

**KPO**

*Damit sich was ändert.*

**WOHNEN**

**DARF NICHT**

**ARM MACHEN**

**Wohnungspolitische**

**Positionen**

**der KPÖ-Wien**

**KPO**

*kpoe.at*

# **WOHNEN DARF NICHT ARM MACHEN.**

## **WOHNUNGSPOLITISCHE POSITIONEN DER KPÖ-WIEN**

***Wohnen ist ein Grundrecht und ein wichtiger Teil der Daseinsvorsorge. Die KPÖ tritt für ein leistbares und zeitgemäßes Wohnen für alle Menschen in Wien, in ganz Österreich ein. Wir sehen Wohnen daher als öffentliche Verantwortung, die nicht dem privaten Markt überlassen werden darf.***

***Wir treten für eine Gemeindebauoffensive, eine Wiener Wohnbauabgabe und ein Wiener Wohnpickerl ein.***



## **WOHNEN MUSS LEISTBAR SEIN.**

Lange galt Österreich – insbesondere Wien – als eine „Insel der Seligen“, wenn es um das Thema Wohnen ging. Heute ist für einen wachsenden Teil der Bevölkerung Wohnen immer schwerer leistbar. Gerade auch in Wien. Die Gründe dafür sind die nicht ausreichenden Mittel für den geförderten und öffentlichen Wohnbau sowie ein vermierter:innenfreundliches und nicht für alle Wohnformen einheitliches Mietrechtsgesetz. Anstatt bewährte Instrumente wie die Wohnbauförderung, den öffentlichen Wohnbau und die Wohnungsgemeinnützigkeit zeitgemäß weiterzuentwickeln, stechen Kapitalinteressen und Spekulation mit

Wohnraum die Interessen derer, die eine Wohnung brauchen, mehr und mehr aus.

Die Monopolisierung des Wohnbaus in den Händen von drei großen Baufirmen, Strabag, Porr und Wienerberger, die zusammen 2023 einen Jahresumsatz von 30 Milliarden Euro hatten, gibt ihnen die Möglichkeit Bedingungen und Preise im Wohnbau stark zu beeinflussen.

Besonders deutlich werden die negativen Entwicklungen daran, dass zwar neuer Wohnraum geschaffen wird, dieser aber oft als Investitionsgut leer steht. Wir treten dafür ein, das

Grundbedürfnis Wohnen langfristig privaten Profitinteressen zu entziehen. Nur so kann soziale Gerechtigkeit im Wohnen in all seinen Aspekten gegenüber kapitalgelenkter Boden- und Bauspekulation durchgesetzt werden.

## **Was sich in Wien ändern muss.**

- Eine **Gemeindebauoffensive** muss durch großflächige Wiederaufnahme der Errichtung von Gemeindeförderung ausreichen Wohnungen zur Verfügung stellen und Druck auf den Markt im Interesse der Mieter:innen machen.

- Einführung eines „**Wiener Wohnpickerls**“ als Voraussetzung für Vermietungen, das gewährleistet, dass die Pflicht zur Erhaltung und Erneuerung von Wohnungen seitens der Vermieter:innen, alle drei Jahre überprüft wird. Bei der regelmäßigen verpflichtenden Überprüfung durch Dienststellen der Stadt Wien festgestellte Mängel müssen unverzüglich zu Bauaufträgen führen, bei deren Nichtbefolgung es zu Ersatzmaßnahmen und Vermietungsverbot und in letzter Konsequenz zur Zwangsverwaltung durch die öffentliche Hand kommt. Derartige Mängelbhebungen haben außerdem durch Priorisierung bei der geförderten Sanierung zügig und für die Mieter kostengünstig zu erfolgen.

- Eine wienweite, sofortige und künftig verpflichtende flächendeckende Überprüfung der Einhaltung der gesetzlichen Mietzins-Obergrenzen.

Es soll nicht die Verantwortung der einzelnen Mieter:innen sein, zu prüfen, ob ihre Mietverträge und ihr Mietzins zu ihrem Nachteil und ungesetzlich gestaltet sind.

- Ein Ende von Public-Private-Partnerships – sie haben sich in der Vergangenheit nicht zur Schaffung leistbaren Wohnraums bewährt, sondern dienen im Gegenteil partikularen Profitinteressen unter Vorgabe eines „sozialen“ Feigenblattes.

- Eine Umgestaltung der Widmungspolitik im Sinne öffentlichen Wohnbaus bei gleichzeitiger Verunmöglichung von Profit durch Widmungsgewinne.

- Die Einführung einer Bodenabgabe, für aus Spekulationsgründen zurückgehaltenes, nicht genutztes Bauland, deren Erträge in die Errichtung öffentlicher Wohnbauten fließen.

- Ein Ende der Widmung von Einfamilienhäusergebieten in Wohngebieten der Bauklasse I. Der Boden in der Stadt ist rar. Einfamilienhäuser tragen stärker zur Bodenversiegelung und zum Bodenverbrauch bei und stehen einer sozialen Durchmischung entgegen.

- Verbesserte Wohnungssicherung und Delogierungsprävention. Inklusive einer Ausweitung eines öffentlichen Hilfs- und Beratungsprogramms für Mieter:innen sowie die Ausweitung des Housing-First-Prinzips, das wohnungslosen Personen zunächst eine eigene Wohnung mit eigenem Mietvertrag zugesteht, um anschließend

andere Probleme, wie Arbeitslosigkeit, Suchterkrankungen, Schulden u.a. anzugehen.

- Der Zugang zum geförderten Wohnbau darf nicht an die zweijährige Frist der Meldung an ein und derselben Adresse gebunden werden, da dies besonders verletzbare Personen ausschließt.

- Einführung einer **Wiener Wohnbauabgabe** für den Bau von Gemeindeförderung, wie sie unter dem Namen „Breitnerschen Wohnbausteuer“ im Roten Wien bereits existiert hat. Das Motto „Luxus finanziert Sozialwohnungen“ ist auch für die aktuelle Situation angemessen. Diese Abgabe ist von allen Investoren zu leisten, die teuren privat finanzierten Wohnbau oder Gewerbebauten errichten, und zwar so, dass jeweils 1 m<sup>2</sup> freifinanzierter Bau 1 m<sup>2</sup> Gemeindeförderung finanziert. Werden z.B. 5.000 Luxuswohnungen errichtet, finanzieren deren Investoren automatisch 5.000 Gemeindeförderung, ohne dass dadurch das Wohnbaubudget für gemeinnützige Mietwohnungen belastet wird. Die Abgabe geht also nicht zu Lasten des übrigen leistbaren Wohnraums, sondern reduziert lediglich den ohnehin unmäßigen Profit der Investoren und wird bei jeder Baubewilligung fällig.

- Einhebung einer Infrastrukturabgabe bei der Errichtung privater Bauprojekte. Die Einnahmen sollen in den öffentlichen Wohnbau und damit verknüpfte Projekte, wie etwa dem öffentlichen Verkehr, technische

Einrichtungen und wohnungsnahe Erstversorgungs- und Kinderbetreuungsstätten fließen.

- Die Etablierung einer sinnvollen **Leerstandsabgabe** im Kampf gegen Spekulationsimmobilien und die Verhinderung von Kurzzeitvermietung. Auch die Erträge dieser Abgabe sollen zur Errichtung von öffentlichem Wohnbau zweckgebunden sein.

- Zweckbindung der Wohnbauförderungsabgabe, die nur mehr in den öffentlichen Wohnbau fließen darf.

## **Wofür wir auf Bundesebene eintreten.**

Das Mietrechtsgesetz muss in folgenden Punkten grundlegend reformiert werden:

- Die Aufhebung der Trennung in eine Vollenwendung und eine Teilanwendung des Mietrechtsgesetzes.

- Die Abschaffung der Wertsicherungsklausel in ihrer heutigen Form. Mieterhöhungen dürfen nicht länger an den Verbraucherpreisindex (VPI) gekoppelt sein. Es ist nicht die Aufgabe der Mieter:innen, den Wert des Eigentums der Vermieter:innen zu bewahren – noch weniger in einem unvorhersehbaren Rahmen wie jenem des VPI. Eventuell könnten Mietsteigerungen punktuell durch notwendige Erhaltungsarbeiten gerechtfertigt sein, soweit diese von der Schlichtungsstelle festgestellt wurden.

- Die ersatzlose Abschaffung von befristeten Mietverträgen, die aktuell angekündigte Verlängerung der erlaubten Befristungen von 3 auf 5 Jahre kann nur ein erster Schritt sein.
- Die Einführung einer Deckelung der Mieten in allen Wohnungskategorien, unabhängig vom Baujahr. Der aktuell von der Bundesregierung beschlossene Mietendeckel soll erst 2028 einsetzen und bezieht sich ausschließlich auf den Altbau und den geförderten Wohnbau, lässt also einen großen Teil der Mieter:innen völlig ungeschützt. Ein echter Mietendeckel soll nach und nach die Wohnbeihilfe ablösen. Diese ist letztlich eine „Subvention“ an Vermieter:innen. Dabei hat die Öffentlichkeit keinen Einfluss auf die Qualität des Wohnens.
- Einheitliche Mietverträge und transparente Betriebskostenabrechnung, deren Nichteinhaltung durch Strafbestimmungen geahndet werden.
- Abschaffung von Lagezuschlägen im Richtwertgesetz – die Aufwertung einer Wohngegend wird durch die öffentliche Hand – somit von uns allen getragen. Dies darf keine zusätzliche Erhöhung der Wohnkosten zum Vorteil der Vermieter:innen bedeuten.
- Streichung der Kaufoption von geförderten Wohnungen nach dem

Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz (WGG), da dies längerfristig wieder zu ungleich verteiltem Besitz an und Spekulation mit Wohnraum führt.

- Eine Reform des Studentenheimgesetzes zur Sicherung der Bewohner:innenrechte zumindest auf dem Standard des Mietrechtsgesetzes. Unter anderem sollen Bewohner:innen seitens der Heimbetreiber nur gerichtlich gekündigt werden können. Zudem setzen wir uns für die Errichtung von

Studierendenwohnheimen durch die öffentliche Hand (Bund oder Stadt) ein. Bis dahin muss die ausgesetzte Förderung für sogenannte gemeinnützige Studierendenheime wieder aufgenommen werden.

- Einrichtung einer **Wohnbaubank** bzw. eines Bundeswohlfonds zur Unterstützung der Errichtung und Erhaltung öffentlichen Wohnbaus, bevorzugt von Gemeindewohnungen.

- Überführung des „Volkswohnungswesens“ von der Bundes- in die Länderkompetenz – dies ermöglicht es Ländern und Gemeinden lokalen Umständen angepasste Raumordnungsregelungen zu erlassen.

- Verbot jeglicher Privatisierung von Wohnungen in öffentlicher Hand.

## **WOHNEN MUSS ÖKOLOGISCH NACHHALTIG SEIN.**

Es soll und muss leistbarer, öffentlicher Wohnraum geschaffen werden. Gleichzeitig stehen wir vor der Herausforderung einer voranschreitenden Bodenversiegelung und einer Bauwirtschaft die „Klima- und Umweltverträglichkeit“ mehr als Etikette nutzt, statt diese Belange ernst zu nehmen.

### **Was sich in Wien ändern muss.**

- Der Flächenverbrauch muss durch raumordnungspolitische Instrumente reduziert und auf soziale wie ökologische Verträglichkeit geprüft werden.
- Wo sinnvoll, müssen Sanierungen und Umnutzungen vor einer Neuerrichtung priorisiert werden. Unter Umständen durch Überführung von Immobilien in die Hand der Stadt.
- Die Erstellung eines jährlichen Wohnungsmarktberichtes soll einerseits die Abschätzung der Notwendigkeit der Neuerrichtung von Gebäuden erleichtern und zu einer perspektivischen Widmungspolitik beitragen.
- Mit der Bewilligung von öffentlichen Förderungen für Sanierungen und sinnvolle Renovierungen muss eine durchgängige Kontrolle des Kostendeckungsprinzips einhergehen, ohne dass dazu Mieter:innen aktiv

werden müssen. Alter Bestand könnte so zeitgemäß erhalten werden – gleichzeitig würde sichergestellt, dass mit den Mieten keine Profite erwirtschaftet werden würden.

### **Wofür wir auf Bundesebene eintreten.**

- Die behördlichen Vorgaben und Regelungen müssen derart gestaltet sein, dass überschießende, sogar sinnlose Normen hinterfragt und entfernt werden – gleichzeitig muss es Auflagen für ökologisch nachhaltiges Bauen geben.

Dies betrifft:

- Die eingesetzten Materialien, ihren Lebenszyklus und die Recyclebarkeit
- Zukunftsfähige Heiz- und Kühlsysteme
- Verpflichtende Begrünung von Fassaden und Dächern oder deren Nutzung zur Energiegewinnung, wofür eine Masterplan als Grundlage erstellt werden soll.
- Arbeitsbedingungen auf den Baustellen, die den Veränderungen von Klima und Umwelt gerecht werden und die entsprechend kontrolliert werden.

● Die Normausschüsse dürfen nicht von der Bauindustrie dominiert sein. Diese Ausschüsse sind mit den widersprüchlichen Interessen von Industrie, Beschäftigten und Mieter:innen konfrontiert, und dürfen nicht zuallererst

auf den Profit achten müssen. Sie sind daher überwiegend von Wissenschaftler:innen – etwa aus den entsprechenden Universitäten, den Gewerkschaften, der Arbeiterkammer und Arbeiter:innen zu besetzen.

## **WOHNEN MUSS BEDARFSGERECHT SEIN.**

Das Leben ist divers und so sind es die Wiener:innen. Unabhängig davon, ob Kind, mitten im Leben stehend oder alt, unabhängig vom Geschlecht und davon wie gesund ein Mensch ist oder in welcher Lebenssituation – Wohnen muss bedarfsgerecht sein.

### **Was sich in Wien ändern muss.**

● Schaffung einer niedrigschwelligen Möglichkeit zumindest innerhalb des Sektors des öffentlichen Wohnbaus – insbesondere bei Gemeindewohnungen – seine Wohnung je nach Bedarf zu wechseln.

● Die Errichtung neuer Wohnungen muss nicht nur im geförderten Wohnbau, sondern prinzipiell verstärkt auf verschiedene Bedarfe ausgelegt sein: Wohnen für Familien, Alleinerziehende, Alleinlebende, Ältere, Personen mit Behinderung u.a. verlangen unterschiedliche Konzepte, die in der Planung mitgedacht werden müssen.

Dabei soll allerdings keinesfalls eine Segregation nach Bedürfnissen stattfinden. Verschiedene Wohnkonzepte sollen jeweils an einer Adresse verwirklicht sein.

● Insbesondere im Bereich des öffentlichen Wohnbaus muss Barrierefreiheit eines Anteils der Wohnungen durch Sanierung bestehender Anlagen hergestellt werden. Das bedeutet nicht nur im Zugang, sondern auch in den Wohnungen selbst (Badezimmer & WC, Breite Gänge & Türen etc). Es muss das Ziel sein, selbstbestimmtes Wohnen in der bekannten Umgebung – im selben Wohnhaus oder der Nachbarschaft – in jedem Alter, Lebensabschnitt und nach den individuellen gesundheitlichen Möglichkeiten zu schaffen. Ein Teil könnte als adaptierbare Wohnungen konzipiert werden.

● Kontingent an öffentlichen Wohnungen, die direkt von autonomen Frauenhäusern und anderen Gewaltschutzeinrichtungen an

Gewaltbetroffene nach Akutbetreuung vergeben werden können, ohne die Kriterien und Vergabeprozess von Wiener Wohnen erfüllen zu müssen. Die Überführung in unbefristete Mietverhältnisse ist dabei das Ziel.

● Der Ausbau des Housing-First-Konzepts für Wohnungslose muss ebenso durch den öffentlichen Wohnbau gestärkt werden. Eine eigene Wohnung ist für viele Menschen der erste Schritt, um wieder ein selbstbestimmtes Leben führen zu können.

● Ausbau des Angebots von Wohnprojekten, Pflegeheimen etc. für LGBTQ+ Senior\*innen. Bauträger sollen Diversitätsbeauftragte bereitstellen, die diese Konzepte mit Leben füllen.

● Zur Förderung von nicht-profitorientierten und demokratisch

organisierten Baugruppen im Mietwohnungsbau soll ein eigenes gefördertes Wohnbauprogramm mit fixen Quoten und geeigneten Unterstützungseinrichtungen geschaffen werden.

● Einrichtung einer öffentlich betriebenen Datenbank über Wohn- und Bauprojekte mit Partizipationsmodellen, die alternative Wohnkonzepte und einen gemeinnützigen, demokratischen Zugang in der Wohnbauentwicklung- und Verwaltung anstreben. Dieses öffentliche Informationsportal soll insbesondere auch Angebote hervorheben, die sich im Besonderen an Frauen richten.

Gleichzeitig sollen diese Projekte durch Grundstückskontingente und Förderungen unterstützt werden.

## **WOHNEN MUSS INKLUSIV, INTEGRATIV UND SICHER SEIN.**

Unser Ziel ist die „Stadt der kurzen Wege“. Wichtige Erledigungen, vom Einkauf, über den Arztbesuch, von der Schule über Betreuungseinrichtungen, bis zu kulturellen Angeboten sollten fußläufig machbar sein. Darüber hinaus stellt ein gutes Netz des öffentlichen Verkehrs Mobilität sicher. Unsere Stadt sollte keinesfalls in sogenannte „gute“ oder „schlechtere“

Bezirke gegliedert sein. Wir sehen öffentlichen Wohnbau auch als integrative Maßnahme für Menschen in allen Lebenslagen und ihren unterschiedlichen biographischen Hintergründen. Das muss durch eine proaktive Stadtplanung unterstützt werden – unter anderem durch Ausgleichsbudgets für Bezirke deren Einwohner:innen besonders niedrige

Einkommen haben. Dadurch soll auch die Gefahr eines Wohnungsverlusts minimiert werden.

Auch die Stärkung der Hausgemeinschaften kann dazu beitragen, Ausgleich zwischen Bewohner:innen zu schaffen und verbessert die Möglichkeit zu einer gemeinsamen Interessensvertretung gegenüber den Vermieter:innen.

### **Was sich in Wien ändern muss.**

- Stadtplanerische Konzepte zur Stadt der kurzen Wege müssen flächendeckend nach und nach umgesetzt werden.

- Öffentlicher Wohnbau muss in allen Bezirken forciert werden. Die individuelle Finanzkraft soll keine Rolle bei der Wahl des Wohnortes spielen. Langfristig muss der öffentliche Wohnbau für alle Bewohner:innen der Stadt geöffnet werden, um einer Segregation der Stadtbewohner:innen entgegen zu wirken. Wohnen und Wohnbau müssen auch einen Beitrag zur Integration und zur sozialen Durchmischung leisten.

- Die rechtlich gesicherte Einrichtung von Mieter:innenbeiräten soll einerseits die Gemeinschaft innerhalb eines Hauses stärken – andererseits stellen sie ein wichtiges Sprachrohr für die Bedürfnisse der Bewohner:innen gegenüber den Vermieter:innen dar – auch im öffentlichen Wohnbau. Beiräte sollen auf allen Ebenen, möglichst

von der Planung, über Sanierungsvorhaben bis zur Verwaltung als Interessensvertretung der Bewohner:innen mitwirken können.

- Sogenannte „Horrorimmobilien“ – gemeint sind Häuser die dem Verfall überlassen werden, um die Mieter:innen aus ihren Verträgen zu ekeln und damit für die Eigentümer einen profitableren Neubau bzw. eine Generalsanierung zu ermöglichen – müssen flächendeckend unter die Verwaltung der Stadt gestellt werden, um die Sicherheit der Bewohner:innen zu gewährleisten.

- Die Verwaltung von Gemeindewohnungen hat ausschließlich im Sinne der Bewohner:innen zu geschehen. Wiener Wohnen hat sich zu einem gesichtslosen Koloss gewandelt, der die individuellen Nöte und Anliegen seiner Mieter:innen nicht entsprechend ernstnehmen kann. Wir treten dafür ein, dass in jedem Bezirk Regionalstellen geschaffen werden, die einerseits den Zustand der Wohnungen im Sinne der Mieter:innen überwachen und andererseits leicht zugängliche Stellen sind, an die sich bestehende und künftige Bewohner:innen von Gemeindewohnungen wenden können, ohne sich als Bittsteller fühlen zu müssen.

- Auch die Wohnungsgenossenschaften müssen demokratisiert und ausschließlich im Sinne der Mieter:innen verwaltet werden.

## **WOHNEN MUSS ÄSTHETISCH UND ZUM WOHLFÜHLEN SEIN.**

Der persönliche Wohnraum stellt für uns alle einen wesentlichen Raum unseres Lebens und der Erholung dar. Deshalb müssen Wohnungen technisch modern und auch ästhetisch anspruchsvoll sein – dies darf kein Privileg einiger weniger sein.

### **Was sich in Wien ändern muss.**

- Insbesondere neu geschaffener Wohnraum soll auch im privaten Wohnbau und bei der Sanierung von Bestand so gestaltet sein, dass die Grundrisse und die technischen Möglichkeiten jeder Wohneinheit auf

dem jeweils neuesten Stand der Technik und für künftige Änderungen der Lebensweise adaptierbar sind.

- Die in der Stadt notwendige Verdichtung von Wohnraum darf nicht mit der Schaffung grauer Wohnsilos einhergehen. Neu geschaffener Wohnraum soll nach Möglichkeit auch den ästhetischen Bedürfnissen seiner Bewohner:innen gerecht werden.

- Bereits in der Planung müssen Grün- und Gemeinschaftsflächen mitgedacht werden. Auch um der voranschreitenden Vereinzelung und Vereinsamung in der Stadt entgegen zu wirken.



© 2025

Diese Broschüre wurde erarbeitet von Wolfgang Förster, Christoph Hall, Claudia Kriegelsteiner

KPÖ Wien Drechslergasse 42, 1140 Wien Tel: 01 503 65 80 wien.kpoe.at