

FPÖ: KEINE EINGRIFFE IN DAS PRIVATEIGENTUM ALSO AUCH KEINE BEKÄMPFUNG DER WOHNUNGSNOT

Die Wohnungsnot ist zu einem der größten und bedrückendsten Probleme (auch) in Österreich geworden: Enorme Verteuerung der Grundstückspreise, massiv anwachsende Bau- und Finanzierungskosten, überdurchschnittlich steigende Wohnungsmieten, gefördert durch den Boom an befristeten Mieten (3/4el aller Neuverträge!): Alle drei Jahre stehen Mieter:innen vor dem Dilemma, entweder eine Extra-Mieterhöhung zu schlucken oder die Wohnung zu verlieren.

DER BEITRAG VON ÖVP UND FPÖ ZUR WOHNUNGSNOT IN ÖSTERREICH

Bereits im Jahr 2000 hat die schwarz-blaue Koalition I mit der Wohnrechtsnovelle 2000 die Situation für Mieter:innen verschlechtert. Erstens, indem Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Dachbödenausbauten aus dem Mietrechtsgesetz und damit aus dem Mieterschutz herausgenommen wurden. Zweitens (und mit noch fatalerer Wirkung), indem Kettenbefristungen erlaubt wurden: es ist seither möglich, immer wieder befristete Mietverträge mit den gleichen Mieter:innen und der gleichen Wohnung abzuschließen, aber zu höherer Miete.

Die Wohnungsknappheit verschärfte sich 2004 als 60.000 Genossenschaftswohnungen im (indirekten) Eigentum der Republik (BUWOG) um 961 Mill. €, also zu einem Durchschnittspreis von 16.000€ pro Wohnung (!), verscherbelt wurden – auf „krumme Tour“ zunächst an ein österreichisches Konsortium (dafür wurden Karl-Heinz Grasser – auch ein FPÖ-Sprössling - und seine Mittäter in erster Instanz zu mehrjährigen Haftstrafen verurteilt). 2018 kaufte Deutschlands größter Immobilienkonzern, Vonovia, die BUWOG für 5,2 Mrd. €. Ein gutes Geschäft auf Kosten der Mieter: Die Mieten stiegen weiter und viele Mieter bekamen Schwierigkeiten mit dem neuen Eigentümer.

Die ÖVP-FPÖ-Koalition von 2017 unter Kanzler Kurz folgte neoliberalen Leitlinien, also der Ideologie der reichen Leute: Die geplante Aufhebung des Lagezuschlagsverbots in Gründerzeitvierteln hätte zu einem starken Anstieg der Mieten in diesem preisgeschützten Bereich geführt. Weiters geplant waren eine Ausweitung der Befristungen sowie eine Verschlechterung für Mieter:innen bei den Weitergaberegeln. Dass diese Pläne nicht umgesetzt wurden, ist einzig dem Platzen der ÖVP-FPÖ-Koalition nach dem Ibiza-Skandal zu verdanken.

In Österreich fiel der Inflationsanstieg seit 2021 wesentlich stärker aus als im Durchschnitt der EU. Da die meisten Mietverträge eine Wertsicherungsklausel auf Basis der Verbraucherpreise haben, war auch die Verteuerung der Mieten besonders hoch – und das hat wiederum die Gesamtinflation erhöht.

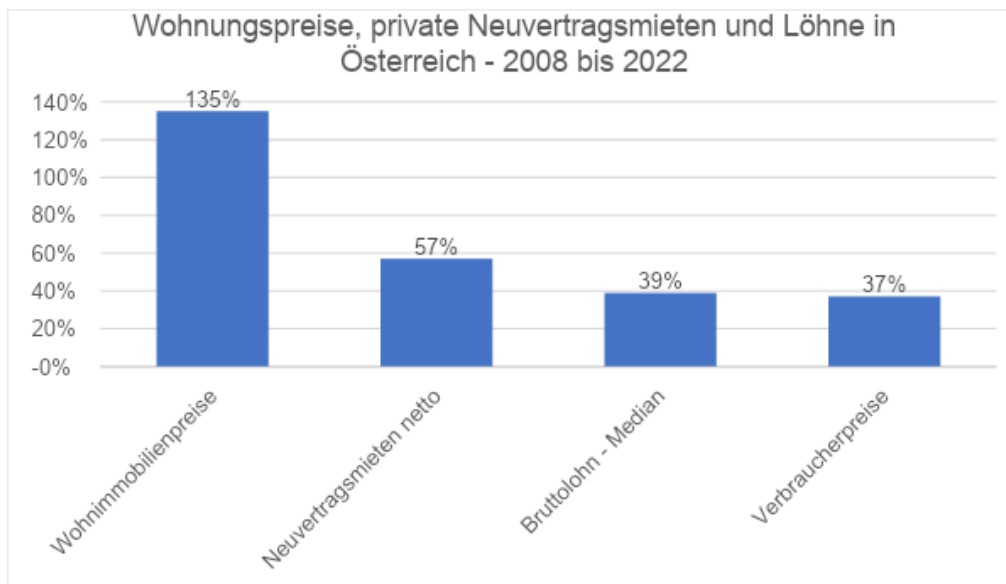
Während andere Länder deshalb in die Mietpreisbildung eingriffen, lehnte die Regierung von ÖVP und Grünen dies ab – allerdings auch die FPÖ in jenen Bundesländern wie Oberösterreich, wo sie seit Jahren mit der ÖVP regiert. In Niederösterreich stoppte die ÖVP/FPÖ-Regierung überdies den Bau von 7.000 geförderten Wohnungen.

WOHNRAUM ALS „BETONGOLD“ NACH DER FINANZKRISE 2008

In anderen Ländern ohne nennenswerten Mieterschutz wie in den USA oder Großbritannien sind Immobilien schon seit Jahrzehnten eine Form der Kapitalanlage. Denn in diesen Ländern gibt es nahezu keine langfristigen Mietverträge und keine Begrenzung der Miethöhe: Der Vermieter kann den Mieter nach einem Jahr vor die Alternative stellen, entweder eine höhere Miete zu zahlen oder Mietrecht und Wohnung zu verlieren.

Doch in und nach der Finanzkrise brachen die Immobilienpreise und Aktienkurse weltweit ein, Immobilien wurden auch in Österreich zu einer immer attraktiveren Kapitalanlage. Den Boden dafür bereitet hatten die Lockerungen des Mieterschutzes unter den schwarz-blauen Regierungen seit 2000 nach neoliberalen Leitlinien (siehe oben).

Dieser „Betongold-Rausch“ ließ die Immobilienpreise (noch) viel stärker steigen als die Mieten und diese stiegen wiederum rascher als Löhne und Verbraucherpreise (insgesamt): Zwischen 2008 und 2022 wurden Wohnimmobilien in Österreich um 135 Prozent teurer und Neuvertragsmieten um 57%, Bruttolöhne und Die Verbraucherpreise hingegen nur um 39% bzw. 57%:



Auch die (Ketten)Befristungen haben die Attraktivität von Wohnraum als Kapitalanlage erhöht, was wiederum die Profitrate von „Betongold“ steigerte und damit seine Attraktivität als Anlageform - ein Teufelskreis, der immer wirkungsvoller wurde und immer belastender für die Mieter:innen.

Die Wertsicherung der Mietverträge auf Basis des Verbraucherpreisindex ist auch ökonomisch sinnwidrig, weil sie immer dann zu eine Umverteilung zugunsten der „Immobilienrentiers“ führt, wenn die Preise hauptsächlich durch globale Verteuerung von Rohstoffen, insbesondere von Energie, nach oben getrieben werden – und genau das ist typisch für alle massiven Inflationsbeschleunigungen der letzten Jahrzehnte (von den „Ölpreisschocks der 1970er Jahre bis zum Inflationsschub nach 2021). Im Ausmaß einer importierten Inflation dürfte der VPI-Anstieg den Vermietern nicht abgegolten werden, weil davon ja nicht Produzenten in Österreich profitieren, sondern etwa die globalen Anbieter fossiler Energie. Fazit: Die Wertsicherung von Mieten auf Basis des VPI verschaffte den Immobilienbesitzern ein „Körpergeld“ durch Putins Krieg.

Eine solche Wertsicherung beschleunigt gleichzeitig den Anstieg der Verbraucherpreise, weil der Anstieg der Mieten im VPI erfasst wird und diesen daher zusätzlich erhöht („Miet-Preis-Spirale“).



Mieterschutz (besonders vor Verlust der Wohnung) und Verlässlichkeit der Miethöhe existiert nicht einmal mehr für jene Wohnungen, für die es gesetzliche Mietobergrenzen in Gestalt der „Richtwerte“ gibt (alle vor 1945 fertiggestellten Wohnungen). Denn letztere werden von den Vermietern meist ignoriert: So muss laut Gesetz der Mietzins bei Befristung um 25% unter dem Richtwert liegen, davon können die meisten Mieter:innen mit einem befristeten Vertrag nur träumen. Diesen Rechtsbruch erleichtert das immer undurchschaubarere System von Zu- und Abschlägen vom Richtwert, insbesondere der „Lagezuschlag“. Dieser wird von Vermieter:innen als Vorwand verwendet, um selbst bei befristeten Verträgen den Mietzins weit über den Richtwert anzuheben.

NOTWENDIGE MAßNAHMEN EINER SOZIALEN WOHNPOLITIK

Auf Basis dieser Diagnose ist klar: Eine Politik, welche die Wohnungsnot als soziales und ökonomisches Problem nachhaltig und wirkungsvoll bewältigen will, muss in fünf Bereichen ansetzen. Erstens, es müssen Grundstücke zu Preisen bereitgestellt werden, welche für den geförderten Mietwohnungsbau erschwinglich sind. Zweitens, der Anteil der Schaffung von Mietwohnungen an der gesamten Wohnbauförderung muss erhöht werden. Drittens, es braucht grundlegende Änderungen im Mietrecht, insbesondere die Abschaffung befristeter Verträge und die generelle Begrenzung der Mietzinse. Viertens, es sollen nicht nur Konflikte um Mietzins, Betriebskosten, Kauttionen und Erhaltungsarbeiten Gegenstand von „Außerstreitverfahren“ vor der jeweiligen „Schlichtungsstelle“ sein, sondern alle wohnrechtlichen Konflikte, insbesondere Kündigungen. Fünftens, es braucht eine Reform der Betriebskosten im Sinne ihrer fairen Verteilung zwischen Vermieter:innen und Mieter:innen.

Reformbereich 1: Erschwingliche Grundstücke

Oft scheitern Projekte im geförderten Mietwohnungsbau am Mangel an leistbaren Grundstücken. So sind im Rahmen der Wohnbauförderung Grundstückspreise bis dreihundert Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche verkraftbar. In Ballungszentren liegen die entsprechenden Marktpreise aber beim Drei- bis Zehnfachen. Dieses Problem könnte am einfachsten gemildert werden, wenn Bundesgrundstücke und Grundstücke von öffentlichen Unternehmen für den geförderten Mietwohnungsbau reserviert werden. Der Verkauf an Bestbietende ist abzustellen, denn die „betonierten Sparbücher“ machen gut Situierte reicher, die (künftigen) Mieter:innen aber ärmer.

Reformbereich 2: Mehr Wohnbauförderung für die Schaffung von Mietwohnungen

Durch den Anstieg der Grundstückspreise, der Baukosten und der Finanzierungskosten (als Folge der gestiegenen Zinsen) können (junge) Leute nur mehr dann ein Haus bauen oder eine Wohnung kaufen, wenn sie Spitzenverdiener:innen sind oder eine große Erbschaft bekommen haben. Da Wohnen ein Grundbedürfnis ist, muss die Wohnbauförderung zugunsten der Schaffung von Mietwohnungen erhöht werden. Generell soll der Anteil der Wohnbauförderung an den Gesamtkosten der Schaffung von Wohnraum steigen – auch für „Häuslbauer“, aber noch stärker für den Mietwohnungsbau.

Reformbereich 3: Änderungen im Mietrecht

Am wichtigsten ist die Abschaffung befristeter Mietverträge für vermietende Unternehmen - von Immobilienkonzerne (wie Vonovia) bis zu kleineren Immobilienfirmen und -fonds sowie Banken und Versicherungen. Nur wenn eine Privatperson vermietet, soll sie für eine Wohnung auch befristet vermieten dürfen (etwa als „Reserve“ für ein eigenes Kind, nach Übergabe an dieses dürfte man für ein weiteres Kind – so vorhanden – einen befristeten Mietvertrag für eine weitere Wohnung abschließen).

Eine solche Regelung ist Voraussetzung dafür, dass ein einheitliches System der Mietenhöhe geschaffen und so der Wildwuchs an Ungleichheit der Mietzinse überwunden werden kann. Derzeit sind besonders junge Menschen diskriminiert: Denn die Höhe des Mietzinses hängt ja nicht nur vom Alter der Wohnung ab (vor oder nach 1945 errichtet), sondern auch vom Alter des/der Mieter:in. Generell gilt: Je älter ein Mietvertrag ist, desto niedriger ist der Mietzins, weil ja die Mieten langfristig und systematisch stärker steigen als die Verbraucherpreise).



In einem „Universalmietrecht“ müssten daher für alle Mietwohnungen und damit auch für alle Mieter:innen Obergrenzen für Mieten eingeführt werden, sodass - zusammen mit der Einschränkung der Befristungen - für sämtliche Mietverhältnisse Rechtssicherheit hinsichtlich der Miethöhe geschaffen wird. Um gleichzeitig einen Anreiz für private Investitionen in den Mietwohnungsbau zu gewährleisten, sind die Obergrenzen so zu gestalten, dass die Profitrate etwas über dem langfristigen Durchschnitt des Anleihezinses liegt (bei schon abgeschriebenen Wohnhäusern ist die Mietobergrenze daher niedriger als bei jüngeren Bauten).

Die Wertsicherung von Mieten sollte gedeckelt werden, um die Miet-Preis-Spirale und damit die Inflation zu dämpfen. Außerdem sollte die Wertsicherung auf Basis des Preisindex der in Österreich produzierten Güter und Dienstleistungen erfolgen („BIP-Deflator“) und nicht des VPI. Da letzterer auch die Importpreise erfasst (nicht aber die Exportpreise), steigt er bei einer importierten Inflation (etwa durch höhere Energiepreise) stärker als die „hausgemachte“ Inflation und verschafft so den Immobilienbesitzern/Vermietern ein „Körpergeld“.

Reformbereich 4: Ausweitung der Kompetenz der Schlichtungsstellen

Durch mietrechtliche „Außerstreitverfahren“ vor den Schlichtungsstellen erspart man sich Prozesskosten und verringert das Prozessrisiko. Dies kommt besonders den Mieter:innen zugute, weil sie in aller Regel in einer ökonomisch schwächeren Position sind als die Vermieter:innen. Allerdings muss man derzeit bei Streitigkeiten über Kündigung oder Maklerprovisionen zu Gericht gehen. Allein schon aus Gründen der Fairness sollte daher die Kompetenz der Schlichtungsstellen auf alle wohnrechtlichen Konflikte ausgedehnt werden. Überdies sollten Schlichtungsstellen auch für Menschen in kleineren Orten zugänglich sein (derzeit gilt dies nur für Bewohner größerer Städte).

Reformbereich 5: Faire Verteilung der Betriebskosten

Bestimmte Ausgaben werden den Mietern als Betriebskosten verrechnet, welche mit dem laufenden Betrieb nicht zu tun haben. So ist die Grundsteuer eine Steuer auf das Eigentümern und sollte daher auch vom Eigentümer getragen werden. Auch die Hausversicherung dient den Interessen des Eigentümers, deren Prämien sollten daher nicht den Mietern in Rechnung gestellt werden. Ähnliches gilt für das Verwaltungshonorar der jeweiligen Hausverwaltung. Diese drei Kostenarten sollten daher aus den die Mieter belastenden Betriebskosten im Sinne einer fairen Verteilung herausgenommen werden.

DIE FPÖ UND DIE WOHNUNGSNOT: SOZIAL IN DER RHETORIK, UNSOZIAL IN DER PRAXIS

Angesichts der Wohnungsnot fordert auch die FPÖ in Parlaments- und Sonntagsreden „leistbares Wohnen“ und zwar auch „außerhalb der Gemeinnützigkeit“ (also „theoretisch“ auch am privaten Wohnungsmarkt). Doch wenn es um die politische Praxis geht, steht sie auf der Seite der Hausbesitzer:

Das Regierungsprogramm der letzten ÖVP/FPÖ-Regierung übernahm fast wortwörtlich Teile des Forderungskatalogs des Österreichischen Verbands der Immobilienwirtschaft (ÖVI)

Das Projekt einer Wohnbau-Investitionsbank wurde von ÖVP und FPÖ gestoppt.

Die FPÖ ist gegen ein Verbot befristeter Mietverträge (die ÖVP sowieso).

Selbst in der Phase höchster Inflation und höchster Mietsteigerungen hat sich die FPÖ gegen Mietpreisbremsen ausgesprochen (die ÖVP sowieso)

Die Ablehnung einer Leerstandsabgabe durch die FPÖ zeigt den Widerspruch zwischen ihren sozialen Phrasen und ihrer praktischen Politik. Dabei geht es nur darum, einen Anreiz für Wohnungseigentümer zu schaffen, ihre leerstehenden Objekte am Markt anzubieten. Wollen sie das nicht, müssen sie halt die Abgabe entrichten.

Doch FPÖ-Chef Kickl macht daraus „einen marxistischen Angriff auf das Eigentum der Bürger“ und unterstellt den „schwarz-grün-roten Eigentumsfeinden“ als nächstes eine „Wohnraumzuteilung“ zu

planen „wie es sie in der Sowjetunion gegeben hat“. Immer wieder betont er das neoliberale Grundprinzip der FPÖ: „Eigentum ist ein Grundrecht und es geht den Staat schlichtweg nichts an, was die Bürger damit machen!“

Damit ist die Maske der „Sozialen Heimatpartei“ gefallen. Tatsächlich stellt die Unantastbarkeit des Privateigentums das ideologische Fundament ihrer Wirtschafts- und Sozialpolitik dar. Als Partei der reichen Leute im Gewand eines Anwalts der kleinen Leute steht die FPÖ auch beim Wohnen auf Seite der Eigentümer und nicht der Mieter: Wenn Eingriffe in das Privateigentum prinzipiell abzulehnen sind, dann kann es keinerlei Mieterschutz geben – egal, ob Kündigungsschutz oder Mietzinsregulierungen, all diese Maßnahmen stellen Eingriffe in das Eigentumsrecht dar.

Natürlich sind für die FPÖ „die Ausländer“ auch an der Wohnungsnot schuld: Statt einer Leerstandsabgabe „sollte man sich vielmehr über Remigration Gedanken machen, dann gebe es wieder Wohnungen genug“ meinte der FPÖ-Bundestagsabgeordnete Markus Leinfellner (FPÖ/St). Deportationen zur Beschaffung von Wohnraum (statt von „Lebensraum“ wie im „Dritten Reich“).

Weiterführende Quelle:

Leerstandsabgabe: Bundesrat besiegelt Verfassungsnovelle.

https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20240424_OT50229/leerstandsabgabe-bundesrat-besiegelt-verfassungsnovelle