

Eingereicht von
Auer Magdalena
(11904013),
Brandner Eric (12005605),
Freinschlag Sabrina
(12025155),
Schwarz Alice (12028589)

Angefertigt am
**Institut für Gesellschafts-
und Sozialpolitik**

Beurteiler / Beurteilerin
Dr. Harald Stöger

Datum
Jänner 2023

EINSTELLUNGEN DER ÖSTERREICHISCHEN POLITISCHEN AKTEURE AUF BUNDESEBENE



Forschungsbericht

im Rahmen des Kurses UE Projektstudium II

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung (Schwarz)	3
2. Begriffserklärungen zentraler Aspekte (Freinschlag; Ausnahmen: 2.2 MRG und 2.5 Leistbarkeit)	4
2.1 Hauptmietzins	4
2.2 MRG - Mietrechtsgesetz (Auer)	4
2.2.1 Allgemeines zum MRG	5
2.2.2 Entstehung des MRG	5
2.2.3 Anwendungsbereiche des MRG in Österreich	6
2.3 Mietobergrenze	8
2.3.1 Kategoriemietzins	8
2.3.2 Richtwertmietzins	9
2.3.3 Angemessener Mietzins	10
2.4 Befristungen	10
2.5 Leistbares Wohnen (Schwarz)	11
2.5.1 Einkommen	11
2.5.2 Hauspreise und Mieten	11
2.5.3 Arbeitsmarktbedingungen	12
2.5.4 Hypotheken- und Mietzahlungen	12
3. Mietpreisobergrenzen und Universalmietrecht bzw. Vereinheitlichung des Mietrechts (Brandner)	12
3.1 Einteilung von Mietverhältnissen	12
3.2 Allgemeine Einordnung der Parteien	13
3.3 Die einzelnen Positionen im Detail	14
3.4 Bewertung von Mietpreisobergrenzen	19
4. Richtwertmieten (Freinschlag)	22
5. Befristungen (Freinschlag)	24
6. Konzepte zur Förderung der Leistbarkeit (Freinschlag)	26
7. Novellierungsvorschläge (Auer)	31
7.1 ÖVP	31
7.1.1 Absicherung des gemeinnützigen Wohnbaus	31
7.1.2 Förderung des Mietkaufs	31
7.2 Grüne	31
7.2.1 Forderung einer Leerstandsabgabe und Baulandmobilisierung	31

7.3 SPÖ	32
7.3.1 verpflichtende Vertragsraumordnung und Baulandmobilisierungsabgabe	32
7.3.2 Unterstützung für die Mieter_innen und den sozialen Wohnbau	32
7.4 FPÖ	34
7.4.1 Ausweitung des MRG	34
7.4.2 Wiedereinrichtung einer Wohnbauinvestitionsbank	34
7.4.3 Errichtung einer gemeinnützigen Bundesbaugesellschaft	35
7.5 Neos	35
7.5.1 einheitliches Mietrecht	35
7.5.2 sozialer Wohnbau	35
8. Hintergründe der Parteien zu ihren Positionen (Schwarz)	36
8.1 ÖVP	37
8.2 FPÖ	38
8.3 SPÖ	39
8.4 Die Grünen	40
8.5 Neos	41
8.6 Mietpreisobergrenze	41
9. Schluss (Schwarz)	42
10. Abbildungsverzeichnis	44
11. Literaturverzeichnis	45
12. Anhang	53

1. Einleitung (Schwarz)

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Doch das Recht auf (leistbares) Wohnen ist nicht garantiert. Gerade in Zeiten hoher Inflation und Teuerungswellen spitzt sich die Situation zu, sodass ein immer größer werdender Anteil des Einkommens für das Wohnen aufgebracht werden muss. Gerade Geringverdiener_innen leiden darunter am meisten. In Österreich steigen die Mieten gemeinsam mit der Inflation an. Im Jahr 2022 wurden beispielsweise die Kategoriemieten drei Mal erhöht, was einer insgesamten Erhöhung von 23,4 Prozent entspricht. Die Löhne und Gehälter steigen jedoch um einiges langsamer an. Die monatlichen kollektivvertraglichen Löhne und Gehälter stiegen von Anfang 2020 bis November 2022 um 5,8 Prozent. Im Vergleich dazu stieg die Miete unter freien Mietverträgen (außerhalb des Vollarwendungsbereichs) in der gleichen Zeit um 12,2 Prozent an, was somit mehr als doppelt so stark ist (vgl. Huber 2022).

Bedingt durch gesellschaftliche Entwicklungen, wie dem demografischen Wandel oder der Migration (national und international), kommt es vermehrt zu einer Verschiebung des Wohnortes von ländlichen Gebieten in urbane Ballungsräume. Dieser Wandel bringt Probleme mit sich wie etwa Bodenknappheit oder die sinkende wirtschaftliche Lebensqualität in ländlichen Gemeinden (vgl. Stainer-Hämmerle 2022: S. 266). Egal wo der Fokus liegt, der Bedarf für die Politik zu handeln ist groß. Die politischen Akteure müssen ausreichend Wohnraum sicherstellen, der auch für alle leistbar ist.

Somit stellt sich die Frage, welche Möglichkeiten es gibt zu handeln und ob diese Maßnahmen zielführend sind. Wie sieht der Diskurs in der österreichischen Politik aus zu gewissen wohnungspolitischen Maßnahmen? Welche Positionen vertreten die einzelnen Parteien?

Bei der Thematik bezahlbares Wohnen entschieden wir uns für die Intersektion mit Politik und den Positionen der Parteien. Genau formulierten wir folgende Forschungsfrage: Welche Unterschiede und Gemeinsamkeiten zwischen den Einstellungen von Bundesregierung und Opposition zu ausgewählten Punkten, zum Thema leistbares Wohnen in Österreich, gibt es? In dieser Arbeit geht es also um die Parteien auf Bundesebene und nur die Positionen der Parteien, die aktuell entweder in der Regierung oder Opposition sind, wurden analysiert. Zu den ausgewählten Aspekten und möglichen Maßnahmen zählen unter anderem die Mietpreisobergrenze, befristete Mietverhältnisse, Richtwertmieten und das Mietrecht.

Um diese Frage beantworten zu können und unsere Analyse dieses Themas aufzuarbeiten, stützen wir uns auf Sekundärdaten, ein Expert_inneninterview und die Dokumentenanalyse. Die Nutzung von Sekundärdaten, wie beispielsweise von Statistik Austria, war für unsere Arbeit wichtig, da es uns im Zuge dieser Arbeit nicht möglich gewesen wäre, Daten zum Wohnverhältnis in Österreich selbst zu erheben, diese aber einen wichtigen Einblick für die Analyse möglich machten. Durch Sekundärdaten konnten wir qualitative und repräsentative Statistiken in unserer Arbeit verwenden. Das Interview mit einer Expertin der Grünen erlaubte einen besseren Einblick in die Position der Partei, die gerade in Koalition mit der ÖVP in der Regierung ist. So konnten aktuelle und fundierte Informationen zu unserer Forschungsfrage entnommen werden. Der Großteil dieser Arbeit basiert auf der Methodik der Dokumentenanalyse. Diese Methode ist leicht zugänglich und bei vorliegender Forschungsfrage am geeignetsten. Durch die Analyse von Dokumenten wie Parteiprogrammen, konnten wir die Positionierungen der politischen Parteien ausarbeiten, ohne Expert_inneninterviews mit Vertreter_innen jeder Partei führen zu müssen. Die Dokumente bieten eine gewisse Repräsentation bestimmter Aspekte der sozialen Wirklichkeit.

2. Begriffserklärungen zentraler Aspekte (Freinschlag; Ausnahmen: 2.2 MRG und 2.5 Leistbarkeit)

Im Rahmen des vorliegenden Forschungsprojektes wird auf ausgewählte Aspekte des leistbaren Wohnens eingegangen. Für den allgemeinen Konsens werden betreffende Begriffe im Folgenden erläutert.

2.1 Hauptmietzins

Unter diesem Begriff wird die Kaltmiete bzw. die Nettomiete verstanden, demnach also jener Betrag, der an die Vermietung abgeführt werden muss. Er inkludiert weder die Betriebskosten, noch die Umsatzsteuer. In vielen Fällen stellen Heizung und Strom ebenfalls noch einen gesonderten Kostenfaktor dar, sind daher neben dem Hauptmietzins zu betrachten. ("Mietrechtsinfo" 2019: online)

2.2 MRG - Mietrechtsgesetz (Auer)

Im Zusammenhang mit der Forschungsfrage wird beziehend auf das Mietrechtsgesetz nur auf die ausgewählten Mietobergrenzen (s.u.) und befristetes Wohnen eingegangen. Die Mietobergrenzen finden sich im Vollenwendungsbereich des MRG wieder

(“Mietrechtsgesetz” 2023: online). Jene Mietobjekte außerhalb des Anwendungsbereichs unterliegen der freien Mietzinsvereinbarung. Für Genossenschaftswohnungen gelten eigene Regelungen, die im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) Abbildung finden. (“Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz” 2023: online)

2.2.1 Allgemeines zum MRG

Das Mietrechtsgesetz beschreibt die rechtlichen Grundlagen von Mietverhältnissen. Es regelt unter anderem den Kündigungsschutz von Mieter_innen, die Höhe der Mieten sowie Bestimmungen zur Erhöhung der Mieten, Weitergaberechte der Mieter_innen sowie Pflichten der Vermieter_innen zum Erhalt und zur Verbesserung der Mietobjekte. Das Mietrechtsgesetz ist gültig für die Miete von Wohnungen, Wohnungsteilen und Diensträume wie beispielsweise Werkstätten. Fallweise gelten nicht nur die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes, sondern es können auch Teile aus dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB), dem Steuerrecht oder dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) gelten. Im Rahmen des MRG haben Vermieter_innen bestimmte Pflichten zu erfüllen. Dazu gehören die Instandhaltung der Wohnung, Heizung und des Wasserboilers sowie das Durchführen von Reparaturen in der Mietwohnung (“Mietrechtsinfo” 2019: online).

2.2.2 Entstehung des MRG

Die dramatische Wohnsituation in Österreich – vorrangig in Wien – war am Anfang des 20. Jahrhunderts vor allem auf das mangelnde Vorhandensein von klaren Gesetzen zurückzuführen, wodurch es Eigentümer_innen möglich war, Mietwucherei zu betreiben und Kündigungen ohne genaue Gründe durchzuführen. Zu dieser Zeit wurden alle Mietverträge unter dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch aus dem Jahr 1811 geregelt. Im Jahr 1911 wurde als Reaktion auf diese Wohnsituation der Allgemeine Mieterverein in Wien gegründet, der sich eine Veränderung der Umstände zum Ziel setzte. Nach Stillstand der Vereinsaktivität im Zuge des 1. Weltkrieges wurde der Verein wieder neu aufgebaut. Im Jahr 1921 wurde der Verein in „Mietervereinigung Österreichs“ umgetauft und die Vereinsaktivitäten nicht nur auf Wien beschränkt, sondern auf Österreich vollständig ausgeweitet, was zu Errichtungen von bundesländerspezifischen Mietervereinigungen führte. Die Mitgliederzahl der Mietervereinigung stieg stetig an, was folglich zu einem zunehmenden Erfolg der Massendemonstrationen und -proteste führte und im Jahr 1922 zur Einführung des Mietengesetzes führte (“Mietervereinigung Österreich” o. J.: online). Mit diesem Gesetz wurden Mietzinsbeschränkungen, der Kündigungsschutz, die Möglichkeit der Weitergabe von Mietwohnungen an Angehörige sowie die Begrenzung der Befristungsmöglichkeiten des ABGB eingeführt (“Mieterschutzverband” 2019: online). Durch

das erhebliche Ansteigen der Mitgliederzahl sowie die zunehmende Stärke der Vereinigung im Gesamten fühlte sich die Regierung unter Druck gesetzt und forderte 1934 die Einstellung der Aktivitäten der Mietervereinigung. Im Jahr 1945 wurde die Mietervereinigung Österreichs neu gegründet. Im Jahr 1982 wurde das Mietrechtsgesetz (MRG) eingeführt und löste das Mietengesetz ab. Dabei blieben einige Bestimmungen zum Kündigungsschutz erhalten und es wurden Mietzinsobergrenzen und Kategoriemieten eingeführt ("Mieterschutzverband" 2019: online). Durch die erheblichen Preissteigerungen gab es 1994 eine Novelle des Mietrechtsgesetzes. Es wurde der sogenannte Richtwert eingeführt, welcher das Kategoriemietzinssystem ersetzte. Es folgten weitere Novellen des Mietrechtsgesetzes in den Jahren 2002 und 2006, die den Einsatzbereich des Gesetzes stark begrenzten. Beispielsweise fallen Zubauten oftmals nur mehr in den eingeschränkten Anwendungsbereich des MRG, was zu keinen Grenzen bei der Bildung des Mietzinses oder klaren Regeln bei der Betriebskostenabrechnung führt. Die Bestimmungen des MRG wurden im Laufe der Zeit ständig geändert und angepasst, sodass heutzutage ein umfassender Bestand an Gesetzen vorliegt ("Mietervereinigung Österreich" o. J.: online).

2.2.3 Anwendungsbereiche des MRG in Österreich

Beim Mietrechtsgesetz gibt es Teil- und Vollaussnahmen, die beim Mieten einer Wohnung zu beachten sind. Diese gelten vor allem bei jüngeren Gebäuden. Somit teilt sich das Mietrechtsgesetz in drei Teile. Beim Vollanwendungsbereich sind die Mieter_innen gänzlich geschützt, das MRG gilt also zur Gänze. Unter den Vollanwendungsbereich fallen Altbauten und geförderte Neubauten ("Mietrechtsinfo" 2019: online).

Beim Teilanwendungsbereich greift das MRG nur teilweise. Die Mieter_innen profitieren hierbei vor allem vom Kündigungsschutz und es gelten die Regeln des MRG über Kauttionen, Befristungen sowie über das Eintrittsrecht nach einem Todesfall. Sowohl die Mietzinsbegrenzungen als auch die Bestimmungen zu den Betriebskosten des MRG kommen hier nicht zur Anwendung. ("BMSGPK" o. J.: online). Ansonsten gelten die Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches. In den Teilanwendungsbereich des MRG fallen Mietwohnungen, welche beispielsweise durch den Ausbau eines Dachbodens entstanden sind, die Baugenehmigung muss jedoch nach dem 31.12.2001 erteilt worden sein. Des Weiteren gehören zu diesem Bereich nicht ausgebaute Dachböden, welche nach dem 31.12.2001 vermietet wurden, Mietobjekte in Neubauten mit einer Baugenehmigung, welche nach dem 30.06.1953 erteilt wurde sowie vermietete Eigentumswohnungen in Gebäuden mit einer Baugenehmigung, welche nach dem 8.05.1945 erteilt wurde ("Mietrechtsinfo" 2019: online).

Bei Vollaussnahmen kommt das MRG gar nicht zur Anwendung, es wird sich rein auf die Regelungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches gestützt. Hierbei sind die Mieter_innen beispielsweise frei kündbar, da auch der Kündigungsschutz nicht anwendbar ist ("Mietrechtsinfo" 2019: online). Außerdem gibt es keine klaren Bestimmungen zu den Befristungen und der Mietzins wird frei vereinbart ("BMSGPK" o. J.: online). Unter Vollaussnahmen des MRG fallen Mietwohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäuser, Studierenden- und Seniorenheime, Ferienwohnungen, Hotels, Zweitwohnungen sowie Dienst- und Werkwohnungen ("Mietrechtsinfo" 2019: online).

Für den Teilanwendungsbereich und die Vollaussnahmen sind einige Definitionen des MRG nicht gültig, wie beispielsweise die Begriffe „Mietzins“ oder „Betriebskosten“. Es sollte deshalb vorher mit den Vermieter_innen abgeklärt werden, ob es sich beim Mietzins zum Beispiel um inklusive oder exklusive Mehrwertsteuer handelt. ("Arbeiterkammer" o. J.: online).

Betriebskosten

Beim Vollanwendungsbereich des MRG haben die Mieter_innen Kosten bezüglich des Hauptmietzinses sowie der Betriebskosten und öffentlicher Abgaben zu übernehmen. Beim Teilanwendungsbereich und bei den Vollaussnahmen gibt es hierfür keine klar festgelegten Bestimmungen, weshalb diesbezügliche vertragliche Regelungen mit den Vermieter_innen anzuraten sind ("WKO" 2022: online). Nach den Bestimmungen des MRG können folgende Betriebskosten an die Mieter_innen zur Übernahme der Kosten übergeben werden: Gebühren für Wasser und Kanal, Müllabfuhr, Verwaltungskosten, Versicherungen für Gebäude und Haftpflicht sowie Kosten für das Kehren des Rauchfangs und die Beleuchtung und Reinigung des Hauses. Hinzu kommen auch anfallende Kosten für den Betrieb von Fahrstühlen und Heizung. In den meisten Fällen zahlen die Mieter_innen eine monatliche Betriebskostenpauschale und bekommen jährlich eine genaue Abrechnung, was zu einer Nachzahlung oder einem Erhalt eines Guthabens führen kann, wenn monatlich zu viel bezahlt als verbraucht wurde ("Mietrechtsinfo" 2019: online).

Kündigung

Mieter_innen ist es möglich, eine Kündigung bei den Vermieter_innen einzureichen. Falls es keine klaren Regelungen zur Kündigungsfrist gibt, beträgt sie für die Mieter_innen einen Monat. Selbst bei befristeten Mietverträgen kann nach einem Jahr Laufzeit jederzeit eine Kündigung eingereicht werden. Wollen die Vermieter_innen eine Kündigung einreichen, so müssen sie dies bei der zuständigen Behörde tun. Vorausgesetzt, dass das Mietobjekt dem Kündigungsschutz des MRG unterliegt, müssen die Vermieter_innen einen rechtlich

gestatteten Grund für die Kündigung angeben. ("Mietrechtsinfo" 2019: online). Zulässige Gründe für eine Kündigung sind beispielsweise, wenn sich das Mietobjekt in einer verkommenen Verfassung befindet und/oder der_die Mieter_in die Verfassung des Mietobjektes nicht verbessern möchte oder der_die Mieter_in bei rückständigen Mietzins und trotz Mahnung nicht bezahlt. Auch bei Untervermietung des Mietobjekts durch den_die Mieter_in oder bei deren nicht regelmäßiger Verwendung sowie bei Todesfall kann der_die Vermieter_in eine Kündigung einreichen ("Mietrechtsinfo" 2019: online).

Weitergabe von Mietobjekten laut MRG

Mietobjekte können laut dem MRG im Falle eines Todes des Hauptmieters im Zuge einer Vererbung an die Angehörigen weitergegeben werden. Ebenso kann das Mietrecht laut dem MRG abgetreten bzw. übergeben werden. Aufgrund eines Todesfalles wird der Mietvertrag nicht aufgehoben, sondern automatisch vererbt. Falls die eintrittsberechtigten Personen auf das Mietobjekt verzichten wollen, sind sie aufgefordert, dies binnen 14 Tagen nach dem Todesfall dem_der Vermieter_in zu melden ("Mietrechtsinfo" 2019: online).

2.3 Mietobergrenze

Wie bereits erwähnt, wird im Zuge der Mietobergrenze eine Auswahl getroffen, wodurch folgende Unterthemen bearbeitet werden: Kategoriemietzins, Richtwertmietzins, Angemessener Mietzins.

2.3.1 Kategoriemietzins

Für dem Kategoriemietzins unterliegende Mietobjekte gilt eine Einteilung in die Kategorien A, B, C oder D. Bei letzterer wird zudem unter "Brauchbarkeit" und "Unbrauchbarkeit" unterschieden, d.h. Bewohnbarkeit. Das Mietobjekt wird anhand bestimmter bestehender oder fehlender Merkmale kategorisiert, wobei abhängig der Merkmalsqualitäten eine Auf- oder Abwertung stattfinden kann. Einzig das Merkmal "Zeitgemäße Badegelegenheit" ist davon unbetroffen und kann auch nicht durch andere Merkmale substituiert werden. Ist dieses nicht vorhanden, handelt es sich automatisch um eine Kategorie-D-Wohnung. ("Mietzinsobergrenzen" o. D.: online)

Kategorie A	3,60 Euro
Kategorie B	2,70 Euro
Kategorie C	1,80 Euro
Kategorie D brauchbar	1,80 Euro
Kategorie D	0,90 Euro

Abbildung 1: Preisbildung Kategorie A-D (“Kategoriemietzins” 2021: online)

Eigenschaft	Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C	Kategorie D	
Größe	mind. 30 m ²	-	-	-	-
Zustand	Brauchbarer Zustand	Brauchbarer Zustand	Brauchbarer Zustand	Brauchbarer Zustand	Nicht brauchbarer Zustand
Vorraum	Ja	Ja	Ja		
Küche oder Kochnische	Ja	Ja	Ja		
Baderaum oder Badenische	Ja	Ja	Wasserentnahmestelle		
WC	Ja	Ja	Ja	Kein WC im Innenraum, also nur Gang-WC *	

Abbildung 2: Kategorisierung (“Kategoriemietzins” 2021: online)

2.3.2 Richtwertmietzins

Diese Art der Obergrenze findet hauptsächlich (aber nicht ausschließlich) Anwendung bei Altbauten der Kategorie A. Er wird alle 2 Jahre an die Inflation und gegebenenfalls an gesetzliche Änderungen angepasst. Die Zusammensetzung des Hauptmietzinses erfolgt durch die Addition von Zuschlägen und der Subtraktion von Abschlägen vom Richtwert des jeweiligen Bundeslandes. Faktoren für solche Zu- oder Abschläge können beispielsweise die Lage und der Erhaltungszustand sowie die Ausstattung der Wohnung und des Gebäudes sein. Ob das jeweilige Merkmal einen Zu- oder Abschlag ergibt, hängt davon ab, in welchem Vergleich das betreffende Mietobjekt zur im MRG definierten Normwohnung steht. (“Mietzinsobergrenzen” o. D.: online)

Mietzinsrichtwert in Österreich

pro m² in EURO

gültig seit 1. April 2019

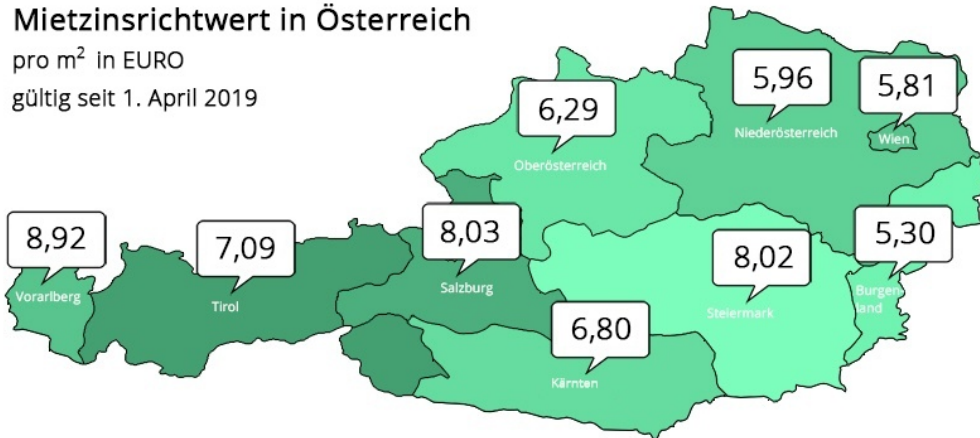


Abbildung 3: Mietzinsrichtwert in Österreich (“Richtwertmietzins” 2019: online)

2.3.3 Angemessener Mietzins

Der angemessene Mietzins ist bei weitem der lukrativste Mietzins, da das Gesetz keine konkreten Angaben über die Höhe formuliert. Allenfalls gibt es nur eine oberflächliche Beschreibung, wodurch ein großer Interpretationsrahmen besteht. Grundsätzlich wird der ortsübliche Marktmietzins erlaubt. Damit ist diese Form der Mietobergrenze die mit der schwächsten Dämpfungswirkung, wenn sie überhaupt wirkt. (“Mietzinsobergrenzen” o. D.: online)

2.4 Befristungen

Sobald eine Wohnung im Anwendungsbereich des MRG befristet vermietet wird, muss der berechnete Hauptmietzins, unmaßgeblich davon, welche Art zur Anwendung kommt, um 25% reduziert werden. (“Befristeter Mietvertrag” 2021: online) Damit gestaltet sich zwar die Mietzahlung einfacher, durch die übliche 3-Jahres-Befristung geht jedoch ein Zusatzrisiko einher. Bei befristeten Verträgen gibt es nämlich eine Bindung von mindestens einem Jahr, bis die Option der Kündigung für die mietende Partei besteht. Abhängig davon, ob die gesetzliche Frist von einem Monat oder eine abweichende Bestimmung von beispielsweise 3 Monaten gilt, kann die effektive Bindung mindestens 16 Monate betragen. Diese Bindung kann vor Ablauf der 16 Monate nur durch beiderseitiges Einvernehmen gelöst werden. Verlängerungen können allerdings beliebig oft vereinbart werden. (“Befristung von Mietverträgen” o. D.: online)

2.5 Leistbares Wohnen (Schwarz)

Diesen Begriff einheitlich zu definieren ist so gut wie unmöglich, da es keine offizielle Definition gibt. Allerdings gibt es ausreichend verschiedene Meinungen über Leistbarkeit. Laut EU-SILC etwa besteht eine Überbelastung, wenn ein Haushalt mindestens 40% des Haushaltseinkommens für Wohnen ausgeben muss. Statistik Austria zeichnet die Grenze der Leistbarkeit bei ca. 25% des Haushaltseinkommens (vgl. "Studie Leistbarkeit" o. D.: online).

Vor allem Menschen mit niedrigem Einkommen sind besonders von hohen Wohnkosten betroffen. Für die Gruppe der armutsgefährdeten Menschen liegt der Anteil der Wohnkostenüberbelastung bereits bei 40,3 Prozent (österreichweit) (vgl. Hammer o. D.: online).

Einflussfaktoren auf die individuelle Belastbarkeit von Kosten sind die Höhe des Einkommens im Vergleich zu den Wohnkosten, aktuelle Hauspreise und Mieten, Arbeitsmarktbedingungen sowie Hypotheken- und Mietzahlungen (vgl. Lukic 2018: S. 12).

2.5.1 Einkommen

Die Wahrnehmung von leistbarem Wohnraum hängt womöglich am stärksten vom individuellen Haushaltseinkommen ab. Dem stimmen auch Ökonom_innen zu, die das Problem eher bei den zu geringen Löhnen und Gehältern verorten, als an einem nicht ausreichenden Angebot an geeignetem Wohnraum. Noch schwieriger gestalten sich zudem die Bezahlbarkeit für bestimmte Gruppen, wie Alleinerziehende. Hier kommt hinzu, dass es oftmals an zielgruppengerechten Wohnungen mangelt und dadurch Wohnungen, die an und für sich leistbar gewesen wären, trotzdem nicht in Anspruch genommen werden können (vgl. Lukic 2018: S. 12f.).

2.5.2 Hauspreise und Mieten

An die real immer geringer werdenden Einkommen reihen sich stetig wachsende Preise für Eigentum und Miete, sodass die Schere hier unaufhaltsam auseinander geht. Gerade in der aktuell drückenden Lage der Corona-Pandemie sowie der Teuerungskrise, steht der Markt für Miete und Eigentum vor größeren Herausforderungen denn je. Es stellt sich schließlich die Frage, inwieweit der/die Durchschnittsbürger_in noch vom Eigenheim träumen darf. Dabei muss allerdings unterschieden bzw. betont werden, dass die Situation in Ballungsräumen um einiges kritischer ist als in ländlichen Gebieten (vgl. Lukic 2018: S. 13).

2.5.3 Arbeitsmarktbedingungen

Je schwieriger es für das Individuum ist, eine geeignete Beschäftigung zu finden - nämlich eine, die nicht nur zur individuellen Kompetenz und Leistungsfähigkeit passt, sondern auch das gewünschte Arbeitsausmaß erfüllt - desto weiter weg scheint der Traum des Eigenheims. Zumal die geeignete Tätigkeit noch fair entlohnt werden sollte (vgl. Lukic 2018: S. 14).

2.5.4 Hypotheken- und Mietzahlungen

Nicht nur der Kaufpreis des Eigenheims alleine stellt viele Interessent_innen vor große Herausforderungen. Vor allem hohe Mieten tragen das Potential, das Einkommen auf lange Frist so weit zu belasten, dass es unmöglich ist, mit dem Rest - dem Ersparten, wenn Sparen denn überhaupt möglich ist - Schritte in Richtung Eigenheim zu unternehmen. Aber nicht nur die Mieten stellen Leistbarkeitsprobleme dar. Ironischerweise sind auch Eigentümer_innen davon bedroht, ihren Wohntraum zu verlieren. Wenn beispielsweise Zinszahlungen ansteigen oder sich das Haushaltseinkommen verringert durch Jobverlust, Krankheit oder Reduktion des Arbeitsausmaßes (vgl. Lukic 2018: S. 14).

3. Mietpreisobergrenzen und Universalmietrecht bzw. Vereinheitlichung des Mietrechts (Brandner)

3.1 Einteilung von Mietverhältnissen

Im Zusammenhang mit dem Thema Mietpreisobergrenzen spielen die Vorschriften aus dem österreichischen Mietrechtsgesetz (MRG) beziehungsweise deren Anwendbarkeit eine wesentliche Rolle (vgl. Thomas, Koch, Schwarzbauer 2019: S. 322). Dabei kann zwischen vier verschiedenen Arten von Mietverhältnissen unterschieden werden.

Die erste Variante betrifft Mietverträge Unterkünfte, die überhaupt nicht unter den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fallen. Dazu zählen beispielsweise das Mieten eines Ein- oder Zweifamilienhauses, einer Ferienwohnung oder ein Heimplatz. Dieser Bereich wird von jeglichen Vorschriften aus dem Mietrechtsgesetz nicht berührt.

Für andere Mietverhältnisse ist das Mietrechtsgesetz teilweise anwendbar. Beispiele dafür sind Mietwohnungen, die nach 1953 fertiggestellt wurden und für deren Errichtung damals keine Fördermittel in Anspruch genommen wurden. Außerdem vermietete Eigentumswohnungen, die nach 1945 fertiggestellt wurden, in Gebäuden mit mehr als zwei

Wohneinheiten. Der Gesetzgeber regelt auch die Mietverhältnisse für Dachgeschoßwohnungen in Altbauten, die nach 2001 ausgebaut wurden (vgl. Arbeiterkammer 2022: online). Diesen nachträglich eingebauten Wohneinheiten kommt vor allem im Rahmen der städtischen Nachverdichtung eine wichtige Rolle zu (vgl. Isopp 2017: online): für diese Mietverträge gilt ebenfalls das Mietrechtsgesetz nur in Teilbereichen (vgl. Arbeiterkammer 2022: online). Die Vollanwendung des Mietrechtsgesetzes betrifft Wohnungen, die vor 1953 fertiggestellt wurden, vermietete Eigentumswohnungen, die vor 1945 fertiggestellt wurden und geförderte Neubauten (vgl. Arbeiterkammer 2022: online). Für diese Wohnungen werden die Mieten durch sogenannte Richtwerte gedeckelt (vgl. Thomas, Koch, Schwarzbauer 2019: S. 322).

Die vierte Variante stellen die Genossenschaftswohnungen dar. Diese wurden von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet oder befinden sich zumindest in ihrem Besitz. Hier kommt das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zur Anwendung. Aber auch den Vorschriften aus dem Mietrechtsgesetz kommt eine wichtige Rolle zu. Hier wird ein „kostendeckender Mietzins“ angewendet (vgl. Arbeiterkammer 2022: online). Das bedeutet, dass die Miete und der Finanzierungsbetrag gemeinsam nur den Kosten des jeweiligen gemeinnützigen Bauträgers entsprechen dürfen. Als zusätzliche Variante sind noch die Gemeindebauwohnungen zu erwähnen. Hier kommen wieder die Richtwertmieten aus dem Mietrechtsgesetz zur Anwendung (vgl. Thomas, Koch, Schwarzbauer 2019: S. 322).

Damit ist der Mietpreis für Wohnungen, die in den Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fallen, Gemeindewohnungen und Genossenschaftswohnungen bereits durch Gesetz begrenzt und reguliert. Wohnungen, dagegen die nicht oder nur teilweise vom Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes betroffen sind unterliegen keinen Mietpreisbeschränkungen und deren Bestandnehmer_innen sind nicht von den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes geschützt (vgl. ebd. S. 355).

Daher liegt der Fokus dieses Kapitels auf den Einstellungen der politischen Parteien zu Mietpreisobergrenzen in diesen beiden Bereichen. Allerdings kommt es, wie sich im Folgenden zeigen wird, immer wieder zu Überschneidungen, vor allem im Zusammenhang mit dem Universalmietrecht.

3.2 Allgemeine Einordnung der Parteien

Grundsätzlich möchten wir erst einmal eine grobe Abgrenzung zwischen zwei Arten von Einstellungen der Regierungsparteien zur Wohnungspolitik vornehmen. Hier werden bereits die ersten wesentlichen Unterschiede sichtbar.

ÖVP, Neos und FPÖ versprechen sich durch die Mechanismen der freien Kräfte des Marktes (Angebot und Nachfrage), positive Effekte: Die marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sollen dazu beitragen, dass mehr Wohnangebot am Markt geschaffen wird und daher die Mieten leistbarer werden. Daher spricht man sich eher für Maßnahmen aus, die den Bau von neuen Wohnungen attraktiver machen (vgl. Stanek 2020: S. 58-59). Eine Mietpreisobergrenze oder das Universalmietrecht würden (zumindest aus Sichtweise der meisten Ökonom_innen) in diesem Streben nicht hilfreich und führen zu weniger Angebot an Wohnraum (Lorenz, Sustala 2019: S. 1).

Die SPÖ und die Grünen nehmen dagegen eine vollkommen andere Position an und setzen auf einen genau gegenteiligen Effekt. Die Mieten sollen durch aktive Eingriffe in den Markt leistbar gemacht werden. Der Marktmechanismus soll beschränkt werden (vgl. Stanek 2020: S. 58-59).

Dazu soll noch erwähnt werden, dass Letztere ihren Fokus auf leistbares Wohnen im Sinne von leistbaren Mieten konzentrieren. Für ÖVP, Neos und FPÖ ist es dagegen wichtiger, den Erwerb von Eigentum einfacher und günstiger zu machen (vgl. ebd. S. 58-59).

Damit kommen wir zu der Annahme, dass für diese Akteure die Schaffung von leistbaren Mieten nur von geringerer Bedeutung ist. Was unserer Meinung nach auch ein Grund für ihre ablehnende Haltung gegenüber Mietpreisbeschränkungen sein könnte.

Diese beiden allgemeinen Trennlinien ziehen sich durch die Programme, Veröffentlichungen und Statements aller Parteien, wie sich später noch im Einzelnen zeigen wird.

3.3 Die einzelnen Positionen im Detail

Entsprechend der Logik dieser groben ideologischen Abgrenzung ist es wenig überraschend, dass die SPÖ eher für eine Mietpreisobergrenze eintritt. Zentraler Punkt der Forderungen ist die Einführung des sogenannten Universalmietrechts. Im Unterschied zur aktuellen Rechtslage (siehe oben) soll diese für alle Mietverhältnisse gelten, unabhängig davon, wann die jeweilige Wohnung fertiggestellt wurde. Darin enthalten wären klare Obergrenzen mit übersichtlichen Zu- und Abschlägen. Davon verspricht man sich eine faire Mietpreisgestaltung und Mieten, die um 15 % geringer sind als bisher. Für frei finanzierte Wohnungen würde das Universalmietrecht erst nach einem Zeitraum von 20 Jahren ab Fertigstellung zur Anwendung kommen (vgl. SPÖ 2019b: online).

Diese Obergrenze würde sich dabei an der Systematik der Richtwertmieten anlehnen. Damit käme das Konzept der SPÖ einer Ausweitung des Vollenwendungsbereiches des MRG auf alle Mietobjekte gleich (vgl. Stanek 2020: S. 46). Aber auch das Wohnungseigentumsgesetz müsste dafür angepasst werden (vgl. Parlament 2018: online).

Zusätzlich sollen Mieter_innen vor zu hohen Miet- und Betriebskostenforderungen geschützt werden: Die SPÖ fordert die Einführung von Geldstrafen für ungerechtfertigt hohe Mieten-

und Betriebskostenabrechnungen. Bei vorsätzlicher Überschreitung müssten Vermieter_innen, dann empfindliche Geldstrafen bezahlen. Diese könnten sich im Ausmaß von 300 % des Überbetrages bewegen (vgl. ebd.).

Das Thema Eigentumsquote steht nicht im politischen Fokus. Die Partei misst der Erfüllung dieser Kennzahl keine wesentliche wirtschaftliche Bedeutung bei (vgl. Der Standard 2019b: online).

Dazu möchten wir noch anmerken, dass es sich bei dem Begriff Universalmietrecht um eine Bezeichnung für ein Modell handelt, das 2014 von der SPÖ vorgestellt wurde (vgl. Putschögl 2022: online). Dieses sollte neben der Mietpreisobergrenze auch gestaffelte Befristungsabschläge und einen reformierten Lagezuschlag enthalten. Außerdem sollte sich die Miete daran orientieren, wie gut die Wohnung gedämmt ist (vgl. Mietervereinigung 2014: online) beziehungsweise wie energieeffizient gebaut wurde. Geplant waren unter anderem Zuschläge und Abschläge, je nachdem ob sich das jeweilige Objekt in einem guten oder schlechten thermisch-energetischen Erhaltungszustand befunden hätte (vgl. Putschögl 2022: online).

Eine vollkommen gegenteilige Position zu diesem Thema findet sich in den Forderungen der ÖVP. Diese spricht sich unter Berufung auf den Marktmechanismus klar gegen Mietpreisobergrenzen aus. Außerdem werden Maßnahmen gefordert, die den Ausbau des Angebots an Wohnungen attraktiver machen sollen (vgl. Der Standard 2019b: online). Auch dem Universalmietrecht der SPÖ steht man ablehnend gegenüber (vgl. Putschögl 2022: online). Hier argumentiert die ÖVP damit, dass vor allem in den Ballungsräumen eine hohe Nachfrage herrscht. Ein Universalmietrecht würde aus ihrer Sicht nur dazu führen, dass weniger Angebot geschaffen wird. Der Mietpreis sollte sich der ÖVP zufolge eher am qualitativen Zustand der Wohnung orientieren (vgl. Parlament 2018: online).

Gleichzeitig möchte man den Erwerb von Eigentum und den Mietkauf fördern. Einen Hebel dafür sieht die Partei in Abbau von Hürden bei den rechtlichen Rahmenbedingungen bezüglich Steuern und Gebühren (vgl. Der Standard 2019b: online).

Es zeigt sich also deutlich, dass ÖVP und SPÖ vollkommen unterschiedliche Meinungen zu diesem Thema vertreten. Vor allem bei der Frage, ob die Mietpreise für sämtliche Mietverhältnisse in Zukunft gedeckelt werden sollen, bestehen große Differenzen. Der ideologische Unterschied zwischen den Parteien, wird unserer Meinung nach, noch einmal durch folgendes Beispiel verdeutlicht:

SPÖ und ÖVP hatten sich während ihrer Koalitionen in der Vergangenheit schon öfter vorgenommen, das Mietrecht in Österreich umfassend zu reformieren. Dabei wollte die SPÖ auch das von ihnen so bezeichnete Universalmietrecht umsetzen. Es kam aber nie eine Einigung irgendwelcher Art zustande. Ein wesentlicher Grund dafür war, dass die ÖVP die

Einführung einer Mietpreisobergrenze kategorisch ablehnte. Die SPÖ sprach sich vor allem auch im Zuge ihres Universalmietrechts dafür aus (vgl. Putschögl 2022: online).

Die Grünen wollen dagegen wieder mehr Regulierung der Wohnungsmärkte und aktive Eingriffe in den Marktmechanismus. Dabei gibt es auch einige Gemeinsamkeiten mit den Positionen der SPÖ:

Grundsätzlich lässt sich sagen, dass die Grünen eine Vereinheitlichung des Mietrechts in Österreich wollen. Dabei wird, ähnlich wie bereits bei der SPÖ beschrieben, eine Ausweitung des Vollenwendungsbereiches des Mietrechtsgesetzes auf nahezu alle Mietverhältnisse gefordert. Um eine angebotsdämpfende Wirkung auf Investitionen abzufedern, sollen Neubauten, die ohne Förderungsmittel errichtet wurden, bis zum Erreichen einer bestimmten Altersgrenze besonders behandelt werden: Vollständig frei finanzierte Wohngebäude sind zumindest vorerst ausgenommen. (vgl. Stanek 2020: S. 54: online). In diesem Bereich würde diese Regelung dann 30 Jahre nach der Fertigstellung greifen. Ab diesem Zeitpunkt ist, wie im Grünen Regierungsprogramm von 2019 beschrieben, eine moderate Grundmiete vorgesehen. Zusätzlich dazu soll es auch Zu- und Abschläge geben. Diese sollten sich am Erhaltungsstand und an der Ausstattung der Wohnung orientieren. Um das zu gewährleisten, würde man das Mietrecht dementsprechend verändern (vgl. die Grünen 2019: S. 55). Damit würden die Richtwertmieten auch dort gelten (vgl. Stanek 2020: S. 54).

Es gibt aber noch weitere Gemeinsamkeiten bei den Vorschlägen von SPÖ und den Grünen zu diesem Thema. So setzen die Grünen bei ihrem Modell für Mietpreisobergrenzen beziehungsweise die Vereinheitlichung des Mietrechts ebenfalls auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Die Miethöhe sollte sich auch in diesem Modell an der thermisch-energetischen Effizienz des Mietobjekts orientieren (vgl. Putschögl 2022: online). Während unseres Expert_inneninterviews wurde im Zuge der Frage: „Welche Novellierungsvorschläge für das Mietrecht haben die Grünen?“ das Modell eines Mietpreisdeckels für ökologisch gut gebaute Wohnungen genannt. Dabei könnte man sich auch vorstellen, die Zu- und Abschläge davon abhängig zu machen, wie gut die Wärmedämmung in einem Gebäude ausgebaut ist. Diesen Vorschlag würde man sogar gerne europaweit für alle Formen des Mietrechts umgesetzt sehen. Die Richtwertmieten müssten dann auch entsprechend angepasst werden (vgl. Expert_in 2022).

Ergänzend zur Mietpreisobergrenze wollen die Grünen auch eine Bodenpreisbremse (vgl. Stanek 2022: S. 55).

Damit bestehen bei diesem Thema sehr viele Uneinigkeiten zwischen den Einstellungen von ÖVP und Grünen. Während Letztere eine klare und einheitliche Deckelung für alle Mietverhältnisse fordern, will die ÖVP eine möglichst freie Preisgestaltung für die Bereiche, wo bisher keine Mietpreisbegrenzungen gelten. Dabei ist, zumindest unserer Meinung nach, erwähnenswert, dass diese beiden Parteien im Moment gemeinsam an einem Konzept für eine Reform des Mietrechts arbeiten. Trotzdem gibt es auch Punkte, bei denen man sich einig ist. Dazu ist beispielsweise das Thema Energieeffizienz zu erwähnen. Auch die ÖVP könnte sich nämlich ebenfalls mit dem Gedanken anfreunden, die Höhe der Mietpreise an den thermisch-energetischen Zustand von Gebäuden und Wohnungen zu knüpfen (vgl. ebd. 2022).

Ein Vergleich mit dem Programm der SPÖ zeigt folglich, dass es bei den Parteien viele Ähnlichkeiten gibt. Das betrifft nicht nur die allgemeine Einstellung zum Thema Mietpreisobergrenzen und Universalmietrecht. Die beiden Parteien sind sich auch bei der konkreten Umsetzung dieser Vorschläge in vielerlei Hinsicht einig.

Die Neos vertreten dagegen wiederum eine wesentlich liberalere Sichtweise, die die Kräfte des freien Marktes betont. Diese ähnelt mehr dem Konzept der ÖVP. Einer Mietpreisobergrenze im freifinanzierten Bereich steht man generell ablehnend gegenüber (vgl. Der Standard 2019b: online). Leistbares Wohnen soll dadurch erreicht werden, dass mehr Angebot auf dem Markt geschaffen wird. Dies soll durch verschiedene Maßnahmen erreicht werden, die aus Sicht der Neos dazu beitragen, den Bau von neuem Wohnraum zu vereinfachen und zu attraktiven. In einem der Programme der Neos, den sogenannten „Plänen für ein neues Österreich“ aus dem Jahr 2019 werden einige dieser Punkte aufgelistet. Dazu zählen beispielsweise die Mobilisierung von Bauland, steuerliche Anreize oder weniger bürokratische Bauprozesse mit weniger Vorschriften. Außerdem ist man generell der Meinung, dass leistbarer Wohnraum eher durch den sozialen beziehungsweise den geförderten Wohnbau zur Verfügung gestellt werden sollte und nicht durch Beschränkungen bei anderen Mietverhältnissen (vgl. Der Standard 2019b: online, Neos 2019: S. 65-66). Für den sozialen Wohnbau wird auch der Vorschlag geäußert, dass man die Höhe der Miete vom Einkommen der Mieter_innen abhängig machen soll. So würde hier mit steigendem Einkommen auch die Miete steigen und umgekehrt (vgl. Stanek 2020: S. 53). Davon erhofft man sich mehr soziale Treffsicherheit (vgl. Der Standard 2019b: online). Ein Universalmietrecht im Sinne der SPÖ oder der Grünen wäre, unserer Meinung nach, nicht oder nur sehr schwierig mit den Vorstellungen der Neos vereinbar. Trotzdem spricht man sich auch hier für eine Vereinheitlichung des Mietrechts aus. Dabei besteht hauptsächlich das Ziel, dieses übersichtlicher und leichter verständlicher zu machen, im

Vordergrund. Dieser Vorschlag wird in verschiedenen Programmen der Neos erwähnt (vgl. Neos 2016: S. 82, Neos 2019: S. 65).

Ähnlich wie die ÖVP sehen die Neos auch die Verfügbarkeit von leistbarem Eigentum als sehr wichtig an. Daher möchte man den Erwerb von Eigentum erleichtern und fördern.

Zu erwähnen ist auch, dass sich die Neos dafür einsetzen, den Wohnbau ökologischer zu machen. Analog den Vorschlägen von SPÖ und Grünen wird gefordert, dass Mieten davon abhängig sein sollen, ob eine Wohnung ökologisch gut gebaut ist oder nicht. In diesem Zusammenhang stehen vor allem Sanierungsmaßnahmen im Vordergrund. Geht es nach den Neos, soll der Vermieter die Kosten für einen ökologischen Umbau der Wohnung in Zukunft auf die Wohnungsmiete aufschlagen dürfen. Das soll die Schaffung von nachhaltigem Wohnbau attraktiven (vgl. Neos 2019: S. 65, 67).

Die Position der Neos weist also sehr viele Ähnlichkeiten mit der, der ÖVP auf. Ein grober Gegensatz besteht dagegen zu den Sichtweisen von SPÖ und Grünen. Hier kann man sich nur bei wenigen Punkten einigen.

Abschließend möchten wir noch auf die konkreten Forderungen der FPÖ eingehen. Wie bereits erwähnt, ordnet Stanek diese Partei eher als eine wirtschaftsliberale Partei ein, die sich gegen einen Mietpreisdeckel stellt und sich auf die freien Kräfte des Marktes verlassen möchte.

Diese Erkenntnis schlägt sich in unseren Ergebnissen allerdings nur teilweise nieder. Außerdem konnten wir im Rahmen unserer Recherche mehrere verschiedene Vorschläge bezüglich Mietpreisobergrenze und Universalmietrecht ermitteln.

Die FPÖ ist im Grundsatz von dem Konzept einer Mietpreisobergrenze überzeugt. Diese würde allerdings nicht für den gesamten Bereich der Objekte gelten, die aktuell vom Mietrechtsgesetz ganz oder teilweise ausgenommen sind. In einem Interview aus dem Jahr 2019 spricht man sich für eine Mietpreisobergrenze für Mietobjekte, die vor über 25 Jahren fertiggestellt wurden aus. Außerdem soll es Ausnahmen für Wohnungen geben, die dem aktuellen baulichen Zustand entsprechen. Somit könnten die Vermieter_innen den Preisdeckel abwenden, indem sie ihre Wohnungen ordentlich nachsanieren (vgl. Der Standard 2019b: online).

Auch zum Thema Vereinheitlichung des Mietrechts beziehungsweise Universalmietrecht verfolgt man einen im Vergleich zu SPÖ und Grünen eher gemäßigten Ansatz. Aus Sicht der FPÖ soll in Zukunft der Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes deutlich ausgeweitet werden. Konkret möchte man alle Wohnungen, die ein Alter von 36 Jahren überschritten haben, einheitlich durch die Richtwertmieten deckeln (vgl. FPÖ 2022: online).

Dabei fließen auch wieder ökologische Aspekte in die Bewertung ein. Bei diesem Konzept würde die Höhe der Miete nämlich ebenfalls von der Energieeffizienz der Wohnung

abhängen. Dazu sieht der Vorschlag der FPÖ zwei Möglichkeiten vor. Zum einen besteht die Option, einer höheren Miete im Fall einer energieeffizient gebauten oder sanierten Wohnung und umgekehrt (vgl. Putschögl 2022: online). Der zweite Vorschlag wäre, dass energieeffiziente Mietobjekte, die sich in einem thermisch- energetisch guten Zustand befinden, wieder aus dem Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes herausfallen würden. Für diese Wohnungen würde dann wieder eine freie Preisbildung gelten (vgl. FPÖ 2022: online).

Gleichzeitig verfolgt man aber auch liberalere Positionen. Beispielsweise spricht sich die FPÖ dafür aus, dass mehr Wohnungen geschaffen werden müssen, um leistbares Wohnen gewährleisten zu können (vgl. FPÖ 2019: online). Das wäre allerdings, wie bereits erwähnt, mit einem Mietpreisdeckel sehr schwierig zu vereinbaren.

Außerdem tritt man für die Förderung von Wohneigentum ein (vgl. Der Standard 2019b: online).

Die FPÖ ist also weniger wirtschaftsliberal eingestellt als die ÖVP und die Neos. Manche Forderungen der Partei erscheinen uns eher als mit den Positionen der Grünen und der SPÖ vereinbar. Wie sich aus den Ergebnissen erkennen lässt, gibt es beispielsweise von allen drei Parteien (FPÖ, SPÖ, Grüne) die Forderung nach einem Mietpreisdeckel. Außerdem konnte gezeigt werden, dass sich alle untersuchten Parteien dafür aussprechen, dass sich die Höhe der Mieten daran orientieren soll, wie ökologisch und energieeffizient ein Mietobjekt gebaut ist. Hier scheint, über alle ideologischen Unterschiede hinweg, ein breiter Konsens zu bestehen.

3.4 Bewertung von Mietpreisobergrenzen

Welche konkreten Auswirkungen eine Mietpreisobergrenze tatsächlich hat, ist schwer zu beurteilen (vgl. Tomschke 2019: S. 29). Wie bereits erwähnt, sprechen sich die meisten Ökonom_innen gegen eine Mietpreisobergrenze aus. Dabei argumentieren die Expert_innen, dass Mietpreisregulierungen zu einer Verknappung des Angebots an Wohnraum führen würden (vgl. Lorenz, Sustala 2019: S. 15). Dieses Gedankenmodell gilt aber nur für einen „perfekten Mietmarkt“. Dieser ist in der Realität nur mit Einschränkungen vorhanden. In diesem Zusammenhang spielt wahrscheinlich auch das Ausmaß der Regulierung eine wichtige Rolle (vgl. Tomschke 2019: S. 24-25). In Deutschland kam es bereits im Jahr 2015 zur Implementierung eines Modells für eine Mietpreisobergrenze. Der Mietpreisdeckel gilt nur für Gebiete mit sehr starken Mietsteigerungen. Die Umsetzung des Mietpreisdeckels ist Ländersache. Die höchste zulässige Miete wird damit auf über 10 % einer „ortsüblichen Vergleichsmiete“ beschränkt. Zusätzlich ist aber zu erwähnen, dass viele Mietverhältnisse von dieser Regelung ausgenommen sind. Beispielsweise wurden die Mieten für bereits zuvor bestehende Verhältnisse nicht verändert (vgl. Kholodilin, Mense,

Michelsen, Claus 2018: S. 108-109). Eine solche Wohnung fällt erst unter den Mietpreisdeckel, wenn sie das erste Mal wiedervermietet wird (vgl. Tomschke 2019: S. 26). Außerdem sind Neubauten ausgenommen. Als Neubauten gelten Wohnungen, deren erstmalige Vermietung nach Oktober 2014 stattfand. Ähnlich zum (oben beschriebenen) Konzept der FPÖ in Österreich soll man sich auch aus dem Mietpreisdeckel herausanieren können (vgl. Kholodilin, Mense, Michelsen, Claus 2018: S. 109).

Die Auswirkungen dieses Konzepts wurden mittlerweile in mehreren empirischen Untersuchungen erforscht. Dabei ist allerdings anzumerken, dass auch damit nicht mit abschließender Gewissheit die Wirksamkeit der Obergrenzen eindeutig definiert werden konnte. Zudem weisen diese Erhebungen teilweise auch methodische Schwachstellen auf (vgl. Tomksche 2019: S. 29-35). Wir wollen trotzdem versuchen, anhand dieser Erfahrungen Erkenntnisse über die Auswirkung eines Mietpreisdeckels in Österreich abzuleiten.

Aus diesen Studien geht hervor, dass der Mietpreisdeckel zumindest zu geringeren Mieten führte. Dieser Effekt ist dabei vor allem in Regionen bemerkbar in denen die Mieten im Zeitverlauf stärker ansteigen. Außerdem wirkt sich der preisdämpfende Effekt stärker auf teurere Wohnungen aus (vgl. ebd. S. 32-33).

Untersucht wurden auch die Auswirkungen auf das Angebot an Wohnungen. Hier konnte ermittelt werden, dass die Preisobergrenze in Deutschland dazu führte, dass mehr neue Wohnungen gebaut wurden. Als Grund dafür wird die Tatsache gesehen, dass bestimmte Mietverhältnisse von der Regulierung ausgenommen wurden. Wenn die Wohnungen, die durch den Preisdeckel reguliert werden, nicht vom Markt genommen werden, könnte sich sogar das Angebot erhöhen (vgl. Kholodilin, Mense, Michelsen, Claus 2018: S. 115). Diese Erkenntnis lässt sich unserer Meinung nach zum Teil auch auf die Vorschläge zu Mietpreisen Obergrenzen von SPÖ, Grünen und FPÖ übertragen. Wie bereits erwähnt, wären hier auch bestimmte Segmente wie beispielsweise Neubauwohnungen unter einem gewissen Alter ausgenommen.

Abbildung 1

Wirkung einer pauschalen Mietregulierung

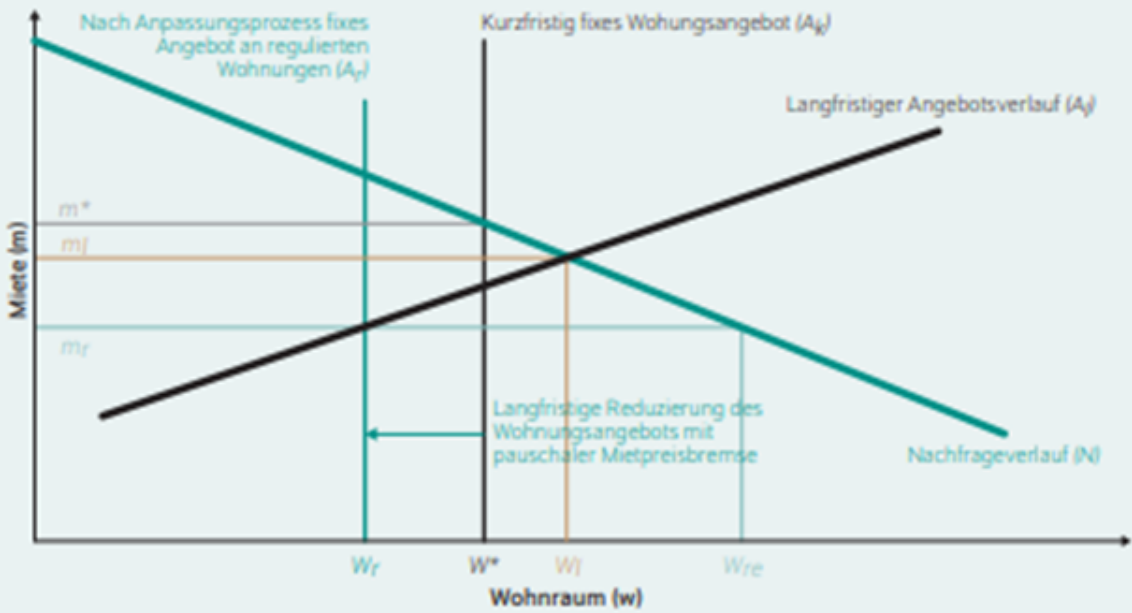


Abbildung 4: Auswirkungen einer Mietpreisobergrenze für alle Mietverhältnisse auf das Wohnangebot (Kholodilin, Mense, Michelsen, Claus 2018: S. 111)

Abbildung 2

Wirkung einer Mietregulierung nur im Altbausegment

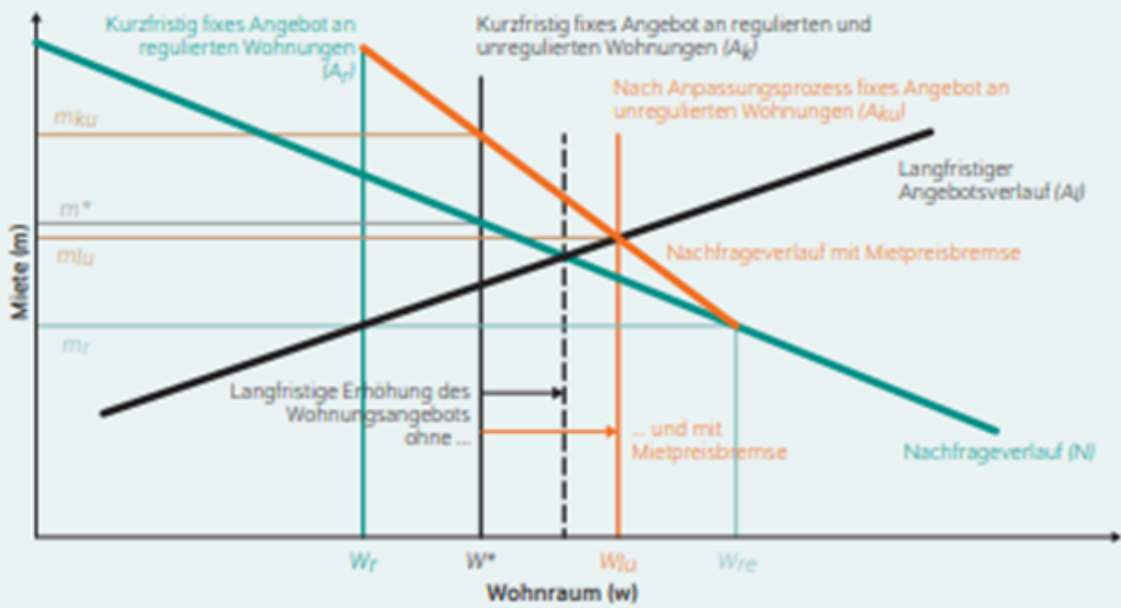


Abbildung 5: Auswirkungen einer Mietpreisobergrenze im Altbausegment auf das Wohnangebot (Kholodilin, Mense, Michelsen, Claus 2018: S. 111)

In Abbildung 4 werden die Auswirkungen einer Mietpreisobergrenze (m_r) für alle Arten von Mietverhältnissen (exemplarisch am Beispiel der Stadt Berlin) dargestellt. Die Mietpreisobergrenze liegt dabei unter der Marktmiete (m^*). Diese ergibt sich aus dem Schnittpunkt des kurzfristigen Angebotes (A_k) mit der Nachfrage N . Durch die Mietpreisregulierung würde das gesamte Angebot an Wohnraum sinken. Das führt dazu, dass nur mehr Wohnraum im Ausmaß W_r (Schnittpunkt: langfristiges Angebot (A_l) mit m_r) vorhanden ist. Durch die Obergrenze würde es zu einem verstärkten Zuzug in die Stadt kommen, was die Situation noch zusätzlich verschärfen würde. Dies wird in der Grafik durch den Unterschied zwischen W_{re} und W_r dargestellt. Gäbe es keine Regulierung wäre langfristig ein Angebot im Ausmaß von W_l vorhanden.

Abbildung 5 zeigt eine differenzierte Darstellung. Die Mietpreisregulierung greift nur im Altbausegment. Wie in Abbildung 1 steigt die Nachfrage aufgrund der Preisregulierung auf W_{re} . Tatsächlich steht aber nur ein Angebot der Menge W_r zur Verfügung. Der Verlauf der Nachfragefunktion ändert sich, ohne dass kurzfristig die angebotene Menge ausgeweitet werden kann. Im unregulierten Markt zeigt sich eine Mietpreissteigerung m_{ku} . Die Renditemöglichkeiten attraktiveren den Markt für weitere Wohnungsanbieter, sodass es langfristig zu einem größeren Angebot (W_{lu}) kommt.

Eine weitere wesentliche Frage ist, wie sich die Qualität der Wohnungen durch den Mietpreisdeckel entwickelt. Auf der einen Seite könnte man annehmen, dass die Möglichkeit des Heraussanierens dazu führt, dass die Vermieter mehr Modernisierungsmaßnahmen umsetzen. Gleichzeitig besteht aber die Befürchtung, dass dagegen auf kleinere Sanierungen verzichtet wird, weil sich diese nicht mehr rentieren (vgl. ebd. S. 111). Welche Variante davon eingetroffen ist konnte allerdings bisher nicht festgestellt werden (vgl. Michelsen und Mense 2019: S. 31). Aus diesem Blickwinkel lässt sich die Auswirkung des FPÖ Modells unserer Meinung nicht schlüssig beurteilen.

Es lässt sich aufgrund dieser Erfahrungen nicht mit Sicherheit beurteilen, ob es sich beim Mietpreisdeckel um eine wirkungsvolle Maßnahme handelt. Zielsetzung ist, das Wohnen für bestimmte Zielgruppen (z. B. Menschen mit niedrigem Einkommen) leistbar zu machen. Ob das letztendlich für Deutschland erreicht werden konnte, ist nicht feststellbar, weil entsprechende Studien dazu fehlen (vgl. Tomksche 2019: S. 33-34).

4. Richtwertmieten (Freinschlag)

Aufgrund der aktuellen Umstände bezieht sich die Analyse der Parteipositionen zu den Richtwertmieten fast ausschließlich auf die Bewältigung der Pandemie und die durch diese

(sowie den Russland-Ukraine-Konflikt) verursachte Teuerungskrise. Es wird allerdings versucht, Positionen und Meinungen auch von der Zeit vor der Pandemie abzubilden, sofern diese nicht zu weit in die Vergangenheit greifen.

Wie bereits in der Begriffsklärung erwähnt, wird der Richtwertmietzins in der Regel alle zwei Jahre an die Inflation bzw. an gesetzliche Änderungen angepasst. Eine solche Anpassung hätte im April 2021 stattfinden sollen, wurde allerdings auf das Folgejahr verschoben. Man wollte die Bevölkerung nicht zusätzlich zu den pandemischen Herausforderungen mit der Steigerung der Mietpreise belasten. Im Folgejahr fand man sich dann noch nicht in einer ausreichend guten Lage, sodass wiederum die Anpassung verschoben werden sollte ("Indexanpassung verschoben" 2021: online). Laut ursprünglichem Plan sollte diese 2023 wieder stattfinden und dann wie gewohnt alle zwei Jahre erhöht werden.

Mit dem momentanen Konflikt zwischen Russland und der Ukraine und der damit einhergehenden Teuerungskrise bildete sich unter den politischen Parteien ein Konsens, wonach einheitlich auf ein "Einfrieren" der Richtwertmietzins-Anpassungen bis 2025 plädiert wird. Allerdings scheiden sich die Geister bei den Einschätzungen, wie effektiv dieses Vorgehen sei und jede Partei für sich äußert sich mit eigenen zusätzlichen Vorschlägen.

So stimmt die FPÖ beispielsweise zu, dass der Bevölkerung in Zeiten der Pandemie und der Teuerungskrise keine Mietzinsanpassung zugemutet werden kann. Sie sieht den Aufschub dieser allerdings nicht als eine Dauerlösung an und appelliert an die Vermieter_innenseite, die Leistbarkeit für die Mieter_innenseite mit zu gewährleisten. Es wird damit argumentiert, dass Mieter_innen in den beiden Vorjahren bereits zu sehr unter der Krise gelitten hätten und nun die besser situierten - im Regelfall die Vermieter_innen - solidarisch agieren sollen. Zumal Letztere ohnehin durch Corona von steigenden Substanzwerten profitiert hätten. ("Erhöhung der Richtwertmieten unmöglich" 2022: online)

Die NEOS sehen ein zusätzliches Problem in der immer weiter auseinander klaffenden Wohlstandsschere. Die Haushaltseinkommen würden so gering ansteigen, dass ohnehin ein Leistbarkeitsproblem existiere, auch ohne die momentane Situation, die die Rahmenbedingungen nur weiter erschwert ("Zahnloses parteipolitisches Versprechen" 2022: online). Sie sind daher zwar ebenfalls für die Aussetzung der Anpassungen, halten dieses Mittel aber als zu unpräzise, da auch viele Wohlhabende von dieser Politik profitieren würden. Damit würde man das Ziel, einkommensschwache Haushalte zu entlasten, ein Stück weit verfehlen. Eypeltauer fordert eine zielgerichtete Wohnungspolitik, anstatt einer "Gießkanne ohne Treffsicherheit" ("Indexanpassung verschoben" 2021: online).

Die SPÖ argumentiert mit der Herausforderung der österreichischen Haushalte, die durch die Teuerung im Schnitt mit 3000 Euro belastet seien. ("5-Punkte-Paket" 2022: online) Neben einigen anderen genannten Themenpunkten fordern sie eine Intervention bei den Mietpreisen. Außerdem würden die Mieterhöhungen zusammen mit der hohen Inflationsrate nicht nur Schaden für die Mieter_innen, sondern auch für die Wirtschaft bedeuten. Um dem entgegenzuwirken, müsse es ein komplett neues System für leistbares Wohnen geben. Hier wird darauf hingewiesen, dass beispielsweise der Verbraucherpreisindex unzulässig wäre. Anstelle dessen wäre es sinnvoller, die Lohn- und Gehaltsabschlüsse heranzuziehen. ("Einfrieren der Kategorie- und Richtwertmieten" 2022: online)

Ein gemeinsames Zeichen setzen ÖVP, Grüne und SPÖ, die einen gemeinsamen Antrag zur Aussetzung der Mieterhöhungen einbrachten, der rund eine Million Menschen in Mietverhältnissen entlasten würde. Auch die FPÖ zeigte ihre Unterstützung. Allein die NEOS befanden dieses Mittel als langfristig untauglich. ("Indexanpassung verschoben" 2021: online)

5. Befristungen (Freinschlag)

Befristungen auf 3 Jahre sind im MRG seit 1994 möglich, davor waren Befristungen nur im Wohnungseigentumsgesetz möglich. 1997 wurde das Gesetz angepasst, wobei die Möglichkeit einer ausgeweiteten Befristung geschaffen wurde, mit einer bloßen Mindestdauer von 3 Jahren. ("Abschaffung befristeter Mietverträge" 2019: online)

Im Bereich der Befristungen werden Meinungen und Positionen der verschiedenen politischen Parteien augenscheinlich wenig bis gar nicht durch die momentane Krisensituation beeinflusst. Dafür existieren hier sehr differenzierte Vorstellungen, sogar innerhalb einer Partei. So gehen beispielsweise (aber nicht nur) die Meinungen zu Befristungen im privaten Wohnsektor verglichen mit dem gemeinnützigen Wohnsektor weit auseinander.

Ein gutes Beispiel ist vermutlich die FPÖ. Diese hat für jeden erdenklichen Bereich eine andere Einstellung. So sieht sie ein Verbot von Befristungen speziell für gewerbliche Vermieter_innen sinnvoll, während Wohnungen innerhalb der gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften/-gesellschaften ausschließlich unbefristete Verträge anbieten

sollen. (“Keine Befristung im sozialen Wohnbau” 2022: online) Allerdings will die FPÖ kurzfristige Mieten nicht generell verbieten. In Einzelfällen soll es den Parteien freistehen, sich für eine Befristung zu entscheiden oder nicht. So soll die Autonomie im Wohnungssektor zwischen Mieter_in und Vermieter_in gewahrt werden.

Etwas anders sieht es im Bereich der freifinanzierten Wohnungen aus. Für diese sollen nämlich befristete Verträge erlaubt sein, (“Frei finanzierte Eigentumswohnungen” o. D.: online) dennoch ist das Ziel, die Attraktivität langfristiger Mietverträge zu erhöhen. (“Was macht das Wohnen leistbar?” 2019: online)

Die ÖVP andererseits ist generell nicht für eine Abschaffung von befristeten Mietverträgen. Allerdings möchten Sie, wie die FPÖ auch, die Privatautonomie von Mieter_innen und Vermieter_innen erhalten, indem geeignete Rahmenbedingungen und Sicherheiten geschaffen werden, damit der individuell gewünschte Mietvertrag abgeschlossen werden kann, ob befristet oder unbefristet. (“Indexanpassung verschoben” 2021: online)

Auf der Seite der unbefristeten Mietverträgen stehen ganz klar die Grünen. Befristete Mietverträge seien ihrer Ansicht nach problematisch, nicht nur der ökonomische Mehraufwand, sondern auch der volkswirtschaftliche Schaden wären ihnen ein Dorn im Auge. (“Indexanpassung verschoben” 2021: online)

Die SPÖ steht generell für unbefristete Mietverträge. Der unbefristete Mietvertrag soll wieder die Norm darstellen, so wie es früher schon einmal war. Eine Befragung aus dem Jahr 2019 zeigt, dass ca. 72% der Befragten in einer befristeten Wohnung leben. (“Abschaffung befristeter Mietverträge” 2019: online) Die Möglichkeiten zu Befristungen sollen stark eingeschränkt werden. Befristete Verträge würden die Mieten zusätzlich verteuern. (“7-Punkte-Programm” 2018: online)

Die Neos sind für flexible und individuelle Lösungen. Weder befristet noch unbefristet seien in ihren Augen an und für sich etwas Schlechtes. (“Was macht das Wohnen leistbar?” 2019: online) Dabei sind sie vermutlich die stärksten Verfechter_innen von befristeten Mietverträgen. Dazu kommt nämlich ein Appell, die Mindestbefristungsdauer von 3 Jahren auf sechs Monate zu reduzieren. Dies wird begründet durch größere Flexibilität und geringeres Risiko, etwa speziell auf Vermieter_innenseite. Durch die Änderung der Mindestbefristungsdauer könne beispielsweise eine Wohnung saisonbedingt vermietet werden. Dadurch gäbe es weniger leerstehende Wohnungen und saisonal Beschäftigte kämen schnell und unkompliziert zu einer geeigneten Wohngelegenheit. (“Kündigung ohne Grund” 2016: online) Vorteile also auf beiden Seiten. Außerdem plädieren sie für die

Abschaffung der stillschweigenden Entfristung, wonach befristete Mietverhältnisse in ein unbefristetes Mietverhältnis übergehen, wenn die_der Vermieter_in die Wohnung nicht rechtzeitig zurückfordert. Nach der ersten Befristung soll demnach anstatt der bestehenden Regelung eine automatische Neubefristung auf drei Jahre erfolgen.

Loackers Ansicht nach stellt der überzogene Mieterschutz Nachteile für Vermieter_innen sowie Mieter_innen dar, da aus Angst vor Fallen des Mietrechts viele Wohnungen gar nicht erst angeboten werden. ("Kündigung ohne Grund" 2016: online)

Versuche man, Parteien wie die FPÖ oder die ÖVP schließlich in ein einziges System einzuordnen, stößt man aufgrund ihrer diversifizierten Meinungen schnell auf ein Problem. Dennoch könnte generell eine grafische Verortung der Parteien und ihrer Einstellungen zur Befristung von Mietverträgen in etwa wie folgt aussehen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass hinter- oder übereinander stehende Parteien nicht zwangsläufig eine zu unterschiedliche Meinung vertreten müssen, sondern eine solche Interpretation der Darstellungsweise geschuldet würde:



Abbildung 6: Darstellung Parteienpositionen (eigene Grafik)

6. Konzepte zur Förderung der Leistbarkeit (Freinschlag)

Im Interview mit einer Expertin von den Grünen ließen sich zahlreiche interessante Gesichtspunkte herausfinden, die im Sinne der Übersichtlichkeit in diesem Kapitel gesammelt werden sollen. Es lässt sich allerdings nicht ausschließen, dass Überschneidungen mit anderen Themenpunkten innerhalb dieser Forschungsarbeit entstehen. Alle Informationen (sofern nicht anders zitiert), auf die Bezug genommen wurden, finden sich im Anhang dieser Forschungsarbeit wieder.

Interviewleitfaden

Welche Novellierungsvorschläge für das Mietrecht haben die Grünen?

Welche konkreten Vorschläge zur Vereinheitlichung des Mietrechts haben die Grünen?

Gibt es konkrete Vorschläge für die aktuelle Teuerungskrise?

Wie stehen die Grünen zu Mietobergrenzen im Genossenschaftsbereich?

Welche Vorschläge im Regierungsprogramm stammen von den Grünen?

Wie bewerten Sie die Leerstandsabgabe?

Wie stehen die Grünen zur Wiedereinführung der Zweckbindung der Wohnbauförderung?

Was ist noch an Maßnahmen zum leistbaren Wohnen geplant?

Einen besonderen Handlungsbedarf gibt es wohl bei den Maklergebühren. Zur Entlastung vieler Menschen gibt es das Konzept, diese Gebühren, die beim Neubezug einer Wohnung oder eines Hauses an den_die Makler_in entrichtet werden, stattdessen als Ablösebetrag an den_die Vormieter_in zu bezahlen. Dieser Vorschlag wurde in Kooperation mit der ÖVP ausgearbeitet, jedoch zum Zeitpunkt des Interviews noch nicht durchgesetzt.

Des Weiteren wäre ein Mietpreisdeckel für ökologisch gut gebaute Wohnungen im Gespräch. Dieser sieht vor, Abschläge, beispielsweise für gute Wärmedämmung, zu ermöglichen, wodurch solche Objekte günstiger an den Markt kommen sollen. Ziel dabei ist, eine solche Regelung für alle Formen des Mietrechts europaweit durchzusetzen. Davon würde nicht nur eine riesige Zielgruppe von Mieter_innen profitieren, auch dem ökologischen Aspekt im Sinne des Umwelt- und Ressourcenschutzes würde damit Rechnung getragen.

Als Fallbeispiel des Linzer Wohnmarktes wurde ebenfalls die Stellplatzverordnung angesprochen. Hierin wird die Anzahl der Stellplätze für beispielsweise Kraftfahrzeuge, Fahrräder, Ladestationen für Elektrofahrzeuge geregelt. ("Bautechnikverordnung" 2023: online) Durch die gute Anbindung öffentlicher Verkehrsmittel wäre es zumindest in Linz vertretbar, sich in Richtung einer Reduktion von Parkplätzen zu bewegen. Immerhin soll die Miethöhe bei entsprechenden Wohnobjekten laut der Expertin zu ca. 20% dem Bau von Tiefgaragen geschuldet sein.

Ein weiterer Kostenfaktor spiele eine hohe Zersiedelung, also der Umstand, dass viele Gebäude außerhalb von Städten errichtet werden oder wurden. Man brauche hier mehr Infrastruktur, die Fläche wäre in Relation zur einzelnen Person größer, daher ineffizienter. In Summe also teurer pro Person als in zentralen Gebieten. In der Konsequenz gestalten sich auch die Mieten hier entsprechend teurer. Die Zersiedelung in Österreich wird durch die Abbildung 7 veranschaulicht. Einer hohen Zersiedelung könne man laut der Expertin dadurch begegnen, Wohnungen familien- und altersgerecht sowie barrierefrei zu gestalten und mehr Förderung in Sanierungen zu investieren, als in Neubauten. Auf lange Sicht schone man auf diesem Wege Ressourcen und stelle die Langlebigkeit der gebauten oder sanierten Objekte sicher. Ein weiterer Vorteil davon, Wohnraum für eine Vielzahl an verschiedenen Zielgruppen wohnbar zu gestalten, ist zum anderen der geringere Bedarf an Neubauten, da, wenn Wohnraum für eine Vielzahl an Zielgruppen angemessen ist, es weniger oft an der Vermittelbarkeit scheitert.

WENIGE ZENTREN, VIEL ZERSIEDELUNG. WO VIELE MENSCHEN IN ÖSTERREICH LEBEN:

Die heimischen Gemeinden nach Bevölkerungsgröße dargestellt.



Daten: Statistik Austria
Visualisierung: Tom Schaffer
MOMENT.

Zersiedelung in Österreich, Daten: Statistik Austria, Visualisierung: Moment.

Abbildung 7: Zersiedelung in Österreich (Schaffer 2019: online)

Zur aktuellen Teuerungskrise gibt es weitere Vorschläge, Betroffene in dieser Phase zu unterstützen und den Wohnraum sicherzustellen. Ein wichtiger davon ist, Residualgewinne

(oder "Übergewinne") abzuschöpfen und für die Unterstützung von Menschen mit geringem Einkommen zu verwenden. Das betrifft den Teil des Gewinns, der nach Abzug aller Gewinnanteile bzw. Kapitalkosten eines Unternehmens als Restbetrag übrig bleibt. Ein weiterer Ansatz liege bei der automatischen Indexierung von Sozialleistungen wie beispielsweise dem Arbeitslosengeld. Dabei geht es generell um die Zielgruppe der Armutsgefährdeten und bereits Armutsbetroffenen, die bekanntlich besondere Schwierigkeiten mit der Sicherstellung angemessenen Wohnraums haben. Daneben soll es eine langfristige Strompreisbremse geben, von der bereits Effekte spürbar wurden. Ebenfalls langfristig sollen Löhne und Gehälter angehoben werden, um auch der Inflation und der stetig steigenden Lebenshaltungskosten entgegenzuwirken.

Bezüglich der Mietobergrenzen im Genossenschaftsbereich gibt es eine klare Aussage zur Kreditsubventionierung durch die Vermietung. Beim Bau von Wohngebäuden für den Zweck der Vergabe durch eine Genossenschaft werden Kredite aufgenommen, die dann über eine längere Frist (üblicherweise Jahrzehnte) in die Mieten eingebettet und so "zurückverdient" werden sollen. Das Modell sieht eine niedrigere Subventionsrate zu Beginn des Mietverhältnisses vor, das über Zeit stetig anwächst. Man ging davon aus, dass "frische" Mieter_innen zu Beginn wenig verdienen und sich mit der Zeit schließlich höhere Mieten leisten können würden. Mit demographischen Änderungen im Sinne von Kurzzeitmieter_innen (Mieter_innen bleiben oft nicht mehr ein Leben lang in derselben Wohnung) gestaltet sich dieses Modell aber zunehmend problematisch für junge Menschen oder Menschen mit geringem Einkommen, die die steigende Subventionsrate mittragen müssen. Daher wird seit einiger Zeit ein Teil dieser Subvention vonseiten der Vermietung getragen und dies wird auch weiterhin von Bedarf sein, wenn nicht sogar eine höhere Belastung seitens der Genossenschaften im Raum steht.

Auch bezüglich der Leerstandsabgabe gäbe es laut der Expertin Handlungsbedarf. Die Leerstandsabgabe ist eine Gebühr, die für dauerhaft leerstehende Wohnungen anfällt. Im Moment gibt es eine solche Regelung aber noch nicht in Oberösterreich, in den restlichen Bundesländern herrschen diverse Bestimmungen. ("Leerstandsabgabe in Österreich" 2022: online)

Wie schon beim Ansatz, Wohnraumkosten durch niedrigere Zersiedelung zu reduzieren, soll auch eine Leerstandsabgabe dafür sorgen, dass günstiger und vor allem bereits bestehender Wohnraum genutzt wird. Durch hohen Leerstand gäbe es nicht nur Nachteile für potentielle Wohnungsinteressierte, sondern auch weniger Einsparungen im Wohnbau, da die durch den Leerstand wegfallende Fläche substituiert werden muss.

Eine Maßnahme, die dem leistbaren Wohnbau finanziell unter die Arme greifen würde, wäre die Wiedereinführung der Zweckbindung der Wohnbauförderung. Diese wurde seit 2001 schrittweise aufgelöst und sollte in der Vergangenheit sicherstellen, dass die Fördergelder tatsächlich auch in den Wohnbau fließen, sowie Rückflüsse dort verbleiben, anstatt zweckentfremdet zu werden. ("Zweckbindung Wohnbauförderung" 2017: online) Eine Wiedereinführung der Zweckbindung würde außerdem mehr Transparenz und bessere Planung durch eine Berichterstattungspflicht bewerkstelligen.

Neben den bereits angeführten Punkten, sprach sich die Expertin im Interview stark für faire, klare und unbefristete Mietverträge aus, betonte die Wichtigkeit des sozialen Wohnbaus mit einem Zwei-Drittel-Anteil im Neubau und unterstützte das Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2040, in dem auf die ökologische Bauweise und Versorgung Rücksicht genommen werden soll. Nicht zuletzt möchte sie auch an die Zielgruppe der Wohnungslosen erinnern und setzt damit einen Hinweis, dass noch weit grundlegendere Bedürfnisse gedeckt werden müssen. Dabei spricht sie von einem "Grundrecht auf Wohnen" - das es in Österreich leider so nicht gibt. So äußert sich die BAWO beispielhaft folgendermaßen:

"Recht auf Wohnen ist in Österreich eine Staatszielbestimmung und in Einzelgesetzen (Raumordnung, Wohnbauförderung etc.) als unverbindliches Ziel normiert, ohne dass daraus jedoch Wohnungssuchenden sowie von Wohnungslosigkeit Bedrohten / Betroffenen ein individuell durchsetzbarer Anspruch erwächst. Recht auf Wohnen kann von Einzelnen mithin auch nicht durchgesetzt werden, es handelt sich somit um eine KANNLEISTUNG! Sprich: im Zweifelsfall kann man halt nichts machen." (Schoibl 2016: 1)

7. Novellierungsvorschläge (Auer)

7.1 ÖVP

7.1.1 Absicherung des gemeinnützigen Wohnbaus

Die ÖVP setzt sich durch die Novelle zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz mit den Grünen für eine Absicherung des gemeinnützigen Wohnbaus ein. Die beiden Parteien fordern eine Verbesserung der Überwachung und Kontrolle von gemeinnützigen Bauvereinigungen bzw. Genossenschaften, wie auch verstärkte Maßnahmen gegen Wohnungsspekulationen ("Republik Österreich Parlament" 2022: online). Bei Wohnungsspekulationen handelt es sich um ein Geschäftsmodell, bei dem Immobilien gekauft, entmietet und anschließend renoviert werden. Die Immobilienobjekte sollen dann teurer verkauft werden. Folglich führt dies zu einer Vertreibung der Bewohner_innen, da die Wohnungen nicht mehr leistbar sind. Durch beispielsweise Vereinbarungen kann sichergestellt werden, dass die Menschen nach den Renovierungsarbeiten weiterhin in den Wohnungen bleiben können ("Skyline Atlas" o. J.: online). Johann Singer von der ÖVP äußert sich dazu folgend: „Gerade beim gemeinnützigen Wohnbau sei es für leistbares Wohnen wichtig, dass es zu keinen Spekulationen kommt.“ ("Republik Österreich Parlament" 2022: online). Mit der Novelle gelten sowohl die vorherrschenden Gesetze gegen Spekulationen bei Wohneigentum, welches im Nachhinein erworben wurde, als auch für sofortige Übertragungen von Eigentum ("Republik Österreich Parlament" 2022: online).

7.1.2 Förderung des Mietkaufs

Außerdem möchte die ÖVP die Möglichkeit des Mietkaufes fördern, was den Erwerb von leistbarem Wohneigentum ermöglichen soll. Ebenso sollen die Kaufpreise von Wohneigentum gesenkt werden. Dies will die ÖVP dadurch erreichen, dass die Partei die Nebenkosten von 20.000 Euro, die vom Staat für das erste Wohneigentum eingeholt werden, abschaffen. Vor allem junge Personen und Familien sollen die Möglichkeit haben, Eigentum zu erwerben ("APA-OTS" 2019: online).

7.2 Grüne

7.2.1 Forderung einer Leerstandsabgabe und Baulandmobilisierung

Laut den Grünen reduziert jede unbewohnte Wohnung die Chance, einen leistbaren Wohnraum zu finden, weshalb sie eine Abgabe für leerstehende Wohnungen fordern. Hierbei geht es vor allem um Wohnungen, welche als Anlageobjekt gekauft, aber nicht vermietet werden sowie bewusstes Leerstehenlassen von Altbauten, um diese in späterer Folge durch Neubauten zu ersetzen. Ebenso sollen jene Wohnobjekte, welche für

touristische Zwecke wie Airbnb genutzt werden eine Abgabe entrichten. Für Wohnungen, die länger als ein halbes Jahr leer stehen, soll ein Betrag in Höhe von 2/3 des Richtwertmietzinses pro m² bezahlt werden. Für eine 75 m² Wohnung wären das bei einem Richtwert von 6,15 Euro 3.690 Euro im Jahr. Ausnahmen soll es bei Verlassenschaftsverfahren oder Sanierungen geben ("Schiretz" 2022: online). Außerdem fordern die Grünen einen Eingriff in länger als 10 Jahre ungenutzte Baugründe. Der Hintergrund sei die sinkende Anzahl an Umwidmungen ("Diabl" 2022: online).

7.3 SPÖ

7.3.1 verpflichtende Vertragsraumordnung und Baulandmobilisierungsabgabe

Die SPÖ strebt eine Umsetzung einer verpflichtenden Vertragsraumordnung an ("Dolomitenstadt" 2022: online). Dabei handelt es sich um vertragliche Vereinbarungen mit Grundeigentümer_innen. Sie bietet beispielsweise Gemeinden die Möglichkeit, Verträge mit Eigentümer_innen von vor allem umzuwidmenden Grundstücken abzuschließen und somit die Ziele bezüglich der Baulandverwendung zu erfüllen und ein leistbares Angebot an Wohnraum möglich zu machen. Die Eigentümer_innen regeln folglich die genauen Kriterien zur Bebauung und können angeordnet werden, die umzuwidmenden Grundstücke innerhalb eines bestimmten Zeitraumes zu bebauen oder den Gemeinden für den gemeinnützigen Wohnbau zur Verfügung zu stellen ("Gamsjäger" 2017: online). Außerdem soll eine länderweite Baulandmobilisierungsabgabe eingeführt werden, bei der Grundeigentümer_innen eine Abgabe für unbebaute Baulandgrundstücke zu entrichten haben ("Dolomitenstadt" 2022: online).

7.3.2 Unterstützung für die Mieter_innen und den sozialen Wohnbau

Die SPÖ ist darum bemüht, sich vor allem für Mieter_innen und den sozialen Wohnbau im Bereich des leistbaren Wohnens einzusetzen. Eine Forderung der SPÖ ist es, dass die ab Juli 2022 geltende CO₂-Steuer nicht von den Mieter_innen, sondern den Vermieter_innen bezahlt werden soll. Die SPÖ argumentiert hierbei, dass Mieter_innen stark unter den zunehmenden Mieterhöhungen leiden und zusätzlich auch noch die CO₂-Steuer übernehmen müssten, was zu einer zusätzlichen Wohnkostenbelastung führe. Klimaschutzprecherin Julia Herr von der SPÖ argumentiert: „Klimaschutz muss sozial gerecht sein.“ ("SPÖ" 2022a: online). Weiters erklärt sie, dass es nur den Vermieter_innen möglich ist, beispielsweise eine Solaranlage zu installieren. Wenn diese also die Steuer zu bezahlen hätten, stelle dies einen Anstoß für klimafreundliches Handeln auf der Vermieter_innenseite dar ("SPÖ" 2022a: online). Ebenso zeigt sich seit Monaten ein erheblicher Anstieg der Energiepreise an den internationalen Beschaffungsmärkten. Zur Entlastung der von den

zunehmenden Energiepreisen belasteten Haushalte fordert die SPÖ eine Halbierung der Mehrwertsteuer auf Strom und Gas sowie einen Heizkostenzuschuss in der Höhe von 300 Euro zur Unterstützung der Haushalte mit niedrigem Einkommen ("SPÖ" 2022b: online).

Die SPÖ stellt außerdem einen 5-Punkte-Plan für leistbares Wohnen für junge Menschen vor. Der Hintergrund dieses Plans ist, dass es vor allem jungen Menschen und Familien, die am Anfang ihres Bildungsweges oder ihrer Berufslaufbahn stehen, oft schwerfällt, einen leistbaren Wohnraum zu finden. Um Wohnen für diese Zielgruppe leistbarer zu machen, setzt die SPÖ zentrale Maßnahmen wie beispielsweise das Abschaffen der Maklergebühren für Mieter_innen, da diese vor allem bei den erstmaligen Wohnungssuchen von jungen Personen ein finanzielles Hindernis darstellen. Diese Gebühren sollten von den Vermieter_innen bezahlt werden. Außerdem will die SPÖ zinslose Darlehen durch Aufstellung eines Wohnungskautionsfonds an junge Personen vergeben, die sich die Kautions, welche oftmals am Beginn bei Erhalt einer Mietwohnung zu entrichten ist, nicht leisten können. Ein weiterer Aspekt des 5-Punkte-Plans ist die Forderung der Einführung von Geldstrafen für Vermieter_innen, die zu hohe Mieten oder Betriebskosten von den Mieter_innen einfordern. Bislang ist die Betreibung dieses Betrugs nämlich straflos. Die nächste Forderung der SPÖ zur Unterstützung von jungen Personen in Österreich ist die Einführung einer Studierendenheimförderung zur Schaffung von mehr leistbarem Wohnraum für Studierende. Die Abschaffung der Studierendenheimförderung im Jahr 2010 zeigte eine dramatische Mietpreiserhöhung in vielen Studierendenheimen. Die Mieten sollen durch die Wiedereinführung der Förderung gesenkt werden. Des Weiteren zeigt sich die SPÖ pro Abschaffung der Mietensteuer und fordert eindeutige Bestimmungen für die Mietpreisobergrenzen ("SPÖ" 2019: online).

Ein weiteres Paket, welches die SPÖ zur Wohnkostensenkung vorstellt, ist ein 3-Punkte-Paket, in dem die Partei die Abschaffung der Mehrwertsteuer auf Mieten sowie die Einführung eines Wohnbonus für Eigentümer_innen in der Höhe von maximal 500 Euro jährlich fordert. Wie die ÖVP setzt sich die SPÖ für die Stärkung des gemeinnützigen Wohnbaus ein und fordert forciertere Strafen gegen Wohnungsspekulationen. Außerdem ist die SPÖ für eine Einführung des Universalmietrechtes, um klare Mietgrenzen zu setzen und die Mieten zu senken ("SPÖ" 2019: online).

7.4 FPÖ

7.4.1 Ausweitung des MRG

Im Mietrechtsgesetz können die Mietzinse alle zwei Jahre am 1. April erhöht werden. Nachdem 2021 aufgrund der Corona-Pandemie die Richtwertmietzinsanpassung verschoben wurde, sollte die Erhöhung am 1. April 2022 stattfinden und den Richtwertzins um 5,85% erhöhen. Die nächste Erhöhung soll 2023 stattfinden und folglich wieder alle zwei Jahre. Wenn das MRG nicht oder nur teilweise anwendbar ist, haben die Vermieter_innen weitgehenden Spielraum zur Ausgestaltung der Mietverträge. Im Falle des Vollenwendungsbereichs des MRG wird der Mietzins entlang bestimmter Richtwerte oder Kategoriebeiträge erhöht ("Immowelt" 2022: online). Die FPÖ setzt sich im Rahmen der Richtwertmietzinsanpassung für eine Ausweitung des (MRG) ein. Laut FPÖ-Bautensprecher Philipp Schrangl ist eine Erhöhung der Richtwertmieten aufgrund der wirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen der Corona-Pandemie unmöglich. Die wiederholte Aussetzung der Richtwertmietzinsanpassung im Jahr 2022 „[...] ist eine erforderliche Notmaßnahme in Anbetracht der gegenwärtigen Situation.“ ("APA-OTS" 2022b: online). Schrangl argumentiert weiters, dass die Aussetzung keine Dauerlösung sei, eher sollte der Vollenwendungsbereich des MRG ausgeweitet werden, damit vor allem energetisch ungünstige Gebäude in den Vollenwendungsbereich miteinbezogen werden und um Mieter_innen einen umfassenderen Mietschutz zu gewähren ("APA-OTS" 2022b: online).

7.4.2 Wiedereinrichtung einer Wohnbauinvestitionsbank

Aufgrund der Corona-Pandemie und der Ukraine-Krise kommt es zu massiv steigenden Baukosten, was folglich zu einer Erhöhung der Baukostenobergrenzen und der Höchstmietzinsen und somit zu zunehmenden Belastungen der Wohnkosten führt. FPÖ-Bautensprecher Philipp Schrangl setzt sich für eine Wiedererrichtung der Wohnbauinvestitionsbank ein, um die steigenden Baukosten vor allem im geförderten Wohnbau zu dämpfen ("Republik Österreich Parlament" 2022: online). Das Ziel dieser Investitionsbank ist die Schaffung eines vermehrten leistbaren Angebotes an Wohnungen für sowohl Miete als auch Eigentum. Durch die Haftung des Bundes ist es der Europäischen Investitionsbank möglich, günstige Kredite zu vergeben. Der Bund haftet für private und gemeinnützige Bauträger. Das Modell der Wohnbauinvestitionsbank entstand im Jahr 2015 und wurde 2018 aufgelöst. Damals sollten im Rahmen dessen ca. 30.000 Wohnungen gebaut werden. Allerdings wurde der Bank durch den damaligen Finanzminister Hartwig Löger von der ÖVP die Haftung des Bundes entzogen und die Wohnbauinvestitionsbank musste aufgelöst werden. Laut Löger seien die Länder für den Wohnbau verantwortlich und sollten aus diesem Grund die Haftung statt übernehmen. Das Bundesgesetz über die

Einrichtung einer Wohnbauinvestitionsbank besteht jedoch bis heute, auf welches sich Schrangl stützen kann, um die Prozesse zur Neueinrichtung einer Wohnbauinvestitionsbank zu beschleunigen ("Fonds Online" 2020: online).

7.4.3 Errichtung einer gemeinnützigen Bundesbaugesellschaft

Die FPÖ setzt sich die Errichtung einer gemeinnützigen Bundesbaugesellschaft zum Ziel, welche „auf nicht verwendete Grundstücke des Bundes in rascher Folge leistbare Wohnungen baut.“ ("FPÖ" 2019: online). Wie die ÖVP und die Grünen setzt sich die FPÖ zum Schutz der Mieter_innen für strikte Maßnahmen gegen Wohnungsspekulationen ein und spricht sich für eine Förderung für den erleichterten Zugang zu gemeinnützigen Wohnungen aus. Bedeutend für die FPÖ ist auch die Schaffung von Anreizen für den Erwerb von älteren Wohnungen, damit im Bereich von Altbauten eine höhere Nachfrage herrscht. Es sollten vermehrt Sanierungsarbeiten vorgenommen werden, beispielsweise die Sanierung der Heizungen in Altbauten, um die Heizkosten senken zu können ("FPÖ" 2019: online).

7.5 Neos

7.5.1 einheitliches Mietrecht

Das langfristige Ziel der Neos ist es, ein einheitliches Mietrecht sowie eine einheitliche Mietzinsberechnung zu schaffen. Außerdem sollen die Eintrittsrechte nur für Ehepartner_innen und unterhaltsberechtigten Nachkommen gelten ("Neos" 2019, S. 82: online). Unter einem Eintrittsrecht wird die Übergabe der Hauptmietrechte an eine andere Person bei Auszug des_der Mieter_in aus einer Wohnung verstanden ("Grundmann" 2022: online). Außerdem fordern die Neos eine Abschaffung der Mietvertragsgebühr sowie eine Implementierung des Bestellerprinzips, bei dem die Maklerkosten bei der Vermittlung von Immobilien von dem_der jeweiligen Auftraggeber_in zu tragen sind ("Neos" 2019, S. 82: online).

7.5.2 sozialer Wohnbau

Die Neos fordern, dass Personen, welche in Sozialwohnungen bzw. in staatlich geförderten Wohnungen leben und mit der Zeit ein höheres Gehalt erzielen, weiterhin die Wohnung mieten dürfen. In diesem Fall sollte die Miete an das Einkommen angepasst werden. Ebenso soll das Bestandsmanagement bei diesen Wohnungen ausgebaut und verbessert werden. Bei einer Kündigung einer Sozialwohnung, z.B. aufgrund von Fehlverwendung der Wohnung wie beispielsweise bei Weitervermietung, soll die darauffolgende Vergabezeit der Wohnung verkürzt werden. Die juristischen Personen, welche für die Vergabe der

Sozialwohnungen verantwortlich sind, sollen verpflichtet werden, leerstehende Wohnungen sowie die Wartelistenplätze offenzulegen. Dies soll einen Anreiz für die Rechtspersonen darstellen, die Wohnungen schneller wieder zu vermieten (“Neos” 2019, S. 81: online).

Die Neos unterstützen außerdem eine Trennung der Handhabung der Miete von Wohnungen, die für private Zwecke genutzt werden und Geschäftsräumen. Sie fordern, dass die Miete von Wohnungen durch das MRG geregelt wird und Geschäftsräume laut den Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches. Dabei soll der Kündigungsschutz bei Geschäftsräumen nicht mehr zur Anwendung kommen, sondern diesbezügliche Regelungen sollen einzelvertraglich bestimmt werden. Des Weiteren setzen sich die Neos für Erleichterungen im Erwerb von Wohneigentum ein. Für sie zählt Wohneigentum zu einem wichtigen Teil für die Schaffung sozialer Sicherheit, vor allem im Sinne der Altersvorsorge und der steigenden Lebensqualität durch Freiheit und vermehrten Gestaltungsfreiraum bei Erwerb von Wohneigentum. Die Rahmenbedingungen wie Steuerrecht oder Bauvorschriften sind für die Partei also im Sinne von leistbarem Wohnen zu setzen. Darüber hinaus verlangen die Neos eine Überprüfung der Kosten und Nutzen von Bauverordnungen, welche aufgrund der hohen Qualitätsanforderungen mit hohen Kosten verbunden sind (“Neos” 2019, S. 82: online).

Bereichssprecher für Bauten und Wohnen der Neos Johannes Margreiter schlägt außerdem vor, dass Wohnen als System analog zum Gesundheitswesen oder zur Bildung verstanden werden sollte. Die Neos fordern ein öffentliches Angebot für Wohnen sowie ein privates mit Möglichkeit von Mischformen. Zielgruppen für die Verbesserung des Wohnungsmarktes sollen vor allem junge Familien und einkommensschwache Haushalte sein (“APA-OTS” 2022c: online).

8. Hintergründe der Parteien zu ihren Positionen (Schwarz)

Vor allem in Anbetracht der aktuellen Inflation und der Teuerungen wird das Thema leistbares Wohnen immer mehr zu einem Problem und somit auch für die Parteien relevanter. Mit dieser Relevanz kommt auch eine Chance für die Parteien, dieses Thema aufzuarbeiten und potenzielle Wähler_innen für sich zu gewinnen, beziehungsweise gewisse Zielgruppen zufriedenzustellen. Daher wird in diesem Teil versucht zu analysieren, warum die politischen Parteien ihre Position zum leistbaren Wohnen haben und wie die Verteilung ihrer Wähler_innenschaft ihre Positionen womöglich beeinflusst.

8.1 ÖVP

Die ÖVP ist in der gesamten Parteilinie neoliberal eingestellt. Das zeigt sich auch in ihrer Wirtschaftspolitik (vgl. Tálos, Obinger 2020: S. 70-71, 74). Sie betont die Wichtigkeit der Kräfte des freien Marktes und vertraut auf deren Regulierungsfunktion (vgl. Grimm 2018: S. 142). Die Freiheit und die daraus notwendig resultierende Eigenverantwortung des Individuums ist im eigenen Parteiprogramm (vgl. ÖVP 2015: S. 5). Dazu kommt, dass vor allem auch Bauern und Gewerbetreibende zu den wesentlichen Zielgruppen der ÖVP zählen (Dörfler, Geserick, Schipfer 2009: S. 25). Eine Statistik zum Wahlverhalten aus dem Jahr 2019 zeigt, dass die ÖVP zu einem größeren Anteil Wähler_innen in der Generation 60 plus gewählt wird (vgl. Der Standard 2019c). Gleichzeitig ist die Partei bei Wähler_innen unter 30 im Verhältnis unterrepräsentiert. Gerade diese Gruppe besitzt laut einer Übersicht der Statistik Austria den geringsten Anteil an Wohnraum im Eigentum und lebt häufig in einem Mietverhältnis (vgl. Statistik Austria 2022: S. 30). Zudem konnte erhoben werden, dass die ÖVP in Großstädten deutlich schlechter abschneidet als in ländlichen Gemeinden (vgl. Der Standard 2019c). Dabei fällt auf, dass die Wohnkosten gerade in den größeren Städten und Gemeinden am höchsten sind und Mietwohnungen deutlich teurer sind als das Wohnen im Eigentum (vgl. Statistik Austria 2022: S. 61-62). Trotzdem sieht die ÖVP die Wichtigkeit des leistbaren Wohnens in der Stadtpolitik (vgl. ÖVP 2015: S. 22) und eines ihrer Ziele ist es das Wohneigentum gezielt für junge Menschen zu fördern, etwa durch Steuersenkungen (vgl. ÖVP 2015: S. 36).

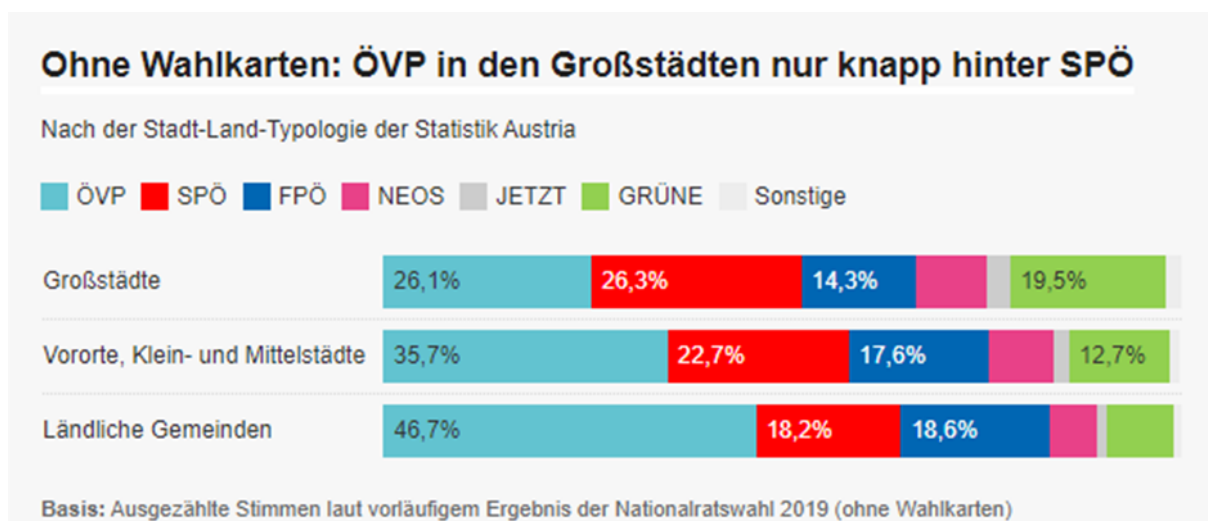


Abbildung 8: Wahlverhalten Nationalratswahl 2019 nach Gemeindegrößen (Der Standard 2019c: online)

Die Grafik zeigt, dass der Anteil der SPÖ- beziehungsweise Grün-Wähler_innen in den Großstädten am höchsten ist. Die ÖVP ist dagegen im ländlichen Bereich besser repräsentiert.

8.2 FPÖ

Die FPÖ ist eine rechtspopulistische Partei und weist somit unter anderem xenophobe Strukturen auf. Mit dem Patriotismus kommt ein Trennendes Gedankengut mit einem "Wir"-Gefühl, in welchem die Österreicher_innen den "anderen" bevorzugt werden (vgl. Pelinka 2002: S. 284f.). Wenig überraschend ist es somit, dass der einzige Punkt im Parteiprogramm auf Bundesebene zu dem Thema (leistbares) Wohnen folgender ist. "Der soziale Wohnbau dient vor allem der Abdeckung des Wohnbedarfs österreichischer Staatsbürger" (FPÖ 2011: S. 7). Das Parteiprogramm ist zwar aus dem Jahr 2011, doch es scheint, dass das Thema der Sicherstellung von leistbarem Wohnen kein grundlegend wichtiges Thema für die Partei darstellt. Im Wahlprogramm für die Nationalratswahlen 2017 forderte die FPÖ unter anderem leistbare Mieten und ein besseres Angebot an bedarfsgerechten Wohnungen sowie Unterstützung für das Erlangen von Wohneigentum, beispielsweise durch einen Ausbau von Mietkauf Optionen (vgl. FPÖ 2017: S. 16). In den Leitsätzen der Politik der FPÖ zeigt sich klar, dass großer Wert auf individuelle Freiheit, Eigenständigkeit, Schutz von Privateigentum und die klassische Kernfamilie gelegt wird (vgl. FPÖ 2011: S. 3).

Vor allem mit der Forderung für Erleichterung der Erfüllung des Wunsches Eigenheim, spricht die Partei junge Familien und Paare an und bleibt der eigenen Parteilinie treu. Mit Positionierungen wie der aus dem Parteiprogramm spricht die Partei eine Zielgruppe an, die das Zusammenleben mit Migrant_innen als negativ empfindet (vgl. Johann et al., 2014: S. 203).

Bei der Nationalratswahl 2013 setzte sich die FPÖ-Wähler_innenschaft zu einem großen Teil aus Männern (etwa 60%) und Personen ohne oder mit geringem Bildungsabschluss zusammen (vgl. Johann et al., 2014: S. 193-197). Diese Tendenzen des Wahlverhaltens bestätigten sich dann auch bei der Nationalratswahl 2019. Hier ist auch zu sehen, dass die FPÖ eher bei den Jüngeren (bis 29 Jahren) gewählt wird. Überraschend ist vielleicht, dass fast 50% der Arbeiter_innen die FPÖ wählten. Die FPÖ ist etwas häufiger in ländlichen Gemeinden sowie in Vororten, Klein- und Mittelstädten als in Großstädten gewählt worden (vgl. Der Standard 2019c).

8.3 SPÖ

Als sozialdemokratische Partei sind für die SPÖ Solidarität, soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit wichtige Grundpfeiler (vgl. SPÖ 2018: S. 5). In ihrem Grundsatzprogramm hat die Partei einige Visionen zum Thema leistbares Wohnen, wie etwa die Zweckbindung von Wohnbauförderungsmitteln. Die Partei positioniert sich auch deutlich gegen den Markt in Sachen Wohnungspolitik und fordert das Besteuern von Leerständen und die Unterbindung von Spekulation mit Wohnraum oder Fördermittel (vgl. SPÖ 2018: S. 42). Auch in ihrem Wahlprogramm für die Nationalratswahl 2019 hat die Partei Forderungen, die ihrer Linie entsprechen. Dazu gehören beispielsweise eine verfassungsrechtliche Absicherung der Flächenwidmung für sozialen Wohnbau oder die Streichung der Mehrwertsteuer für Mieten (vgl. SPÖ 2019a: S. 51). Es gibt auch einen extra Abschnitt, wo das Thema leistbares Wohnen spezifisch für junge Menschen und Familien behandelt wird, sowie das nicht verhältnismäßige Ansteigen von Mieten und Löhnen. Hier gehört zu den Visionen unter anderem, dass statt den Mieter_innen die Vermieter_innen für Maklergebühren aufkommen sollen und ein Wohnungs-Kautionsfonds eingeführt werden soll, sodass zinslose Darlehen vergeben werden können an junge Personen mit geringem Einkommen (vgl. SPÖ 2019a: S. 137f.). Das Ziel der letzten Forderungen ist eindeutig, finanzielle Hürden so gut es geht zu verringern, sodass vor allem junge Personen sich das Mieten einer eigenen Wohnung leisten können.

Bei der Nationalratswahl 2019 zeigte sich aber, dass je älter die Wähler_innengruppe war, desto mehr von ihnen für die SPÖ war und somit unter den 60+ Jährigen fast ein Drittel rot gewählt hat. Unter den bis 29-Jährigen hingegen waren es nur 14% (vgl. Der Standard 2019c). Somit kann es von Vorteil sein, dass die Partei sich laut macht für den jungen Teil der Bevölkerung und mit ihren Forderungen eventuell junge Wähler_innenstimmen für sich gewinnen kann.

In den Großstädten schneidet die SPÖ am besten ab (vgl. Der Standard 2019c). Hier wohnen die meisten in Genossenschaftswohnungen (in Wien auch in Gemeindewohnungen) oder unter privater Vermietung (vgl. Statistik Austria 2022: S. 29). Auch die Wohnkosten pro Quadratmeter sind in den Städten im Durchschnitt am höchsten (vgl. Statistik Austria 2022: S. 61), somit kann die Partei durch erfolgreiche Maßnahmen hier zielgenau einen großen Teil ihrer Wähler_innenschaft zufriedenstellen.

8.4 Die Grünen

Die Grundwerte der Grünen sind unter anderem selbstbestimmt, ökologisch und solidarisch (vgl. Die Grünen 2001: S. 6). In ihrem Grundsatzprogramm wird erklärt, dass teurer Wohnraum einer der wesentlichen Faktoren ist, der zu Armut führen kann. Um dies zu verhindern, fordern sie ein bedarfsgerechtes Wohngeld-Modell (vgl. Die Grünen 2001: S. 37). Weiters gehen sie auf das Thema leistbares Wohnen im Alter ein, wo sie unter anderem eine Förderung für das Umbauen von Altbauwohnungen für Barrierefreiheit fordern, sowie Förderungen für betreute Wohngemeinschaften und Senior_innen-Wohngemeinschaften (vgl. ebd. S. 53).

Bei der Nationalratswahl 2019 hatten die Grünen die größte Wahlbeteiligung bei den bis 29-Jährigen und jeweils nur fünf Prozent bei den über 60-Jährigen und den Pensionist_innen (vgl. Der Standard 2019c). Mit dem Fokus im Grundsatzprogramm auf die älteren Generationen könnte die Partei hier gut punkten. In diesem Alter kommt es aber häufiger vor, dass Personen eine Partei wählen, weil sie Stammwähler_innen sind. Bei der letzten Wahl war dies bei den Grünen jedoch nicht unter den Top fünf Wahlmotiven. Hier punktet die Partei hauptsächlich für ihr Hauptthema Umwelt und Klimaschutz (vgl. Der Standard 2019c).

In ihrem Nationalratswahlprogramm von 2019 lassen sich Forderungen zum leistbaren Wohnen finden, die die Grundwerte der Grünen widerspiegeln. Dazu gehört zum Beispiel das Ausbauen einer Strategie zum energieeffizienten Bauen und Unterstützung für Einkommensschwache, die sich die notwendigen Investitionen nicht leisten können. Leerstand soll verhindert werden, indem es Infrastrukturförderungen geben soll für Gebiete die strukturschwächer sind. Grundsätzlich ist die Partei dem Markt gegenüber kritisch und betont die Wichtigkeit, dass der Staat eingreifen und für finanzielle Entlastung sorgen soll (vgl. Die Grünen 2019: S. 55).

In den Großstädten punktet die Partei besser als in kleineren Städten oder ländlichen Gebieten (vgl. Der Standard 2019c). In den größeren Gemeinden und Städten leben die meisten Menschen in Miete, genau genommen in der Wohnform der Hauptmiete. Das gleiche trifft auf Einpersonenhaushalte zu für unter 30-Jährige (vgl. Statistik Austria 2022: S. 29f.). Für diese Art der Miete (Hauptmiete) fallen im Durchschnitt Wohnkosten von 11,4€ pro Quadratmeter an, womit diese Variante des Wohnens im Durchschnitt die teuerste ist (vgl. Statistik Austria 2022: S. 61).

8.5 Neos

Die Neos wurden bereits als eine liberale Partei gegründet, die die Wirtschaft und Gesellschaft dementsprechend verändern möchte. Prägend für die Inhalte der Partei ist auch, dass die Parteien „Liberales Forum“ und „Junge Liberale“ seit 2014 Teil der Parteiorganisation der Neos sind (Johann, Jenny und Kritzinger 2016: S. 820).

Die Forderungen zum leistbaren Wohnen aus dem Nationalratswahlprogramm der Neos von 2019 sind deckungsgleich mit ihrem aktuellen Ideabook. Die liberale Partei kritisiert, dass die Mieten am freien Markt zu hoch sind. Die Partei ruft die Politik zum Handeln auf, kritisiert aber auch hier, dass durch politische Eingriffe die Wohnkosten teurer werden können. Auch der ökologische und solidarische Aspekt des Wohnens müsse vom Staat berücksichtigt werden. An sich erwähnt die Partei oft die jungen Menschen und Familien, und dass vor allem für diese das Erlangen einer leistbaren Wohnung erschwert ist (vgl. Neos 2019: S. 57f.).

Bei ihren Forderungen lässt sich klar erkennen, dass ihr Fokus auf dem Wohnbau und dem Erwerb von Eigentum liegt. Die Neos sehen den Eigentumserwerb als etwas erstrebenswertes, etwas, das für soziale Sicherheit und langfristigen Wohlstand sorgt (vgl. Neos 2019: S. 65f.).

Eine Statistik der Wahlergebnisse der Nationalratswahlen 2013 zeigt, dass fast 60% der Neos-Wähler_innen unter 36 Jahre alt sind (vgl. Johann et al., 2014: S. 194). Dem modernen und jungen Image der Partei entspricht also auch die Wähler_innenschaft und dementsprechend macht es auch Sinn, dass die Partei sich einsetzt für die junge Bevölkerung und Familien und diesen es möglich machen will, sich Wohneigentum anzueignen. Einpersonenhaushalte unter 30 leben meist in (privaten) Mietwohnungen (was auch im Durchschnitt die höchsten Wohnkosten mit sich bringt) und nur etwa acht Prozent haben bereits Wohneigentum (vgl. Statistik Austria 2022: S. 30, S. 61).

8.6 Mietpreisobergrenze

Zu der Nationalratswahl 2013 wurde eine Befragung zur Einstellung der Wähler_innen zur Regulierung der Mietobergrenzen durchgeführt. Dabei zeigte sich, dass an sich eine solche Maßnahme positiv gesehen wird. Unter den SPÖ-Wähler_innen befürwortete eine eindeutige Mehrheit mit etwa 90% diese Regulierung. Etwa im Durchschnitt aller Bewertungen lagen die Wähler_innen der FPÖ und der Grünen mit jeweils ca. 80% Zustimmung. Mit einer eher ablehnenden Haltung standen die ÖVP- und

Neos-Wähler_innen der Maßnahme gegenüber. Hier stimmten jeweils etwa 40% gegen die Regulierung der Mietobergrenzen (vgl. Johann et al., 2014: S. 205). Diese Einstellungen der Wähler_innen spiegelt sich auch ziemlich gut wider in den erarbeiteten Positionen der Parteien. In dem Kapitel zu Mietpreisobergrenzen geht hervor, dass die ÖVP und die Neos sich klar gegen diese Maßnahme aussprechen. Bei der FPÖ herrscht teilweise Zustimmung, da sie zwar an sich für eine Mietpreisobergrenze sind, jedoch nicht auf alle Objekte und es soll Ausnahmen geben beispielsweise bei Sanierung. Die SPÖ spricht sich auch eher für eine Mietobergrenze aus, vor allem im Zusammenhang mit der Einführung eines Universalmietrechts. Die meiste Zustimmung unter den Parteien ist bei den Grünen zu finden. Diese wollen zusätzlich auch eine Bodenpreisbremse. Somit stellen sich im Grunde zwei Lager auf: FPÖ, SPÖ und die Grünen, die dafür sind und ÖVP und Neos, die dagegen sind.

9. Schluss (Schwarz)

Bei den Einstellungen der Parteien zum Thema (leistbares) Wohnen zeigt sich eine klare Trennlinie. Auf der einen Seite sind die ÖVP, FPÖ und Neos, die sich eher auf die Mechanismen und Effekte des freien Marktes verlassen und sich daher für den Bau neuer Wohnungen und die Erleichterung von Eigentumserwerb einsetzen. Auf der anderen Seite sind die SPÖ und die Grünen, welche der Meinung sind, es muss in den Markt eingegriffen werden, um Mieten leistbarer zu machen, was bei der Wohnpolitik ihren Fokus darstellt.

In diesem Sinne ist die SPÖ auch für eine Mietpreisobergrenze, vor allem in Verbindung mit der Einführung ihres Universalmietrechts, dem im Grunde die Grünen auch zusprechen. Die ÖVP und Neos sind jedoch klar dagegen. Die FPÖ ist im Zwischenfeld und ist für eine Mietpreisobergrenze, jedoch nur für bestimmte Objekte und mit zusätzlichen Ausnahmen. Konsens besteht bei allen Parteien, wenn es darum geht, dass die Miethöhe abhängig sein soll von der Energieeffizienz der Mietobjekte. Die Wirksamkeit und Auswirkungen von Mietpreisobergrenzen sind nicht klar. Aus Studien geht hervor, dass die Mieten sinken, jedoch nicht unbedingt zielführend, da es eher Wohnungen betrifft, die sich finanziell schwächere Menschen ohnehin nicht leisten könnten. Aus Deutschland kann abgeleitet werden, dass eine Mietpreisobergrenze zu mehr Neubau führen kann.

Durch aktuelle Teuerungen findet sich unter allen Parteien Zustimmung für die Aussetzung der Richtwertmieten Anpassung bis 2025, wobei die Neos kritisch sind und behauptet, dies

sei langfristig untauglich, da diese Entlastung nicht unbedingt zielgerichtet sei. Die FPÖ sind der Meinung, die Verantwortung der Leistbarkeit liegt bei den Vermieter_innen und diese sollten statt den Mieter_innen die Teuerung tragen.

Bei den Befristungen der Mietverträge zeigte sich, dass die Positionen der Parteien etwas komplizierter sind. Im Grunde kann aber gesagt werden, dass die SPÖ und die Grünen für unbefristete Verträge sind, da Befristungen zu einer verteuerten Miete führen. Die Neos sind für flexible Individuallösungen und somit eher neutral einzuordnen. Ähnlich sieht es die ÖVP, jedoch will diese ganz klar keine Abschaffung von befristeten Mietverträgen. Die FPÖ will ein Verbot von Befristungen im gewerblichen Bereich, Autonomie im privaten Bereich und im gemeinnützigen Wohnsektor soll es nur unbefristete Verträge geben.

Die am Anfang erwähnten Parteilinien bei der Wohnungspolitik kommen auch bei den Novellierungsvorschlägen zum Vorschein. So stellen beispielsweise die ÖVP, FPÖ und Neos Forderungen, die den Wohnbau und den Erwerb von Eigentum erleichtern sollen. Im Gegensatz dazu fordern die Grünen zum Beispiel eine Leerstandsabgabe und die SPÖ will Unterstützung für Mieter_innen und den sozialen Wohnbau.

Was sich im Zuge unserer Forschung nicht beantworten ließ, ist eben die Wirksamkeit der Mietpreisdeckel und welche Auswirkungen dieser etwa auf die Qualität der Wohnungen haben würde. Bei den Novellierungsvorschlägen ist logischerweise offen, wie sich die Positionen der Parteien entwickeln und ob diese ihre Forderungen umsetzen können und wie sie dies schlussendlich konkret machen würden. Außerdem steht für uns noch offen, inwieweit bestimmte Kontakte oder Spenden die Forderungen beziehungsweise Positionen der Parteien beeinflussen.

10. Abbildungsverzeichnis

Der Standard (2019c): Wer wählte wie? Wählergruppen und ihre Motive. [Wer wählte wie? Wählergruppen und ihre Motive - Nationalratswahl - Der Standard 2019c.at > Inland](#)
(17.12.2022)

Kholodilin, Mense, Michelsen, Claus (2018): Die Mietpreisbremse ist besser als ihr Ruf, aber nicht die Lösung des Wohnungsmarktproblems. [Mietpreisbremse ist besser als ihr Ruf, aber nicht die Lösung des Wohnungsmarktproblems \(econstor.eu\)](#) (16.12.2022)

Miete Runter GmbH (2021): Kategoriemietzins in Altbauwohnungen.
<https://www.mieterunter.at/de/wissenswertes/kategoriemietzins-in-altbauwohnungen>
(17.05.2022)

Miete Runter GmbH (2019): Was ist der Richtwertmietzins in Österreich?
<https://www.mieterunter.at/de/wissenswertes/was-ist-der-richtwertmietzins-in-oesterreich>
(17.05.2022)

Schaffer, Tom (2019): Zersiedelung: Die Probleme mit dem Haus auf der grünen Wiese.
Moment Magazin - Medium der Vielen (Hrsg.)
<https://www.moment.at/story/zersiedelung-die-probleme-mit-dem-haus-auf-der-gruenen-wiese>
(19.12.2022)

11. Literaturverzeichnis

APA-OTS (2022a): FPÖ-Nepp zu EBG: "Keine Befristung im sozialen Wohnbau!" - Sonderprüfung erforderlich.

https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20220706_OT0034/fpoe-nepp-zu-ebg-keine-befristung-im-sozialen-wohnbau-sonderpruefung-erforderlich (03.11.2022)

APA-OTS (2022b). FPÖ-Schrangl: Fataler Zeitpunkt - Erhöhung der Richtwertmieten unmöglich!

https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20220206_OT0024/fpoe-schrangl-fataler-zeitpunkt-erhoehung-der-richtwertmieten-unmoeglich (29.10.2022)

APA-OTS (2022c): Politik am Ring: Teure Wohnträume: Wie garantieren wir leistbares Wohnen?

https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20220118_OT0087/politik-am-ring-teure-wohnt-raeume-wie-garantieren-wir-leistbares-wohnen (10.01.2023)

APA-OTS (2019): Singer: ÖVP hat die besseren Rezepte für leistbares Wohnen.

https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20190925_OT0108/singer-oevp-hat-die-besseren-rezepte-fuer-leistbares-wohnen (2.11.2022)

Arbeiterkammer Wien (o. D.): Mietrechtsgesetz - Anwendungsbereich.

https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/miete/Anwendungsbereiche_des_Mietrechtsgesetzes.html#heading_Wohnungen_Mietverhaeltnisse_Typ_III_Volle_Anwendung_des_MRG_Vollanwendungsbereich_des_MRG (17.05.2022)

Arbeiterkammer Wien (o. D.): Mietzinsobergrenzen für die Wohnungsmiete.

<https://wien.arbeiterkammer.at/mietzinsobergrenzen> (17.05.2022)

Bundesministerium für Finanzen (o. D.): Befristung von Mietverträgen.

https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/wohnen/3/Seite.210215.html (20.05.2022)

Bundesministerium für Finanzen (2023): Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Mietrechtsgesetz.

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531> (17.05.2022)

Bundesministerium für Finanzen (2023): Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10011509> (17.05.2022)

Bundesministerium für Finanzen (o. D.): Frei finanzierte Eigentumswohnungen.

https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/wohnen/8/Seite.210190.html (03.11.2022)

Bundesministerium für Finanzen (2023): Landesrecht konsolidiert Oberösterreich: Gesamte Rechtsvorschrift für Oö. Bautechnikverordnung 2013.

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LROO&Gesetzesnummer=20000727> (18.12.2022)

Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz (o. D.): Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes.

https://www.konsumentenfragen.at/konsumentenfragen/Bauen_Wohnen_und_Versorgungsleistungen/Wohnen/Rund_um_die_Miete/Anwendungsbereich_des_Mietrechtsgesetzes.html (2.11.2022)

Der Standard (2019a): SPÖ will Befristung von Mietverträgen abschaffen. <https://www.DerStandard2019c.at/story/2000097934223/spoe-will-befristung-von-mietvertraegen-abschaffen> (03.11.2022)

Der Standard (2019b): Was macht das Wohnen leistbar? <https://www.DerStandard2019c.at/story/2000108883080/was-macht-das-wohnen-leistbar> (03.11.2022)

Der Standard (2019c): Wer wählt wie? Wählergruppen und ihre Motive. [Wer wählt wie? Wählergruppen und ihre Motive - Nationalratswahl - Der Standard 2019c.at > Inland](https://www.DerStandard2019c.at/story/2000108883080/wer-waehlt-wie-waehlergruppen-und-ihre-motive) (17.12.2022)

Die Grünen (2001). Grundsatzprogramm der Grünen.

<https://gruene.at/organisation/partei/programm/parteiprogramm/> (05.01.2023)

Die Grünen (2019). Wen würde unsere Zukunft wählen? Wahlprogramm Nationalratswahl 2019. <https://gruene.at/organisation/partei/programm/wahlprogramme/> (05.01.2023)

Die Presse (2016): Neos: Vermieter soll ohne Grund kündigen können. <https://www.diepresse.com/5001856/neos-vermieter-soll-ohne-grund-kuendigen-koennen> (04.11.2022)

Dolomitenstadt (2022): ÖVP und SPÖ präsentieren Regierungsprogramm. <https://www.dolomitenstadt.at/2022/10/21/mattle-und-dornauer-praesentieren-regierungsprogramm/> (27.12.2022)

Finditoo GmbH (2021): Befristeter Mietvertrag § Vor- und Nachteile & Kündigung. <https://www.mietrechtsinfo.at/mietvertraege/befristeter-mietvertrag/> (20.05.2022)

Finditoo GmbH (2019): Mietrechtsgesetz (MRG) § Allgemeines & Anwendungsbereich. <https://www.mietrechtsinfo.at/mietrecht/mietrechtsgesetz/> (18.05.2022)

Fonds Online (2020): Wirtschaftsministerium arbeitet an Wohnbauinvestitionsbank. <https://www.fondsprofessionell.at/sachwerte/news/headline/wirtschaftsministerium-arbeitet-an-wohnbauinvestitionsbank-198481/> (28.12.2022)

FPÖ (2011). Parteiprogramm der Freiheitlichen Partei Österreichs. https://www.fpoe.at/fileadmin/user_upload/www.fpoe.at/dokumente/2015/2011_graz_parteiprogramm_web.pdf (28.12.2022)

FPÖ (2017). Österreicher verdienen Fairness. Freiheitliches Wahlprogramm 2017. https://www.fpoe.at/fileadmin/user_upload/Wahlprogramm_8_9_low.pdf (28.12.2022)

FPÖ (2019): Leistbares Wohnen für alle Österreicher. [Leistbares Wohnen für alle Österreicher – Freiheitliche Partei Österreichs \(fpoe.at\)](https://www.fpoe.at/fileadmin/user_upload/Leistbares_Wohnen_fuer_alle_Oesterreicher_-_Freiheitliche_Partei_Oesterreichs.pdf) (28.5.2022)

FPÖ (2022): Richtwerterhöhung: Grüner Vorstoß leider unglaublich – befristete Mietverträge um zwölf Monate verlängern. [Richtwerterhöhung: Grüner Vorstoß leider unglaublich – befristete Mietverträge um zwölf Monate verlängern – Freiheitliche Partei Österreichs \(fpoe.at\)](https://www.fpoe.at/fileadmin/user_upload/Richtwerterhoehung_Gruener_Vorstoess_leider_unglaublich_-_befristete_Mietvertraege_um_zwoelf_Monate_verlaengern_-_Freiheitliche_Partei_Oesterreichs.pdf) (19.9.2022)

Gamsjäger (2017): Vertragsraumordnung. Rechtsfragen der Zulässigkeit von zivilrechtlichen Verträgen in der örtlichen Raumplanung.

https://www.law-experts.at/daten/Publikationen/Vortrag%20zur%20Vertragsraumordnung_Raumordnung_2017.pdf (28.12.2022)

Grimm (2018): Wirtschaftspolitische Positionen österreichischer Parteien im historischen Verlauf. Die Ausgestaltung österreichischer Parteiprogrammatiken hinsichtlich neoliberalen Gedankenguts. In: momentum-Quarterly, 7, S. 136-154

Hammer, Elisabeth (o. D.): Leistbares Wohnen - eine Baustelle an vielen Adressen. BAWO (Hrsg.)

https://bawo.at/fileadmin/user_upload/public/Dokumente/News/News_inter_national/Fokusthema_Leistbares_Wohnen_final.pdf (24.05.2022)

Huber A. (2022): Mieterhöhung: Miete steigt deutlich schneller als Lohn. Moment Institut, 31. 10. 2022.

<https://www.momentum-institut.at/news/mieterhoehung-miete-steigt%E2%80%93schneller-als-lohn> (17.01.2023)

Immowelt (2022): Mieterhöhung 2022: Wann Vermieter den Mietzins anheben dürfen.

<https://www.immowelt.at/r/a/mieterhoehung-wann-vermieter-den-mietzins-anheben-duerfen.html> (23.11.2022)

Immowelt (2022): Mietvertrag übernehmen: Dann haben Mieter ein Eintrittsrecht.

<https://www.immowelt.at/r/a/mietvertrag-uebernehmen-dann-haben-mieter-ein-eintrittsrecht.html> (28.11.2022)

Isopp, A. (2017): „Nachverdichtung ist keine technische, sondern eine soziale Herausforderung“. [»Nachverdichtung ist keine technische, sondern eine soziale Herausforderung« - proholz Austria](#) (16.12.2022)

Johann D., Glantschnigg C., Glinitzer K. Kritzinger S. & Wagner M. (2014). Das Wahlverhalten bei der Nationalratswahl 2013. In Kritzinger S., Müller W. & Schönbach K. (Hrsg), Die Nationalratswahl 2013. Wie Parteien, Medien und Wählerschaft zusammenwirken (S. 191-213). Böhlau Verlag.

Johann, D. /Jenny, M. /Kritzinger S. (2016): Mehr Wettbewerb bei Österreichs Wahlen? Die neue Partei NEOS und ihre engsten Konkurrenten. In: Zeitschrift für Parlamentsfragen, 4, S. 814-831

Kholodolin, K. /Mense A. /Michelsen, C. (2018): Mietpreisbremse ist besser als ihr Ruf, aber nicht die Lösung des Wohnungsmarktproblems. [Mietpreisbremse ist besser als ihr Ruf, aber nicht die Lösung des Wohnungsmarktproblems \(econstor.eu\)](#) (16.12.2022)

kurzzeitmiete.at GmbH (2022): Leerstandsabgabe in Österreich.
<https://www.kurzzeitmiete.at/de/Vermieter/Leerstandsabgabe> (18.12.2022)

Lorenz, H. / Sustala L. (2019): Wohnst du schon oder regulierst du noch?
[aa-policy-brief-mietpreisbremse-v4.pdf \(agenda-austria.at\)](#) (20.9.2022)

Lukic, Igor (2018): Evaluierung der Leistbarkeit von Wohnen für Studienabsolventen. Masterarbeit an der Universität Graz.
<https://unipub.uni-graz.at/obvugrhs/content/titleinfo/2679583/full.pdf> (24.05.2022)

Michelsen, C. /Mense, A. (2019): Evaluierung der Mietpreisbremse. Untersuchung der Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse) Studie im Auftrag des Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) [Title \(bmj.de\)](#) (16.12.2022)

Mietervereinigung Österreich (2014): SPÖ stellt universalmietrecht vor. [SPÖ stellt Universalmietrecht vor \(mietervereinigung.at\)](#) (20.9.2022)

Mietrechtsinfo (2019): Mietrechtsgesetz (MRG) § Allgemeines & Anwendungsbereich.
<https://www.mietrechtsinfo.at/mietrecht/mietrechtsgesetz/> (10.11.2022)

Neos (2016): Pläne für ein neues Österreich.
[NEOS-PLAENE-OESTERREICH-2016-Online-DS.pdf](#) (28.5.2022)

Neos (2019): Pläne für ein neues Österreich.
https://www.neos.eu/_Resources/Persistent/0d4c0dabf194c6a542b867afd4f819a6e9635c79/Pla%CC%88ne%20fu%CC%88r%20ein%20neues%20O%CC%88sterreich%202019.pdf
(28.5.2022)

Neos (2022). Unterdorfer-Morgenstern: Leistbares Wohnen bleibt zahnloses parteipolitisches Dauerversprechen.

<https://kaernten.neos.eu/aktuelles/presseblog-kaernten/unterdorfer-morgenstern-leistbares-wohnen-bleibt-zahnloses-partecipolitisches-dauerversprechen> (30.10.2022)

ÖVP (2015). Grundsatzprogramm 2015 der Österreichischen Volkspartei.

https://www.dievolkspartei.at/Files/Grundsatzprogramm_dieVolkspartei.pdf (28.12.2022)

Parlament Österreich (2018): SPÖ drängt auf österreichweites Universalmietrecht.

https://www.parlament.gv.at/PAKT/PR/JAHR_2018/PK0052/ (20.9. 2022)

Parlament Österreich (2021). Nationalrat: Indexanpassung der Richtwert- und Kategoriemieten auf 2022 verschoben.

https://www.parlament.gv.at/PAKT/PR/JAHR_2021/PK0357/# (29.10.2022)

Parlament Österreich (2022): Nationalrat beschließt Novelle gegen Spekulationen beim gemeinnützigen Wohnbau. https://www.parlament.gv.at/aktuelles/pk/jahr_2022/pk0671 (15.11.2022)

Parlament Österreich (2022): Bautenausschuss befürwortet Maßnahmen gegen Wohnungsspekulationen und Stärkung der Revision.

https://www.parlament.gv.at/aktuelles/pk/jahr_2022/pk0661 (10.11.2022)

Pelinka A. (2002). Die FPÖ in der vergleichenden Parteienforschung: zur typologischen Einordnung der Freiheitlichen Partei Österreichs. Österreichische Zeitschrift für

Politikwissenschaft, 31(3), 281-290. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-60014> (28.12.2022)

Putschögl, M. (2022): Der ewige Streit ums Mietrecht. [Der ewige Streit ums Mietrecht - Wohnpolitik - Der Standard 2019c.at › Immobilien](#) (19.9.2022)

Schipfer, Karl, R. (2009): ÖVP, SPÖ und die Familie. Eine Analyse der

Grundsatzprogramme von 1945 bis 1998. In: Dörfler, Geserick, Schipfer, Tazi-Preve (Hg):

Familienpolitik. Nationale und internationale Perspektiven. Leverkusen: Budrich UniPress, S.

15-57

Schoibl, Heinz (2016): Recht auf Wohnen. BAWO (Hrsg.)
https://bawo.at/fileadmin/user_upload/public/Dokumente/News/News_inter_national/Recht_auf_Wohnen_160128.pdf (27.12.2022)

Skyline Atlas (o.D.): Was ist Immobilienspekulation?
<https://www.skylineatlas.de/forum/was-ist-immobilienspekulation/> (20.11.2022)

SOLID Magazin (2017): Grüne pochen auf Zweckbindung bei Wohnbauförderung.
<https://solidbau.at/artikel/gruene-pochen-auf-zweckbindung-bei-wohnbaufoerderung/>
(19.12.2022)

Sozialdemokratische Partei Österreichs (2018): 7-Punkte-Programm für leistbares Wohnen.
<https://www.spoe.at/2018/07/24/leistbares-wohnen/> (04.11.2022)

Sozialdemokratische Partei Österreichs (2022): SPÖ legt 5-Punkte-Paket zur Preissenkung vor.
<https://www.spoe.at/2022/08/01/rendi-wagner-5-punkte-plan-teuerung/> (28.10.2022)

SPÖ (2018). Grundsatzprogramm.
<https://www.spoe.at/wp-content/uploads/sites/739/2018/12/Parteiprogramm2018.pdf>
(28.12.2022)

SPÖ (2019a). Menschlichkeit siegt. Mit diesem Programm zur Nationalratswahl 2019.
<https://www.spoe.at/wp-content/uploads/sites/739/2019/09/Wahlprogramm.pdf> (28.12.2022)

SPÖ (2019b): SPÖ-Paket für „Junges Wohnen“.
<https://www.spoe.at/wp-content/uploads/sites/739/2019/09/Junges-Wohnen.pdf> (28.12.2022)

SPÖ (2022a): SPÖ fordert CO2-Steuer für Vermieter*innen.
<https://www.spoe.at/2022/05/03/spoe-fordert-co2-steuer-fuer-vermieter/> (28.11.2022)

SPÖ (2022b): 2 Jahre Türkis-Grün: „Zwei verlorene Jahre für Österreich“.
<https://www.spoe.at/2022/01/07/2-jahre-tuerkis-gruen-zwei-verlorene-jahre-fuer-oesterreich/>
(28.12.2022)

SPÖ Grundsatzrede (2019): Weniger Miete-mehr zum Leben! [Weniger Miete – mehr zum Leben! \(spoe.at\)](#) (31.3.2022)

Stainer-Hämmerle K. (2022). Die Gemeinden. In Praprotnik K. & Perlot F. (Hrsg), Das politische System Österreichs. Basiswissen und Forschungseinblicke. Böhlau Wien.

Stanek, S. (2020): Leistbare Mietwohnungen in OÖ. Welche politischen Forderungen würden dazu beitragen, dass Wohnen in Mietwohnungen in Zukunft leistbar wird? [Microsoft Word - Masterarbeit Leistbares Wohnen Stanek k1455409_14.09.2020.docx \(jku.at\)](#) (26.3.2022)

Tálos, E. /Obinger, H. (2020): Sozialstaat Österreich (1945-2020). Innsbruck: Studienverlag

Thomas, T., Koch, P. & Schwarzbauer, W. (2019): Mieterparadies Österreich? Mythos und Realität. In: List Forum, 45, 319–346

Tomschke, L. (2019): Über die Evaluierung der Mietpreisbremse. In: Zeitschrift für Immobilienökonomie, 5, S. 21-36

Vienna Online (2022): SPÖ will Kategorie und Richtwert bei Mieten bis 2025 einfrieren. <https://www.vienna.at/spoe-will-kategorie-und-richtwert-bei-mieten-bis-2025-einfrieren/7468672> (30.10.2022)

Wiener Zeitung (2022): Leerstand als Landessache umstritten. <https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/politik/oesterreich/2144772-Leerstand-als-Landessache-umstritten.html> (12.11.2022)

WKO (2022): Betriebskosten / Öffentliche Abgaben / Besondere Aufwendungen. https://www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/Betriebskosten_Oeffentliche_Abgaben_Besondere_Aufwendungen.html (2.11.2022)

Wohnnet.at (o. D.): Studie: Wohnen in Österreich leistbar. <https://www.wohnnet.at/business/politik-recht/studie-wohnenkosten-64670> (24.05.2022)

12. Anhang

Interviewleitfaden - paraphrasiert

Datum: 06.12.2022

Uhrzeit: 16:05 bis 16:55

Ort: online via Zoom (Mensa)

Welche Novellierungsvorschläge für das Mietrecht haben die Grünen?

Die Abschaffung der Maklergebühren. Das würde eine Entlastung für viele Menschen bringen. In der Koalition mit der ÖVP hat man sich aber stattdessen darauf geeinigt eine Ablösebetrag einzuführen. Dieser soll an die Stelle der Maklergebühren treten und durch den zukünftigen Mieter bezahlt werden. Also sozusagen die Einführung des Bestellerprinzips

Die Einführung eines Mietpreisdeckels für ökologisch gut gebaute Wohnungen. Dabei soll es beispielsweise Abschläge für gut gedämmte Wohnungen geben. Dieser Maßnahme würde europaweit für alle Formen des Mietrechts gelten. Für Richtwertmieten wäre eine entsprechende Anpassung angedacht.

Die Inflationsanpassung der Richtwertmieten soll aufgehoben werden.

Eventuell Änderung der Stellplatzverordnungen, da durch die verpflichtenden Parkflächen ca. 20 % der Miethöhe dem Bau von Tiefgaragen geschuldet sind.

Mehr barrierefreie Wohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung.

Eine kompaktere Stadtplanung, um Zersiedelung zu vermeiden. Dadurch würden geringere Kosten für Infrastruktur anfallen, weil bei einer zersiedelten Bauweise mehr Infrastruktur benötigt wird.

Sanierungen von Mietwohnungen sollen mehr gefördert werden.

Welche konkreten Vorschläge zur Vereinheitlichung des Mietrechts haben die Grünen?

Dazu wollte die Expertin ein Paper zusenden; ausständig

Gibt es konkrete Vorschläge für die aktuelle Teuerungskrise?

Ein Vorschlag ist das Abschöpfen und Umverteilen von Übergewinnen. Dadurch sollen Menschen mit geringem Einkommen unterstützt werden. Diese Maßnahme wurde auch bereits gemeinsam mit dem Koalitionspartner beschlossen.

Automatische Indexierung: Sozialleistungen wie Arbeitslosengeld sollen automatisch an die Inflation angepasst werden.

Eine Deckelung der Strompreise ("Strompreisbremse"). Diese Maßnahme läuft aber bereits seit dem 1.12.2022 und soll bis zum 30.6.2024 fortgesetzt werden.

Es sollen höhere Löhne beziehungsweise höhere Einkommen eingeführt werden.

Im Moment verhandelt die Regierung gerade darüber, dass Notstandshilfebezieher und Mindestpensionisten eine gesonderte Unterstützung bekommen sollen.

Insgesamt gestalten sich die Verhandlungen mit dem Koalitionspartner (ÖVP) eher schwierig. Das liegt daran, dass die Grünen und die ÖVP sehr unterschiedliche Interessen vertreten.

Wie stehen die Grünen zu Mietobergrenzen im Genossenschaftsbereich?

Die Grünen halten sehr viel von dieser Idee und wollen dasselbe System wie im freifinanzierten Bereich.

Wie bewerten Sie die Leerstandsabgabe?

Die Leerstandsabgabe ist eine sehr gute Idee. Knapper Wohnraum soll genutzt werden und es gibt bereits zu viele leerstehende Wohnungen. Daher sollte auch die Spekulation mit Wohnungen unterbunden werden. Außerdem sollen leerstehende (und gegebenenfalls

aufgelassene) Objekte vom Staat aufgekauft werden und an die Kommunen oder gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften zur Ausweitung des Wohnangebots weitervergeben werden.

Wie stehen die Grünen zur Wiedereinführung der Zweckbindung der Wohnbauförderung?

Die Grünen sind sehr überzeugt von dieser Idee. Wichtig ist es dabei allerdings darauf zu achten, dass niemand von der Wohnbauförderung ausgeschlossen wird. Das passiert nämlich einem Bericht des Rechnungshofes zufolge im Moment noch.

Was ist noch an Maßnahmen zum leistbaren Wohnen geplant?

Die Schaffung von fairen, unbefristeten Mietverträgen mit klar geregelten Mietobergrenzen.

Es sollen mehr leistbare Wohnungen gebaut werden. Konkret würden in Zukunft zwei Drittel der Neubauwohnungen aus dem sozialen Wohnbau kommen.

Das Programm "Gemeindebau Neu" für neue Gemeindewohnungen soll erweitert werden.

Bis 2040 sollen alle Gebäude ihre Energie-, Wärme- und Kälteversorgung aus erneuerbaren Energien erhalten.

Es soll ein Grundrecht auf Wohnungen eingeführt werden. Auch wohnungslose Menschen sollen dabei eine Wohnung, statt wie bisher ein Notquartier, erhalten.