



DIE GRÜNEN

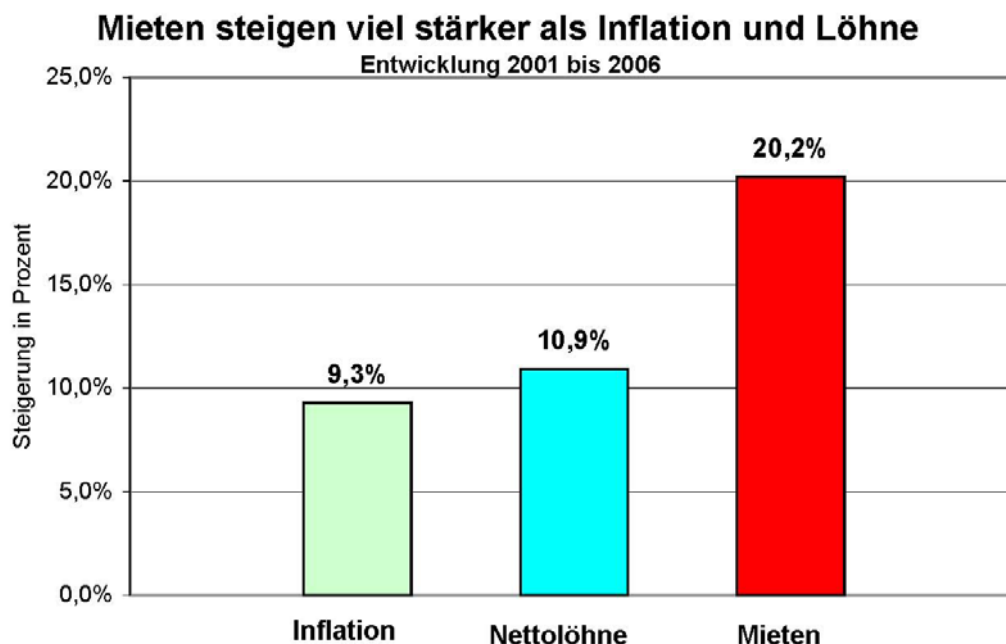
Wohnen ist Menschenrecht!

Grüne Politik GEGEN Wuchermieten, Wohnungsnotstand und Jugendabwanderung. FÜR eine aktive soziale Wohnungspolitik.

(Von Julian Schmid, Jugendsprecher der Grünen Klagenfurt)

Grundproblem:

Wohnen ist ein Menschenrecht (Artikel 25 der Menschenrechte). Die Wohnungsmieten in Klagenfurt und in ganz Österreich steigen von Jahr zu Jahr. Bei vielen Menschen werden mittlerweile 60% – 70% des Einkommens von diesen Mieten aufgeessen - nur für das Dach über dem Kopf. Klagenfurt hat die Kärntenweit teuersten Mieten und Betriebskosten (5€ bzw. 1,50€ pro m²). Speziell für kinderreiche Familien, Menschen mit kleinen Pensionen und Alleinerziehende ist die Stadt oft kaum mehr leistbar. Aber nicht nur in der Innenstadt, auch in den Randbezirken steigen die Mieten von „Kategorie A“-Wohnungen seit Jahren stark. Den Menschen wird in den Klagenfurt zunehmend die Lebensgrundlage entzogen, immer mehr stürzen in die Armut (Auch aufgrund der immer weiter auseinanderdriftenden Einkommensschere zwischen arm und reich). Die Zahl der Obdachlosen, welche sich schlicht keine Miete am Privatmarkt leisten können, steigt ebenfalls unaufhörlich. Der Klagenfurter Wohnungsnotstand ist ein Beispiel dafür, wie der private Markt eine vollkommen unmenschliche und auch „unökonomische“ Entwicklung nimmt, wenn er sich selbst überlassen bleibt und der soziale Gedanke in der Stadt(politik) mehr und mehr in den Hintergrund tritt. Klagenfurt braucht mehr als ein weihnachtliches Charity-Event. Es braucht eine aktive und soziale Wohnungspolitik.



Leere Wohnungen

Die Anzahl der leeren, absichtlich unvermieteten Wohnungen ist von 1991 bis 2001 um +169,2 % explodiert auf **5.077**. Da es von damals bis heute 2008 keine bedeutenden wohnungspolitischen Maßnahmen gegen den Wohnungsleerstand gegeben hat, können wir davon ausgehen, dass sich der Trend fortgesetzt hat und heute **weit über 6000** Wohnungen in Klagenfurt leer stehen. Trotz der unfassbar vielen leeren Wohnungen ist das Wohnungsangebot in Klagenfurt zu klein für den Bedarf. Die Logik des Marktes: Das zu geringe Angebot verschärft noch einmal den Wohnungsnotstand und die Mieten werden zu Wuchermieten.

Von diesen über 6000, aus verschiedenen Gründen, absichtlich leer gelassenen Wohnungen sind **81,4 % der Kategorie A** zuzuordnen (also mit Zentralheizung, Bad, Dusche WC); **11,3% sind Kategorie B** (also Bad, Dusche, WC, ohne Zentralheizung). Sie sind also allesamt sehr gut bewohnbar - und leer.

Bei einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt unter der Berücksichtigung der natürlichen Wohnungswechsel ergibt sich ungefähr ein Wohnungsleerstand von 2 %. In Klagenfurt sind es aber über 10 %.

- 1) Ein Teil der leerstehenden Wohnungen dient einfach der **Immobilienpekulation** (Also SpekulantInnen hoffen darauf, dass der Immobilienpreise gleich steigen, wie in den letzten Jahren gestiegen sind, um die Immobilien teurer zu verkaufen)
- 2) Ein weiterer Teil der ca. 6000 leer gelassenen Wohnungen ist leer, aufgrund der fehlenden Hilfe der Stadt bei der Vermietung (Wohnungsbesitzer wissen einfach nicht genau wie sie vermieten sollen).
- 3) Einem weiteren, sehr wohlhabenden, Teil der WohnungsbesitzerInnen ist es auch schlicht egal was mit ihren leeren Wohnungen ist. Es ist für sie schlicht **weniger anstrengend die Wohnung unvermietet zu lassen**.
- 4) Ein weiterer Teil der WohnungsbesitzerInnen hat schlicht **kein Geld für in Zukunft eventuell anfallende Reparatur- oder Schimmelkosten** und lassen daher die Vermietung lieber gleich sein.
- 5) Ein kleinerer Teil der WohnungsbesitzerInnen verlangt einfach solche **Wuchermieten** für wenige Quadratmeter, dass sich kein vernünftiger Mensch diese Wohnungen leisten will oder kann.

Ein Problem ist, dass wir abschätzen können, wie viele Wohnungen ca. leer stehen, aber nicht wissen, wo sich diese genau befinden (Bezirksweise kann man es sagen, aber nicht Straße, Hausnummer und Stock) und wer die BesitzerInnen sind.

Ein Antrag der Grünen Klagenfurt liegt seit einem halben Jahr unbearbeitet im Gemeinderat. Dieser Antrag betrifft das Herausfinden der genauen Adressen, der BesitzerInnen und auch der Bauweise der Wohnung (nachhaltig und ökologisch oder nicht). Mit diesen Informationen können alle weiteren wohnungspolitischen Schritte genau geplant und durchgeführt werden. Das alles herauszufinden würde einmalig ca. 80.000 Euros kosten, aber ein Vielfaches mehr einbringen.

Gemeindewohnungen, Städtischer Wohnbau

Ein Lichtblick sind die 3200 städtischen Gemeindewohnungen, die allesamt leistbare Mieten und Betriebskosten haben. Alles aber deutet darauf hin, dass dieser Zustand nicht mehr lange anhalten wird, denn 2005 wurden alle Gemeindewohnungen von ÖVP und SPÖ „privatisiert“, also an die „GesMBH ImmobilienVerwaltungKlagenfurt“ ausgegliedert. Die gehört zwar indirekt der Stadt wird aber privat-wirtschaftlich geführt. In den nächsten Jahren werden Verteuerungen der Gemeindewohnungs-Mieten kommen, wie das Amen im Gebet.

Ein zusätzliches Problem bei den Städtischen Wohnungen: Alle sind belegt und die Warteschlange für die Zuweisung von Gemeindewohnungen wird rasant immer länger. Laut Magistrat warten momentan schon zusätzlich über 2700 Personen auf eine städtische Wohnung, da sie am privaten Wohnungsmarkt nicht mehr leben können. Das sich das vorne und hinten nicht ausgeht, und dadurch tausende Menschen in die akute Armut gedrängt werden, benötigt keine Rechenkünstlerin. Trotzdem: Gemeindewohnungen werden, auch wenn es bitter nötig wäre, von der Stadt schon lange nicht mehr gebaut. Ihre Lücke haben dadurch die „Gemeinnützigen Wohnbauträger“ und privaten BauunternehmerInnen gefunden und üben sich darin, wer für den Neubau am Klagenfurter Stadtrand bedenklich mehr Bauflächen in Verwendung hat.

Eine nachhaltige Lösung ist das aber nicht, da es ökonomisch nicht wirklich einen Sinn macht zu bauen, wenn gleichzeitig solche Mengen an Wohnungen leer stehen.

Gebühren und Belastungen: MarklerInnen

Für MieterInnen am Privaten Markt stellt derzeit neben der Miete vor allem der Einstieg in Mietverhältnisse eine oft unüberwindbar hohe Hürde dar. Nach Berechnungen der Arbeiterkammer kann der Mieteinstieg schnell einmal 2000 Euro an Gebühren kosten. Speziell Immobilien-Marklerbüros schalten sich meist zwischen VermieterIn und MieterIn und kassieren eine saftige „Marklerprovision“. Nirgendwo in Europa ist diese Provision so hoch wie in Österreich (Österreich 22% der Jahresmiete; z.B. Schweden 1,75%). Auch die Lobby der MaklerInnen (Verband der Immobilienreuhändler Österreich) ist in Österreich stärker, politisch besser vernetzt und vertreten als anderswo.

Ein wichtiger Punkt: Diese wohnungspolitischen Entwicklungen vertreiben Studierende und Junge (z.B. Lehrlinge) aus Klagenfurt und fördern extrem die Überalterung der Stadt. Soziale Wohnungspolitik ist Zukunftspolitik.

Andere Universitätsstädte wie Wien und Graz machen sich das zu Nutze und versuchen durch, speziell auf Junge abgestimmte, Wohnungspolitik möglichst viele dieser jungen „AuswandererInnen“ anzuziehen.

Die Grünen Lösungen:

- Die Ausgaben für Wohnen sollen, als Richtwert, nicht mehr als **ein Drittel des Einkommens** ausmachen.
- In Sozialwohnungen soll eine **Fehlbelegerabgabe** eingeführt werden. Das bedeutet, dass **MieterInnen mit überdurchschnittlich hohen Einkommen**, die sich am freien Wohnungsmarkt problemlos versorgen können, durch die Fehlbelegerabgabe einen zusätzlichen Beitrag zur Finanzierung der Wohninfrastruktur leisten, oder Platz machen für wirklich bedürftige. (Bis vor Kurzem gab es sogar Stadträte in Klagenfurt, die in Gemeindewohnungen gewohnt haben.) Auf jeden Fall aber müssen die Einkommens-Kriterien, auf der Liste der vorgemerkten Wohnungssuchenden, dahingehend geändert werden, dass nur noch wirklich Bedürftige eine solche zugeteilt bekommen. Außerdem muss die Transparenz bei der Vergabe verbessert werden.
- Eine **öffentliche Wohnungsbörse** soll den ImmobilienmaklerInnen Konkurrenz machen und sowohl im privaten wie auch im geförderten Wohnbau für mehr Transparenz sorgen. Dadurch leicht mögliche Mietpreisübersichten verbessern die Marktübersicht, insbesondere am freien Wohnungsmarkt. Dadurch wird auch WohnungsbesitzerInnen bei der Vermietung geholfen. Die Stadt muss darf sich nicht nur auf den (passiven) sozialen Wohnbau beschränken, sondern muss generell eine **aktive und soziale Wohnungspolitik für die gesamte Stadt** machen.
- Wir Grüne fordern die Einführung einer **Obergrenze für Maklergebühren**. Europaweit werden in Österreich die höchsten Maklergebühren bezahlt. Das gilt insbesondere bei befristeten Mietverträgen und trifft deshalb vor allem Studierende hart. Ein erster Schritt wäre eine Obergrenze von maximal 2 Brutto-Monatsmieten. Am gerechtesten wäre es aber, wenn nicht automatisch der/die MieterIn die Maklerprovision zahlt, sondern diejenigen die Maklerkosten übernehmen, die auch wirklich den Dienst des Maklerbüros in Anspruch genommen haben. Das sind so gut wie immer die VermieterInnen.
- Der **Antrag der Grünen für eine Feststellung der leerstehenden Wohnungen** in Klagenfurt muss angenommen und von der Stadt ausgeführt werden.
- Nach der Feststellung der leerstehenden, ungenutzten Wohnungen soll eine **Leerstellungsabgabe** eingeführt werden. Abhängig von Quadratmeteranzahl, Zustand, Lage der Wohnung und Länge des Leerstehens. Es gibt keine vernünftige Erklärung für das lange Nicht-Nutzen von Wohnraum während einem Wohnungsnotstand, wo Mieten explodieren und es an Wohnungen „mangelt“. Das wäre ein aktiver Schritt gegen WohnungsspekulatInnen und es wäre wenigstens ein bisschen Druck von Seiten der Stadt da, die Wohnungen zu vermieten. Das zusätzliche Geld soll in Wohnbeihilfen für sozial Schwächere und Junge, sowie in den Öko-Sozialen Wohn(neu)bau gesteckt werden. Weiters kann man davon ausgehen, dass es einige (z.B. SpekulantInnen) gibt, die ihre Wohnung lieber wieder auf den Miet-Markt

geben bzw. verkaufen statt die Leerstellungsabgabe zu zahlen, wodurch, durch das größere Wohnungsangebot die Mietpreise deutlich sinken würden.

- Die **Wohnstarthilfe für Junge** unter 35 wird (Nach dem Niederösterreichischen Modell) für die erste eigene (angemietete) Wohnung eingeführt.
- Die **"Grundsteuer" muss raus aus den gesetzlich möglichen Betriebskosten**. Die Grundsteuer stellt nichts anderes als eine Vermögenssteuer dar. Es ist nicht einzusehen, dass die MieterInnen neben dem normalen Mietentgelt auch noch Steuern für das Vermögen ihrer HauseigentümerInnen zahlen sollen.
- **Anhebung der Zweitwohnsitzabgabe um 20%** auf das - relativ niedrige - Landesniveau. Dadurch hätte die Stadt ca. 150.000 Euro pro Jahr mehr. Dieses Geld könnte ebenfalls jedes Jahr in einen neuen Topf für Wohnungsunterstützung für sozial schwächere Studierende gegeben werden.
- Derzeit verkauft der Bund viele Liegenschaften, insbesondere **Liegenschaften aus Bundesheerbesitz**. Das zugrunde liegende und unter Verteidigungsminister Günther Platter ausgearbeitete Gesetz, SIVBEG-EG, verlangt dabei die Verwertung nach dem besten Preis. Wir Grüne wollen ein **Vorkaufsrecht** der Stadt für Zwecke des sozialen Wohnbaus einführen.
- Auch könnte ein Stadt-Fonds gegründet werden, der diejenigen WohnungsvermieterInnen, welche ihre Wohnungen zu kooperativen Preisen vermieten, bei etwaigen Reparaturen unterstützt. Auch sollte es eine **städtische Beratungsstelle für eine ökologisch-nachhaltige Sanierung von Wohngebäuden** geben, damit diese energieeffizienter werden und dadurch die Betriebskosten langfristig abgesenkt werden können. Die politischen Rahmenbedingungen für nachhaltige „Renovierungen“ müssen verbessert werden.

Detail am Rande: Durch gute und soziale Klagenfurter Wohnungspolitik würden Menschen angezogen werden und beim Finanzausgleich mit dem Bund würde Klagenfurt in mittlerer Zukunft die 100.000 EinwohnerInnen-Marke überspringen und um vieles mehr Geld bekommen.