



Sozialdemokratische
Partei
Oberösterreich

*Bezirksgeschäftsstelle
Ried i./l.*

Ried i.l., 30.04.2019

PRESSEGESPRÄCH

zum Thema:

**„Damit Wohnen im Bezirk Ried wieder
leistbar wird: SPÖ startete Aktionsmonat“**

mit

SPÖ-Bezirks- u. Klubvorsitzendem *L*Abg. **Christian Makor** und

SPÖ-Bezirksfrauenvorsitzender *GR* **Christin Meingassner**

Dienstag, 30. April 2019 um 11.30 Uhr

GH Bauböck im Kaiserhof - Nebenzimmer (Marktplatz 5, 4910 Ried i.l.)

Wohnen ist teuer. Viel zu teuer!

Vor allem junge Menschen, die keine SpitzenverdienerInnen sind, können sich eine Wohnung heutzutage kaum noch leisten. Mehr als ein Viertel der Bevölkerung muss mehr als die Hälfte des Einkommens allein fürs Wohnen ausgeben. Da bleibt nur mehr wenig Geld zum Leben. Der SPÖ-Landtagsklub setzt sich deshalb konsequent für leistbares Wohnen ein. Auf Landtagsebene gibt es dazu eine ganze Reihe von politischen Initiativen, die aktuell im Unterausschuss Wohnen beraten werden. Jetzt geht der SPÖ-Landtagsklub einen Schritt weiter und richtet sich direkt an die Bevölkerung – mit einer doppelten Motivation: Einerseits geht es darum, der Öffentlichkeit die Hintergründe für das teure Wohnen aufzuzeigen. Darauf aufbauend bietet die Kampagne des SPÖ-Landtagsklubs konkrete Auswege aus der Mietpreisfalle an – damit Wohnen wieder leistbar wird.

Warum ist Wohnen so teuer?

Wohnen ist ein Grundbedürfnis, das nicht durch ein anderes ersetzt werden kann. Man könnte verkürzt sagen „wir müssen wohnen“, um die mangelnden Alternativen zu diesem Bedürfnis aufzuzeigen. Zu dieser Herausforderung der Nicht-Ersetzbarkeit kommt die Tatsache, dass die notwendigen Voraussetzungen zum Wohnen – Häuser und Wohnungen – aufwändig und teuer sind. Sie erfordern dermaßen viel Kapital, dass es für einen großen Teil der Bevölkerung gar nicht möglich ist, selbst Eigentum an Wohnraum zu schaffen. Sie sind daher auf die Angebote von Mietwohnungen angewiesen. Diese wiederum sind ein knappes Gut. Insbesondere dort, wo viele Menschen wohnen wollen, gibt es viel mehr Wohnungssuchende als Wohnungen. Das treibt in einer rein marktgesteuerten Wirtschaft die Preise hoch. Vor diesem Problem stehen wir bereits seit Jahren und deshalb steigen die Mieten im Durchschnitt doppelt so stark wie die allgemeine Teuerung.

Gibt es da nicht gesetzliche Mietzinsregelungen?

Ja, die gibt es. Nur finden sie in der Praxis kaum Anwendung. Die sogenannten „Richtwertmieten“ gelten nur für wenige Altbauten. Offiziell wurde der „Richtwert“ für Oberösterreich vor wenigen Tagen mit € 6,29/m² (ohne MwSt, ohne BK) bekannt gegeben. Um diesen Betrag findet man aber in jenen Gegenden, wo Wohnungen stark nachgefragt werden – etwa im Zentralraum –, kaum mehr Angebote. Dort herrscht das beinharte Marktgesetz von Angebot und Nachfrage – und genau das treibt die Mieten ständig in noch höhere Preisdimensionen. 2018 lag in der Landeshauptstadt Linz der Durchschnittspreis für 60m²-Wohnungen bei € 8,8/m² (ohne MwSt, ohne BK). Sollte man das Glück haben, eine Privatwohnung zu finden, für die der „Richtwert“ gilt, dann ist das leider auch kein Grund zur Entwarnung. Ein wirres System aus Zu-

schlägen hat dazu geführt, dass für „gute Lage“, „gute Verkehrsanbindung“, „Lift“ oder sogar für selbstverständliche Merkmale wie „Gegensprechanlage“ oder „Waschmaschinenanschluss“ Zuschläge verrechnet werden, so dass sich die Richtwertmiete am Ende des Tages kaum mehr von der „Marktmiete“ unterscheidet.

Fast 46.000 Einzelpersonen und Familien auf Wohnungssuche in Oberösterreich:

Im Jahr 2018 waren 45.819 Familien und Einzelpersonen wohnungssuchend gemeldet. Das entspricht einem Anteil von 7,4% aller Haushalte in Oberösterreich (620.000). Bei vielen dieser Wohnungssuchenden handelt es sich um junge Menschen, die aus dem elterlichen Haushalt ausziehen wollen, um einen eigenen Hausstand zu gründen. In anderen Fällen ist oft die bestehende Wohnung zu groß oder zu klein. Häufig wollen die Menschen auch in die Nähe ihres Arbeitsplatzes umsiedeln. Die Wohnungssuche wird angesichts des knappen Angebots und der hohen Preise aber zur Qual. Es gibt sogar Beispiele, wo ältere Menschen gerne in eine kleinere Wohnung umziehen möchten, weil das weniger Aufwand verursacht und sie nicht mehr so viele Räume benötigen. Tatsächlich scheitert ein Umzug aber oft daran, dass die kleinere Wohnung in Summe teurer ist als die größere Wohnung, in der sie seit langem wohnen. Ursache für diese Misere sind einmal mehr die übermäßig stark steigenden Mieten.

Wohnungssuchende Einzelpersonen und Familien in den Bezirken

Bezirk	Gesuchte Wohnungen	Anteil am Landesbedarf
Linz	27.806	60,7%
Linz-Land	2.478	5,4%
Wels	1.932	4,2%
Wels-Land	682	1,5%
Steyr	444	1%
Steyr-Land	361	0,8%
Urfahr-Umgebung	755	1,6%
Freistadt	791	1,7%
Perg	813	1,8%
Rohrbach	265	0,6%
Schärding	276	0,6%
Ried	814	1,8%
Braunau	3.442	7,5%
Gmunden	1.331	2,9%
Vöcklabruck	1.385	3,0%
Kirchdorf	381	0,8%

Eferding	642	1,4%
Grieskirchen	306	0,7%

Quelle: Land OÖ, Abteilung Statistik, Rest auf 45.819 sind 915 Wohnungssuchende mit „keine Angabe“ eines Bezirks

Bietet die Landes-Wohnbeihilfe Unterstützung für jene, die Hilfe brauchen?

Leider kaum. Die Wohnbeihilfe des Landes Oberösterreich ist entwertet und in einem kaputten Gesetz gefangen. Das am schwersten wiegende Problem ist die im § 2 (3a) Oö. Wohnbeihilfen-Verordnung verankerte „Obergrenze des anrechenbaren Wohnungsaufwands“, der maximal 7 Euro inkl. USt. pro Quadratmeter ausmachen darf. Diese Obergrenze gilt seit dem Jahr 2009 für allen privaten Vermietungen. Im Jahr 2009 hat das auch tatsächlich Sinn gemacht, weil die Obergrenze in einem realistischen Verhältnis zu den marktüblichen Mieten gestanden ist. Das ist heute völlig anders. Im Zeitraum 2009-2019 sind die Mieten doppelt so stark gestiegen wie die allgemeine Teuerung. Die Wohnbeihilfen-Obergrenze ist hingegen gar nicht angehoben worden – nicht einmal im Ausmaß der allgemeinen Teuerung! Diese falsche Politik des FPÖ-Wohnbaureferenten hat dazu geführt, dass Jahr für Jahr die Zahl der Wohnbeihilfen-Empfänger gesunken ist und die Ausgaben für die Wohnbeihilfe im Jahr 2018 um ein Drittel niedriger als im Jahr 2009 waren. Die Statistik macht das deutlich: In den Jahren 2011-2018 wurde im Vergleich zum 2010er-Jahr insgesamt um 136,3 Millionen Euro weniger an Wohnbeihilfe ausbezahlt.

Entwicklung der ausbezahlten Wohnbeihilfen des Landes Oberösterreich

Jahr	Ausbezahlte Wohnbeihilfe	Vergleich zu 2010
2009	83,6 Mio	-
2010	85,1 Mio	0
2011	80,5 Mio	-4,6 Mio
2012	73,9 Mio	-11,2 Mio
2013	72,2 Mio	-12,9 Mio
2014	67,4 Mio	-17,7 Mio
2015	66,1 Mio	-19 Mio
2016	65,3 Mio	-19,8 Mio
2017	62,7 Mio	-22,4 Mio
2018	56,4 Mio	-28,7 Mio

Quelle Rechnungsabschlüsse des Landes OÖ, Wohnbau-Bilanz-PK Land OÖ vom 18.1.19

Treffen diese Kürzungen auch besonders Bedürftige?

Ja. Tatsächlich sind Menschen mit geringem Einkommen sogar besonders gefährdet keine Wohnbeihilfe zu erhalten, weil das Budget wohl nur für eine sehr kleine Woh-

nung reicht. Bei Kleinwohnungen ist aber der Quadratmeter-Preis erfahrungsgemäß höher als bei Durchschnittswohnungen. Die Wahrscheinlichkeit, dass sie allein schon deshalb keine Wohnbeihilfe erhalten, weil der Quadratmeter-Preis ihrer Kleinwohnung zu hoch ist, ist enorm hoch. Zu einer Prüfung der sozialen Bedürftigkeit kommt es dann gar nicht, weil die Wohnung an sich schon nicht „wohnbeihilfenfähig“ ist. Einziger Ausweg sind gemeinnützige Mietwohnungen – für diese gilt die Mietzins-Obergrenze der Wohnbeihilfen-Verordnung zum Glück nicht.

Insgesamt haben die Zahlen der WohnbeihilfenbezieherInnen seit 2010 von 36.968 auf nur mehr 27.647 im Jahr 2018 um mehr als ein Viertel abgenommen.

SPÖ-Klub zeigt Weg zu leistbarem Wohnen vor: Mietbremse, Wohnbauoffensive & Wohnbeihilfe neu

„Wohnen ist so teuer geworden, dass kein verantwortungsbewusster Politiker mehr wegschauen darf. Wir stehen klar auf Seiten der MieterInnen und Wohnungssuchenden und zeigen machbare Lösungen auf – mit dem 3-Punkte-Plan für leistbares Wohnen: Gesetzliche Mietbremse, mehr Mietwohnbau und die Reparatur der kaputten Wohnbeihilfen-Regelung“, so SPÖ-Wohnbausprecher Christian Makor.

1. Gesetzliche Mietbremse: Mieten steigen maximal wie allgemeine Teuerung

Gerade weil das Mietrechtsgesetz dermaßen veraltet ist, dass die bestehenden Mietzinsregelungen des Richtwertsystems nicht mehr greifen, ist dringend eine bundesgesetzliche Neuregelung erforderlich. „Es gibt dazu bereits visionäre Vorschläge für ein Einheitsmietrecht, das für alle Häuser und Wohnungen gelten soll. Bis ein solches wirklich umgesetzt wird, brauchen die Mieterinnen und Mieter aber eine gesetzliche Mietbremse als Sofortmaßnahme! Diese muss gewährleisten, dass die Mieten nicht länger die Preistreiber der Inflation sind, sondern höchstens gleich schnell wie die allgemeine Teuerung steigen“, macht Makor deutlich. Um dieses Ziel zu erreichen, sind die unterschiedlichsten Modelle vorstellbar – von exakten Preisbindungen wie bei gemeinnützigen Wohnungen bis hin zu einer Bindung an den Durchschnittspreis. Auch internationale Erfahrungen sollen bei der Auswahl des optimalen Systems einbezogen werden.

2. Mehr gemeinnützige Wohnungen: Druck auf den Wohnungsmarkt verringern

Der Wohnbau ist im vergangenen Jahrzehnt zum Stiefkind der Politik geworden. „Man gewinnt fast den Eindruck, dass die Immobilienhaie bei den politischen Gesprächen dabei sitzen und dafür sorgen, dass nichts weitergeht. Sie profitieren nämlich vom Stillstand beim Mietrecht ebenso wie von der Aushöhlung der Wohnbaubudgets

– weil das die Mieten umso stärker steigen lässt“, kritisiert Makor scharf. Sinnbildlich für die Dauerblockade beim Ausbau des öffentlichen Wohnbaus ist das langjährige Gezerre um die Wohnbau-Investitionsbank des Bundes (WBIB) – 30.000 leistbare Mietwohnungen hätte sie finanzieren sollen. Das hätte nach der üblichen Bundesländer-Aufteilung plus 5.000-6.000 Wohnungen für Oberösterreich bedeutet. Das entspricht der gemeinnützigen Mietwohnbaubilanz von nahezu 3 Jahren in unserem Bundesland. Gleichzeitig sind in Oberösterreich die Wohnbaubudgets deutlich geringer geworden: Auch im Jahr 2019 umfasst der Voranschlag des Landes Oberösterreich nur 278 Mio. Euro für Wohnbau. Das ist um mehr als 10% weniger als im Durchschnitt der Jahre 2000-2010. Die Baukosten sind in der Zwischenzeit aber stark gestiegen!

„Das Geld für eine Wohnbauoffensive von zumindest 1.000 zusätzlichen Mietwohnungen ist da, wenn man nur das Wohnbaubudget zu seiner langjährigen Stärke zurückführt“, konkretisiert Makor. Die neue unternehmerische Buchführung des Landes käme dabei sogar zu Hilfe. Denn Wohnbau-Investitionen sind nachhaltig und „tragen sich selbst“, wenn man damit leistbare Wohnungen in jenen Gebieten mit hohem Bedarf errichtet.

3. Wohnbeihilfe reparieren: Damit Wohnen wieder leistbar wird.

Die oberösterreichische Wohnbeihilfe ist jenes soziale Netz, das Wohnen auch für jene Menschen ermöglicht, die nur über ein geringes Einkommen verfügen. Die Einkommenshürden werden auch regelmäßig gesetzlich nachgebessert. Sonst könnten bereits normale jährliche Gehaltsanpassungen dazu führen, dass man die Wohnbeihilfe verliert. An der zweiten – genauso wichtigen – Schranke hat der zuständige Wohnbaureferent aber noch nie gedreht. Wohnungen, die mehr als € 7/m² kosten, sind grundsätzlich nicht wohnbeihilfenfähig. Diese Schranke hat im Jahr 2009 – als sie zuletzt angepasst wurde – Sinn ergeben. Heute ist sie hingegen Unsinn. Gerade in jenen Gegenden Oberösterreichs, wo der Wohnbedarf hoch ist, liegt der Quadratmeterpreis im Durchschnitt über € 7/m². Wohnbeihilfe können daher nur mehr jene bekommen, die über einen günstigen unbefristeten Mietvertrag verfügen. Wer hingegen in eine neue Wohnung umzieht, hat de facto keine Chance mehr auf Wohnbeihilfe – selbst bei entsprechender sozialer Bedürftigkeit. „Die Obergrenze muss im Ausmaß der durchschnittlichen Miet-Steigerungen angepasst werden. Das muss jedes Jahr passieren, genauso wie bei den Gehalts-Voraussetzungen. Alles andere ist eiskalte Sozialkürzung auf dem Rücken von MieterInnen und Wohnungssuchenden“, so Makor. Die Tatsache, dass die Zahl der WohnbeihilfenbezieherInnen von 2010 bis 2018 bei stark steigenden Mieten um ein Viertel weniger geworden ist, zeigt die Brisanz der aktuellen Rechtslage auf.

Die „leere Taschen“-Wohnen-Kampagne des SPÖ-Landtagsklubs

„Im Landtag haben wir mit fundierten Sachanträgen die nötigen rechtlichen Samen gepflanzt. Jetzt geht es darum, in Koalition mit der Bevölkerung den politischen Druck zu erhöhen“, formuliert SPÖ-Klubvorsitzender Christian Makor den Anspruch für den bevorstehenden Kampagnenmonat April.

Die Abgeordneten des SPÖ-Landtagsklubs werden daher im April intensiv in den Gemeinden unterwegs sein, um Informationsarbeit in Sachen Wohnen zu leisten. „Oft ist bei den Betroffenen ein großer Unmut über die teuren Mieten spürbar. Wir wollen ihnen aufzeigen, dass es nicht so sein muss. Es gibt Alternativen und es lohnt sich, dafür einzutreten“, ist Makor sicher. Neben Verteilaktionen mit Informationsmaterial und Giveaways ist ein zweiter Schwerpunkt in der Online-Kommunikation geplant. Die Kampagnen-Website dazu heißt www.jungeswohnen.rocks. „Junge Menschen sind wegen Wohnungssuche und geringen Einkommen am schwersten betroffen. Es sind aber alle Altersgruppe eingeladen sich zu beteiligen, ihre Situation zu schildern und gemeinsam mit uns die nötigen Schritte zu gehen, damit Wohnen wieder leistbar wird“, lädt Makor ein.

Mit diesen 3 wesentlichen Schritten wird Wohnen wieder leistbar:

- **Gesetzliche Mietbremse** als Zügel gegen galoppierende Mietpreise;
- Mehr **gemeinnützige Mietwohnungen**, um Wohnbedarf gezielt abzudecken;
- **Novelle der Wohnbeihilfe**, um Wohnen für alle wieder möglich zu machen