gebracht. Paradoxes Ergebnis: Die Wohnungen im 3. Geschoß unterliegen dem Richtwert, alle anderen nicht. Denn erstere tragen das Errichtungsdatum des ursprünglichen Gebäudes, während bei den anderen im Zuge des Umbaus „Wohnraum neu geschaffen wurde“.

Ein Haus, gleicher neuwertiger Zustand (die Wohnungen im obersten Geschoß sind sogar die mit der besten Lage im Gebäude) – aber unterschiedliche Rechtslage.

Zu merkwürdigen Ungereimtheiten führt auch die Tatsache, dass in architektonisch alles andere als ansprechenden Plattenbauten aus den 1970er-Jahren für eine Wohnung mit entsprechender Mindestausstattung der angemessene oder freie Mietzins verlangt werden kann, wogegen Wohnungen in prachtvollen Gründerzeitbauten (die also vor 1945 errichtet wurden) in der Regel dem Richtwert-System unterliegen, manchmal gilt auch der angemessene Mietzins.

Viele Teilnehmer*innen der Online-Konsultation stufen es als reformbedürftig ein, dass es vom Errichtungsdatum eines Gebäudes abhängt, welche Gesetze gelten. Eine häufig erhobene Forderung in der Online-Konsultation lautet: Österreich braucht ein einheitliches Mietrecht, das alle Gebäude mit Mietwohnungen umfasst.

Diese Forderung zieht eine Reihe von Konsequenzen nach sich. Wird die Differenzierung nach Stichtagen aufgehoben, würde zunächst die Dreiteilung „Wohnungen mit Vollanwendung des Mietrechts / Wohnungen mit Teil-

anwendung / Wohnungen außerhalb des Mietrechts“ ihre Grundlage verlieren. Daher müssen neue Kriterien dafür gefunden werden, welches System der Preisbildung jeweils herangezogen werden muss – Richtwertmiete, angemessener Mietzins oder frei vereinbarter Mietzins. Als Kandidat für ein solches Kriterium bietet sich die Qualität des Zustandes bzw. der Ausstattung eines Gebäudes/einer Wohnung an, was praktisch der Neueinführung eines Kategoriensystems gleichkommen würde: Für die Standard-Kategorie gilt weiter das Richtwertsystem, für gehobene Qualität der angemessene und für das Luxus-Segment der frei vereinbarte Mietzins.

Möglich wäre es aber auch, ein völlig neues System der Preisregulierung einzuführen (siehe den nächsten Abschnitt).

Schließlich stellt sich bei jeder dieser möglichen Reformmaßnahmen die Frage der zeitlichen Gültigkeit. Im Allgemeinen wird in bestehende Mietverträge schon aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht eingegriffen, in der Regel ist das auch gesellschaftlich nicht wünschenswert. Sehr wohl aber muss überlegt werden, wie Eintrittsrechte in Mietverträge durch Erben zu regeln sind. Es braucht auch Regeln für den Fall, dass der Mieter eine juristische Person ist (eine GesmbH, eine Stiftung) und sich die Verfügungsberechtigten ändern, dass also sehr wohl eine neue Person in die Wohnung einzieht, aber rein formal eine Neuvermietung umgangen wird. Bei Geschäftsmieten gibt es bereits jetzt Bestimmungen für solche Fälle.

Ziel: Ein einheitliches bundesweites Mietrecht für alle Mietobjekte.

Politisch zu klärende Fragen:

1. Sollen die bestehenden Stichtage (30. Juni 1953, 8. Mai 1945, etc.), von denen derzeit abhängt, welche Mietrechtsbestimmungen zum Tragen kommen, abgeschafft werden?
2. Soll weiterhin zwischen Mietwohnungen mit Preisregelung und solchen, bei denen der Mietzins frei vereinbart werden kann, unterschieden werden?
3. Welche anderen Kriterien als das Errichtungsdatum des Gebäudes sollen ausschlaggebend für die Frage sein, ob eine Mietwohnung preisgeregelt ist oder nicht?

V.2. Preisbildung

Für Wohnungen, bei denen die Miethöhe nicht frei vereinbart werden kann, gibt es – analog zur starken Differenzierung beim Gültigkeitsbereich des Mietrechts – ebenfalls eine Reihe von Systemen, die nebeneinander bestehen.

V. Mieten: Wie kann ein neues Mietrecht aussehen?

Mietverträge, die vor 1994 abgeschlossen wurden, orientieren sich am freien Mietzins (Mietvertrag abgeschlossen zwischen 1968 und 1981) oder am Kategoriemietzins (ab 1982) oder angemessenem Hauptmietzins (für Kategorie A von 1986 bis 1994). Die früher vereinbarten Mieten werden zwar nach dem Teuerungsindex immer wieder angepasst, seinem Wesen nach beruht der Mietzins aber immer noch auf den damaligen bei Vertragsabschluss geltenden Bestimmungen. Solche Mietverträge sind teilweise für die Mieter sehr günstig, vor allem dann, wenn z. B. bei Vertragsabschluss trotz der Möglichkeit zur freien Mietzinsbildung eine Ablöse (mit deswegen niedriger laufender Miete) bezahlt wurde, oder die Wohnung zum Zeitpunkt des Einziehens einer schlechten Kategorie angehörte und dem Mieter ermöglicht wurde, sie auf eigene Kosten zu verbessern (bisweilen auch gegen illegale Ablösen).

Wer also zum Beispiel in den 1980er Jahren eine Wohnung der Kategorie C (lediglich Wasser und WC, kein Bad, keine Küche) mietete und danach Bad und Küche auf eigene Kosten selber einbauen ließ, zahlt dafür exklusive Betriebskosten 1,80 Euro pro Quadratmeter – was bedeutet, dass eine 130-Quadratmeter-Wohnung inklusive Betriebskosten womöglich nicht mehr als 540 Euro im Monat kostet.

Für die Berechnung der Richtwertmiete wurde 1994 eine Normwohnung definiert, die in ihrer Ausstattung zwar den Stand der frühen 1990er-Jahre repräsentiert, als WLAN-Verkabelungen, Gegensprechanlagen oder Klimageräte noch weitgehend unbekannte Kuriositäten darstellten. Sie muss aber immerhin WC, Bad, Vorraum, ein Zimmer und eine Küche sowie eine Zentralheizung aufweisen und zudem mindestens 30 Quadratmeter groß sein.

Da aber die Qualität von Wohnungen in der Praxis sehr unterschiedlich sein kann, selbst wenn sie die Mindestkriterien erfüllen, erlaubt das Gesetz ausgehend vom Richtwert Zuschläge für höhere und Abschläge für schlechtere Zustände. Das Gesetz listet die erlaubten Zu- und Abschlagskriterien nur beschreibend auf:

- ▶ Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes
- ▶ Ausstattung der Wohnung
- ▶ Erhaltungszustand des Hauses
- ▶ Wohnumgebung des Hauses (Lagezuschlag)

Welche einzelnen Kriterien dann tatsächlich in welcher Höhe veranschlagt werden dürfen, das wird in der Regel erst im Mietzinsüberprüfungsverfahren festgelegt. Dabei wurden auch schon mitunter von Sachverständigen und Gerichten Zuschläge für das Merkmal „ansprechendes sehr gutes Breiten-Tiefen-Verhältnis der Zimmer“ berechnet.

Die generelle Kritik an diesem System richtet sich also vor allem gegen die Unsicherheiten, die mit den Zu- und Abschlagskriterien verbunden sind. Die „Lage innerhalb des Gebäudes“ lässt sich noch vergleichsweise leicht außer Streit stellen; es leuchtet ein, dass Wohnungen im Erdgeschoß oder im 1. Stock weniger günstig liegen als solche im obersten Geschoß (wenn es einen Lift gibt), oder dass ein Blick in einen grünen Innenhof höher bewertet werden muss als eine Fensterfront auf eine wenig einladende Straße. Aber schon beim Kriterium „Ausstattung der Wohnung“ wird kritisiert, dass als Maßstab dafür eine Normwohnung gilt, die vor rund 25 Jahren definiert wurde, weshalb ein Standard, der heute als normal empfunden würde, bereits zu Zuschlägen führt.

Vor allem aber schafft der Lagezuschlag Unsicherheit, da die Beurteilung, ob eine Wohnung besonders begünstigt gelegen ist, naturgemäß subjektiv unterschiedlich ausfallen kann. Ein Teilnehmer der Online-Konsultation schreibt pointiert: „Dass man derzeit im Grunde in jedem Einzelfall einen Sachverständigen braucht, um das Recht festzustellen, ist unerträglich“.

Der Lagezuschlag ist auch dafür verantwortlich, dass die allgemeine Teuerung bei Immobilien – Grundstücken, Eigentumswohnungen, frei vereinbarten Mietwohnungen – in Ballungsräumen auch auf das Richtwertsystem durchschlägt, obwohl dieses ja ausdrücklich dafür geschaffen wurde, in solchen Fällen dämpfend zu wirken. Bisher wurden nämlich in der Regel die Grundstückspreise eines Viertels herangezogen, um die Höhe eines allfälligen Lagezuschlags zu errechnen; man unterstellte also pauschal, dass dort, wo die Grundstücke teuer sind, auch die Lage überdurchschnittlich gut sein muss. Das führte dazu, dass sich beispielsweise in manchen Wiener Bezirken die Richtwertmieten durch den Lagezuschlag fast verdoppelten.

Im Jänner 2019 hat der Oberste Gerichtshof festgestellt, dass die Grundkosten allein nicht ausreichen, um eine überdurchschnittlich gute Lage zu definieren, vielmehr müssten dafür die „allgemeine Verkehrsauffassung und die Erfahrung des täglichen Lebens“ im Vergleich mit anderen, ähnlichen Wohnumfeldern berücksichtigt werden. Damit wurde zwar eine Fehlentwicklung im Richtwertsystem gestoppt, die Unsicherheit über die richtige Berechnung eines Lagezuschlags ist seither aber noch größer.

Die Stadt Wien hat auf Basis dieses Höchstgerichtsurteils eine neue Lagezuschlagskarte mit 8 unterschiedlichen Zonen erstellt. Diese Zoneneinteilung ist zwar nicht verbindlich, sie hat aber im Falle eines Streits um den Lagezuschlag entsprechendes Gewicht. Anstelle der Grundstückspreise der Umgebung werden jetzt 6 Merkmale herangezogen: öffentlicher Verkehr, Bildung, ärztliche Versorgung inkl. Apotheken, Geschäftslokale, Grünraum und zuletzt die Grundkosten. Eine Judikatur von Fällen, wo die Stichhaltigkeit der Merkmale und ihrer Ausprägung in Zweifel gezogen wurde, gibt es naturgemäß noch nicht.

V. Mieten: Wie kann ein neues Mietrecht aussehen?

Dafür hält das Richtwerte-Gesetz ein anderes Problem bereit, das bei der Beschlussfassung 1994 offenbar nicht bedacht wurde: Im Gesetz steht nämlich ein fixer Zinssatz von 3,96% wertgesichert für die Lagezuschläge – damals kam niemand auf den Gedanken, dass diese Verzinsung auch einmal unangemessen hoch sein könnte, weil sich nämlich Hypothekarzinsen nahe dem Nullpunkt bewegen und das Wirtschaftswachstum auch in guten Jahren selten über 1,5% hinausgeht. Jetzt wäre aber eine Gesetzesänderung nötig, um den Zinssatz den aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

Die genannten Probleme wirken alle in dieselbe Richtung, sie verteuern die Mieten. Es gibt aber auch die gegenteilige Kritik am Richtwertsystem, nämlich dass es Investitionen verhindert. Wenn solche Investitionen nicht dem Erhalt dienen und daher ohnehin gesetzlich nötig sind, sondern die Qualität des Wohnobjekts verbessern, dann haben die Vermieter*innen nichts davon, so lautet der Vorwurf, weil sie ja trotzdem nur die Richtwertmiete verlangen dürfen und selbst bei Neuvermietung lediglich einen kleinen Zuschlag in der Kategorie „Zustand des Hauses“ einpreisen dürfen. Daraus leitet sich eine Forderung ab, die von Wohnungseigentümern und deren Organisationen häufig vorgebracht wird, nämlich dass die Möglichkeit geschaffen werden soll, durch Sanierungen und Verbesserungen des Standards höhere Mieten zu erzielen. Naturgemäß ist die Forderung umstritten, weil das System einen Anreiz für Vermieter*innen bieten würde, Wohnungen möglichst hochwertig und teuer zu gestalten, was dem Ziel zuwiderläuft, möglichst viele leistbare Wohnungen bereitzustellen.

Die Forderung, das bestehende System der Mietzinsgestaltung zu reformieren, findet allerdings sehr hohe Unterstützung, eine unveränderte Beibehaltung will niemand. Im Rahmen der Online-Konsultation wurden drei Lösungswege vorgeschlagen.

Reform des Richtwertsystems

- ▶ Es soll weiterhin Mietwohnungen mit Preisbegrenzung einerseits und Mietwohnungen mit frei vereinbartem Mietzins andererseits geben. Die Preisbegrenzung soll weiterhin auf Basis von Richtwerten erfolgen. Das System soll aber gründlich reformiert werden mit dem Ziel der Vereinfachung, der größeren Transparenz und der Beseitigung von Ungerechtigkeiten (wobei mit „Ungerechtigkeit“ eher „Ungleichheit“ gemeint ist, nämlich jene Fälle, wo qualitativ gleichwertige Wohnungen zu völlig unterschiedlichen Konditionen vermietet werden).
- ▶ Wie bisher sollen länderweise unterschiedliche Richtwerte gelten können, die aber nicht von den Ländern selbst festgelegt werden, sondern von der Bundesregierung.
- ▶ Bundesweit einheitlich soll festgelegt werden, welche Kriterien für Zuschläge und Abschläge maßgeblich sind.
- ▶ Zuschläge und Abschläge sollen nicht mehr als 25 % von der Basis-miete ausmachen dürfen.
- ▶ Das erfahrungsgemäß schwierigste Kriterium „Lage“ soll seinerseits einen einheitlichen Kriterienkatalog erhalten, der festlegt, was die Qualität einer Lage ausmacht. Diese Kriterien sollen aber regional unterschiedlich sein können.
- ▶ In jedem Bundesland soll ein Beirat geschaffen werden, der auf Basis dieser Kriterien Lagegebiete und die dafür zulässigen Zu- und Abschläge festlegt. Die Beiratsentscheidungen müssen öffentlich einsehbar sein und alle 3 Jahre evaluiert werden.

Orientierung am Top-Produkt

- ▶ Definition eines Best-Standards, der sich an der gefördert errichteten Neubauwohnung orientiert.
- ▶ Dieser Standard lässt sich in allen Details objektiv genau festmachen, ebenfalls sind die Gestehungskosten für jedes Bundesland objektiv feststellbar. Anstelle der 1994 definierten Normwohnung, die den Mindeststandard festlegt, soll also ein Standard definiert werden, der dezidiert als Top-Qualität verstanden wird. Dieser Standard muss alle 5 Jahre überarbeitet werden, um nicht zu veralten.
- ▶ Aus den Gestehungskosten dieser Referenz-Wohnung errechnet sich die Miete für jede Wohnung, die dem Top-Produkt entspricht.

V. Mieten: Wie kann ein neues Mietrecht aussehen?

- ▶ Die Mietpreisbildung für alle übrigen Wohnungen erfolgt nach dem Prinzip „was schlechter ist, ist auch billiger, was besser ist, darf teurer sein“.
- ▶ Welche Kriterien eine höhere Miete rechtfertigen oder eine niedrigere erfordern, soll ebenfalls gesetzlich geregelt sein, wobei das Gesetz anstelle der bestehenden, schwer zu interpretierenden Kriterien 10-20 Merkmale aufzählen soll, die von Vermieter*innen wie auch Mieter*innen einfach nachvollzogen werden können.

Modell Referenzmiete

- ▶ Das Modell beruht auf der Idee, dass sich für jede Wohnung ein fiktiver Marktwert errechnen lässt, wenn ausreichend Daten über die Miethöhen, die Lage, die Ausstattungsdetails und noch beliebig viele andere Merkmale von Zehntausenden anderen Wohnungen verglichen werden können. Das Ergebnis dieser Berechnungen dient als Referenzwert, über den sowohl Mieter*innen als auch Vermieter*innen sehr früh im Such- oder Vergabeprozess informiert werden müssen.
- ▶ Wohnungsanbietende und Wohnungssuchende können dann, ausgehend von der Referenzmiete, frei verhandeln, wobei eine maximale Bandbreite der Abweichung zulässig ist.
- ▶ Da dieses Modell ohne zusätzliche Einschränkungen nur für den gehobenen Wohnungsmarkt funktionieren kann, soll für Wohnungen unterhalb einer bestimmten Referenzschwelle eine verbindliche Höchstgrenze festgelegt werden.
- ▶ Das Modell soll überdies stets die Bruttomiete betreffen, also die Betriebskosten mitberücksichtigen. Die Begründung dafür: Betriebskosten sind in gewissem Ausmaß durch Hauseigentümer*innen und Hausverwaltung beeinflussbar, nicht aber durch die Mieter*innen.

V.3. Investitionen in Verbesserung und Sanierung

Wohnhäuser haben zwar in der Regel ein langes Leben, allerdings nur dann, wenn laufend in die Erhaltung und Verbesserung ihrer Substanz investiert wird. Theoretisch sollten sowohl Vermieter*innen als auch Mieter*innen am Erhalt eines guten und aktuellen Qualitätsstandards interessiert sein, trotzdem führen vor allem größere Sanierungsarbeiten in der Praxis oft zu Konflikten. Das Gesetz schreibt auf der einen Seite den Eigentümer*innen Erhaltungspflichten vor, auf der anderen Seite gibt es

Duldungspflichten der Mieter, sie müssen also in gewissem Ausmaß höhere Kosten im Zusammenhang mit Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten in Kauf nehmen.

Die Frage, wer für Sanierungen aufkommen muss, wer davon wie profitiert und wie Entscheidungen darüber idealerweise zustande kommen sollen, spielt eine zentrale Rolle bei der Frage des Klimaschutzes im Wohnbereich, der im Kapitel VI ausführlich diskutiert wird. Im Zusammenhang mit den Mieten taucht vor allem die Frage auf: Unter welchen Umständen soll die Sanierung einer Wohnung höhere Mieten rechtfertigen?

Höhere Mieten für sanierte Wohnungen sind im derzeitigen Richtwert-System mit Einschränkungen möglich, nämlich über die Zuschlagskriterien „Erhaltungszustand des Hauses“ und „eine gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung bessere Ausstattung“. Es gibt Beispiele aus der Praxis, wo das Gericht in einem Streitfall entschieden hat, dass eine umfassende thermische Sanierung höher einzustufen ist als ein lediglich allgemein ordnungsgemäßer Erhaltungszustand und daher in so einem Fall ein entsprechend hoher Zuschlag verlangt werden kann.

Für den logischen umgekehrten Fall gibt es allerdings keine Präzedenzfälle, dass nämlich Mieter*innen Abschläge durchsetzen, wenn das Haus einen lediglich normalen Sanierungszustand aufweist.

Von Seiten der Vermieter*innen (also von den Interessenverbänden) wird immer wieder darauf hingewiesen, dass solche Zuschläge nicht ausreichen, um eine Sanierung attraktiv zu machen, sie fordern vielmehr, dass sanierte Wohnungen – bei Erreichen eines gewissen Standards – aus dem Richtwertsystem herausfallen sollen, unabhängig vom Alter des Hauses.

Ein konkreter Vorschlag dazu lautet etwa, dass anstelle des Errichtungsdatums der Sanierungszustand des Gebäudes darüber entscheiden soll, ob Wohnungen dem Richtwertsystem (oder einer anderen Preisregelung) unterliegen oder nicht. Jede Wohnung, bei der die letzte Generalsanierung (oder das Datum der ursprünglichen Baubewilligung) mehr als 30 Jahre zurückliegt, so der Vorschlag, gilt als Altbau und fällt unter die Preisregelung. Vermieter*innen können sich also aus der Preisregelung „heraussanieren“, fallen aber wieder hinein, wenn sie nicht spätestens nach 30 Jahren neuerlich sanieren – das ist genau der Zeitraum, in dem Bauexpert*innen zufolge Häuser zum Erhalt der Substanz renoviert werden sollten.

Was bei so einem Modell noch geklärt werden muss: Was passiert mit den Bestandsmieter*innen beim Übergang einer Wohnung vom einen ins andere Mietrechtsuniversum? Dürfen beim Heraussanieren nur Neuvermietungen frei vereinbart werden und bekommen die Bestandsmieter*innen die Sanierung „geschenkt“? Oder dürfen die Mieten im Verlaufe eines Übergangszeitraums erhöht werden?

V. Mieten: Wie kann ein neues Mietrecht aussehen?

Umgekehrt: Wenn ein Haus die 30-Jahres-Marke überschreitet, haben dann die Altmietler*innen automatisch Anspruch auf Herabsetzung der Miete? Oder sollen Sie einen Rechtsanspruch auf Sanierung erhalten?

Dazu wurde in der Online-Diskussion auch ein sehr praxisnaher Vorschlag eingebracht, nämlich dass einzelne Mieter*innen (und nicht nur die Mietermehrheit) das Recht erhalten sollten, eine thermische Sanierung einzufordern, falls im Haus ausreichend Hauptmietzinsreserve angespart wurde. Für einen solchen Rechtsanspruch würde es genügen, den § 36 des bestehenden Mietrechtsgesetzes zu ändern – dort ist Durchsetzung der Erhaltung und Verbesserung geregelt.

Die Frage, wer über Investitionen in ein Mietobjekt entscheidet, wer sie finanziert und wem sie zugutekommen sollen, hat weitreichende Auswirkungen darauf, ob sich eine Sanierung für die Hauseigentümer*innen rechnet, ob sie für die Mieter*innen akzeptabel ist, ob der Stichtag möglicherweise eine Kündigungswelle auslöst, damit danach möglichst viel neu vermietet werden kann, und einiges mehr.

Die politische Aufgabe besteht hier in der Formulierung eines ausbalancierten Kompromisses zwischen drei Zielen, die im Spannungsverhältnis stehen:

1. Die Mieter*innen haben ein Recht auf Sicherheit und Kontinuität. Sie wollen weder über Nacht Mieterhöhungen ausgesetzt werden noch unter irgendeinem Vorwand gekündigt werden.
2. Die Vermieter*innen haben ein wirtschaftliches Interesse und ein Interesse am Erhalt der Substanz. Sie wollen Bedingungen, unter denen sich Investitionen in die Wohnhäuser rechnen.
3. Ein gesamtgesellschaftliches Ziel lautet überdies „Ökologisierung des Wohnens“ (siehe dazu Kapitel V – Wohnen und Klimaschutz): Die Politik will Anreize für Investitionen in Wohngebäude setzen, die deren CO₂-Fußabdruck verbessern und den Ressourcenverbrauch verringern. Die Palette reicht von Wärmedämmung über den Ersatz von Heizanlagen mit fossilem Brennstoff durch Fernwärme oder Wärmepumpen bis zum Einbau von Photovoltaik auf dem Dach.

V.4. Befristung

Kaum ein anderes Thema rund ums Mieten ist derart heftig umstritten wie die Befristung. Die Frage wird sowohl mit hohem ethisch-ideologischem Anspruch als auch mit praktischen Sachargumenten höchst kontrovers diskutiert. Auf der grundsätzlichen Ebene pochen die einen auf das Eigentums- und Verfügungsrecht der Wohnungseigner*innen, während die

anderen das Recht auf Wohnen der Mieter*innen geltend machen und ins Treffen führen, dass hier höheres Schutzinteresse vorliegt – bei den einen geht es um höhere oder niedrigere Renditen, bei den anderen um drohende Obdachlosigkeit.

Jedenfalls fanden sich in den beiden Online-Konsultationen zum Wohnen Zitate wie diese:

*„Für kleine Vermieter*innen kommt eine unbefristete Vermietung de facto einer Enteignung gleich. Kündigungen sind selbst bei Eigenbedarf nur sehr schwer durchzusetzen.“*

*„Vermieter*innen benutzen Befristungen lediglich zur Profitmaximierung. Bei einer Verlängerung werden nicht selten 20% Mietsteigerung ohne echte Mehrleistung des Vermieters /der Vermieterin verlangt.“*

Tatsächlich hat die Zahl der befristeten Mietverträge deutlich zugenommen. Nach den Zahlen von Statistik Austria, waren 2010 noch 14,5% aller Mietverträge befristet, 2016 waren es bereits 20,9 %. Betrachtet man lediglich den privaten Wohnungsmarkt (also ohne kommunale oder sonst wie in öffentlicher Hand befindliche Gebäude), so sind es sogar 43,5%. Nahezu die Hälfte aller von Privaten vermieteten Wohnungen werden nur befristet vergeben.

Die Gründe dafür sind ebenfalls aus Befragungen bekannt: Das Gefühl, über eine unbefristet vermietete Wohnung nicht mehr verfügen zu können, spielt bei nicht-gewerblichen Vermieter*innen eine große Rolle – das obenstehende Zitat drückt dieses Motiv sehr pointiert aus. Der zweite Grund liegt im starken Preisanstieg bei Wohnungen, für den die Befristungen sowohl Ursache als auch Wirkung sind. Wenn eine Wohnung spätestens nach zehn Jahren neu vermietet werden kann, dann kann bei dieser Gelegenheit auch die Miete auf das aktuelle Niveau angehoben werden. Sämtliche Mechanismen zur Dämpfung der Preisentwicklung werden damit ausgehebelt. Bei der Sanierung von Altbauwohnungen stellen mitunter Banken für die Finanzierungszusage die Bedingung, dass die Wohnung danach befristet vermietet werden muss, weil bei einer unbefristeten Vermietung nach dem Richtwert die Mieterträge nicht ausreichen würden, um die Kosten der Sanierung zu decken.

Von Seiten der Mieter-Organisationen wird daher die Forderung erhoben, die Möglichkeit zur Befristung fast völlig zu streichen (bis auf sachlich begründete Fälle wie etwa ein zukünftiger Eigenbedarf der Vermieterin/des Vermieters für sich und ihre/seine näheren Familienmitglieder). Dem gegenüber steht die Forderung, auch kürzere Befristungen von weniger als 3 Jahren zu erlauben, mit der Begründung, dass dann Wohnungen auf den Markt kämen, die derzeit im Hinblick auf einen möglichen späteren Eigenbedarf überhaupt nicht vermietet werden.

V. Mieten: Wie kann ein neues Mietrecht aussehen?

Zwischen diesen Extremen werden auch zahlreiche Kompromissvarianten vorgeschlagen, mit denen Verbesserungen in der praktischen Ausgestaltung von befristeten Mietverhältnissen erzielt werden:

- ▶ Mieter*innen sollen mindestens sechs Monate vor Ablauf des Vertrags verbindlich erfahren, ob und zu welchen Konditionen eine Verlängerung möglich ist. So haben sie Zeit, sich um eine Alternative umzusehen und sind nicht gezwungen, einen ungünstigen neuen Vertrag anzunehmen, nur weil die Zeit zu kurz ist, um eine andere Wohnung zu suchen.
- ▶ Im Einvernehmen zwischen Vermieter*innen und Mieter*innen soll es möglich sein, einen abgelaufenen befristeten Vertrag um einige Monate zu verlängern. Manchmal würde das den Mieter*innen helfen, eine neue Wohnung zu suchen, die Vermieter*innen hätten nichts dagegen, aber das Gesetz lässt es nicht zu.
- ▶ Bei der Verlängerung eines Mietvertrags soll es klare Regeln geben, wie stark der Mietzins erhöht wird.
- ▶ Befristete Mietverträge sollen nur für kleine Vermieter*innen zulässig sein, also für Vermieter*innen, die nicht mehr als drei oder vier Objekte vermieten. Große gewerblich tätige Vermieter*innen sollen Wohnungen nicht oder nur in eingeschränktem Umfang befristet vermieten dürfen.

V.5. Schieflagen zwischen Bestandsmietern und Neumietern

Der starke Preisanstieg bei Wohnungsmieten, der schon seit vielen Jahren über der Inflationsrate und auch über diversen anderen Kosten-Indizes liegt, hat dazu geführt, dass neu vermietete Wohnungen – auch wenn sie dem Richtwert unterliegen – in aller Regel beträchtlich teurer sind als dieselbe Wohnung es zehn Jahre vorher war. Das bedeutet, dass in größeren Wohnhäusern typischerweise Menschen neben- oder übereinander wohnen, die sehr unterschiedlich hohe Mieten zahlen, obwohl ihre Wohnungen nahezu gleichwertig sind.

Das klingt zwar zunächst nach einer Selbstverständlichkeit, schließlich kommt es auch bei Konsumgütern vor, dass sie zu unterschiedlichen Preisen angeboten werden, oder dass jemand viel Geld für ein Gerät bezahlt, das ein Jahr später deutlich billiger zu haben ist. Im Falle des Wohnungsmarktes wird dieser Zustand dennoch immer wieder kritisiert (nicht zuletzt deshalb, weil Wohnungen klassische Merkmale einer Ware fehlen, wie z. B. rasche Reproduzierbarkeit).

Ein Argument der Kritiker*innen lautet, dass die neu vermieteten Wohnungen unnötig verteuert werden, weil sie gewissermaßen das wettmachen müssen, was die Vermieter*innen bei langjährigen Bestands-

mietern verlieren – es handelt sich in diesem Bild also um kommunizierende Gefäße, je billiger die Altmieten, desto höher die Neumieten.

Ob diese Rechnung auch tatsächlich stimmt, ist jedoch umstritten. Es gibt keine belastbaren Daten, die beweisen würden, dass die Mieten insgesamt billiger werden, wenn besonders niedrige Altmieten auf den aktuellen Richtwert angehoben werden.

Ein zweites Argument betrifft die mangelnde Dynamik des Mietenmarktes und die Fehlallokation des Angebots. Wer eine Wohnung hat, zieht nicht mehr aus, selbst wenn es dafür gute Gründe gäbe, denn die nächste Wohnung wird in jedem Fall teurer sein, selbst wenn sie kleiner oder von der geografischen Lage her passender wäre. In Summe wird so ein mögliches Angebot dem Wohnungsmarkt vorenthalten.

Dem wird entgegengehalten, dass langjährige Mieter*innen ja nicht zuletzt deshalb in ihrer alten Wohnung bleiben, weil sie ihnen vertraut und heimatlich geworden ist. Es gibt keinen Konsens darüber, dass ein höheres Maß an Mobilität unter Mieter*innen tatsächlich gesellschaftlich wünschenswert wäre.

Die Debatte um vermeintliche oder tatsächliche Privilegien von Altmietern*innen konzentriert sich vor allem auf die Eintrittsrechte in Mietverhältnisse, wie sie in § 12 des Mietrechtsgesetzes geregelt sind. Demnach haben Hauptmieter*innen das Recht, ihre Wohnung weiterzugeben, und zwar an „Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie“, also Kinder oder Geschwister. Die Person, von der die Wohnung übernommen wird, muss mindestens zwei Jahre (im Fall der Geschwister mindestens fünf Jahre) im gemeinsamen Haushalt mit dem/der übergabenden Hauptmieter*in gelebt haben.

Der Sinn der Bestimmung ist klar: Die Frau oder der Mann oder die Kinder sollen in der Wohnung bleiben dürfen, wenn der oder die Hauptmieter*in stirbt oder ins Altersheim übersiedelt oder sich in eine andere Bleibe zurückzieht. Wichtig am § 12: Es handelt sich um ein Recht der Hauptmieter*innen, sie dürfen bestimmen, auf wen die Hauptmiete übergeht. Weder die Miet-Erben noch die Vermieter*innen können darauf Einfluss nehmen. Dieses Recht ist zudem unveräußerlich, es darf auch nicht durch vertragliche Bestimmungen außer Kraft gesetzt werden.

Es leuchtet ein, dass ein derart starkes Recht dazu einlädt, es im konkreten Fall für die jeweils eigenen Interessen zu nutzen. Es ist möglich, dass ein erwachsenes Kind pro forma für zwei Jahre zu den Eltern zieht und die aufgrund des langen Mietvertrags sehr günstige Wohnung übernimmt, wenn die Eltern aufs Land übersiedeln. Kritik zieht eine solche Überdehnung des eigentlichen Zwecks der Bestimmung vor allem dann auf sich, wenn es sich um geförderte Wohnungen handelt und die Eintretenden nicht unbedingt der Gruppe der förderungswürdigen Wenigverdiener*innen

V. Mieten: Wie kann ein neues Mietrecht aussehen?

angehören. Für solche Fälle wurde irgendwann der polemische Ausdruck „Mietadel“ geprägt, der sich sogar im Regierungsprogramm von 2017 wiederfand und seither erst recht politisch verpönt ist. Dies nicht nur, weil es sich offenkundig um einen Kampfbegriff handelt, sondern auch, weil damit sehr undifferenziert alle Menschen mit bereits lang bestehenden Mietverträgen in ein schiefes Licht gerückt werden. Im Einzelfall kann es aber sehr große Unterschiede geben – die Spannweite reicht von Witwen, die nicht wüssten, wo sie ohne ein solches Eintrittsrecht wohnen sollen bis zu glücklichen Nachkommen, die unverdient eine billige Wohnung „erben“.

Politisch diskutiert muss hier zunächst die Einschätzung der Sachlage insgesamt werden: Stellt es ein Problem dar oder nicht, dass zwischen Wohnungen von annähernd gleicher Qualität und Lage enorm große Unterschiede in der Miethöhe bestehen, die ausschließlich durch historische Zufälligkeiten bedingt sind?

In dieser sehr allgemeinen Formulierung wird die Frage nicht befriedigend zu beantworten sein. Denn ohne Zweifel lassen sich in der Praxis Beispiele für tatsächlich privilegierte Altmietler*innen ebenso finden wie Fälle, wo Mieter*innen auf eigene Kosten eine unbefristete Hauptwohnung auf einen höheren Standard gebracht und laufend gepflegt und sich daher die günstige Miete über Jahrzehnte aktiv erarbeitet haben.

Einige Vorschläge aus der Online-Konsultation seien zur Diskussion gestellt:

- ▶ Die Weitergaberechte sollen deutlich eingeschränkt werden und nur mehr die Ehegatten sowie minderjährige Kinder (leibliche Kinder wie auch Adoptivkinder) umfassen.
- ▶ Ein anderer Vorschlag lautet: Ehegatten und minderjährige Kinder sollen die Wohnung zu gleichen Bedingungen übernehmen können. Andere vom Gesetz vorgesehene Angehörige behalten zwar das Eintrittsrecht, müssen aber die aktuelle Richtwertmiete zahlen.
- ▶ Noch weiter geht ein wieder anderer Vorschlag, wonach auch bei den privilegierten Angehörigen (Ehegatten und minderjährige Kinder) die Miete auf Richtwert-Niveau angehoben werden soll, allerdings gestaffelt über mehrere Jahre hinweg, ähnlich wie das derzeit bei Geschäftsräumlichkeiten gehandhabt wird.

V.6. Leerstand und irreguläre Nutzung

Die Frage, wie viele der verfügbaren Wohnungen gar nicht dauerhaft bewohnt werden, ist politisch deshalb interessant, weil jede nicht vermietete oder nicht als Hauptwohnsitz genutzte Wohnung das Angebot verkleinert.

Aus der Sicht der Wohnungspolitik handelt es sich gewissermaßen um einen Reservebestand, der sich ohne Kosten und ohne Verzögerung mobilisieren lassen müsste.

Das Problem hat zudem soziale Aspekte, denn die Besitzer*innen von ungenutzten Wohnungen und die Mieter*innen von selten besuchten Zweitwohnsitzen gehören typischerweise den gehobenen Einkommenschichten an. Die politische Forderung, die sich an einen solchen Befund knüpft, lautet daher: „Fehlnutzungen“ von Wohnungen sind gesellschaftlich unerwünscht, es sollte rechtliche Möglichkeiten geben, um Wohnungsbesitzer*innen zu verpflichten, ihre Wohnungen auch tatsächlich zur Vermietung anzubieten. Analog werden auch Bestimmungen gefordert (meist auf Gemeindeebene), um die Zahl der Zweitwohnbesitzer*innen zu begrenzen.

Ein näherer Blick auf die Frage offenbart zwei Probleme: Zunächst fehlt eine praxistaugliche Definition dafür, wann von einem „Leerstand“ im Sinne dieser Diskussion überhaupt gesprochen werden kann. Wie lange muss eine Wohnung unbewohnt sein, damit man verlangen kann, dass sie im allgemeinen Interesse neu vermietet werden sollte? Welche Gründe für das Leerstehen sind zulässig? Möglicherweise wird eine Wohnung deshalb nicht neu vermietet, weil sie saniert werden soll und der Baubeginn sich verzögert. Vielleicht gehört sie jemandem, der in ein paar Jahren Eigenbedarf haben wird und sie davor nicht mehr vermieten will. Vielleicht gibt es bereits eine/-n Mieter*in, der/die aber aus beruflichen Gründen erst ein Jahr später als geplant einziehen kann und mit dem/der Vermieter*in irgendeine Vereinbarung für die Zwischenzeit getroffen hat.

Wenig überraschend daher, und das ist das zweite Problem, dass es auch keine gesicherten Daten darüber gibt, wie viele Wohnungen überhaupt leerstehen oder „fehlgenutzt“ werden. Eine Erhebung aus dem Jahr 2011, basierend auf Zahlen von Statistik Austria, ergab, dass 17,9 % aller Wohnungen nicht als Hauptwohnsitz gemeldet waren. Wie viele davon Ferienwohnungen sind und wie viele tatsächlich längere Zeit völlig leer stehen, geht aus der Statistik nicht hervor, die regionalen Unterschiede sind dabei ohne Zweifel sehr groß.

In Innsbruck scheiterte 2019 eine umfassende Leerstandserhebung am Datenschutz. Die Stadtverwaltung schätzt, dass rund 3.000 der insgesamt mehr als 75.000 Wohnungen leerstehen. In Wien tauchte 2015 die Schätzung auf, dass 35.000 Wohnungen leerstehen würden, belastbare Zahlen gibt es jedoch nicht. Einer Anfragebeantwortung im Gemeinderat zufolge waren 2018 rund 9.000 Gemeindewohnungen nicht dauerhaft bewohnt, was einem Anteil von 4,25% entsprechen würde.

Ungeachtet der Tatsache, dass niemand weiß, wie groß das Problem wirklich ist, wird es jedenfalls als reformbedürftig eingestuft.

V. Mieten: Wie kann ein neues Mietrecht aussehen?

- ▶ Eine zentrale Forderung ist die nach einer Meldepflicht: Wer eine Wohnung besitzt, die er länger als 6 Monate nicht selbst bewohnt oder vermietet, soll das an eine zuständige Stelle (die Gemeinde oder eine Landesstelle) melden müssen. Die Behörde kann dann entscheiden, ob sie dem Betroffenen Beratung und Hilfe bei der Vermietung anbietet oder ihn allenfalls in einem Aufklärungsgespräch davon zu überzeugen sucht, diese vier Wände dem Wohnungsmarkt zugänglich zu machen.
- ▶ Von der Meldepflicht ist es nur ein kleiner Schritt zu Sanktionen. Die eleganteste Form wäre die sogenannte Leerstandsabgabe, also eine Abgabe auf nicht benutzte Wohnungen. In Oberösterreich wird seit 2019 eine Abgabe für Freizeitwohnungen eingehoben, also für alle nicht als Hauptwohnsitz genutzten Wohnungen, man unterscheidet nicht zwischen Zweitwohnsitzen und echtem Leerstand. Es gibt auch Modelle, bei denen gar nicht erst eine neue Steuer erfunden wird, sondern einfach die Grundsteuer erhöht und für vermietete Wohnungen entsprechend abgesenkt wird.
- ▶ Schließlich gibt es auch die Idee, dass Kommunen, in denen akuter Wohnbedarf herrscht, aktiv in die Mobilisierung allfälliger Leerstandsreserven eingreifen. Das kann auf sanfte Weise geschehen, wie beim Modell Vöcklabruck, wo auf Gespräche mit den Wohnungseigentümer*innen gesetzt wird, um die Motive für den Leerstand zu erkunden und gemeinsam nach Lösungen zu suchen. Radikalere Vorschläge umfassen auch echte Vermietungspflichten oder die Verpflichtung, eine leerstehende Wohnung (unter Wahrung der Eigentümerschaft) der Gemeinde zur Vermietung zu übergeben.
- ▶ Von umgekehrten Überlegungen gehen Vorschläge aus, die bei den häufigsten Motiven der nicht vermietenden Wohnungsbesitzer*innen ansetzen. Demnach werden Wohnungen häufig deshalb nicht vermietet, weil die Eigentümer*innen Sorge haben, die Mieter*innen dann nicht mehr loszuwerden, oder weil ihnen eine Mindestmietdauer von 3 Jahren als zu lang erscheint. Solche Wohnungen könnten auf den Markt kommen, so lautet die Forderung, wenn der Mieterschutz bei befristeten Wohnungen aufgeweicht und die Mindestbefristung verkürzt würde.

VI. Wohnen und Klimaschutz

Nach dem Klimaschutzbericht 2019 des Umweltbundesamtes trägt der Sektor „Gebäude“ 10,1 % zu den jährlichen Treibhausgas-Emissionen Österreichs bei, das entspricht 8,3 Millionen Tonnen. Damit liegen die Gebäude annähernd ex aequo mit der Landwirtschaft an dritter Stelle in der Rangordnung der großen Emittenten von CO₂ und anderen klimaschädigenden Gasen, übertroffen nur vom Verkehr und der Industrie. Die emittierte Gesamtmenge ist zwar zwischen 1990 und 2014 ständig gesunken, steigt seither aber kontinuierlich an. Grund für die jahrelange Reduktion war die thermische Sanierung sowie die Umstellung auf effizientere Heizsysteme, im städtischen Bereich kam die Umstellung auf Fernwärme hinzu. Dass die Emissionen jetzt wieder steigen, liegt hauptsächlich daran, dass die Zahl der Wohnungen insgesamt zunimmt, außerdem wird die durchschnittliche Nutzfläche pro Wohnung größer und damit auch der Energiebedarf.

Die Dekarbonisierung des Sektors Wohnen muss also in jeder Klimastrategie eine zentrale Rolle einnehmen und muss daher auch bei jeder wohnrechtlichen Novelle oder Reform im Fokus stehen. Das ist auch durch die Langfriststrategie der Europäischen Kommission von 2018 vorgegeben, die acht Szenarien für eine langfristige Klimaneutralität bis 2050 beinhaltet. Der Unterschied in den Szenarien liegt im Ausmaß der angestrebten Emissionssenkungen, die zwischen 80 und 100% liegen. Die EU-Langfriststrategie definiert sieben Bausteine zur Emissionssenkung, einer davon lautet „Energieeffizienz und Gebäude mit Null-Emissionen“.

Dieses Ziel ist aus mehreren Gründen ausgesprochen fordernd. Zum einen wird es offensichtlich nicht genügen, Null-Emissions-Standards für Neubau zu fordern – wobei schon das ein schwer zu stemmendes Ziel ist, das sich in vielen Fällen nur mit erheblichen Mehrkosten realisieren lässt, die wiederum höhere Mieten zur Folge haben könnten. Aber selbst wenn es gelingt, bleibt immer noch der gesamte Altbestand, der laut Statistik Austria österreichweit rund 2,3 Millionen Gebäude umfasst, knapp 2 Millionen davon sind ganz oder teilweise Wohngebäude.

Dieser Altbestand muss ebenfalls auf Niedrig-Emissions-Standard gebracht werden. Wenn die klimaschonende Aufrüstung im Zuge von ohnehin nötigen Sanierungen vorgenommen wird, könnten die Mehrkosten zwar überschaubar gehalten werden, allerdings rückt das Ziel dann in weite Ferne. Derzeit liegt die Sanierungsrate (der Anteil des Gebäudebestands, der pro Jahr saniert wird) bei rund 0,7 % – es würde also über 100 Jahre dauern, bis jedes der heute bestehenden Gebäude einmal saniert (oder abgerissen und durch einen Neubau ersetzt) wird. Dazu kommt, dass unter Sanierung bisher vor allem Wärmedämmung verstanden wurde und der dringlich gebotene Tausch von Heizsystemen (Stichwort: „Raus aus Öl und Erdgas“) zu wenig im Fokus stand. Die Lebensdauer von Heizungen liegt im Durchschnitt

bei etwa 30 Jahren – jede Sanierung, die nicht ab sofort Öl- und Erdgasheizungen durch alternative Systeme ersetzt, konterkariert die Klimaziele.

VI.1. Beschleunigt und besser sanieren

Ein Programm zur Dekarbonisierung des Sektors Wohnen erfordert unbestritten ein hohes Maß an Investitionen. Einige Teilnehmer*innen der beiden Online-Diskussionen haben zurecht darauf hingewiesen, dass thermische Sanierung – also vor allem Wärmedämmung und der Einbau sparsamer Heizsysteme – längst nicht mehr ausreicht. Der technologische Fortschritt macht es möglich, dass Wohnhäuser energie-autark konzipiert werden können und sogar noch Überschüsse erzeugen, wenn sie entsprechend mit Solarzellen auf dem Dach und Wärmepumpen ausgestattet sind.

Es ist heute schon möglich und wird in Zukunft noch einfacher werden, dass zum Beispiel die Bewohner*innen einer Siedlung ein gemeinsames Solar-Kraftwerk betreiben. Es wird auch vorkommen, dass ein einzelner Hausbesitzer oder vielleicht eine Gemeinschaft in einem größeren Wohnhaus so viel Strom produziert, dass sie ihn an mehrere Nachbarhäuser verkaufen.

Mehrere Expert*innen plädieren deshalb dafür, das Thema der klimafreundlichen Aufrüstung von Wohngebäuden breiter zu fassen und gleich um das Konzept des „Smart Living“ zu erweitern. Wohnungen, so lautete die dahinterstehende Erwartung, sind in Zukunft nicht mehr nur Gebilde aus Stein und Holz, sondern intelligente Maschinen, die selbständig Dienstleistungen erfüllen, für die Sicherheit und Bequemlichkeit der Bewohner*innen sorgen und mit der Außenwelt kommunizieren (Stichwort: Internet der Dinge). Dass dieses intelligente Haus auch seinen eigenen Ressourcenverbrauch ständig optimiert, ist ein Aspekt unter vielen, wenngleich der derzeit wichtigste.

Wohnungen sollen also nicht nur klimaneutral gemacht, sondern insgesamt technologisch auferüstet werden. Bei all den dabei theoretisch möglichen und gesellschaftlich wünschenswerten Innovationen treten zunächst einmal die Probleme, die oben im Kapitel „Mieten“ bereits besprochen wurden, in verschärfter Form neu auf: Wer soll über den Einbau von Solarzellen oder den Anschluss an Fernwärme entscheiden dürfen? Wie viel Mitsprache oder Vetorecht wird den Mieter*innen eingeräumt? Eng damit verknüpft ist natürlich die Frage, wer den Sanierungsaufwand bezahlt: Handelt es sich um eine Investition der Hauseigentümer*innen? Oder stammt das Geld aus Rücklagen, wurde es also von den Mieter*innen aufgebracht? Welche öffentlichen Förderungen wurden gewährt (in so

einem Fall hätte dann nämlich eben nicht der Hauseigentümer*innen das Geld aufgebracht, sondern die Steuerzahler*innen)?

Bei Eigentumswohnungen wiederholt sich das Problem in nur leicht modifizierter Form. Auch hier muss einmal die Zustimmung der Mehrheit (berechnet nach Anteilen) aller Miteigentümer*innen (im parifizierten Wohnungseigentum also der Besitzer*innen der einzelnen Wohnungen) eingeholt werden. Wenn die Überstimmten sich dagegen wehren, muss meist vor Gericht geklärt werden, wer in welchem Ausmaß von einer Gemeinschaftsanlage profitiert und ob die Kosten eine übermäßige Belastung darstellen. Solche Entscheidungen werden erschwert durch die Tatsache, dass der Nutzen für den Einzelnen nur langfristig spürbar wird, nämlich in Form von niedrigeren Heiz- und Stromrechnungen, wogegen die Investitionen sofort viel Geld kosten.

Die Gestaltung der Rahmenbedingungen für dieses Klima-Investitionsprogramm wird von entscheidender Bedeutung für das Erreichen der ehrgeizigen Ziele der EU oder auch der nationalen Klimastrategie sein. Aus den Beiträgen zu den beiden Online-Konsultationen zum Wohnrechtskonvent 2019/2020 lässt sich ableiten, dass es jedenfalls nicht am Geld scheitern würde. Private Investitionen würden sofort fließen, wenn sichergestellt wäre, dass sie sich rechnen – so der Tenor eines Teils der Beiträge. Umgekehrt sind auch öffentliche Fördermittel verfügbar, hier wird allerdings ein hohes Maß an sozialer Treffsicherheit verlangt: Öffentliche Förderungen für eine technologische Aufrüstung von Gebäuden, damit dann dort wegen dieser Investitionen höhere Mieten verlangt werden dürfen, stoßen verständlicherweise auf Widerstand.

VI.2. Aufwand und Nutzen

Ob sich die höhere Energieeffizienz und die Aufrüstung zum Smart Home für die Eigentümer*innen rechnet, hängt unter anderem von der Sichtweise ab, meinen manche Expert*innen. Derzeit ist es üblich, die Errichtungskosten oder Sanierungskosten als Basis zu nehmen und zu kalkulieren, in welchem Zeitraum sich der Aufwand rechnet – sei es durch Mieteinnahmen, sei es durch geringere Betriebskosten. Es wäre aber realistischer, die gesamten Lebenszykluskosten (Total Cost of Ownership) zu betrachten, so der Vorschlag, dann könnten nämlich auch der Erhalt der Substanz, die Verbesserung des Standards, der geringere Aufwand bei der nächsten Total-sanierung oder der erhöhte hypothetische Verkaufswert als Aktiva gesehen werden. Ausgaben zur Verbesserung des Standards wären dann langfristige Investitionen und nicht einfach Kosten. Werden die gesamten Lebenszykluskosten als Basis herangezogen, verändern sich auch die relevanten Finanzierungszeiträume. Hochwertige ökologische Sanierungen

müssen in Finanzierungszeiträumen von zumindest 40 Jahren gedacht werden.

Im Fall von Mietwohnungen überwiegt derzeit eine Sichtweise, die lautet: Die Vermieter*innen tragen die Kosten, können bei Neuvermietungen höhere Mieten verlangen und profitieren (wenn auch nicht gleich „real“) von der Wertsteigerung ihres Hauses. Die Mieter*innen profitieren von besseren Wohnungen und niedrigerem Energieaufwand. Solange nicht die Möglichkeit geschaffen wird, bei sanierten Wohnungen die Mieten entsprechend erhöhen zu dürfen oder andere Anreize gesetzt werden, wird daher nur wenig in den Klimaschutz investiert werden.

Demgegenüber steht die Auffassung, dass die Notwendigkeit von Klimaschutzmaßnahmen im Falle einer Gebäude- bzw. Heizungssanierung eigentlich nicht mehr verhandelbar ist, wenn Österreich bis 2050 klimaneutral sein will.

Konkrete Forderungen dazu lauten:

- ▶ Mietwohnungen, die auf einen bestimmten thermischen (oder energetischen, oder ressourcenschonenden) Standard gebracht werden, unterliegen danach bei Neuvermietung nicht mehr dem Mietrechtsgesetz. Sie dürfen also zu frei vereinbartem Mietzins vermietet werden.
- ▶ Eine Variante derselben Forderung lautet: Die Mieten dürfen für einen bestimmten Zeitraum (z.B. 10 Jahre) pro Jahr um maximal 7 % der Modernisierungskosten angehoben werden.
- ▶ Dem gegenüber steht eine Forderung, die bereits im Zusammenhang mit allgemeinen Sanierungen erörtert wurde, nämlich dass es so etwas wie eine Sanierungspflicht der Vermieter*innen geben sollte, zumindest dort, wo eine ausreichende Mietzinsreserve vorhanden ist und daher die Kosten zu einem entsprechenden Teil gedeckt sind.
- ▶ Die Forderung, dass Klimaschutz-Investitionen zu höheren Mieten (bei Neuvermietung) führen sollen, findet ebenfalls eine spiegelgleiche Gegenforderung: Wenn solche baulichen Maßnahmen durch öffentliche Förderungen mitfinanziert werden, dann sollen diese Gebäude in jedem Fall unter die Richtwertmieten-Regelung fallen. Analog gilt das auch für die Förderung durch steuerliche Absetzmöglichkeiten. Dem gegenüber steht die Ansicht, dass es keine Förderungen braucht, wenn die thermische Sanierung von Altbauten mit marktüblicher Vermietbarkeit „belohnt“ wird.

VI.3. Duldung und Zustimmung

Das Mietrecht sieht schon jetzt die Möglichkeit vor, auch bei preisregelten Wohnungen die Mieten zu erhöhen, um damit Modernisierungs-

arbeiten zu finanzieren. Größere Investitionen in die Substanzverbesserung dürfen für die darauffolgenden 10 Jahre auf die Miete umgelegt werden, wenn die Ausgaben die angesparten Rücklagen aus den Mieteinnahmen übersteigen. Die Mieter*innen haben zwar kein echtes Vetorecht, aber die Mieterhöhung muss vor einer Schlichtungsstelle verhandelt werden, dort werden auch die Kosten und Rücklagen geprüft. Der Spruch der Schlichtungsstelle ist immer noch nicht rechtlich bindend, vielmehr können sich Mieter*innen ans Gericht wenden, wenn sie mit der Mieterhöhung nicht einverstanden sind.

Auch mit Bauarbeiten, die zur Gänze von den Vermieter*innen getragen werden, müssen die Mieter*innen nicht zwangsläufig einverstanden sein. Das MRG zählt eher allgemein Duldungspflichten auf, zu denen es überdies mittlerweile eine umfangreiche Judikatur gibt, weil naturgemäß längere Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten oft zu Konflikten führen. Unter anderem steht Mieter*innen auch das Recht auf Mietzinsminderung zu, wenn die Nutzung des Wohnhauses durch die Bauarbeiten für einen längeren Zeitraum stark beeinträchtigt ist. Allerdings werden in der Praxis hier nur wirklich schwere Beeinträchtigungen akzeptiert, wenn etwa der Lift über Monate hinweg nicht benutzbar ist oder wochenlang täglich Baulärm herrscht.

Bei thermisch-energetischen Aufrüstungen und beim Umbau eines Hauses zu einem Smart Building gehen manchen Expert*innen sowohl die Duldungspflichten als auch die Möglichkeiten einer vorübergehenden Erhöhung der Richtwertmieten nicht weit genug. Gefordert wird daher, dass diese Möglichkeiten im Falle von klimaschutz-relevanten Verbesserungsarbeiten deutlich erweitert werden. Es sei z. B. derzeit nicht möglich, Mieter*innen gegen ihren Willen an eine neue Zentralheizung über Fernwärme anzuschließen, auch wenn die Vermieter*innen alle diesbezüglichen Kosten übernehmen. Das könne im Extremfall dazu führen, dass ein Haus doppelt (Gas und Fernwärme) mit Steigleitungen versorgt werden muss.

Für Mieter*innen kann es, abgesehen von den höheren Mietkosten und der allgemeinen Belästigung durch eine Baustelle, aber durchaus sachliche Gründe geben, sich gegen solche Verbesserungsarbeiten zu stellen. Zum Beispiel könnte eine einfache Rechnung ergeben, dass die Ersparnisse bei den Kosten für Heizen und Kühlen so gering sind, dass sie erst nach sehr langer Zeit einen Nutzen davon haben. Zudem befürchten manche Expert*innen, dass die Methode des „Hinaussanierens von Altmietler*innen“ unter dem Vorwand des Klimaschutzes neu belebt werden könnte. Solche Fälle machen immer wieder Schlagzeilen: Um Mieter*innen mit günstigen Altverträgen loszuwerden und die Wohnungen neu (und damit teurer) vermieten zu können, werden Bedingungen geschaffen, die das Wohnen nahezu unmöglich machen: Lärm, Staub, Baumaschinen, Wasserabsper-

rungen, etc. Genau deshalb sieht das MRG ja vor, dass sich Mieter*innen gegen Sanierungsarbeiten zur Wehr setzen können, rein rechtlich sollte ein „Hinaussanieren“ unmöglich sein, es kommt in der Praxis dennoch immer wieder vor.

Die Forderung lautet daher: Auch bei klimaschutzrelevanten Sanierungsarbeiten soll es keine uneingeschränkte Duldungspflicht für Mieter*innen geben.

Ein analoges, aus der Sicht der Expert*innen sogar noch größeres Problem stellen die Regeln für die Zustimmung zu Sanierungsarbeiten im parifizierten Eigentum dar. In der Regel gilt, dass die Mehrheit einer Wohnungseigentümergeinschaft zustimmen muss, damit Arbeiten dieser Größenordnung durchgeführt werden können. In der Praxis kann es schon nahezu unmöglich sein, mehr als 50% aller Miteigentümer*innen überhaupt zu einer Teilnahme an einer Beschlussfassung zu bewegen. Besonders dann, wenn mehrere verschiedene Umstände gemeinsam eintreten. Nicht selten werden Eigentumswohnungen in größeren parifizierten Häusern nicht von den Eigentümer*innen selbst bewohnt, sondern sind vermietet. Manchmal sind die Eigentümer*innen schwer aufzutreiben, weil sie im Ausland wohnen, manchmal handelt es sich um Unternehmen, die ihrerseits einen komplizierten Entscheidungsprozess durchlaufen müssen. Oft haben auch Eigentümer*innen, die eine Wohnung nur als Wertanlage erworben haben, kein Interesse an den zusätzlichen Ausgaben für Photovoltaik-Paneele auf dem Dach oder für eine Thermo-Fassade. Oder es sind schlichtweg einkommensschwächere Eigentümer*innen, welche Kosten für Verbesserungen prinzipiell ablehnen.

Hier lautet daher die Forderung: Klimaschutzrelevante Sanierungen sollen im parifizierten Eigentum von einer Mehrheit beschlossen werden können, zum Beispiel von 66% oder auch 75% aller an der Abstimmung teilnehmenden Wohnungseigentümer*innen.

VII. Die Sicht von Expert*innen

Nach Beendigung der zweiten, öffentlichen Online-Konsultation baten wir die folgenden Expert*innen, die von Beginn an das Projekt Wohnrechtskonvent begleitet hatten, um ihr Resümee und fragten sie auch, welche zentrale Frage sie aus dem bisherigen Prozess mitnehmen, die eventuell vom Bürger*innen-Konvent 2020 bearbeitet werden könnte.

- ▶ FH-Doz. Dr. Wolfgang Amann, Director, Associate Professor; geschäftsführender Gesellschafter des IIBW - Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH sowie Autor zahlreicher Studien zum Thema Wohnen/Wohnbau
- ▶ Mag. Dr. Michael Klien, Bau- und Wohnungsexperte des WIFO (Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung)
- ▶ Dipl.-Ing.ⁱⁿ Dr.ⁱⁿ techn. Andrea Jany, Architektin und Senior Researcher beim Institut für Wohnbauforschung sowie Lehrende am Institut für Architekturtheorie, Kunst- und Kulturwissenschaften der TU-Graz
- ▶ Mag. Walter Rosifka, Immobilienrechtsexperte, AK Wien/ Abteilung Konsumentenschutz
- ▶ Mag. Hans Jörg Ulreich, Gründer und Geschäftsführender Gesellschafter der Ulreich Bauträger GmbH sowie Bauträgersprecher der Wirtschaftskammer Österreich.

Die Antworten fielen sehr divers aus. Wir geben sie hier wieder.

Wie schaffen wir innerhalb einer Legislaturperiode die Weichenstellung für eine vollständige Dekarbonisierung des Wohnungssektors?

Von Wolfgang Amann

Die Reduktion der Treibhausgase im Wohnungssektor auf Null innerhalb einer Generation (bis 2050) ist nicht nur unsere Verantwortung für nachkommende Generationen und eine völkerrechtliche Verpflichtung, sie ist auch eine Maßnahme, die ohne Wohlstandsverluste umsetzbar ist. Vielmehr ist es möglich, die Dekarbonisierung in diesem Bereich mit massiven Impulsen für die Bauwirtschaft, mit Gewinnen in der Raumentwicklung und insgesamt mit Wohlfahrtsgewinnen umzusetzen.

Zum Wohnungsneubau: Die derzeit enorm hohen Neubauzahlen sind eine Herausforderung. Es sollte Klimaneutralität in der Errichtung eingefordert werden. Dafür bedarf es umfassender Reformen im Baurecht, in der Wohnbauförderung, in der Raumordnung sowie Innovationen bei Bauprodukten, Energiesystemen und in der Bauabwicklung. Kurzfristig sind fossile Energieträger zu verbannen, Gas sollte nur ausnahmsweise zugelassen werden. Fast-Nullenergie-Standard gemäß der EU-Gebäuderichtlinie sollte rasch in österreichisches Recht umgesetzt und mit Leben erfüllt werden. Innovation sollte massiv angekurbelt werden. Es braucht Pilotprojekte auf Quartiersebene. Zum Nachweis von Klimaneutralität sind Lebenszykluskosten und alle graue Energie zu berücksichtigen. Auch Ausgleichsmaßnahmen sind zu entwickeln.

Die Sanierung liefert vielleicht noch größere Herausforderungen. Klar scheint zu sein, dass eine Dekarbonisierung nur mit einem breit aufgestellten Maßnahmenbündel zu schaffen ist, wobei jedes Wohnungsbestandssegment mit spezifischen Maßnahmen zu aktivieren ist. Für die Sanierung von Eigenheimen empfiehlt sich eine Mischung aus steuerlichen Anreizen, Zuschüssen und Beihilfen aus der Wohnbauförderung sowie ordnungsrechtliche „Ruten im Fenster“. Bei Eigentums- und privaten Mietwohnungen sind umfassende wohnrechtliche Reformen unausweichlich, die bei der Miete auch Änderungen im Preisrechts umfassen müssen. In beiden Bereichen sind die Wohngebäude als wirtschaftliche Einheiten zu behandeln, deren massenhafte Sanierung nur klappen wird, wenn der „Business Case“ stimmt. Bei Nebenwohnsitzen und Nicht-Wohngebäuden werden wohl am ehesten baurechtliche Vorgaben wirken.

Es sind neue Bauprodukte zu entwickeln, die langlebig, wartungsarm, energieeffizient und günstig sind und gleichzeitig für komfortables und gesundes Wohnen sorgen. Technologieentwicklungen in diesem Bereich haben ein enormes Exportpotenzial. Wenn es gelingt, den heimischen Bauprodukteherstellern einen pulsierenden Heimmarkt für klimaneutrale Produkte zu bieten, können aus dieser Sparte zukünftige Exportschlager werden.

Denn alle Länder auf der Blauen Perle, die unser Globus von außen betrachtet ist, stehen vor derselben Herausforderung: ihren Erhalt zu sichern.

Analyse der Ungleichbehandlungen gefragt

Von Michael Klien

Die Arena Analyse hat im Bereich der Mieten und der Leistbarkeit dargelegt, dass das jetzige System mehrere Ungleichbehandlungen produziert. Ungleichbehandlung bedeutet, dass die Mietunterschiede nicht auf die Eigenschaften der Wohnung (Lage, Qualität, Ausstattung) zurückzuführen sind, sondern auf andere Faktoren. Beispielsweise unterscheiden sich die Mietpreise für vergleichbare Wohnungen je nach:

- ▶ Alter der Verträge
- ▶ Geförderte Wohnung, ja oder nein?
- ▶ Fällt die Wohnung unter eine Regulierung? Und wenn ja, welche? Letzteres hängt stark von der Dauer des Mietverhältnisses ab.

Zum Teil wurden in der Arena Analyse auch weitere, neue Ungleichbehandlungen vorgeschlagen:

- ▶ Regulierte Miete ab 20 Jahren nach Errichtung
- ▶ Einführung „kleiner Vermieter“

Die grundsätzliche Frage für eine Wohnrechtsreform sollte es daher sein, diese Ungleichbehandlungen in mehreren Schritten zu analysieren:

- ▶ Welche dieser Ungleichbehandlungen sind sinnvoll und welche ungerecht/schädlich?
- ▶ Wie große Preisunterschiede zwischen den Segmenten (freifinanzierter Bereich – geförderter Bereich – regulierter Bereich – „Altmieten“) sind tolerierbar?
- ▶ Welche Maßnahmen sollten für die einzelnen Bereiche ergriffen werden, wenn die Abweichungen von einer „gerechten Referenzmiete“ zu groß werden?
- ▶ Wenn beispielsweise der geförderte Bereich (Annahme reiner Kostendeckung) als Referenz herangezogen wird, ab welcher Abweichung soll in den freifinanzierten oder regulierten Bereich eingegriffen werden?

Zwischenresümee zum Wohnrechtskonvent

Von Andrea Jany

Der Wohnbau an sich ist eine, wenn nicht sogar die vielschichtigste und komplexeste von Menschen erschaffene Materie, welcher man sich inhaltlich widmen kann. Die Verflechtung von rechtlichen, technischen, ökonomischen, ökologischen, gesellschaftlichen und persönlichen Interessen kumuliert im Wohnbau zu einem multidimensionalen Konstrukt mit Zuständigkeiten verteilt auf mannigfache Umsetzungs-, Verwaltungs- und Entscheidungsebenen. Das Mitreden und Mitbestimmen *aller* an dieser Thematik Beteiligten erscheint auf den ersten Blick unmöglich organisier- und koordinierbar.

Dieser außerordentlichen Herausforderung hat sich das *Forum Wohn-Bau-Politik* auf österreichischer Ebene gestellt und im Mai 2019 den Wohnrechtskonvent initiiert. Unter Mitwirkung von Expert*innen und den Bürger*innen wurde in verschiedenen Formaten und Runden versucht dem Problemfeld näher zu kommen. Hierbei stellte sich auch u.a. ganz klar heraus, dass es nicht *das eine* Problem gilt zu lösen, sondern sich das Themenfeld über eine Vielzahl von Aspekten, Teilbereichen und angelagerten Feldern erstreckt. Das Mitreden und Mitbestimmen, also die Partizipation als Instrument zu nutzen stellt aus wissenschaftlicher Sicht und in einer sich stetig wandelnden und heterogener werdenden Gesellschaft den Schlüssel zum Erfolg dar.

Partizipation blickt speziell im Bereich Wohnbau auf eine lange Tradition in Österreich zurück. Die 1960-80er Jahre im Wohnbau waren geprägt von international weit publizierten Konzepten und Projekten ersonnen von österreichischen Architekt*innen, Expert*innen, Politiker*innen und Bürger*innen. Die Steiermark stand damals im Rampenlicht der Wohnbau-Debatten. Das Experiment im Wohnbau war erlaubt, sowohl am Land als auch in der Stadt. Gegenwärtig leiden urbane Regionen unter dem Zuzug und den damit verbundenen steigenden Wohnkosten. Parallel sind rurale Regionen mit vermehrtem Leerstand und der Abwanderung konfrontiert. Beide Seiten einer gesamtheitlichen Lösung zuzuführen kann nur in einem Zusammenschluss *aller* am Wohnbau Beteiligten entstehen. Der konstruktive Dialog und Austausch sollten hierbei stets im Zentrum stehen.

Neue digitale Werkzeuge ermöglichen es, einen gut organisierten und koordinierten Weg auch über die Wiener Grenzen hinaus zu beschreiten. Die Einbindung *aller*, ob am Land oder in der Stadt, ob in Wien oder in Lustenau, ob Expert*in oder Bürger*in war das Ziel. Eine Vielzahl an Perspektiven, Sichtweisen und thematischen Komplexen wurden eingefangen und dokumentiert. Das *Forum Wohn-Bau-Politik* ergriff die Moderation aller

Stimmen für ganz Österreich zum Thema Wohnbau. Mitreden und Mitbestimmen setzt speziell zeitliche Ressourcen voraus, welche nicht jede/r im gleichen Maß aufbringen und leisten kann.

Die Grenzen des Wohnrechtskonvents werden hierbei sichtbar. Dennoch kann es nur gemeinsam gelingen die komplexe Materie des Wohnbaus in eine positive Zukunft zu führen. Der beschrittene Weg stellt für mich den innovativsten Ansatz dar, den ich kenne. Das Zeitalter der Kooperation scheint gerade zu beginnen. Der Dialog und Austausch stehen hierbei an erster Stelle. Der Wandel einer besitzenden hin zu einer teilenden Gesellschaft erscheint als ein ehrbares Ziel, in dem die vorherrschenden Partikularinteressen hinter dem anzustrebenden Gemeinwohl zurücktreten. Inwiefern der Wohnrechtskonvent hier Abhilfe leisten kann, bleibt derzeit offen. Ein Versuch ist es jedoch allemal im Sinne einer gesamtgesellschaftlichen Verantwortung eines durch die Bündelung aller Beteiligten und Kräfte Wert.

Weiterführende Fragen im Detail

Von Walter Rosifka

Aus meiner Sicht lassen sich drei sehr unterschiedliche Fragestellungen als zentral herausfiltern:

1. Braucht es eine Neuregelung der Zuständigkeiten von Bund – Ländern – Gemeinden?
 - ▶ Was soll tatsächlich in der Kompetenz des Bundes sein, was bei Ländern und Gemeinden? Ist es sinnvoll, dass man (Teil-)Kompetenzen für Bebauungsbestimmungen, Raumordnung, Bauordnung etc. von den Gemeinden wegverlagert (Stichworte dazu: „Freunderlwirtschaft“, aber auch „Beißhemmung“ der Bürgermeister und Gemeinderäte)?
 - ▶ Soll es ein Bundesministerium für Wohnen geben (gebündelt mit allen Bundeskompetenzen, die das Thema Wohnen/Wohnrecht berühren)?
2. Schuldenbremse und Nulldefizit:

Soll die Verpflichtung des Staates, der Länder, der Gemeinden, keine Schulden zu machen, für solche Investitionen NICHT gelten, denen ein geschaffenes Vermögen gegenübersteht (geförderte Wohnraumschaffung, Schulen, Spitäler etc.)?

3. Mietobergrenze

Wenn es eine Mietobergrenze geben soll, welche den Auswüchsen des Marktes entgegenwirken soll (in den Ballungsgebieten bzw. in den Gebieten in denen sich durchschnittlich verdienende Menschen das Wohnen/die Mieten nicht mehr leisten können), soll sie als Pauschalmietzins gelten, also ohne dass (alle? bestimmte?) „Nebenkosten“ (Betriebskosten) extra weiter verrechnet werden dürfen? Dann müsste die Obergrenze natürlich höher angesetzt werden, wie wenn die zusätzliche Verrechnung von sehr vielen Nebenkosten erlaubt wäre.

Hintergrund: Wenn der Immobiliengesellschaft oder Hausverwaltung z. B. nicht erlaubt wird, Versicherungsprämien, Kosten der Reinigungsfirma etc. auf die Mieter*innen zusätzlich zu überwälzen, sondern diese Kosten in üblicher Höhe schon in der (höheren) Mietzinsobergrenze eingepreist sind, dann besteht keine Gefahr, dass die Mieter*innen bei den Betriebskosten „über den Tisch gezogen werden“. Die Vermieter*innen und Hausverwalter*innen werden sich dann eher bemühen, kostengünstigerer Reinigungsfirmen zu beauftragen und nicht ihre Tochtergesellschaften, wodurch die Mieter*innen von überhöhten Preisen betroffen sind.

(Stich"wort": Wann immer zwei Vertragsparteien – in diesem Fall Vermieter/Hausverwalter und Reinigungsfirma/ Versicherungsanstalt – einen Vertrag aushandeln, von dem Dritte finanziell betroffen sind, dann wird es teuer. Die Mieter*innen zahlen, was andere vereinbart haben; woran in der Regel sogar die beiden Vertragspartner*innen verdienen.)

Das würde bedeuten: Neben einer Mietobergrenze (bzw. auch neben einem frei vereinbarten Mietzins) nur das erlauben, was (einigermaßen) „objektivierbar“ ist: Wasser- Kanal- und Müllgebühren, (reine) Energiekosten?

Reformbedarf im geförderten Wohnbau

Von Hans Jörg Ulreich

Aus dem bisherigen Verlauf des Wohnrechtskonvents ergeben sich aus meiner Sicht keine neuen Fragen, wesentlicher ist für mich, sich folgenden 3 Punkten einmal anzunehmen:

- ▶ Im gemeinnützigen, geförderten und im kommunalen Wohnungsbestand (speziell ab Baujahr 1970) gibt es ein großes Nachverdichtungspotenzial – dieses muss endlich genutzt werden.

- ▶ Einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen kommen nicht in den „sozialen Wohnbau“ hinein – hier müssen Zugangsbeschränkungen endlich beseitigt werden.
- ▶ Darüber hinaus braucht es eine Gesamtanalyse der Bestandsnutzung hinsichtlich sozialer Treffsicherheit, derzeit werden Bestandswohnungen ohne Einkommensüberprüfungen weitergegeben. Es handelt sich dabei jedoch um den günstigsten am Markt befindlichen Wohnraum.

Forum Wohn-Bau-Politik
Gemeinnütziger Verein
Michaelerstraße 19-23/18/12
1180 Wien

T: +43 (699) 1032 5044
office@forumwohnbaupolitik.at
www.forumwohnbaupolitik.at