

Antrag Nr. 19

der Fraktion sozialdemokratischer GewerkschafterInnen
an die 176. Vollversammlung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien
am 11. November 2021

SOZIALEN WOHNRAUM SICHERN

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

Die AK fordert deshalb ein Sicherungskonzept nach 3 Säulen:

Säule 1 SOZIALES WOHNEN NACH CORONA

Jede vierte Stadtbewohner:in und jede dritte armutsgefährdete Wiener:in lebt in einer überbelegten Wohnung, besonders betroffen sind außerdem junge Wiener:innen unter 30 (24 %) und Wiener:innen mit Kindern (38 %). 12,2 % müssen mehr als 40 % ihres Einkommens für Wohnkosten aufwenden und sind damit wohnkostenüberbelastet. Innerhalb dieser Gruppe sind allerdings jene besonders stark betroffen, die ohnehin besonders vulnerabel sind: über 40 % der armutsgefährdeten Menschen sind wohnkostenüberbelastet. Auch arbeitslose Menschen (55 %) und Menschen mit Migrationshintergrund (40 %) müssen mehr als ein Drittel ihres Einkommens für Wohnkosten aufwenden.

Soziale Folgen der Krise können durch wohnungspolitische Maßnahmen gemildert werden. Dafür ist es zum einen notwendig, die Treffsicherheit im sozialen Wohnbau für besonders gefährdete Gruppen (zB junge Menschen und Familien, armutsbetroffene Menschen) zu erhöhen. Zum anderen muss der Bestand von leistbaren Wohnungen erweitert und soziale Durchmischung erleichtert werden, um nachhaltige Wohn- und Lebensqualität zu sichern.

Die AK Wien fordert deshalb:

Zugang zum sozialen Wohnbau erleichtern

- durch Änderung der Zugangsvoraussetzung, über zwei Jahre durchgehend an derselben Adresse in Wien hauptgemeldet zu sein in: „zwei Jahre durchgehender Hauptwohnsitz in Wien“ .
- Vergabe des Jungwiener:innentickets auch nach 2-jährigem Hauptwohnsitz in Wohngemeinschaften.
- Einführung des Zugangskriteriums „Wohnkostenüberbelastung“ (mehr als ein 1/3 des monatlichen Haushaltseinkommens wird für Wohnkosten aufgewendet), analog zum bestehenden Kriterium „Überbelag“ .

Schnelle und unbürokratische Abwicklung finanzieller Hilfen

- Auszahlung einmaliger Kompensationsleistungen für Einkommensausfälle aufgrund der Corona-Pandemie.
- Verringerung der Mindestaufenthaltsdauer von 5 auf 2 Jahre für den Anspruch auf Wohnbeihilfe.

Nachhaltige Erweiterung des Bestandes und der Verfügbarkeit von leistbarem Wohnbau

- durch Verlängerung der landesgesetzlichen Regelungen Mietzinsobergrenzen bei gefördertem/er Neubau/Sanierung auf die max zulässige Dauer von 25 Jahren.
- Errichtung eines verpflichtenden Anteils an sozialen Wohnungen in Nachverdichtungsprojekten.
- Verankerung von Housing First in das 4-Säulen Modell bei Bauträgerwettbewerben (soziale Nachhaltigkeit).
- Prüfung des Einkommens auch bei Vergabe ausfinanzierter gemeinnütziger Wohnungen.

Säule 2 MEHR FLÄCHE FÜR GEFÖRDERTEN WOHNBAU

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

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

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

Die AK Wien fordert deshalb:

- **Zu verwertende Grundstücke des Bundes und der Stadt Wien dürfen nicht mehr an freie Wohnungsunternehmen verkauft werden. Sie sind für den geförderten Wohnbau bereit zu stellen.**
- **Die Stadt Wien muss die Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ konsequent umsetzen.**
- **Die Wohnbauförderung von neuen Wohnhäusern soll zielgerichteter und nachhaltiger gestaltet werden. Ab sofort sollen ausschließlich Genossenschaften, gemeinnützige Bauvereinigungen und Wiener Wohnen Wohnbauförderung beantragen können.**

Säule 3: SPEKULATIVEN LEERSTAND WIRKSAM BEKÄMPFEN

Spekulativer Leerstand bei Wohnungen wird in Wien und auch in den anderen Bundesländern bislang nicht sanktioniert. Ein entsprechendes Wiener Landesgesetz in den 80er Jahren über eine Leerstandsabgabe wurde vom Verfassungsgerichtshof aufgehoben. Schließlich wäre der Bund zuständig für eine solche gesetzliche Maßnahme.

Im Gegensatz zu anderen deutschsprachigen Metropolen (zT in Deutschland und in der Schweiz) gibt es in der österreichischen Bundeshauptstadt und auch in anderen Ballungsgebieten daher auch kein verlässliches Erhebungsinstrument, das leerstehenden Wohnraum messbar macht. Leerstehende Wohnungen verknappen das Angebot am Markt und bieten ein leichtes Spiel für Spekulationsgeschäfte. Die Meldepflicht für leerstehenden Wohnraum sollte bei den Eigentümer:innen ansetzen.

Mit einer Bringschuld der Immobilieneigentümer über Nachweise eines durchschnittlichen Energieverbrauchs (bei Eigennutzung) oder von regelmäßigen Mieteinnahmen können wichtige Voraussetzungen geschaffen werden, um spekulativen Leerstand in Wien zu verhindern. Dies könnte neben der Bekämpfung der Knappheit von leistbaren Wohnungen eine relevante Einnahmequelle für die Stadt sein.

Die AK Wien fordert deshalb:

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

- Jährliche Nachweispflicht von Eigentümer:innen über ihren regelmäßigen Energieverbrauch in ihren eigenen Wohnobjekten oder über regelmäßige Mieteinnahmen.
- Bei Verletzung der Nachweispflicht oder mehr als 6 Monate dauernden Leerstand wird eine verpflichtende Zahlung einer Leerstandsabgabe schlagend (Ausnahmen zB nachweisbare Sanierungsarbeiten, inklusive Vorlaufzeiten). Auf größere Abwanderungsbewegungen wie zB aus ländlichen Gebieten ist Rücksicht zu nehmen.
- Steigerung der Leerstandsabgabe entsprechend der Dauer des Leerstandes.

Angenommen

Zuweisung

Ablehnung

Einstimmig

Mehrheitlich