



Österreichischer  
Haus- und  
Grundbesitzerbund  
Kompetenz unter einem Dach

---

# Hände weg vom Eigentum!

ÖHGB: Fünf Leitlinien für mehr Eigentum und  
für ein modernes Wohnrecht in Österreich

Pressekonferenz, 4. Oktober 2013, 11.00 Uhr  
MesseCongress Graz/Stadthalle, 2. Stock

## Gesprächspartner:

Dr. Martin Prunbauer, Präsident des österreichischen Haus- und Grundbesitz  
Dr. Gert Kleinschuster, Landesverband Steiermark

---



# LEITANTRAG 2013

## 5 Leitlinien für mehr Eigentum und für ein modernes Wohnrecht in Österreich

**Kaum ein anderes Thema erregte in der politischen Diskussion der vergangenen Monate mehr Aufmerksamkeit als „leistbares Wohnen“. Bereits im Herbst des Vorjahres hatten Arbeiterkammer und Mietervereinigung zum Wahlkampfauftakt eine Explosion der Wohnkosten geortet und reflexartig die Verantwortung für diese Entwicklung den privaten Vermietern in die Schuhe geschoben. Die Einführung von Mietzinsobergrenzen, der Entfall des Lagezuschlages und der Befristungsmöglichkeiten waren nur einige der nicht enden wollenden Forderungen im Kampf gegen das Grundrecht auf Eigentum.**

Noch im Juli des Vorjahres attestierte eine Studie der Bank Austria, dass Österreichs Bevölkerung im internationalen Vergleich mit relativ billigem Wohnraum in hoher Qualität versorgt ist, signalisierte aber auch Angebotsengpässe aufgrund der zu schwachen Neubauleistung und der steigenden Haushaltszahlen, besonders in Ballungsräumen.

Haushaltsbefragungen auf europäischer Ebene ergaben, dass der Anteil der Bevölkerung, der sich mit seinen Wohnkosten überbelastet fühlt, in Österreich zu den niedrigsten Europas zählt.

Der durch Wiens Vizebürgermeisterin im Spätherbst 2012 ausgelösten Debatte über die Einführung einer Mietzinsobergrenze von € 7,- wurde im Rahmen einer Online-Befragung von „Österreich“ eine deutliche Absage erteilt: Nahezu 80 % der Befragten sprachen sich deutlich gegen diesen Knebelungsvorschlag aus.

Gerade auf dem heißesten Pflaster von Österreich führte eine € 600.000 teure Wohnbefragung von Wiens Bürgermeister im Sommer zu dem Ergebnis, dass die Mieten überwiegend als leistbar beurteilt wurden und insgesamt eine hohe Wohnzufriedenheit besteht.

Ähnliche Ergebnisse lieferte eine im September durchgeführte österreichweite Umfrage im Auftrag von ImmobilienScout24.



---

## Wohnen in Österreich ist nicht gleich Miete

Ein Blick auf das Zahlenmaterial der Statistik Austria bescheinigt, dass eine klare Mehrheit der Österreicher, nämlich 60 % im Eigentum leben und nur 40 % „zur Miete wohnen“, mehr als die Hälfte aller Mietwohnungen (60 %) entfallen in Gestalt von Gemeindebau- und Genossenschaftswohnungen auf den sozialen Wohnbau. Die verbleibenden 40 % betreffen den privaten Mietwohnungsmarkt.

Bezogen auf alle 3,7 Mio. Hauptwohnsitze in Österreich sind lediglich 16 % private Mietwohnungen. Davon unterliegen 9 % dem mietzinsregulierten Bereich und 7 % aller Hauptwohnsitze entfallen auf den freien Markt.

## Mehr als jedes andere Gut ist die Miete durch Angebot und Nachfrage bestimmt

Eine der Hauptursachen für das kolportierte Wohndilemma ist zweifelsohne auf ein unzureichendes Angebot an verfügbaren Wohnungen zurückzuführen. Besonders in den größeren Ballungszentren, allen voran Wien, aber auch in anderen Städten wie etwa Salzburg haben es Wohnungssuchende schwer: Eine insgesamt zu geringe Bautätigkeit, raumordnungsrechtliche Beschränkungen und der kontinuierlich stattfindende Zuzug vom Land in die Stadt verbunden mit einer laufenden Zunahme von Single-Haushalten erweisen sich hier als Hemmschuh auf der Suche nach einer passenden Bleibe.

## Die wahren Preistreiber der Wohnkosten sind Wasser, Müll & Co.

Was das Wohnen in den letzten Jahren wirklich teuer gemacht hat, sind drastische Steigerungen im Bereich diverser Abgaben wie Wasser oder Müll sowie eine massive Zunahme der Energiekosten. Allein in Wien sind die Kosten für Wasser um über 33 % gestiegen, gefolgt von Abfall und Abwasser.

## Unter ein und demselben Dach leben Menschen unterschiedlicher Kategorien

Die derzeitige Rechtslage begünstigt die Existenz einer Zweiklassengesellschaft von einerseits Altmietern und deren Angehörigen, die zu Lebzeiten oder im Todesfall in die Mietrechte eingetreten sind, und andererseits Neumietern, vornehmlich junge Menschen und Familien, denen dieses „Glück“ nicht beschert ist und die daher bedeutend tiefer in die Geldbörse greifen müssen.



---

### **Mieter wohnen heute schöner und besser als früher**

Laufende Investitionen in den Gebäudebestand haben in der Vergangenheit nicht nur für ein ansprechendes Ortsbild gesorgt und größere Städte von der grauen Tristesse vergangener Tage befreit, sondern auch die Ausstattung und Wohnqualität der einzelnen Wohnobjekte im Standard angehoben. Dies hat auch dazu geführt, dass die Anzahl an Kategorie D-Wohnungen im Laufe der letzten Jahre massiv auf unter 1 % reduziert worden ist.

### **Entscheidend ist nicht nur, wie man wohnt, sondern auch wo man wohnt**

Es bedarf keiner langen Überlegungen, welchen gewaltigen Unterschied es macht, wo man sich niederlässt: Auf dem Land oder in der Stadt, in einem schicken Innenstadtpalais oder im grünen Villenviertel oder einem dicht verbauten Randbezirk.

Sowohl bei der Anschaffung einer Immobilie als auch im Fall einer Miete zählt die Lage zu den bedeutendsten Wertmessern. Dass gerade Wien den zweitniedrigsten Richtwert hinter dem Burgenland hat, ist da kein Zufall. Die Abschaffung der Richtwertkommission hat zusätzlich dazu beigetragen, dass die Richtwerte quasi eingefroren worden sind und die tatsächlichen Marktverhältnisse verfälschen.

### **Ursachen behandeln und nicht Symptome bekämpfen**

Österreich hat gewählt und das Buhlen um die Gunst des Wählers ist nun vorbei. Ist die neue Regierung bereit, Ursachen zu behandeln und nicht nur Symptome zu bekämpfen, dann hat ein zu erstellendes Regierungsprogramm von folgenden Leitlinien auszugehen, damit die heimische Wohnpolitik auf einem zukunftssicheren und stabilen Fundament fußen kann:



---

## I. STRIKTES NEIN ZU EIGENTUMSSTEUERN

Mehr als die Hälfte der Österreicher lebt bereits im Eigentum und zahlreiche Umfragen bestätigen einhellig, dass der Großteil der österreichischen Bevölkerung nach den eigenen vier Wänden strebt. Kontinuierliche Beschränkungen des Eigentums reduzieren die Chancen auf Realisierbarkeit und rauben den Menschen die Antriebskraft auf dem Weg in die Unabhängigkeit. Ebenso erschweren sie dessen Erhaltung und Bewirtschaftung und gefährden eine Weitergabe an die nächste Generation.

Unser Eigentum ist daher in Gefahr. Nach einer langen Phase, in der das Rütteln am Eigentum auch in Österreich ein politisches Tabu war, scheint dieser Konsens aufgeklärt zu sein. Unser Eigentum steht im Visier der Umverteilungspolitik. Vermögensteuern sollen bereits ab € 500.000 greifen und ziehen so eine jährliche Steuer nach sich. Erbschafts- und Schenkungssteuer sollen bereits ab € 150.000 anfallen. Mit Vermögensteuern wird angeblich auf die „Superreichen“ gezielt. Aber in Wirklichkeit geht es um unser aller Eigentum. Fakt ist: Vermögensteuern auf Wohnungen und Häuser würden den bereits stark belasteten Mittelstand treffen.

Der ÖHGB spricht sich strikt gegen Eigentumssteuern aller Art aus. Keine Substanzbesteuerung: Steuerliche Maßnahmen, die Substanz besteuern, sind strikt abzulehnen. Sie sind eine Form staatlicher Enteignung.

## II. SCHAFFUNG VON MEHR WOHNUNGEN

Um für ein ausreichendes Angebot am Wohnungsmarkt zu sorgen, muss zum einen der Neubau angekurbelt werden. Da Wohnungseingänge vorwiegend in Ballungszentren bestehen, ist vor allem im städtischen Bereich nach sinnvollen und tauglichen Alternativen zu suchen. Und wieder sind Beschränkungen nicht die Lösung, um die Wohnungsnot in den Griff zu bekommen. Nachverdichtungen durch Dachgeschossaufbauten, Zubauten und Ersatzneubauten bewirken zusätzliche Wohneinheiten. Raumordnungsrechtliche Entschärfungen, Vereinfachungen im Bereich der Bauordnungen, Beschleunigung von Baubewilligungen, Entkernung von unnötigen technischen Vorschriften und Senkung der Baukosten sind die klaren Wegbereiter für eine Vergrößerung des Angebots.



---

### III. FAIRE MIETEN IM SOZIALEN WOHNBAU

Die Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum ist Aufgabe der öffentlichen Hand und nicht der privaten Hauseigentümer. Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen werden aus öffentlichen Mitteln und damit vom Steuerzahler finanziert, weshalb daraus resultierende Förderungen jenen Menschen zuteil werden sollen, die tatsächlich einen Bedarf haben. Es ist daher recht und billig, dass Mieten in Gemeindewohnungen von einem regulären und angemessenen Grundbetrag ausgehen und nur über einen regelmäßigen Nachweis der Einkommens- und Vermögensverhältnisse zu einer entsprechenden Reduktion führen. Die auf diese Weise zu schaffenden Mehreinnahmen sollten zweckgebunden dem Neubau und der Subjektförderung zur Verfügung stehen. Die vielen leerstehenden Gemeindewohnungen, die nur deshalb nicht aufgegeben werden, weil sie so günstig sind, würden das Wohnungsangebot deutlich erhöhen und Wohnen im Gemeindebau attraktiver machen: Viele Gemeindebauten befinden sich in zentraler Lage und sind vom architektonischen Standpunkt aus auch zu touristischen Attraktionen geworden.

### IV. ABSCHAFFUNG VON PRIVILEGIEN

Das österreichische Mietrecht weist eine Reihe von Ungerechtigkeiten auf, die auf heutige Verhältnisse bezogen keine Rechtfertigung mehr zulassen und dazu beitragen, dass der Wohnungsmarkt von einer Zweiklassengesellschaft der Alt- und Neumieter beherrscht wird. Es ist höchste Zeit, dass die Eintrittsrechte neu geregelt werden, um antiquierten Formen der „Erbpacht“ den Gar aus zu machen. Nach wie vor soll eine Weitergabe im Familienkreis möglich und ein Schutz minderjähriger Kinder und des Ehegatten garantiert sein, wobei für den übrigen Angehörigenkreis angemessene und marktkonforme Konditionen heranzuziehen sind. Ebenso müssen Altmieten in mehreren Schritten behutsam und Schritt für Schritt an marktkonforme Mieten herangeführt werden.



---

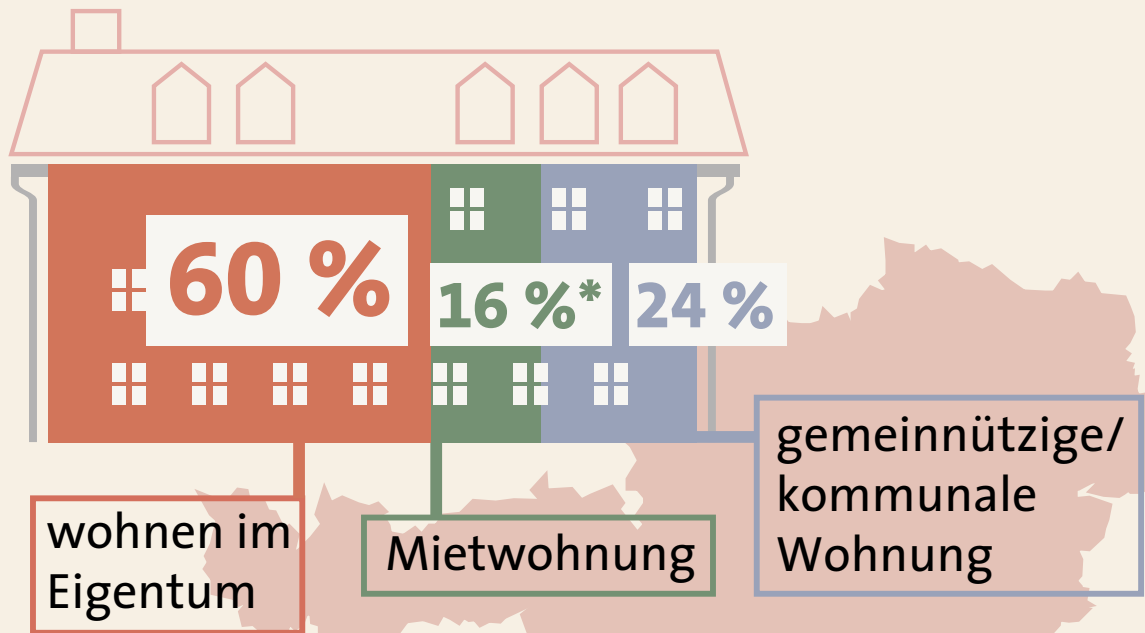
## V. INTERESSENAUSGLEICH IN EINEM MODERNEN WOHNRECHT

Das wichtigste und letzte Grundprinzip muss von der Erkenntnis getragen sein, dass mit weiteren Mietschranken, Sanktionen und Regulierungen allenfalls nur Symptome bekämpft werden und keine Ursachen behoben werden. Keine einzige neue Wohnung lässt sich auf diese Weise aus dem Boden stampfen und wird im Gegenteil den Wohnungsmarkt langfristig zum Erlahmen führen. Auch die zahlreichen Investitionen der vergangenen Jahrzehnte werden auf diese Weise zunichte gemacht, wenn Vermieten nur mehr als „Versorgung mit billigem Wohnraum“ gesehen wird.

Für ein modernes Wohnrecht müssen Leistung und Gegenleistung auf dem Wohnungsmarkt in einem ausgeglichenen Verhältnis stehen. Nur eine Entflechtung und Befreiung von nicht mehr zeitgemäßen Regeln und Pflichten wird das Angebot deutlich vergrößern und dazu führen, dass sich der Markt von selbst reguliert.

Der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund steht mit diesen 5 Leitlinien sowohl für den Schutz des privaten Eigentums als auch für ein modernes Wohnrecht ein. Einerseits ist privater Immobilienbesitz ein wesentlicher Faktor der sozialen Marktwirtschaft und ein Garant der gesellschaftlichen Stabilität und Prosperität. Andererseits soll dem Eigentümer ein Recht auf die bestmögliche und verantwortungsvolle Bewirtschaftung seiner Immobilien zugestanden werden. Dafür tritt der ÖHGB bei den kommenden Regierungsverhandlungen ein.

## Wohnen in Österreich



\*davon 9 % im MRG

Quelle: ÖVI/Statistik Austria

APA-AUFTRAGSGRAFIK