

## Diskussionspapier

# Leistbares und inklusives Wohnen für Alle!

Wohnen ist ein zentrales Grundbedürfnis wie Kleidung und Nahrung. Wohnen steht für Sicherheit, Schutz vor dem Außen, aber auch für einen Raum für persönliche Gegenstände und Erinnerungsstücke. Ein Dach über dem Kopf ist wichtige Voraussetzung für die Teilhabe an der Gesellschaft. Unabdingbar ist eine Meldeadresse für die Arbeitssuche, aber auch für die Wahrung rechtlicher Ansprüche oder die Eröffnung eines Kontos wird ein Meldezettel benötigt.

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend leistbarem Wohnraum zählt zu den wichtigsten wirtschafts- und gesellschaftspolitischen Herausforderungen. Doch leistbarer Wohnraum wird zunehmend zur Mangelware, insbesondere für Familien mit niedrigem Einkommen wie Alleinerzieher\*innen, Mehrkindfamilien, junge Menschen oder Klient\*innen der Wohnungslosenhilfe. Wohnen wird teurer, weil die Preise für Grundstücke, Immobilien und für die monatliche Miete in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind.

### Steigende Wohnkosten

Besonders in den Ballungsräumen mangelt es an günstigen Mietwohnungen. Für Familien in mittleren und niedrigen Einkommenssegmenten sind diese Kosten oft nur schwer leistbar. Armutsgefährdete Haushalte sind besonders von den Preissteigerungen betroffen und müssen oft einen überproportionalen Anteil ihres Haushaltseinkommens für Wohnkosten aufwenden. Auch Angehörige der Mittelschichten haben immer größere Schwierigkeiten, leistbaren Wohnraum zu finden. Europaweit wird die Grenze der Leistbarkeit bei 40% des Haushaltseinkommens festgelegt. Laut EU-SILC 2017 (Statistik Austria 2018a) mussten in Österreich 7,1% der Bevölkerung mehr als 40% des Einkommens für Wohnen ausgeben. Unter den Personen in privaten Mietwohnungen ist der Prozentsatz mehr als doppelt so hoch. 15,6% der betroffenen Österreicher\*innen leiden unter Wohnkosten, die mehr als 40% des monatlichen Haushaltsbudgets ausmachen. Besonders armutsgefährdete Menschen sind davon betroffen: 40,3% aller Armutsbetroffenen müssen monatlich mehr als 40% ihres Einkommens für Wohnen ausgeben.

Das österreichische Mietrecht sichert Mieter\*innen zwar vergleichsweise gut vor plötzlichen Preissteigerungen oder der plötzlichen Kündigung des Mietvertrags. Die volle Anwendung erfährt das Mietrecht aber nur bei – meist älteren – unbefristeten Mietverträgen. 1) Der Großteil der neueren Mietverträge (2013 waren es 67% der neuen Verträge) werden aber nur noch befristet vergeben. Das Mietrecht erfasst einen steigenden Anteil privat vermieteter Wohnungen nur noch unvollständig. Viele der neu vermieteten Wohnungen werden deutlich über dem Durchschnittswert vermietet, sodass besonders jüngere Wohnungssuchende mit finanziellen Problemen konfrontiert sind.

Ein sehr kontroverses Thema bezüglich der steigenden Mietkosten in den Städten waren zuletzt ‚Lagezuschläge‘: Für die Nähe zu öffentlicher Infrastruktur wie z.B. U-Bahn durften Vermieter\*innen Zuschläge verrechnen. Seit einem OGH-Urteil Anfang 2018 wurde es zwar erschwert die Zuschläge zu verrechnen, es ist aber prinzipiell weiterhin möglich. Trotz des Urteils steigen die Kosten für Wohnen weiterhin.

## Gründe für teures Wohnen

Wohnen wurde zuletzt besonders aufgrund der steigenden Preise für Bauland sowie für Bautätigkeit deutlich teurer. Zwischen 2000 und 2017 stiegen die Baukosten kontinuierlich. Während in diesem Zeitraum die allgemeinen Preise (Inflation) um 38% stiegen, erhöhten sich die Baukosten um satte 55% (Statistik Austria 2018b). Das ist unter anderem auf verstärkte Nachfrage im Zusammenhang mit einer Zunahme der Bautätigkeit zurückzuführen und führt zu deutlich steigenden Kosten für den Neubau. Zusätzlich führt die verstärkte Nachfrage auch zu der Verteuerung der Bodenpreise.

Eine wichtige Ursache für diese Preissteigerungen ist, dass Bauland oftmals nicht widmungskonform genutzt wird. Die Raumordnung stellt Instrumente bereit, die genutzt werden können, um das zu verbessern, z.B. die Reservierung geeigneter Flächen für den förderbaren Wohnbau, die Erhöhung des Baulandangebotes oder die Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit. In Österreich sind derzeit rund 26 Prozent des gewidmeten Baulands nicht bebaut. Da keine Verpflichtung zur widmungskonformen Nutzung besteht, liegt der Zeitpunkt der Realisierung planungskonformer Bauland-Nutzungen bei den EigentümerInnen der Grundstücke. Trotz (zunehmender) Baulandreserven steht wenig Bauland zur Verfügung. Das dadurch verringerte Angebot erhöht die Preise für Bauland und dadurch in weiterer Folge des Wohnens.

Ein weiterer wichtiger Grund für die anhaltende Preissteigerung ist die steigende Verbreitung kurzzeitiger (meist touristischer) Vermietungen von Wohnungen über Online-Plattformen. Dadurch wird das Angebot leistbarer Wohnungen knapper, besonders in zentralen Lagen in den Ballungsräumen. Dieses Problem zeigt sich in vielen europäischen Städten und verschärft die Situation der mangelnden Verfügbarkeit von längerfristig bewohnbaren Wohnungen. Neben der Vermietung über online-Plattformen sind auch der Leerstand von Wohnungen und die damit oftmals zusammenhängende Verwendung von Wohnraum zur Immobilienspekulation problematisch.

Die Preissteigerungen werden auch durch zu geringe Bautätigkeit von öffentlichen oder gemeinnützigen Bauträgern verursacht. In den Ballungsräumen hinkt die Bautätigkeit hinter dem Städtewachstum her. Dadurch sinkt das Angebot von sozialem Wohnbau und viele Menschen mit geringem Einkommen müssen am privaten Wohnungsmarkt eine geeignete Unterkunft finden.

Grundsätzlich dienen staatliche Förderungen für sozialen Wohnbau und Wohnbeihilfen für Armutsbetroffene zur Linderung der Problematik. Trotz des höheren Anteils von Armutsbetroffenen Familien in staatlich geförderten Sozialwohnungen reduziert sich der Anteil der Haushalte mit überhöhten Mietausgaben von 15,6% (Privatmiete) auf 10,2% in geförderten Wohnungen. Etwa 200.000 Haushalte erhalten zusätzlich Wohnbeihilfe. Dennoch ist die Wohnsituation für viele von Armut betroffene Haushalte durch Überbelegung, Substandard, hohe Mietkosten und Mietschulden gekennzeichnet.

Ein weiteres Problem ist Energiearmut. Die letzte Studie von E-Control und Statistik Austria (2019, S. 10) für 2016 zeigte auf, dass in Österreich 117.000 Haushalte von Energiearmut betroffen sind. 3,1% der österreichischen Haushalte müssen demnach mehr als 20% des Monatseinkommens für Energie ausgeben (verglichen mit 4,2% im gesamt-österreichischen Durchschnitt).

## Folgen von Wohnungs- und Energie-Armut

Die Folgen von Wohnungs- und Energiearmut sind für die Betroffenen vielfältig. Es kann zu gesundheitlichen und psychischen Beeinträchtigungen kommen. Aufgrund der Kälte und der Feuchtigkeit kann es zum Beispiel zu dauerhaften Schädigungen der Atemwege kommen. Hitze belastet besonders ältere und pflegebedürftige Personen: Für 2018 weist die Agentur für Gesundheit (AGES 2019) 766 Hitzetote in Österreich aus. Materiell benachteiligte Gruppen leben meist in Wohnungen mit schlechter Bausubstanz (z.B. keine Wärmedämmung) und schlechter Ausstattung (z.B. keine Außenjalousien, keine Klimaanlage) sowie weniger Raum pro Kopf. Aufgrund fehlender finanzieller Möglichkeiten können sie sich auch seltener energetische Wohnraumsanierungsmaßnahmen leisten, um sich an höhere Temperaturen im Sommer anzupassen.

Zudem wohnen Armutsbetroffene häufiger in Mietwohnungen, in denen nur wenig Möglichkeit zur Gebäudesanierung besteht. Sie können auch weniger oft und weniger weit in kühlere Bereiche ausweichen (z.B. Zweitwohnsitz etc.) und weisen einen schlechteren Gesundheitszustand auf, der gegenüber Hitze verwundbarer macht. Wohnungs- und Energiearmut schlägt sich auch auf die Psyche nieder. Das Leben in Substandardwohnungen kann zu Angstzuständen und sozialer Isolation führen. Für Kinder heißt ein beengter Wohnraum darüber hinaus, keinen geeigneten Raum für Hausübungen oder zum Lernen zu haben.

## Inklusives Wohnen

Neben der Leistbarkeit und der Wohnqualität im engeren Sinn (weder Überbelag noch Gesundheitsbelastung, energieschonende Heiz-, Wasch- und Duschkmöglichkeit) ist ein gutes Wohnumfeld mit entsprechenden infrastrukturellen und sozialen Angeboten von großer Bedeutung für die Wohnqualität und die Wohnstabilität. Gerade für Menschen mit niedrigen Einkommen sind infrastrukturelle Angebote wie Kinderspielplätze, Freiräume und Treffpunkte für Jugendliche, Einkaufsmöglichkeiten und ein gut ausgebauter öffentlicher Verkehr von großer Bedeutung. Dazu braucht es soziale Angebote, die Teilhabe ermöglichen, Begegnungsmöglichkeiten schaffen, Konflikte vermeiden helfen bzw. Konflikte bearbeiten. Es gibt Erfahrungen aus Pilotprojekten wie „Auf gute Nachbarschaft“ oder „Wohnen im Dialog“.

## Novelle WGG

Durch das neue Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz werden Drittstaatenangehörige für mindestens fünf Jahre vom geförderten und damit leistbaren Wohnbau ausgeschlossen. Sie sind damit auf den privaten, meist teureren Wohnraum angewiesen. Diese Segregation des Wohnungsmarktes ist kontraproduktiv für die Integration.

Außerdem gibt es jetzt eine Verpflichtung zu einem Kaufangebot von geförderten Mietwohnungen an deren MieterInnen, die dadurch zu EigentümerInnen gemacht werden sollen. Dadurch werden Mietwohnungen dem Markt dauerhaft entzogen. Daher kommt es dadurch langfristig zu einem Aushöhlen des sozialen Wohnungsbestandes.

## Staatliche Investitionen und Regulierung notwendig

Menschenwürdiges Wohnen ist ein Menschenrecht. Daher ist es wichtig, dass die öffentliche Hand ausreichend investiert. Das österreichische Modell, den Schwerpunkt der Förderungen auf den Neubau von leistbaren Wohnungen zu legen, hat sich im internationalen Vergleich prinzipiell bewährt. In Ländern mit wenig sozialem Wohnbau (z.B. Spanien) führte die Notwendigkeit von kredit-finanziertem Kauf von Wohnungen zu einem starken Anstieg der privaten Verschuldung und wurde während der Finanz- und Beschäftigungskrise zum gravierenden Problem.

Um nachhaltig leistbares Wohnen zu garantieren, muss ausreichend investiert und darauf geachtet werden, dass tatsächlich leistbare Wohnungen bereitgestellt werden. Der Zugang für Menschen mit niedrigem Einkommen zum sozialen Wohnbau muss weiter verbessert werden. Dafür müssen auch Richtlinien angepasst werden, damit besonders Bedürftige auch real den sozialen Wohnbau nutzen können. Dazu gehören z.B. relativ hohe Anfangsinvestitionen durch erforderliche Baukostenzuschüsse bei Genossenschaftswohnungen. Eine weitere besonders häufige Hürde ist die erforderliche Mindestaufenthaltsdauer in einer Gemeinde. Die Beseitigung dieser Hürden ist ein wichtiger Schritt für den Umgang mit der ‚Insider-Outsider‘-Problematik des Wohnens in Österreich.

Weitere wichtige Schritte setzen an der allgemeinen Gültigkeit des Mietrechts an: Unbefristete Mietverträge müssen dafür wieder der Standard für die Vermietung von Wohnraum sein und die Vergabe staatlicher Wohnbaubeihilfen an die lückenlose Vergabe unbefristeter Mietverträge geknüpft. Zusätzlich müssen Lösungen für den Umgang mit leerstehenden Wohnungen gefunden werden: Finanzspekulation mit Immobilien muss vermieden und Kurzzeitvermietung über online-Plattformen unterbunden werden. Leistbares Wohnen in örtlicher Nähe zu Lebensumfeld und Arbeitsplatz bzw. potenziellen Orten für Beschäftigung ist ein Menschenrecht. Es ist nicht nur Grundlage für sozialen Zusammenhalt im Land, sondern auch ein wichtiger ökologischer Beitrag, wenn Transportwege möglichst kurz sind und Menschen in möglichst gut vor Hitze und Kälte geschützten Wohnungen leben können.

## Notwendige Maßnahmen

- Neubau leistbarer Wohnungen: Ausreichender Neubau leistbarer, bedarfsgerechter Wohnungen, bei Gewährleistung der sozialen Durchmischung. Sozialer Wohnbau muss weiterhin auch in zentraleren Lagen in Ballungszentren verfügbar sein und die Bildung von Ghettos vermieden werden. Wahlmöglichkeiten, Zugänge und Handlungsmöglichkeiten der am stärksten ausgeschlossenen Personen müssen erweitert werden.
- Sozialer Wohnbau muss in allen Regionen stattfinden – auch in bislang privilegierten. Gleichzeitig soll höheres Haushaltseinkommen kein Grund zur Kündigung aus sozialem Wohnbau sein, damit es weiter soziale Durchmischung gibt.
- Die Erreichbarkeit mittels Anbindung an den öffentlichen Verkehr muss gewährleistet werden, insbesondere bei sozialem Wohnbau.
- Verfügbarkeit von leistbarem Bauland: Gesetzliche Regelungen zur Unterbindung von Spekulation mit Bauland und gegebenenfalls öffentliche Förderungen zur Bereitstellung von leistbarem Bauland für sozialen Wohnbau.
- Berücksichtigung tatsächlicher Wohnkosten: Die aktuelle Reform der Mindestsicherung bzw.

„Sozialhilfe neu“ berücksichtigt Wohnkosten nur unzureichend: Statt eines unverbindlichen prozentuellen Maximalsatzes braucht es Rechtsanspruch auf Übernahme der Anmietungs-, Ausstattungs- sowie tatsächlichen Wohn- und Energiekosten.

- Um Energiearmut wirkungsvoll zu bekämpfen, braucht es verstärkte Förderungen der Sanierung von Wohnungen und Häusern von Armutsbetroffenen. Damit können ökologische und soziale Zielsetzungen verbunden werden. Der besonders betroffene Bereich von privaten Mietwohnungen (nicht öffentlicher oder genossenschaftlicher sozialer Wohnbau) kann mittels einer Änderung der Mietgesetze und der Einführung einer „Warm-Miete“ (incl. Heizkosten) erreicht werden. Dadurch wäre das Interesse der WohnungseigentümerInnen an thermischer Sanierung deutlich erhöht.
- Veränderungen im Mietrecht: Befristungsmöglichkeiten müssen gesetzlich stark eingeschränkt werden. Zu den hohen Kosten einer privaten Mietwohnung kommt in den meisten Fällen auch eine substantielle Unsicherheit des Wohnverhältnisses. Es braucht darüber hinaus klare Obergrenzen bei den privaten Mieten und eine transparente Regelung von Zu- und Abschlägen. Lagezuschläge für die Nähe zu öffentlicher Infrastruktur müssen vollständig abgeschafft werden.
- Gesetzliche Regelungen um Leerstand und Spekulation mit Wohnungen zu vermeiden.
- Kurzzeitvermietung von Wohnungen an Touristinnen und Touristen über digitale Plattformen unterbinden.
- Verbesserung des Zugangs von Menschen mit niedrigem Einkommen zu gefördertem Wohnbau durch weniger rigide Richtlinien.
- Eigenmittelfreier Zugang zu erschwinglichem Wohnraum, denn für Armutsbetroffene sind oft schon geringe Baukostenzuschüsse nicht leistbar.
- Instrumente der Raumordnung für Leistbares Wohnen nutzen, beispielsweise die Reservierung geeigneter Flächen für den förderbaren Wohnbau, die Erhöhung des Baulandangebotes oder die Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit.
- Zweckbindung der Wohnbauförderung: Die Zweckbindung der Wohnbauförderung muss wieder eingeführt werden und auch die Rückflüsse aus den Wohnbaudarlehen müssen wieder zweckgewidmet werden.
- Die langfristige und dauerhafte Verringerung des Bestandes an sozialem Wohnbau durch Privatisierung ist zu stoppen.
- Delogierungsprävention und Reform der Notquartiere: Um Wohnungslosigkeit zu verhindern, braucht es eine flächendeckende Delogierungsprävention und einen Ausbau der Sozialarbeit durch qualifizierte Mitarbeiter\*innen in diesem Bereich. Kurzfristig müssen Notquartiere - vor allem für Familien - ausgebaut werden und untertags geöffnet werden, damit Obdachlose nicht zum Aufenthalt im öffentlichen Raum gezwungen werden. Mittel- bis langfristig müssen Notquartiere durch permanente Wohnungen ersetzt werden. Obdachlosigkeit kann nur durch die Bereitstellung von adäquatem Wohnraum für die Betroffenen wirksam bekämpft werden.

## Literatur

AGES, Österreichische Agentur für Gesundheit und Ernährungssicherheit GmbH (2019): Hitze-Mortalitätsmonitoring. Online: <https://www.ages.at/themen/umwelt/informationen-zu-hitze/hitze-mortalitaetsmonitoring/>

BAWO, Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (2017): Wohnen für alle: Leistbar. Dauerhaft. Inklusiv. Positionspapier der BAWO, online; Langversion: [http://www.bawo.at/fileadmin/user\\_upload/public/Dokumente/News/News\\_inter\\_national/BAWO\\_2017\\_Wohnen\\_fuer\\_alle\\_FINAL\\_Langversion.pdf](http://www.bawo.at/fileadmin/user_upload/public/Dokumente/News/News_inter_national/BAWO_2017_Wohnen_fuer_alle_FINAL_Langversion.pdf)

Kurzversion:

[http://www.bawo.at/fileadmin/user\\_upload/public/Dokumente/News/News\\_inter\\_national/BAWO\\_2017\\_Wohnen\\_fuer\\_alle\\_Kurzversion.pdf](http://www.bawo.at/fileadmin/user_upload/public/Dokumente/News/News_inter_national/BAWO_2017_Wohnen_fuer_alle_Kurzversion.pdf)

BAWO, Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (2019): Wohnen für alle in Vorarlberg: Leistbar. Dauerhaft. Inklusiv. Zusatzpapier der Arge Wohnungslosenhilfe zum Positionspapier der BAWO. Online: [http://www.bawo.at/fileadmin/user\\_upload/public/Dokumente/Publikationen/Grundlagen/Wohnen\\_fuer\\_alle\\_Vbg\\_2019-04.pdf](http://www.bawo.at/fileadmin/user_upload/public/Dokumente/Publikationen/Grundlagen/Wohnen_fuer_alle_Vbg_2019-04.pdf)

E-control; Statistik Austria (2019): Energiearmut in Österreich: Haushaltsenergie und Einkommen. Mikrozensus Energie und EU-SILC - Statistical Matching. Hg. v. Statistik Austria. Wien. Online: [https://www.e-control.at/documents/1785851/1811582/energiearmut\\_in\\_oesterreich\\_2016.pdf](https://www.e-control.at/documents/1785851/1811582/energiearmut_in_oesterreich_2016.pdf)

OÖ Wohnungslosenhilfe/ Sozialplattform Oberösterreich (2018): Wohnen für alle in Vorarlberg: Leistbar. Dauerhaft. Inklusiv. Ergänzungen zum Positionspapier der BAWO (Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe) durch die OÖ Wohnungslosenhilfe. Online: [https://sozialplattform.at/files/inhalte/02\\_aktuelles/2018-1-6/2018-positionspapier-wlhoee-klein.pdf](https://sozialplattform.at/files/inhalte/02_aktuelles/2018-1-6/2018-positionspapier-wlhoee-klein.pdf)

Statistik Austria (2018a): EU SILC 2017. Online: [https://www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET\\_PDF\\_FILE&dDocName=116783](https://www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_PDF_FILE&dDocName=116783)

Statistik Austria (2018b): Bauwesen – Baukostenindex Wohnhaus- und Siedlungsbau (2010 = 100). STATcube, Update 2018-06.