

**PRESSE-
KONFERENZ**
23.09.2024

WOHNEN MUSS WIEDER LEISTBAR SEIN!

Fünf Jahre Bundesregierung: AK zieht wohnpolitische Bilanz – Viele Versprechen blieben unerfüllt, nur akute Probleme wurden angegangen – AK verlangt von nächster Regierung: Leistbares Wohnen endlich ernsthaft angehen!

THOMAS RITT

Leiter der Abteilung Kommunalpolitik und Wohnen der AK Wien

LUKAS TOCKNER

Abteilung Kommunalpolitik und Wohnen der AK Wien



Wohnen wird Luxus – Bundesregierung ließ Mieter:innen im Stich!

Private Mieten, Wohnungskaufpreise und befristete Mietverhältnisse sind in den letzten fünf Jahren stark gestiegen – Nächste Bundesregierung muss Wohnthema ernsthaft anpacken!

In den letzten fünf Jahren sind die Wohnkosten explodiert! Die scheidende Regierung reagierte nur auf tagesaktuelle Probleme und ließ wichtige Punkte ihres Regierungsprogramms liegen. Dabei hätte sie locker etwa eine wirksame Mietbremse einführen und befristete Verträge stoppen können. Der Schock in Zahlen: seit 2019 über 82.000 befristete Mietverträge mehr, Mieten für neue Verträge um 23 Prozent teurer! Trotz vieler neuer Wohnungen wurde vor allem damit spekuliert, sozialer Wohnraum blieb auf der Strecke.

„Die Bundesregierung hat dem Versagen der Wohnungsmärkte meist nur zugesehen. Immer mehr Familien zahlen 40 Prozent ihres Einkommens nur für die Miete, wenn sie nicht in Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen leben. Die neue Regierung muss leistbares Wohnen ernsthaft angehen. Wohnen ist ein Grundbedürfnis und nicht zum Spekulieren da“, betont Thomas Ritt, Leiter der Abteilung Kommunal und Wohnen.

Wohnpolitik im Fokus! Die kommende Regierung muss dringend für leistbaren Wohnraum und sichere Mietverhältnisse sorgen. Öffentliche Grundstücke nur mehr für geförderten Wohnbau und eine dauerhafte Wohnbauförderungsmilliarde sind ein Muss. Dazu: Befristete Mieten abschaffen, Strafen für Miethaie einführen und Mieten endlich mit einer Mietrechtsreform deckeln!

Wohnen in Zahlen seit 2019: So teuer und unsicher ist Wohnen in Österreich

Überangebot an neuen Wohnungen und steigende Preise¹⁾

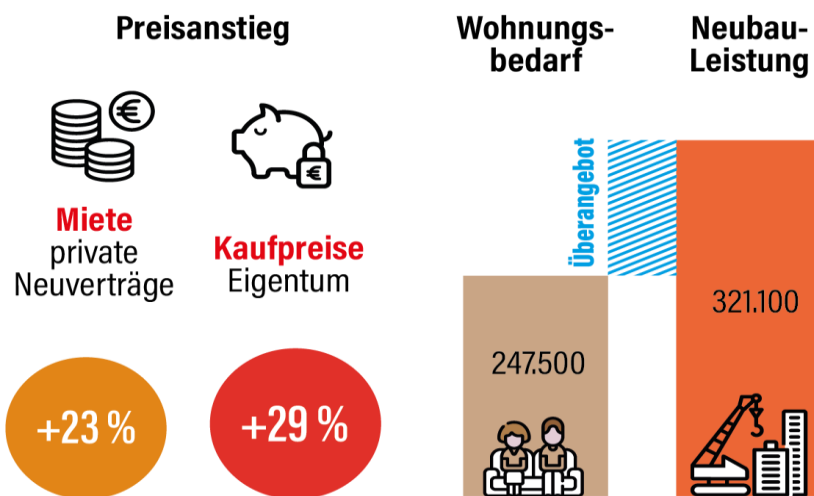
| | |
|--|---------|
| Wohnungsfertigstellungen ²⁾ | 321.140 |
| Wohnungsbedarf | 247.512 |
| Überproduktion | 73.628 |
| Kaufpreise | + 29 % |
| Hauptmietzinse Neuverträge | + 23 % |
| Verbraucherpreise | + 24 % |

1) Daten bis 2023; 2) Wert für 2023 aus Baubewilligungen geschätzt

Wie die Wohnkosten in Österreich explodiert sind, zeigt die Preisentwicklung seit 2008 noch viel deutlicher:

| | |
|---------------------------------|---------|
| Preise für Häuser und Wohnungen | + 133 % |
| Hauptmietzinse Neuverträge | + 71 % |
| Verbraucherpreise | + 48 % |

Mieten und Kaufpreise steigen trotz Überangebot rasch an 2019–2023

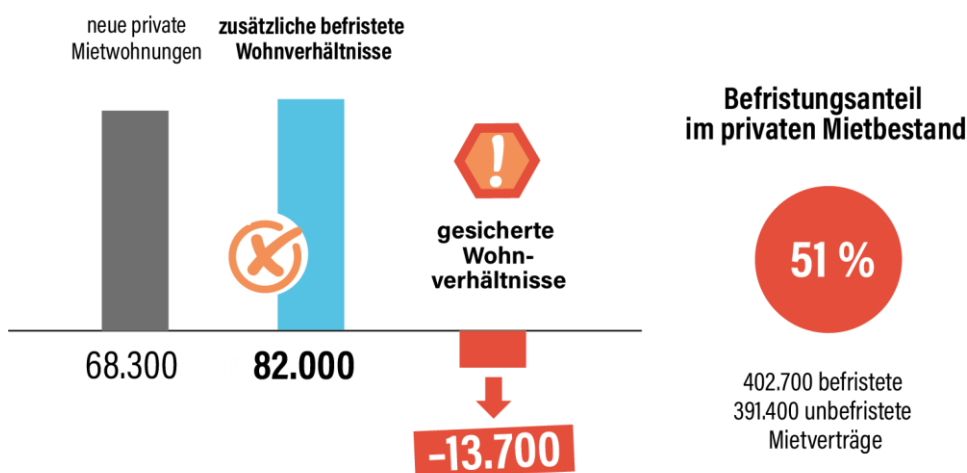


Quellen: Statistik Austria, ÖNB, AK Berechnungen

Jede zweite private Mietwohnung schon befristet (nur Hauptmieten)

| | 2019 | 2023 | ein Plus von |
|-----------------|---------|---------|--------------|
| Gesamt | 725.824 | 794.102 | 68.279 |
| davon befristet | 320.633 | 402.681 | 82.048 |
| Anteil in % | 44 % | 51 % | |

Weniger Wohnsicherheit trotz großer Angebotssteigerung Entwicklung Befristungen 2019–2023



Quellen: Statistik Austria, AK Berechnungen

Sozialwohnungen um drei bis 3,5 Euro pro Quadratmeter im Monat günstiger als private Wohnungen (Preise pro Quadratmeter) – Das kosten neue Mietverträge in Österreich

| | Gemeinnützige | Gemeinde | Private | Privater Neubau |
|------------|---------------|-----------|------------|-----------------|
| Österreich | 8,80 Euro | 8,70 Euro | 11,70 Euro | 12,20 Euro |

Quelle: Mikrozensus Statistik Austria, AK Berechnungen (Finanzierungsbeiträge bei Gemeinnützigen nicht inkludiert)

Neue Eigentumswohnung in Städten als Armutsfalle

Will sich eine Familie mit zwei Kindern (jährliches Haushaltseinkommen Median: 69.300 Euro) eine 100-Quadratmeter-Wohnung kaufen (20 Prozent Eigenmittel vorhanden, also 155.000 Euro), so gehen allein für die Kreditrückzahlung 55 Prozent des Haushaltseinkommens drauf. Rechnet man Betriebskosten, Strom & Co. dazu, sind es sogar 65 Prozent des Haushaltseinkommens. Mit ihrem Haushaltseinkommen abzüglich aller Wohnkosten wären sie in der Armutsfalle – der vierköpfigen Familie bleibt zu wenig zum Leben: 24.000 Euro pro Jahr!

Wohnen wurde teurer, unsicherer und unleistbarer – die „Baustellen“

Teures Wohnen trotz Rekordbauleistung

Über 320.000 neue Wohnungen in nur fünf Jahren in Österreich – obwohl der Bedarf bei unter 250.000 lag. Es wurde eine Stadt so groß wie Salzburg zu viel gebaut. Doch trotz des Überangebots explodieren die Preise für Wohnungen und private Neuvermietungen weiter. Viele Wohnungen landen als reine Kapitalanlage auf dem Markt. Der Boom der gewerblichen Immobilienbranche verdrängt zunehmend den geförderten Wohnbau. Erschwingliche Grundstücke werden rar, und hohe Baupreise machen geförderten Wohnbau fast unmöglich. Der Anteil geförderter Bauvorhaben bei den Fertigstellungen ist dramatisch eingebrochen!

Hohe und unsichere Mieten

Neue Mietverträge im privaten Bereich sind jährlich um durchschnittlich 2.500 bis 3.000 Euro teurer als bei Genossenschaften oder Gemeinden. Besonders in Ballungszentren und Tourismusgebieten können die Preisunterschiede noch deutlich höher sein. Zudem sind die meisten neuen Verträge befristet, oft auf drei bis fünf Jahre. Drei Viertel der neuen privaten Mietverträge sind befristet, was Unsicherheit (von einer Vertragsverlängerung kann nicht ausgegangen werden) und Unfairness (Rechte wie Mietzinsüberprüfung erhöhen das Risiko einer Vertrags-Nichtverlängerung) für Mieter:innen bedeutet. Dazu wird es oft unbezahlbar, da Vertragsverlängerungen mit Mieterhöhungen einhergehen.

Wohnungen als Geldspeicher

Eine Flut an Finanzveranlagungen in Wohnimmobilien trieb die Preise hoch. Die Devise "Grundbuch statt Sparbuch" entstand. Allein in den Corona-Jahren 2020 und 2021, als Wirtschaft und Gesellschaft zwischenzeitlich stillstanden, stiegen die Wohnungspreise um massive 26 Prozent an.

Zinswende verscheucht institutionelle Anleger

Hohe Finanzierungskosten bremsen den gewerblichen, frei finanzierten Wohnbau. Seit der Zinswende Mitte 2022 endete die Betongold-Euphorie; der Bauboom ist vorbei. Vermögensverwaltungen und Kapitalgesellschaften investieren nun in Staatsanleihen und andere Produkte. Immobilienentwickler wie Signa rutschten in die Insolvenz. In der Bauwirtschaft sind mittlerweile Auftragsbücher leerer, die Arbeitslosigkeit ist im Vergleich zum Vorjahr bereits spürbar gestiegen.

Wohnungskauf: Nur Erben macht's möglich!

Immopreise haben sich in den letzten eineinhalb Jahrzehnten mehr als verdoppelt. Löhne stiegen nur um die Hälfte. Eigentum ist für viele Menschen unerschwinglich (siehe Beispiel, Seite 4) – ein Kauf von Wohnungen oder Häusern ist nur mit Familienvermögen möglich, also durch Erben oder Schenkungen.

Wohnpolitische Bilanz der Bundesregierung – das wurde (nicht) angepackt

Welche Maßnahmen hat die scheidende Bundesregierung nun gesetzt, um der langfristigen Teuerungsspirale beim Wohnen entgegenzuwirken? Fazit: Die Regierung scheitert bei der Wohnkostendämpfung. Sie war in der Wohnpolitik eine Getriebene und keine Gestaltende. Das Regierungsprogramm blieb größtenteils unerledigt. Konkret:

✚ Aktive Delogierungsprävention in der Pandemie

Nach der Angelobung der türkis-grünen Regierung führten Ausgangsbeschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie zu mehr Arbeitslosigkeit. Die AK warnte gemeinsam mit der Mietervereinigung und der Volkshilfe früh vor Kündigungs- und Delogierungswellen. Aufgrund des Drucks schuf die Regierung den Wohnschirm, der Räumungsklagen verhinderte – auch ein Erfolg für die AK.

✚ Bestellerprinzip bei von Makler:innen vermittelten Mietwohnungen

Die AK hatte schon seit Jahren auf ein Bestellerprinzip bei Makler:innen gepocht. Das kam nach langem Druck Mitte 2023. Seither müssen in der Regel keine Provisionen mehr von Mieter:innen bezahlt werden. Schönheitsfehler sind vereinzelt vorkommende Umgehungsversuche von Makler:innen und Vermieter:innen sowie, dass das Bestellerprinzip beim Wohnungskauf nicht gilt.

✚/⇒ Spätes Baukonjunkturpaket mit bröckeligem Fundament

Die Gesamtinflation, hohe Energiepreise und starke Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank bremsten das Wirtschaftswachstum, besonders im Wohnbau. Die Baubewilligungen für neue Wohnungen gingen ab Mitte 2022 stark zurück. Die Regierung antwortete erst im Frühjahr 2024 mit einem Baukonjunkturpaket, das aber vorrangig den geförderten Mietwohnungsbau unterstützt – das ist positiv. Allerdings verhindern die langen Vorlaufzeiten und hohe Bodenpreise in Ballungszentren, dass mehr Förderungen auch wirklich rasch mehr geförderten Wohnbau bringen. In Wien profitiert der soziale Wohnbau von den Fördergeldern des Bundes, da der Wohnfonds bis 2026 verstärkt Grundstücke bereitstellt. Es ist aber absehbar: nicht alle Bundesländer werden die Gelder aus dem Konjunkturpaket wirklich abrufen können.

⇒ Keine wirkungsvolle Mietenbremse in der Inflationskrise

Der Wirtschaftsaufschwung nach der Corona-Pandemie und der Krieg in der Ukraine lösten eine starke Teuerungswelle aus. Die AK warnte früh vor einer Spirale aus Preissteigerungen und Mieterhöhungen. Trotz breiter öffentlicher Resonanz reagierte die Bundesregierung spät: Die Mietenbremse, gültig seit 1. Januar 2024, schließt die teuersten (privaten) Mieten aus und bremste die günstigen, also jene in lastenfreien Genossenschaftswohnungen. Eine Mietenbremse von fünf Prozent bleibt wirkungslos, da für die Jahre 2024 bis 2026 die Inflation mittlerweile merklich zurück geht. Das ist nur reine Kosmetik.

⇒ Wesentliche Punkte des Regierungsprogramms blieben unerledigt

Eine Wohnrechtsenquete und eine Novellierung des Mietrechts fanden nicht statt. Eine erneute Zweckbindung der Wohnbaufördermittel ist nicht erfolgt. Eine verstärkte Bereitstellung öffentlicher Grundstücke für den geförderten Wohnbau ist ausgeblieben. Die angekündigten Initiativen zur Baukostensenkung fanden ebenfalls nicht statt.

Wohnen ist ein Grundrecht und muss leistbar sein!

Ritt: „Jede:r braucht ein Dach über dem Kopf – Wohnen ist ein Grundrecht und kein Spekulationsobjekt! Nur ein Beispiel: Im Juli 2023 war die vierte Erhöhung der Kategoriemieten in nur 15 Monaten von in Summe fast 25 Prozent. Wer kann sich das leisten? Die Mietbremse kam zu spät, setzt falsch an und hilft so niemanden. Statt eines Betongold-Booms braucht es eine soziale Baupolitik, also leistbaren Wohnraum und sichere Wohnverhältnisse. Die nächste Bundesregierung muss Wohnen ganz oben auf ihre Agenda setzen.“

Die AK bleibt beim leistbaren Wohnen dran und hat die Lösungen

1 Mehr geförderter Wohnbau – Wohnbauförderungs-milliarde für Länder: In den Großstädten fehlt es an bezahlbarem Wohnraum. Die nächste Regierung muss eine Wohnbau-Milliarde für die Länder dauerhaft locker machen! Damit könnten jedes Jahr 12.000 zusätzliche, geförderte Mietwohnungen entstehen. Diese Milliarden-Investition finanziert sich letztlich durch weniger Bau-Arbeitslosigkeit selbst!

2 Öffentliche Grundstücke für geförderten Wohnbau und Bodenpolitik: Hohe Grundstückspreise bremsen den geförderten Wohnbau und damit auch das an sich zweckmäßige Baukonjunkturpaket. Die nächste Regierung soll daher die öffentlichen Grundstücksreserven erfassen und in einer „Wohnbauunterstützungs-Stelle“ bündeln. Öffentliche Grundstücke dürfen nur mehr für geförderten Wohnbau verwendet werden – und sollen bestenfalls über Baurechtsverträge langfristig unter öffentlicher Kontrolle bleiben. Zudem sollten bodenpolitische Maßnahmen wie etwa die Wiener Widmungskategorie für geförderten Wohnbau bundesweit ausgerollt werden.

3 Aus für Befristungen im Mietvertrag: Große Immo-Gesellschaften und Vermietungsunternehmen sollen nicht mehr befristet vermieten dürfen. Privatpersonen sollen ab der zweiten von ihnen vermieteten Wohnung unbefristet vermieten. Pro Privatperson soll also ausnahmsweise weiterhin eine einzelne Wohnung befristet vermietet werden dürfen.

4 Modernes, transparentes Mietrecht: Das neue Mietrecht muss klar, gerecht und transparent sein. Es muss klare Mietobergrenzen für den privaten Bereich geben. Zuschläge in einem reformierten Richtwertsystem sind wirksam zu begrenzen. Zudem muss es für alle privaten Mietwohnungen gelten, die älter als 30 Jahre sind. Dadurch wird der Neubau nicht behindert.

5 Strafen für Mietwucher: Wird die erlaubte Miete um mehr als 20 Prozent überschritten, sollen saftige Geldstrafen drohen. Mehr als 50 Prozent Wucher sollen künftig als Straftat gelten – ähnlich wie in Deutschland, wo harte Strafen warten!

6 Eine echte, wirksame Mietpreisbremse: Eine Deckelung für alle indexbasierten Mieterhöhungen muss dringend her: VPI-gebundene Mieten – das sind die Richtwert-, Kategorie- und freien Mieten – dürfen nur mehr einmal im Jahr um maximal zwei Prozent steigen – und das rückwirkend ab 2022.