

# Wiener Landtag

21. Wahlperiode

28. Sitzung vom 23. Jänner 2024

---

## Wörtliches Protokoll

### Inhaltsverzeichnis

1.	Entschuldigte Abgeordnete	S. 3
2.	VER-1564070-2023-KGR/VL: Gemäß § 120 (4) WStV Einberufung des Wiener Landtages durch Präsident Ernst Woller mit dem Thema "Leistbaren Wohn- raum vor Zweckentfremdung schützen: Ab- riss, Grundverkehr, Leerstand, Spekulation, Tourismusappartements. Das Amt der Wie- ner Landesregierung soll eine umfassende Gesetzesvorlage ausarbeiten."	S. 3
3.	Mitteilung des Einlaufs	S. 3
4.	VER-1564070-2023-KGR/VL: Debatte zum Verlangen des Grünen Klubs im Rathaus zu unter Punkt 2 genanntem Thema Rednerinnen bzw. Redner:	
	Abg. Georg Prack, BA	S. 3
	Abg. David Ellensohn	S. 5
	Abg. Mag. Dietbert Kowarik	S. 7
	Abg. David Ellensohn (tatsächliche Berichtigung)	S. 9
	Abg. Dipl.-Ing. Selma Arapović	S. 9
	Abg. Dr. Peter Sittler	S. 10
	Abg. Dipl.-Ing. Selma Arapović (tatsächliche Berichtigung)	S. 13
	Abg. Christian Deutsch	S. 13
	StRin Mag. Judith Pühringer	S. 15
	Abg. Mag. Heidemarie Sequenz	S. 17
	Abstimmung	S. 18



(Beginn um 9.02 Uhr.)

Präsident Ernst **Woller**: Einen schönen guten Morgen. Ich darf Sie zur heutigen Sitzung des Wiener Landtages begrüßen. Es ist die 28. Sitzung, und sie ist damit eröffnet.

Ich würde ersuchen, den Lärmpegel etwas zu senken.

Entschuldigt sind heute ganztägig Frau Lhptm-Stv.in Gaál - sie ist erkrankt und wird im Vorsitz von Frau Abg. Karner-Kremser vertreten -, Abg. Aslan, Abg. Auer-Stüger, Abg. Berger, Abg. Marina Hanke, Abg. Huemer, Abg. Hungerländer, Abg. Janoch, Abg. Kieslich, Abg. Korosec, Abg. Margulies, Abg. Novak, Abg. Spielmann, Abg. Stadler, Abg. Weninger.

Entschuldigt sind zeitweise Abg. Florianschütz bis 11 Uhr, Abg. Hursky bis 10 Uhr, Abg. Malle bis 11 Uhr und Abg. Neumayer von 13 Uhr bis 15 Uhr.

Vom Grünen Klub im Rathaus wurde ein Verlangen auf Einberufung einer Sitzung des Landtages zum Thema „Leistbaren Wohnraum vor Zweckentfremdung schützen: Abriss, Grundverkehr, Leerstand, Spekulation, Tourismusappartements. Das Amt der Wiener Landesregierung soll eine umfassende Gesetzesvorlage ausarbeiten.“ eingebracht. In Entsprechung des § 120 Abs. 4 der Wiener Stadtverfassung im Zusammenhalt mit § 8 der Geschäftsordnung des Landes für Wien wurde zu dieser Sitzung eingeladen.

Die Geschäftsordnung sieht vor, dass in Sitzungen des Landtages auf Verlangen keine Geschäftsstücke verhandelt werden. Der Entfall der Fragestunde, der Aktuellen Stunde und dringlicher Initiativen ist in der Fraktionsvereinbarung festgeschrieben.

Bevor wir zur Erledigung der Tagesordnung kommen, gebe ich gemäß § 15 Abs. 2 der Geschäftsordnung bekannt, dass von Landtagsabgeordneten des ÖVP-Klubs zwei und vom Klub der Wiener Freiheitlichen zwei schriftliche Anfragen eingelangt sind.

Die Abgeordneten Abrahamczik, Auer-Stüger, Weninger, Pipal-Leixner, Gara, Otero Garcia und Kickert haben am 15. Jänner 2024 gemäß § 30b der Geschäftsordnung eine Gesetzesvorlage betreffend ein Gesetz, mit dem das Gesetz zum Schutze des Baumbestandes in Wien, Wiener Baumschutzgesetz, geändert werden soll, eingebracht. Dieser Antrag wurde dem Ausschuss für Klima, Umwelt, Demokratie und Personal zugewiesen.

Die Abgeordneten Abrahamczik, Auer-Stüger, Meidlinger, Konrad, Pipal-Leixner haben am 15. Jänner gemäß § 30b der Geschäftsordnung eine Gesetzesvorlage betreffend ein Gesetz, mit dem die Dienstordnung 1994, die Besoldungsordnung 1994, die Vertragsbedienstetenordnung 1995, das Wiener Bedienstetengesetz, das Wiener Verwaltungsgerichts-Dienstrechtsgesetz, das Stadtrechnungshofgesetz und das Wiener Personalvertretungsgesetz geändert werden, eingebracht. Dieser Antrag wurde dem Ausschuss für Klima, Umwelt, Demokratie und Personal zugewiesen.

Wir kommen nun zur Besprechung des Verlangens. Ich eröffne die Debatte. Zur Begründung hat sich Herr Abg. Prack zu Wort gemeldet. Ich erteile es ihm, wobei ich bemerke, dass seine Gesamtredzeit zehn Minuten beträgt.

Abg. Georg **Prack**, BA (GRÜNE): Guten Morgen, Herr Präsident! Guten Morgen, sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen!

Wien hat jahrzehntelang als die Hochburg des leistbaren Wohnens gegolten, und diese Gewissheit, sehr geehrte Damen und Herren (Abg. Dr. Kurt Stürzenbecher: *Gilt es noch immer!*), geht gerade verloren, weil für viel zu viele Menschen das Zuhause zu teuer wird. Das Zuhause wird zu teuer, weil die Spekulation mit Grund und Boden in Wien nicht klar bekämpft wird. Das Zuhause wird zu teuer, weil Immobilienhaie mit der Abrissbirne leistbare Altbauwohnungen zerstören und in unserer Stadt satte Profite machen können. Und das Zuhause wird zu teuer, weil Spekulanten zehntausende Wohnungen in unserer Stadt einfach leerstehen lassen. Es ist Wohnungsraub, was da passiert, sehr geehrte Damen und Herren, und wir müssen diesen Wohnungsraub endlich konsequent bekämpfen. (Beifall bei den GRÜNEN.)

Wir müssen den Wohnungsraub endlich konsequent bekämpfen, und für eine solche Politik fehlen dieser Stadtregierung offenbar der Mut und die Entschlossenheit. Statt Mut und Entschlossenheit regiert Halbherzigkeit und Zögerlichkeit. Diese Halbherzigkeit, diese Zögerlichkeit können sich die Wienerinnen und Wiener aber nicht mehr leisten, sehr geehrte Damen und Herren. Wir können dem Problem der Spekulation nicht mit der Nonchalance der frühen 2000er Jahre begegnen. Damals wurde der Neubau der Gemeindewohnungen eingestellt, Leerstand galt nicht als Problem, Sharing-Plattformen kannte man noch nicht, Grundstücke für den gemeinnützigen Wohnbau waren zu wirtschaftlich darstellbaren und vor allem sozial darstellbaren Preisen verfügbar.

Die Krise 2008 war für die Wohnungspolitik in Wien, aber nicht nur in Wien, ein Gamechanger. Das scheint mir in der Wohnungspolitik dieser Stadtregierung noch nicht vollständig angekommen zu sein, sehr geehrte Damen und Herren. Was ist passiert? Die Aktienmärkte waren unsicher, Staatsanleihen wurden im großen Stil von der EZB aufgekauft, Spargbücher haben kaum mehr Zinsen abgeworfen. Kurz, die AnlegerInnen haben nicht wirklich gewusst, wohin mit ihrem Geld. Dieser Anlagenotstand hat dazu geführt, dass immer mehr Kapital in den Immobilienmarkt geflossen ist. Das hat die Immobilienpreise und insbesondere die Preise für Grund und Boden massiv steigen lassen. Mit den Wertsteigerungen sind dann neue billige Kredite besichert worden, die wieder in Immobilien geflossen sind. Die Wertsteigerungen haben höhere Bodenpreise, höhere Mieten und höhere Eigentumspreise mit sich gebracht. Immer höhere Mieten, immer höhere Schulden - dass für viele dann das eigene Zuhause zu teuer wurde, hat die InvestorInnen nicht interessiert, uns als Politiker und Politikerinnen muss das aber sehr interessieren, sehr geehrte Damen und Herren. (Beifall bei den GRÜNEN. - Abg. Mag. Thomas Reindl: *Da fragt man sich, was die GRÜNEN ... Was haben die GRÜNEN mit der Stadtplanungsstadträtin ...*) - Ich finde es immer besonders gut, wenn der Vorsitzende des Gemeinderates dazwischenruft.

Wenn Ihnen das Geschäftsmodell mit den Aufwertungsgewinnen bekannt vorkommt, irren Sie nicht, das

Geschäftsmodell der Signa basiert im Wesentlichen genau auf solchen Aufwertungsgewinnen, mit denen InvestorInnen gelockt, neue Kredite besichert und wieder neue Immobilien gekauft wurden. Die Bewertung der Immobilien wurde durch die Erhöhung von Mieten nach oben manipuliert, obwohl die betroffenen Handelsgesellschaften diese erhöhten Mieten längst nicht mehr wirtschaftlich darstellen konnten. Menschen können im Gegensatz zu Handelsgesellschaften ihren Betrieb nicht einstellen, Menschen müssen wohnen. Deshalb haben viele Menschen keine andere Wahl, als einen immer höher werdenden Anteil ihres Einkommens für das Wohnen zu zahlen. Deshalb verschulden sie sich - sie verschulden sich teilweise über beide Ohren - für die Anschaffung von Eigentum bis ans Lebensende und so massiv, dass die Kredite bei steigenden Zinsen dann auch nicht mehr bedient werden können.

Die Finanzmarktkrise 2008 hat die Mechanismen am Immobilienmarkt grundlegend geändert. Wir müssen mit unserer Wohnungspolitik darauf reagieren, sehr geehrte Damen und Herren, nur dann können wir die Wohnkosten für die Menschen wieder senken. *(Beifall bei den GRÜNEN.)* Das heißt, wir müssen die Spekulation bekämpfen und dafür sorgen, dass Wohnen günstiger und grüner wird. Niemand sollte mehr als 25 Prozent fürs Wohnen ausgeben. Das scheint jetzt illusorisch, in den 90er Jahren war das noch ganz normal. Das war schon das Ziel der Arbeiterbewegung und das muss auch unser Ziel sein, sehr geehrte Damen und Herren. *(Beifall bei den GRÜNEN.)*

Ich komme nochmals darauf zurück, die Antispekulationspolitik der Stadtregierung ist halt im besten Falle halbherzig. Ich gebe Ihnen ein paar Beispiele dafür: Während Tirol, Salzburg, die Steiermark und Vorarlberg bereits eine Leerstandsabgabe eingeführt haben, betreibt diese Stadtregierung Arbeitsverweigerung. Wohnungen werden immer öfter zum Anlageobjekt, die BesitzerInnen spekulieren auf steigende Bewertungen, viel zu oft stehen diese Wohnungen dann auch noch leer - ein Geschäftsmodell, das Renditen für Private maximiert und Verluste auf die Allgemeinheit abwälzt, Verluste an wertvollem Boden, Verluste an fix eingeplanten Wohnungen, Verluste an Infrastrukturkosten. Jede Wohnung, die leersteht, treibt die Wohnkosten für alle anderen nach oben und verursacht sinnlose Bodenversiegelung. Zehntausende Wohnungen in Wien werden so dem Wohnungsmarkt entzogen. Wir finden, wer eine Wohnung aus reinem Profitinteresse leerstehen lässt, soll dafür der Allgemeinheit eine Entschädigung zahlen, sehr geehrte Damen und Herren. *(Beifall bei den GRÜNEN.)* Damit machen wir Spekulation auf die Wertsteigerung von Immobilien weniger attraktiv, und eine halbherzige Zweitwohnungsabgabe für Nicht-WienerInnen reicht dafür einfach nicht aus, sehr geehrte Damen und Herren.

Beispiel 2: Während andere Millionenstädte der Umwandlung von Wohnungen in kommerzielle Tourismusappartements den Kampf ansagen, bleibt diese Stadtregierung auf halbem Wege stehen. Die Zweckentfremdung von Wohnungen als Tourismusappartements widerspricht der Intention bei der Widmung von Wohnungen. Der

Zweck dieser Wohnungen ist eben nicht, neue Hotels zu schaffen, sondern günstigen Wohnraum für die Bevölkerung. Touristische Zweckentfremdung ist in diesem Zusammenhang Spekulation auf höhere Renditen, in dem Fall höhere Einkünfte durch unzweckmäßige Verwendung von genau diesen Wohnungen. Wir finden, Wien muss den Wohnraub durch Touristifizierung endlich beenden und kommerzieller Umwandlung von Wohnungen in Tourismusappartements den Kampf ansagen. *(Beifall bei den GRÜNEN.)*

Beispiel 3: Auch die Abrisspekulation raubt günstige Wohnungen, ist klimaschädlich und negativ für das Stadtbild. Immobilienhaie lassen günstige, lebenswerte Altbauten verfallen, um sich an teureren Neubauten zu bereichern. Wir finden, der Abriss von Gebäuden muss zur absoluten Ausnahme werden, Sanierung muss die Regel werden. Das ist nicht nur wegen leistbarem Wohnraum, sondern auch wegen Klimaschutz dringend notwendig. Der Schutz vor Abrisspekulation ist aber weiter unzureichend. Die wirtschaftliche Abbruchreife bleibt ein Einfallstor für die Abrissbirne. Das darf nicht so bleiben, sehr geehrte Damen und Herren! *(Beifall bei den GRÜNEN.)*

Letztes Beispiel: Während in allen anderen Bundesländern der grüne Grundverkehr, also das Verkaufen von landwirtschaftlichen Flächen, streng reguliert ist, haben wir in Wien bis auf die Ausnahme der Weinbaugebiete sozusagen eine Regelung, die die Spekulation mit landwirtschaftlichen Flächen ermöglicht. Alle anderen Bundesländer schränken das ein, schränken den KäuferInnenkreis bei landwirtschaftlichen Flächen ein. In Wien kann von InvestorInnen munter drauflosspekuliert werden, wo die Stadt als Nächstes erweitert wird. Wir lassen zu, dass die Bodenpreise schon explodieren, bevor überhaupt eine Widmung vorliegt. Wir dürfen uns die Stadtentwicklung doch nicht von SpekulantInnen diktieren lassen! Deshalb brauchen wir, sehr geehrte Damen und Herren, ein Grundverkehrsgesetz, das Spekulation verhindert. *(Beifall bei den GRÜNEN.)*

Wien hat jahrzehntelang als Hochburg des leistbaren Wohnens gegolten, und ja, unsere Ausgangsbedingungen von 2008 waren besser als in allen anderen europäischen Städten und sie sind es auch heute noch. Wir sind aber dabei, diesen Vorsprung zu verspielen, und in anderen Städten reagiert die Politik auf diese veränderten Rahmenbedingungen - zum Beispiel in Berlin, wo ein Gesetz zur Zweckentfremdung beschlossen wurde. Ich sage jetzt nicht, dass die Situation in Berlin derzeit besser ist, das wäre absolut absurd *(Abg. Mag. Dietbert Kowarik: Das Gegenteil ist der Fall! Das geht ziemlich nach hinten los!)*, aber zu glauben, dass halbherzige Maßnahmen unter diesen Rahmenbedingungen reichen, wird die Wohnkosten nicht senken.

Man kann sich nicht auf den Lorbeeren der Vergangenheit ausruhen. Das Zuhause wird für viel zu viele WienerInnen zu teuer, und deshalb müssen wir konsequent gegen Spekulation vorgehen. Das verlangen wir auch von dieser Stadtregierung, und wir werden nicht locker lassen, bis Sie endlich handeln. - Danke. *(Beifall bei den GRÜNEN.)*

Präsident Ernst **Woller**: Danke für die Begründung. Für die nun folgenden Wortmeldungen möchte ich bemerken, dass die Redezeit für den Erstredner jeder Fraktion 20 Minuten beträgt, die Redezeit jedes weiteren Redners ist mit 15 Minuten begrenzt. Als erster Redner ist Herr Abg. Ellensohn zu Wort gemeldet. Ich erteile es ihm.

Abg. David **Ellensohn** (GRÜNE): Herr Präsident! Meine Damen und Herren!

Leistbaren Wohnraum schaffen: Eigentlich ein „No-brainer“ für alle, die in der Politik sind. Wer bestreitet, dass die Wiener und Wienerinnen Probleme haben, momentan ihre Wohnkosten leicht zu decken, der lebt irgendwo in einem Kuckucksheim. Ich bin immer wieder bei den Zwischenrufen - gleich am Anfang der Rede von Georg Prack - ein bisschen verärgert, weil so zu tun, als ob alles in Ordnung wäre, das geht sich einfach nicht aus. Ich weiß nicht, liest niemand die Zeitung, kennt keiner die Statistik? Die Leute haben Probleme! Lang, lang ist es her, dass Wohnungen oder das Wohnen mit einem Wochenlohn bestritten werden konnte.

Die Sozialdemokratie feiert Bruno Kreisky, 113 Jahre. Das passt zeitlich eh gerade gut, ungefähr wenigstens, da tatsächlich in der Stadt viel rund ums Wohnen passiert ist und mit Gemeindewohnungen tatsächlich etwas Vorbildliches für ganz Europa gemacht wurde. Was Sie wahrscheinlich nicht am 8. Februar feiern werden, ist der Geburtstag des Genossen Gusenbauer. Da werden wir wahrscheinlich nicht viel hören, weil dieser mit der Wohnungspolitik etwas ganz anderes angestellt hat. Zwei Bundeskanzler der Sozialdemokratie - Sie müssen sich entscheiden, auf welcher Seite Sie stehen wollen. Das Schönreden wäre dann näher beim Gusenbauer, das, was ich momentan des Öfteren von der Sozialdemokratie höre. Das gemeinsame Ziel von fast allen sollte sein - verbal überhaupt von allen -, Wohnungen leistbar zu machen.

„Zu Hause zu Teuer“ - deswegen machen wir die Kampagne, deswegen bringen wir heute drei Anträge ein, die eigentlich wiederum alles „No-brainer“ sind, jeder progressive Mensch müsste zumindest dafür sein. Was ist in den letzten Jahren geschehen? Gehen wir nicht gleich 100 Jahre zurück, denn über die Errungenschaften der Sozialdemokratie im letzten Jahrhundert hören wir eh oft genug, und das stimmt alles. Ich sage auch immer: Ich bin so froh über die Schulbücher, die in den 70er Jahren gratis geworden sind. Es wäre halt auch schön, wenn man etwas feiern könnte, das nicht 113 Jahre alt ist oder 100 Jahre oder über 50 Jahre, wie die Schulbücher. (*Beifall bei den GRÜNEN.*)

Wir GRÜNEN haben uns immer schon um den Bereich Wohnen gekümmert, und das ist auch leicht nachzulesen. Ich bin ja schon länger im Haus, 2004, vor 20 Jahren, haben wir ein Programm mit vielen Punkten vorgelegt, was man für leistbares Wohnen machen kann. Einiges davon wurde in Wien auch umgesetzt, manches davon auf Bundesebene. Ich gehe das nur ganz schnell durch: Aufklärungsoffensive der Stadt Wien für die Überprüfung von Hauptmietzins und Betriebskosten. Das gibt es, das kann man immer noch mehr verbessern, aber das gibt es. Vor 20 Jahren haben wir gesagt, es wäre günstig,

wenn die Schlichtungsstellen schneller arbeiten könnten. Dafür wäre die Gemeinde Wien zuständig. Die Forderung ist noch immer aufrecht, 20 Jahre, und es ist immer noch nicht passiert. Das ist für viele Leute lästig.

Das Problem mit den Althäusern, Problemhäusern: Die SPÖ hat Anfang dieses Jahrhunderts Gemeindewohnungen verkauft - nicht ein paar, sondern hunderte. Gesagt wird immer: „Haben wir nie gemacht!“, weil man heutzutage mit Fake News immer durchkommt, wie man möchte. Verkauft! Nur ein Beispiel: in der Bäckerstraße im 1. Bezirk. Sie jammern immer darüber: Der 1. Bezirk wird entvölkert, dort sind nur noch ganz reiche Leute, da können Leute nicht mehr wohnen! In der Bäckerstraße steht ein Haus, das zuerst der Gemeinde gehört hat und dann verkauft wurde. Heute, 20 Jahre später, werden Ihre ganzen Initiativen rund ums Wohnen immer noch beschäftigt, weil da jemand drin ist, die einen Mietvertrag hat und heute noch mit dem neuen Eigentümer durch die Gegend streitet. Die hat einmal da drin auf Gemeindewohnungsniveau gelebt. Die hat da drin mit einem Vertrag, wie er in einer Gemeindewohnung üblich ist, gelebt. Sie haben das verkauft, und heute beschäftigen Sie Ihre Leute damit und brüsten sich, dass Sie ja eh helfen wollen - selbstverursachtes Problem, 20 Jahre damit beschäftigt. Das ist ein Irrsinn, so etwas zu machen. Das hat man stoppen können. (*Beifall bei den GRÜNEN.*) Das hat man stoppen können, weil wir das Kontrollamt eingeschaltet haben, weil Sie das damals ohne Ausschreibungen vergeben haben und die Leute sich mit Kaufen, Verkaufen und all dem dumm und dämlich verdient haben - sehr viele davon. Wenn das keine Freunderlwirtschaft war, weiß ich nicht. Das ist sehr leicht nachzuvollziehen und zu beweisen.

Sanierungs- und Qualitätsoffensive im Gemeindebau: Da haben wir die Stadtrechnungshofberichte. Da lässt man immer alles mit sehr vielen Fragezeichen stehen. Wann beginnt die Offensive beim Sanieren der vergessenen Gemeindebauten? Die Leute heizen dort zum Fenster hinaus, das kostet so viel Geld! Mittlerweile sollte man das nicht nur aus klimapolitischen Gründen ändern, sondern auch, weil es die Leute sehr viel Geld kostet. - Passiert nicht! Das könnte man irgendwann vorlegen.

Dann haben wir: Zweckbindung, Rückflüsse, Wohnbaudarlehen, Miethöhe überprüfen, transparente Vergabe von geförderten Wohnungen - na ja, sagen wir, es wird versucht, ohne zu sagen, es ist gar nichts -, Ausbau von Dachgeschoßen in Gemeindebauten - ist immerhin zum Teil passiert.

Das Überprüfen und Unterbinden von illegalen Untervermietungen und Leerstehungen von Gemeindewohnungen: Leerstand ist Wohnraub! Georg Prack hat das öfters ausgeführt. Da gibt es Fälle wie - Sie kennen den wahrscheinlich - diesen FPÖ-Politiker aus Niederösterreich, der Gemeindewohnungen in Wien hatte und sie nur weitervermietet hat, also nicht einmal über Airbnb, sondern er hat sie einfach benutzt, als ob sie sein Eigentum wären. Als man draufgekommen ist, hat er natürlich aufhören müssen. Oder der Millionär Wolf, der über Jahrzehnte eine Gemeindewohnung besitzt - das wäre ja fast so, wie wenn Gusenbauer ein Penthouse irgendwo in einem Gemeindebau hätte. Das muss nicht sein. Das könnte man

auch jetzt wesentlich genauer überprüfen und schauen, dass jede Gemeindewohnung wenigstens mit jemandem voll ist, mit einer Familie oder mit einer Person, die eine Gemeindewohnung braucht, meine Damen und Herren. *(Beifall bei den GRÜNEN.)*

Wir haben damals natürlich auch viele Forderungen an die Bundesregierung gestellt. Ich erinnere daran, da war dann lange SPÖ/ÖVP, dann war ÖVP mit FPÖ, und ich nehme einmal eine der vielen Forderungen heraus: Wir haben damals gesagt: Senkung der Maklerprovisionen für die Mieter und Mieterinnen - vor 20 Jahren! Anschließend hat die SPÖ den Kanzler gestellt und mit der ÖVP über viele Jahre regiert, mit - wer war da aller? Gusenbauer, Faymann, Kern. Habe ich irgendeinen ausgelassen? Fast 20 Jahre, und die SPÖ hat es nicht gemacht, die ÖVP hat es nicht gemacht, die FPÖ hat es nicht gemacht. Passiert ist das erst, als die GRÜNEN zum ersten Mal in die Bundesregierung gekommen sind. Forderungen, die über 20 Jahre auf jedem SPÖ-Papier zu lesen waren. Ich habe das immer gelesen, da waren Sie immer dafür: Ja, das muss man machen! Wie ihr Kanzler wart, habt ihr es nicht gemacht. Wann wollt ihr es denn sonst machen? Wenn ihr Kaiser und König von Österreich seid? Ich weiß es nicht. Jedenfalls haben wir das gemacht. Ich gratuliere den grünen Kollegen und Kolleginnen - mit der ÖVP gemeinsam in dem Fall -, die das auf Bundesebene durchgesetzt haben - eine der vielen Forderungen. *(Beifall bei den GRÜNEN.)*

Und weil man nicht nur so weit zurückschauen kann: Was haben wir denn gemacht, als wir in der Koalition in Wien waren? Völlig verblüffend für mich mussten wir die SPÖ davon überzeugen, dass man vielleicht wieder Gemeindewohnungen bauen könnte. Ja, das mussten wir machen, weil Sie ja damit aufgehört haben - 15 Jahre lang keine einzige Gemeindewohnung in Wien! Absolute Mehrheit der SPÖ: keine Ausrede, keine Koalitionspartner, keine ÖVP, keine NEOS, von mir aus auch keine GRÜNEN. Niemand hat Ihnen dazwischengeredet, aber unter Faymann wurde das Bauen von Gemeindewohnungen eingestellt - eingestellt, null sind gebaut worden! Und nicht kommen mit: „Damals haben wir geglaubt, die Stadt schrumpft.“ Das ist noch einmal 15 Jahre vorher. Die Stadt ist gewachsen, es waren immer mehr Leute da - kein einziger Gemeindebau, 15 Jahre lang! Dann hat man das in vielen Diskussionen geschafft und 2015 in das Regierungsprogramm hineingenommen, und jetzt gibt es wenigstens wieder welche - ein Erfolg. Es ist schwer, den Leuten draußen davon zu erzählen, weil sie immer glauben, dass die SPÖ das alleine gemacht hat. Als Sie alleine regiert haben, haben Sie es nicht gemacht. Dann haben wir es eingeführt - ein Erfolg während der Koalitionsphase. *(Beifall bei den GRÜNEN.)*

Baurecht statt Verkauf: Da müsste eigentlich die ÖVP immer mitgehen, denn das macht die Kirche. Die Kirche verkauft nichts, und ökonomisch ist das ein Erfolgsprojekt seit ungefähr 2.000 Jahren. Die verkaufen keine Grundstücke, die behalten ihre Grundstücke die ganze Zeit. Die öffentliche Hand sollte das mit den eigenen Grundstücken so gut wie möglich auch machen - Baurecht statt Verkauf. Wieder war schwere Überzeugungsarbeit der GRÜNEN

bei der SPÖ notwendig, damit man das eingeführt hat, und heute noch ist die SPÖ nicht wirklich glücklich darüber. Das wissen wir eh, aber es ist nun einmal in Wien in die ganzen Gesetze geflossen. *(Abg. Mag. Dietbert Kowarik: Wo ist das gesetzlich geregelt?)* Baurecht statt Verkauf so oft wie möglich nutzen - auch das ist ein großer Erfolg von uns. *(Beifall bei den GRÜNEN.)*

Wir sehen auch das Problem mit den Touristen, und ich sage das deswegen, weil die Sozialdemokratie einmal für Innovation und für etwas Neues gestanden ist und stolz darauf war. Die ganzen Sachen, die neu passiert sind, hat man euch jedes Mal einreden müssen. Mit dieser Vorgangsweise werden Sie jetzt auch nicht durchkommen. Es nützt auch nichts, 113 Jahre Kreisky und 100 Jahre Gemeindebau abzufeiern, wenn man heute nichts Neues dazu macht. Das von vorgestern, alles, was früher gut gemacht wurde, war gut, aber heute muss man halt auch Sachen machen.

Ich komme dann zu dem, was alles noch offen ist, was man jetzt machen kann. Wir sind die touristische Wohnungsvermietung angegangen, weil das zu viel war. 2018: Bauordnungsänderung, Wohnzonen hineingeschrieben, damit das eingedämmt wird. Da muss jetzt noch mehr geschehen. Macht doch irgendetwas davon, ohne dass wir euch das jedes Mal 17 Mal vorsagen müssen! *(Beifall bei den GRÜNEN.)*

Die Schaffung einer Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“: Wenn man etwas Neues baut, müssen zwei Drittel der Wohnungen irgendwie den sozialen Kriterien unterliegen und leistbar sein. Wieder etwas, das wir aufs Tapet haben bringen müssen, wieder etwas, wo ihr euch gewehrt habt. Ich verstehe das alles nicht. Ich merke es jetzt, ich kriege keinen neuen Vorschlag, seit 2020 habe ich keinen neuen Vorschlag darüber gekriegt, wie die Wohnungen leistbar werden und wo irgendetwas passiert wäre. Das ist schade, weil es in der letzten Zeit wieder teurer geworden ist.

Was muss man ab jetzt noch machen? Sie könnten die drei Anträge von uns genau durchlesen und schauen, was davon kompatibel ist, das ist ganz einfach. Zuerst machen wir eine Analyse: Stimmt das, dass die Wohnungen für die Leute zu teuer werden? Ja! Sind die Wohnkosten für die Menschen in Wien in den letzten Jahren gestiegen? Ja! Insgesamt, mit Energie? Ja! Sollen wir etwas dagegen unternehmen? Es wäre nett, wenn zumindest die Sozialdemokraten jetzt auch Ja sagen und wir dann irgendetwas machen würden. Wir haben heute einmal drei Anträge mit mehreren Vorschlägen. Gerne andere Vorschläge: Wie wird Wohnen in Wien wieder leistbarer? Nicht: Wie feiern wir, dass wir es vor 100 Jahren gemacht haben?! Wie machen wir das heute? Das wäre die große Aufgabe: Nicht ausruhen auf den Lorbeeren, sondern jetzt machen! *(Beifall bei den GRÜNEN.)*

Zum Beispiel etwas, das tatsächlich in irgendeinem Protokoll von vor wahrscheinlich 20 Jahren zu lesen ist und wir leider nicht durchgesetzt haben und man sich jetzt wieder neu überlegen könnte: § 6 im Mietrechtsgesetz bietet die Möglichkeit, dass es, wenn jemand sein Haus verkommen lässt und die Leute drinnen mehr oder weni-

ger hinausekeln möchte, so etwas wie eine Ersatzvorname gibt. Als Stadt könnte man das Haus dem Eigentümer nicht wegnehmen, nicht enteignen, aber man könnte es als Stadt besitzen, sanieren, selber die Mieter und Mieterinnen hineinsetzen, die Miete festsetzen, und erst, wenn all das Geld, das man investiert hat, wieder zurückkommt, hat der Eigentümer wieder einen Zugriff - das ist so etwas wie eine halbe Enteignung. Das könnte man machen. Das steht auch in einem unserer Anträge drin. Wenn man das in Wien mit einem Antispekulationsfonds ein, zwei, drei, vier Mal durchsetzt, dann würden sich vermutlich ein paar von denen mehr am Riemen reißen und es käme nicht mehr so oft vor. Das hat es bis jetzt nicht gegeben. Der Notstand da draußen ist in dieser Frage größer geworden. Vielleicht ist auch die Bereitschaft der Sozialdemokratie größer geworden, das einmal zu versuchen. Das können die einzelnen Leute nicht gut machen, die Stadt hat diese Möglichkeit. Dieses gesetzliche Instrumentarium gibt es bereits, das muss man sich nur trauen, wie so vieles in der Politik - einfach machen! *(Beifall bei den GRÜNEN.)*

Dann haben wir noch das Thema der Spekulation mit den unbebauten Grundstücken, das vorhin vom Kollegen Prack angegangen wurde und nachher von Kollegin Sequenz noch genauer ausgeführt wird - da kann man überall ansetzen.

Mittlerweile sind die Wohnkosten ja nicht nur Mietkosten, sondern auch Energiekosten, und dass man in dem Bereich klimapolitisch viel machen muss, damit die Energiekosten für die Einzelnen sinken und dass dies die Wohnkosten reduziert, ist auch allen klar. Dazu wird auch noch StRin Judith Pühringer genauer ausführen.

Mir wäre recht, wenn wir einmal alle hier stehen und sagen würden: Leistbaren Wohnraum schaffen, wir haben wieder ein paar neue Instrumente ausprobiert, wir machen wieder etwas! Wir konnten Sie davon überzeugen, dass es wieder mehr Gemeindewohnungen braucht, dass es das Baurecht braucht. Es braucht halt noch mehr. Feiern Sie 113 Jahre Bruno Kreisky, das ist Ihr gutes Recht, das soll so sein.

Überlegen Sie am 8. Februar, ob Sie mit Herrn Gusenbauer in irgendeiner seiner Hütten anstoßen wollen oder ob Sie tatsächlich die Politik, die Sie vor 100 Jahren verfolgt haben und auf die Sie stolz sind, auch heute weiterverfolgen wollen! - Vielen Dank. *(Beifall bei den GRÜNEN.)*

Präsident Ernst **Woller**: Als nächster Redner ist Herr Abg. Kowarik zu Wort gemeldet. Ich erteile ihm das Wort. Die Redezeit beträgt 20 Minuten.

Abg. Mag. Dietbert **Kowarik** (FPÖ): Sehr geehrter Herr Präsident! Meine sehr geehrten Damen und Herren! Hohes Haus!

Ja, wir reden über den Antrag der GRÜNEN, über leistbaren Wohnraum. Es wurden einige Themen schon angeschnitten und auch im Titel sind einige Themen angeführt. Ein wichtiges Thema, keine Frage, es ist natürlich auch wert, in einer Sondersitzung darüber zu sprechen. Ich darf ein bisschen - ich möchte nicht sagen, von der Märchenstunde - zurechtrücken. Der Vorredner hat sehr,

sehr offensiv vorgetragen, was ja das gute Recht des Antragstellers oder des Einbringers ist, aber man sollte schon auch bei der Wahrheit bleiben beziehungsweise das sehen, was es ist. Leistbares Wohnen hat natürlich auch mit der Landesgesetzgebung beziehungsweise mit der Landesvollziehung zu tun, aber sehr, sehr viel hat es natürlich mit der Bundesgesetzgebung, der Bundesvollziehung zu tun, meine Damen und Herren. Das wird Ihnen nicht neu sein, das wissen Sie ganz genau.

Wenn wir hier schon über das Wohnen reden, dann ist natürlich ein großes Thema das Mietrecht, und auf die gesetzlichen Bestimmungen oder auf die gesetzliche Ausgestaltung des Mietrechts haben wir hier im Landtag nur sehr geringen Einfluss, das wissen Sie selber. Ich gebe Ihnen also das mit, was Kollege Ellensohn sehr offensiv vorgetragen hat: Einfach machen! Auf Bundesebene - ich weiß, das ist zugegebenermaßen nicht einfach, es sind die Roten gescheitert, die ÖVP ist auch gescheitert oder wollte nicht, wir haben leider während unserer Regierungsbeteiligung zu wenig Zeit gehabt. *(Abg. Dr. Markus Wölbitsch-Milan: Ihr wolltet auch nicht!)* - Na, Kollege, das ist die nächste Märchenstunde! Wir haben mit dem zuständigen Kollegen von der ÖVP sogar schon etwas ausgearbeitet gehabt, es ist uns da etwas dazwischengekommen, Sie wissen es alle. *(Heiterkeit bei den GRÜNEN.)* - Jetzt sind, zumindest im Bund, die GRÜNEN an der Macht. Das heißt, es wäre Aufgabe der GRÜNEN, im Mietrecht etwas umzusetzen. Noch einmal: Es ist zugegebenermaßen nicht so einfach. Ein faires Mietrecht für alle Seiten zu schaffen, ist eine Aufgabe, die eine schwere ist. Nichtsdestotrotz muss sie angegangen werden, fast keiner ist mit dem jetzigen Mietrecht zufrieden, also zurück an die GRÜNEN: Einfach machen, wenn man sich hier so stolz herausstellt und das hier reinschmettert, soll so sein.

Natürlich ist vieles davon Landeskompetenz, natürlich auch vieles Landesvollziehung beziehungsweise Gemeindevollziehung im Konkreten, auch was die Betriebskosten betrifft. Wir haben das schon - ich weiß nicht, wie oft - dutzende Male oder noch öfters angeführt, dass da Wien natürlich eine Verantwortung hat, der sie nicht nachkommt. Wenn alle Abgaben, die natürlich auch die Mieter betreffen, ständig erhöht werden, dann ist das ein Problem, und da sind wir genau dort, wo wir hingehören, nämlich beim leistbaren Wohnen, da gehört das natürlich dazu.

Dass die Stadt Wien oder dass in Wirklichkeit die SPÖ bis 2025 die Mietzinse in den Gemeindebauten, zumindest Kategorie- und Richtwertmietzins, nicht erhöhen will, ist fein. Unsere wesentliche Kritik ist, dass man ein bisschen spät draufkommt, weil die wesentliche Preissteigerung ja schon stattgefunden hat, das wissen Sie auch. Da hat man sich darauf versteift, dass man halt Einmalzahlungen zukommen lässt. Nichtsdestotrotz ist die Miete immer gestiegen, gestiegen. Jetzt, überraschenderweise - ich stelle es nur so in den Raum -, kurz vor einer Wahl oder etwas länger vor einer Wahl, aber doch absehbar vor einer Wahl kommt man dann auf die Idee und macht das, was die Opposition schon monatelang davor getrommelt hat und was man selber auf Bundesebene immer wieder getrommelt, aber nicht umgesetzt hat. *(Beifall bei der*

FPÖ.) Wir gehen also davon aus, dass die SPÖ auch gescheiter wird - auch wenn sie nur vor Wahlkämpfen gescheiter wird, aber immerhin.

Einer meiner Vorredner hat den sozialistischen Versuch in Berlin angemerkt - das ist ein Beispiel dafür, wie man es nicht macht, meine Damen und Herren. Was ist dort passiert? Natürlich ist dort der Wohnbau eingebrochen. Das ist realer Sozialismus, der funktioniert halt meistens nur in der Theorie und nicht in der tatsächlichen Umsetzung, meine Damen und Herren.

Gehen wir aber auf die einzelnen Themen ein: Der Kollege hat gemeint, grüner Grundverkehr. Ja, das ist richtig, es gibt in Wien überhaupt keine Bestimmungen über die Landwirtschaft, also keinen Schutz, keinen grundverkehrsrechtlichen Schutz für Grünland. Das ist eine Überlegung, dass man das auch in Wien einführt. Dem kann ich etwas abgewinnen, das gibt es in allen anderen Bundesländern. In den Bundesländern ist es zur Erhaltung der bäuerlichen Strukturen vorgesehen. Es wird von der jeweiligen Vollziehung unterschiedlich - wir kennen das teilweise ja auch aus den Zeitungsmeldungen - scharf angewendet und ist auch in der Gesetzgebung unterschiedlich ausgestaltet. Das wäre eine Möglichkeit. Nur muss uns eines klar sein, nämlich dass die Endverantwortung der Gemeinderat hat, weil der Gemeinderat über die eigentliche Widmung beschließt. Da hilft uns dann also das Grundverkehrsgesetz auch nicht, aber zugegeben, es ist eine weitere Schranke und verhindert vielleicht in gewisser Weise Spekulation. Das ist sicherlich eine Überlegung, die es wert ist, sich darüber genauer den Kopf zu zerbrechen.

Was ich anführen möchte, und das auch nicht zum ersten Mal an dieser Stelle, was ich Ihnen gerne als konkreten Vorschlag mitgeben würde - man soll ja nicht immer über die anderen schimpfen, sondern auch selber etwas dazu beitragen, wie man es besser machen kann -, ist eine Sache, die wir - also ich zumindest, das kann ich inzwischen auch schon sagen - seit Jahrzehnten hier anführen, und zwar ist das die Regelung unseres Ausländergrunderwerbsgesetzes. Wir haben ein Grundverkehrsgesetz, nämlich das Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz, und da ist das Kuriosum, übrigens als einziges Bundesland von allen anderen, dass wir bei Erwerben von juristischen Personen nur auf die erste Beteiligungsstufe abstellen. Was heißt das? Wenn ein Nicht-EU-Staatsbürger und ein nichtgleichgestellter Staatsbürger aus einem Drittstaat hier eine Ges.m.b.H. gründet, gut, dann ist es ein Ausländer und kann das nicht ohne Weiteres, muss sich das genehmigen lassen. Grund erwerben: Was macht man in Wien? Ganz einfach, man gründet eine Ges.m.b.H. und diese gründet eine zweite Ges.m.b.H. Die erste Ges.m.b.H. ist eine österreichische Ges.m.b.H. im Sinne des Gesetzes, und diese kann dann eine Tochtergesellschaft gründen, die dann Grund erwerben kann, ohne dass es irgendwelche grundverkehrsrechtlichen Beschränkungen gibt. Das ist sehr wohl ein Spekulationsthema, meine Damen und Herren. Das ist sehr wohl ein Thema, das uns interessieren sollte!

Ich habe das schon öfters vorgebracht. Das letzte Mal - ich habe es mir herausgesucht, ich glaube, das war

im Jahr 2018 - habe ich einen Zusatzantrag zur Änderung des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes gestellt, wo ich schon einen konkreten Gesetzesvorschlag eingebracht habe. Man kann darüber diskutieren, wie man das macht, man kann sich acht andere Bundesländer anschauen, wie die es geregelt haben, aber klar ist, und das ist auch grundsätzlich das Telos des Gesetzes, man muss natürlich durchblicken, den wirtschaftlich Berechtigten im Hintergrund anschauen: Wer kauft da ein?

Mir wurde dann von der SPÖ ausgerichtet, dass das nur 16 Fälle in Wien betrifft, was natürlich ein Schmallarm ist, weil wir das ja gar nicht wissen. Das schlägt ja gar nicht bei der Behörde auf, weil es eben kein Thema für die Behörde ist, weil es gar nicht notwendig ist, sich da eine Genehmigung zu holen. Das heißt, wenn man das nachvollziehen will, ist das relativ mühsam. Man muss im Grundbuch nachschauen, wer welchen Grund erwirbt, und dann im Firmenbuch nachschauen, wem das gehört, über mehrere Stufen, und dann kann man das herausfinden. Genaue Zahlen dazu habe ich nicht, aber tatsächlich ist das eine Angelegenheit, die uns trifft.

Irgendwann ist auch die SPÖ draufgekommen, und zwar im Jahr 2020. Ich habe mir das aus dem „Standard“ herausgeholt: „Spekulationsstopp“, wurde da geschrieben: „Verschärft und ausgebaut soll das Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz werden.“ - Da ist also die SPÖ auch draufgekommen, dass das ein Thema ist. - „Dadurch soll der Erwerb von Wohnungen und Liegenschaften als Spekulationsobjekt - etwa für ‚Oligarchen‘, wie der Stadtchef sagte - erschwert werden. ‚Wir werden sicherstellen, dass es keinen Ausverkauf von Grundstücken in unserer Stadt gibt‘, betonte Ludwig. Das Büro der Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál konkretisiert im Anschluss: Man wolle ‚potenzielle Erwerber noch besser durchleuchten sowie Schachtelkonstruktionen und anderen Umgehungsgeschäften den Kampf ansagen.‘“ - Hurra! Macht es endlich! Was hat Kollege Ellensohn gesagt? Machen! Oder was haben Sie gesagt? Ich habe mir es sogar aufgeschrieben. (*Ruf bei den GRÜNEN: Einfach machen!*) - Einfach machen! Einfach machen! (*Beifall bei der FPÖ.*)

Bitte, meine Damen und Herren von den NEOS und SPÖ: Einfach machen! Ein Gesetzesvorschlag liegt vor, nämlich von meiner Person. Das kann auch gerne eine andere sein, ich bin da nicht sehr stolz oder sonst etwas, also das kann man auch anders regeln. Machen Sie das! Das ist sicherlich eine Sache, mit der man Spekulation zumindest zu einem Teil oder in einem Teilsegment hintanhalten kann - um einen konkreten Vorschlag zu bringen.

Ob sich jetzt die SPÖ - das wurde von meinen Vorrednern auch schon diskret angemerkt - wirklich dazu anbietet, soziale Gerechtigkeit in der Republik durchzuführen, das überlegt man sich, wenn man sieht - Sie haben es schon gesagt -, was für einen Weg alte SPÖ-Vorsitzende dann einschlagen - das ist halt auch ein üblicherweise sozialistisches Problem: Als Jugendlischer küsst man noch den Boden in Moskau, und wenn man dann halt im Alter schon ein bisschen fortgeschritten ist, hat man andere Schwerpunkte, sag ich einmal.

Das hat durchaus auch etwas mit Spekulation zu tun, würde ich sagen. Ob die SPÖ da wirklich die beste Partei

ist, um Spekulation hintanzuhalten, sei dahingestellt - ein Landeshauptmann-Stellvertreter von Ihnen lässt sich jetzt auch gerne mit einem anderen blicken, der ursprünglich uns zugerechnet wurde, dann der ÖVP zugerechnet wurde. Vielleicht wird er jetzt SPÖ-Mitglied - das soll so sein, das ist Ihre Sache, bei uns hat er nichts mehr zu suchen.

Ein Thema, das jetzt auch damit zusammenhängt, wurde auch schon angesprochen, und das ist die von uns noch nicht erkannte Sanierungsoffensive bei den Gemeindebauten. Auch das ist ein Thema, das wir immer wieder hier vortragen. Es muss einfach etwas in die Gänge kommen, das muss schneller geschehen, das muss intensiver geschehen! Ich glaube, wir alle kennen Fälle aus der Bevölkerung, die teilweise wirklich verzweifelt ist, weil das nicht dem entspricht, was die Stadt Wien als sozialen Wohnbau immer vor sich herträgt. Das wäre eigentlich unsere Aufgabe, es ist ja auch unser Eigentum, das gehört der Stadt Wien, und auf Eigentum, dass das eben ordentlich ist und ordentlich saniert wird - natürlich auch aus sozialen Gründen -, sollte man schon schauen.

Eines noch zum Baurecht: Das betrifft in Wien vor allem die Kleingärten, nämlich Baurecht statt Eigentum, also Baurecht vergeben, statt Eigentum verkaufen sozusagen. Da haben die GRÜNEN aber nichts zusammengebracht. Das haben dann, so ist es mir zumindest in Erinnerung, dann die NEOS zusammengebracht - seit dieser Periode wird nichts mehr verkauft. Ich halte das übrigens nicht wirklich für unbedingt gescheit, das habe ich auch schon öfters gesagt. Ich glaube, dass gerade Kleingärten durchaus verkauft werden könnten, weil das für die einzelne Person durchaus Sinn macht. Man kann es ja besser vor Spekulation schützen - wie wir es verkauft haben, war zehn Jahre eine Sperre drinnen, und das kann man ja erweitern, ergänzen, verschärfen. Das war aber bei den NEOS, nicht bei den GRÜNEN - soll so sein, wie auch immer.

Es gibt also in diesem Bereich einiges zu tun. Wir hoffen, dass die SPÖ da auch in die Gänge kommt und würden uns auch wünschen, dass leistbares Wohnen nicht nur vor Wahlen ein Thema in dieser Stadt ist. - Danke schön. *(Beifall bei der SPÖ.)*

Entschuldigung, bevor ich mich hier verzupfe, muss ich noch eines sagen: Wir haben einen Beschlussantrag eingebracht, der in seiner Antragstellung sehr in Ordnung ist. Wir werden uns allerdings die Begründung noch einmal durchschauen, denn Kollegin Emmerling hat mich auf etwas aufmerksam gemacht. Darum dürfen wir den Beschlussantrag der FPÖ zurückziehen - es gibt eh nur einen in dieser Sitzung. Sie kriegen ihn in einer anderen Sitzung mit überarbeiteter Begründung wieder. - Danke schön. *(Beifall bei der FPÖ.)*

Präsident Ernst **Woller**: Danke für die Wortmeldung. Es gibt eine Wortmeldung von Abg. David Ellensohn für eine tatsächliche Berichtigung. Ich erteile ihm das Wort.

Abg. David **Ellensohn** (GRÜNE): Herr Präsident! Meine Damen und Herren!

Bevor Herr Kowarik genau aufpasst wegen einer Berichtigung: Ich berichtige den Vorredner des Herrn Kowarik. Es wurde gesagt - ich habe nämlich gemerkt, da war

schon Unruhe -: 20 Jahre Prozess, und als Beispiel habe ich die Bäckerstraße 9 genommen. Dazu gibt es zwar auch eine Geschichte zu erzählen, aber für jene, die nachrecherchieren: Es handelt sich um den Bauernmarkt 9. 1. Bezirk bleibt, die Nummer 9 bleibt auch, das B bleibt auch, aber es war der Bauernmarkt 9 und nicht die Bäckerstraße 9. - Vielen Dank. *(Beifall bei den GRÜNEN.)*

Präsident Ernst **Woller**: Danke. Als Nächste zu Wort gemeldet ist Frau Abg. Arapović. Die Redezeit beträgt 20 Minuten.

Abg. Dipl.-Ing. Selma **Arapović** (NEOS): Vielen Dank, Herr Präsident! Werte Kolleginnen und Kollegen! Liebe ZuhörerInnen und ZuseherInnen, herzlich willkommen im Neuen Jahr!

Es ist die erste Sitzung im Jahr 2024, und wir machen dort weiter, wo wir, glaube ich, voriges Jahr aufgehört haben. Wir machen mit der Sondersitzung der GRÜNEN bei diesem wichtigen Thema des Wohnens und der Leistbarkeit des Wohnens weiter.

Ich muss mich noch einmal vom vorigen Jahr wiederholen, weil das immer wieder das Argument der GRÜNEN ist, dass es unbedingt eine Leerstandsabgabe in Wien braucht. Unsere NEOS-Position zu diesem Thema ist klar, wir sind für effiziente, marktbasierende Lösungen und respektieren natürlich das Eigentumsrecht, weil das ein individuelles Recht ist, aber nicht nur das, es ist an dieser Stelle auch eine Grundlage für unsere Wirtschaft und Gesellschaft. *(Beifall bei den NEOS sowie von Abg. Georg Niedermühlbichler und Abg. Erich Valentin.)*

Darüber, dass es auch einen gewissen Anteil an Leerstand braucht, haben wir auch im letzten Jahr gesprochen, und wenn dieses Maß an notwendigem Leerstand übertroffen wird beziehungsweise wenn der Leerstand in irgendeiner Art und Weise überhandnimmt, dann muss in erster Linie geschaut werden, wodurch dieser Leerstand entstanden ist. Wir wünschen uns diesbezüglich gezielte politische Maßnahmen, um diese Gründe zu beheben, um die leerstehenden Wohnungen auf den Markt zu bringen. Daher plädieren wir dafür - und da kann ich wiederholen, was Kollege Kowarik vorhin auch schon gesagt hat -, dass wir da wirklich ein Bündel an Maßnahmen brauchen. Es gibt wirklich viele festgesetzte Modelle, die in dieser Zeit nicht mehr funktionieren. Das ist eben das Mietrechtsgesetz, das ist das Richtwertgesetz, das ist das Wohnungseigentumsgesetz und nicht zuletzt ist es das Erneuerbare-Wärme-Gesetz, von dem wir uns letztendlich wirklich viel erwartet haben. Ja, es wäre in Anbetracht dieser Zeit, in der wir leben, wirklich viel mehr drinnen gewesen.

Es soll in diesen ganzen Diskussionen aber natürlich keine Denkverbote geben. Wir NEOS können uns durchaus vorstellen, dass es zum Beispiel eine Koppelung des Mietzinses an die Sanierungs- und Dekarbonisierungsrate der Wohnungen gibt. Das könnte die Vermieterinnen und Vermieter zu Investitionen inspirieren, und gleichzeitig können die MieterInnen in weiterer Folge von den niedrigeren Energiekosten, die tatsächlich eine immer größere Rolle spielen werden, profitieren. Dadurch könnte auch der Sanierungsgrad gehoben werden, jene Wohnungen, die für den Markt jetzt vielleicht nicht mehr so attraktiv sind, auch für den Markt wiedergewonnen werden.

Wir kennen diese Modelle auch, das sind Kategoriewohnungen, bei denen damals andere Schwerpunkte gesetzt wurden. Die Schwerpunkte sind auf die Nassstellen und den Wasseranschluss gelegt worden, was wirklich, wirklich wesentlich gewesen ist, um den Stand der Hygiene in den Wohnungen zu heben. Wir stehen jetzt vor einer anderen Herausforderung. Vielleicht können wir uns das von dieser anderen Seite anschauen und schauen, wie wir die Wohnungen sanieren und dekarbonisieren können und was es für Inputs beziehungsweise auch Förderungen braucht, um dort hinzukommen. *(Beifall bei den NEOS.)*

Wenn wir darüber reden, wie wichtig es uns ist, dass es leistbaren Wohnraum gibt, dass der Wohnraum gute Qualität hat, haben wir als Fortschrittskoalition vor allem aus dem letzten Jahr, aber auch aus den letzten 3 Jahren irrsinnig viel zum Vorzeigen, was da auf den Weg gebracht wurde. Erstens, die Neubauverordnung, die mit zusätzlich 115 Millionen EUR dotiert ist. Dieses Geld fließt direkt in gemeinnützige Wohnbauträger und Wohnbauvereinigungen, wodurch auch die Mieterinnen und Mieter davon direkt profitieren, was in weiterer Folge, weil es auch für die Bauwirtschaft nicht irrelevant ist, kontinuierlich und nachträglich den geförderten Wohnbau in Wien sichert - das ist das eine.

Die Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung, die übermorgen, glaube ich, auf der Tagesordnung steht, ist auch ein Paradigmenwechsel in der Sanierungspolitik dieser Stadt, weil es darum geht, dass wir noch 260 Millionen EUR für das nächste Jahr in die Hand nehmen, um die Sanierungs- und Dekarbonisierungsquote in den Wohnungen zu heben. Das unterstützt wieder unser ambitioniertes Programm, mit dem wir gesagt haben, wir wollen raus aus Gas. *(Beifall bei den NEOS)*

Nun zum Altbautenschutz und zu dem, was Herr Kollege Prack schon voriges Jahr eingebracht hat, was aber dieses Jahr auch gekommen ist: Wie gehen wir mit dem Altbautenschutz und wie gehen wir mit dieser grauen Energie um? - Das ist uns natürlich sehr, sehr bewusst, und es ist uns auch bewusst, dass es in diesen Zeiten einen verstärkten Schutz für Bauten, die vor 1945 entstanden sind, geben muss. Das haben wir jetzt auch in der Bauordnung verankert. Die Bauordnung haben Sie auch mitgetragen, somit wissen Sie auch, dass wir ein Gebädepickerl eingeführt haben, das bewirken soll, dass die Gebäude regelmäßig auf ihre Qualität geprüft werden. Dadurch sollte eine vorsätzliche Vernachlässigung unterbunden werden. Auch werden Sanierungen und Abrisse hinsichtlich Wirtschaftlichkeit gegenübergestellt, bevor man überhaupt einen Antrag auf Abriss stellen kann.

Des Weiteren geht es natürlich auch um soziale Maßnahmen, die ganz, ganz wesentlich für den Wohnbau oder für Wohnraumbeschaffung oder für das leistbare Wohnen im Allgemeinen sind: Das ist die Wohnbeihilfe, die wir von 60 auf 150 Millionen EUR erhöht haben - davon haben wir schon öfters im letzten Jahr gesprochen, und das ist wirklich eine wichtige Maßnahme. Des Weiteren gibt es natürlich den Gemeindebaubonus vom vorigen Jahr, den Stufenbonus heuer, die Kategoriemieten und der Richtwertmietzins von Wohnungen im Gemeindebau wurden auch

eingefroren. Das ist also ein Bündel an Maßnahmen, mit denen wir auch sozial treffsicher agieren.

Als letzten Punkt - es gibt viele weitere, aber weil es auch in der letzten Zeit so kalt gewesen ist und auf Wiens Straßen eher unwirtlich - möchte ich das 14. Winterpaket der Wiener Wohnungslosenhilfe hervorheben, mit dem wir mit Partnerorganisationen über 1.000 neue Schlaf-, Aufenthalts- und Wohnstellen in dieser Stadt geschaffen haben. Das ist nicht nichts, und das ist wirklich wesentlich und ganz wichtig.

Wir haben also im letzten Jahr in vielen Bereichen, seien es große, seien es kleine, seien es langzeitwirkende wie die Novellierung der Bauordnung und Ähnliches, wirklich Tolles geleistet. Ich danke für die Gelegenheit, das noch einmal zusammenfassen und hervorheben zu können.

Abschließend möchte ich nur noch sagen und an alle Beteiligten, vor allem an die im Bund verantwortlichen Parteien, appellieren, sich anstatt der Besteuerung und dieser schnellen Lösung wirklich Maßnahmen dahin gehend zu überlegen, wie wir diesen ganzen Wohnungsmarkt in ganz Österreich, in ganz Wien auf neue Beine stellen können. Wir NEOS stehen für einen gerechten und effizienten Wohnungsmarkt und dass man auf Eigentumsrechte achtet. Wir brauchen ein starkes, gut durchdachtes Bündel an Maßnahmen vom Bund, aber auch gemeinsam mit den Ländern - das habe ich vorher schon ausgeführt.

Ja, es geht uns alle an! Wohnen ist wirklich ein Grundbedürfnis, und deswegen ist es auch ganz, ganz wichtig, dass wir sicherstellen, dass auch der Wiener Wohnungsmarkt dynamisch, zugänglich, leistbar, aber gleichzeitig innovativ für die nächsten Generationen bleibt. - Vielen Dank. *(Beifall bei NEOS und SPÖ.)*

Präsident Ernst **Woller**: Danke. Zu Wort gemeldet ist Abg. Sittler. Ich erteile ihm das Wort. Die Redezeit beträgt 20 Minuten.

Abg. Dr. Peter **Sittler** (ÖVP): Sehr geehrter Herr Präsident! Sehr geehrte Damen und Herren! Liebe Zuseherinnen und Zuseher via Livestream!

Wenn ich mir den heutigen Sonderlandtag der GRÜNEN und die Rede von Klubobmann Ellensohn anschau, kommt es mir ein bisschen so vor, als wäre schon Wahlkampf. Die Rede war schon sehr populistisch, es war schon etwas polemisch, was das Thema Wohnen betrifft, diesmal gegen die SPÖ, wunderbar. Von der Rhetorik her gesehen, könnte man glauben, dass morgen Wahlkampf ist, was das Thema Wohnen angeht.

Wohnen ist ein wichtiges Thema, da bin ich dabei, den Bereich Wohnen muss man sich aber auch genau anschauen, denn ich glaube, dass man nicht alles im Bereich Wohnen regeln kann und auch muss. Wenn man sich das genau anschaut: Ja, leistbarer Wohnraum ist wichtig für die Menschen, die ihn brauchen. Manche brauchen vielleicht nicht die Unterstützung, die andere brauchen, und auch da muss man sich ganz genau anschauen, was denn die Kosten und auch die Kostentreiber sind. Ich glaube, dass das in der Diskussion ein bisschen untergeht. Was sind denn die Wohnkosten? Wohnen betrifft einerseits die Miete, andererseits die Betriebskosten,

und dann werden meistens oder mitunter auch die Energiekosten in einen Topf geworfen. Wenn man sich den Bereich des günstigen Wohnraums, des leistbaren Wohnraums einer Kategoriewohnung, die auch angesprochen wurde, anschaut, dann betragen dort die Betriebskosten fast 50 Prozent der gesamten Kosten, nämlich 50 Prozent Wohnen und 50 Prozent Betriebskosten. Da muss man schon sagen, dass die Stadt Wien einen gewaltigen Einfluss darauf hat - über Müll, Wasser und Ähnliches mehr. Die Kosten werden hochgetrieben und auch die Energiekosten steigen, und damit steigen natürlich auch die Kosten beim Wohnen, keine Frage.

Aus meiner Sicht wird in der Diskussion über das Wohnen oft etwas verwechselt: Es wird vom Grundrecht Wohnen gesprochen, Wohnen ist aber in Österreich ein Grundbedürfnis. Lassen Sie mich kurz darauf eingehen, weil ich glaube, dass das in der Diskussion ein wenig zu kurz kommt. Die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte aus 1948, die als Grundlage für den heutigen Menschenrechtsschutz dient, sagt in Art. 25: „Jeder hat das Recht auf Lebensstandard,“ und weiter: „auf Nahrung, Kleidung, Wohnung.“ Dort kommt das Wohnen vor. Diese Allgemeine Erklärung der Menschenrechte ist aber kein völkerrechtlicher Vertrag und ist rechtlich auch nicht verbindlich. In Österreich ist es eine Staatszielbestimmung, wonach die staatlichen Ebenen eben Instrumente anstreben sollen, Wohnen für alle zu ermöglichen. Das tun Sie hier, aber es ist keine Verpflichtung und das muss man auch nicht tun. Ich glaube, wenn man sich das genau anschaut, dann machen die einzelnen Gesetze durchaus etwas, um dieses unverbindliche Ziel auch zu normieren.

Wo ich bei Ihnen bin, ist, dass Sanierungen und die Nachverdichtung im Gemeindebau - dafür haben die GRÜNEN Leistungen aufgezählt - weiterhin fehlen. Der Gemeindebau gehört saniert! Es gibt einen gewaltigen Rückstand bei der Sanierung der Gemeindebauten, und dieser - das ist auch vom Rechnungshof festgestellt worden - sollte endlich beseitigt werden.

Um aber wieder auf das Thema zurückzukommen: Was ist wirklich geschützt? Das ist festgeschrieben, es ist das Eigentum. In Art. 17 heißt es: „Jeder hat das Recht, sowohl allein als auch in Gemeinschaft mit anderen Eigentum innezuhaben.“ „Niemand darf willkürlich seines Eigentums beraubt werden.“ Jetzt könnten wir über willkürlich oder nicht mit dem § 6 Mietrechtsgesetz diskutieren, aber der Verfassungsgerichtshof nennt Eigentum als Grundrecht, und leistbares Wohnen ist zu schützen, das Eigentum auch. Wenn jemand leistbares Wohnen schaffen soll, dann die Stadt Wien, das ist deren Aufgabe.

Schauen wir uns noch einmal genau an, wer tatsächlich in dieser Stadt baut, wo etwas getan wird und wie die Zahlen ausschauen! Ich glaube, Eigentum ist zu schützen und nicht willkürlich zu beschränken, wie das mitunter die GRÜNEN wollen, meine Damen und Herren. *(Beifall bei der ÖVP.)*

Schauen wir uns die Anträge an, Sie haben sie selber auch schon aufgezählt: Ausnutzung des gesamten gesetzlichen Instrumentariums, und so weiter - Sie haben das aufgezählt, eben auch diesen § 6. Ja, auch jetzt

macht die Stadt da schon Aktion scharf, ich selber war davon betroffen. Es ist von der Frau Wohnbaustadträtin, Wohnbauratsrätin ja schon erzählt worden, dass herumgegangen wird und bei Häusern geschaut wird, ob es da irgendwelche Missstände gibt. Ja, auch ich habe bei einem Haus einen Bauauftrag bekommen, aber dort wird gerade eine Sockelsanierung durchgeführt. Da muss man sich dann schon fragen, ob das nicht zu weit führt, ob das nicht vergebene Kosten sind, wenn da etwas getan wird. Man kann halt auch über das Ziel hinausschießen und wirklich ins Detail gehen. Dort, wo tatsächlich geschaut werden muss, dass Spekulation verhindert wird, bin ich dafür, aber das sofort runterzeregeln und auf alles zu reglementieren, das geht aus unserer Sicht sicher nicht. *(Beifall bei der ÖVP.)*

Den Wohnungsraub bekämpfen, Wien braucht ein Gesetzespaket, Leerstand - zu dem komme ich dann noch relativ ausführlich -, Wohnungen sind keine Hotels. Ich bin nicht in der üblichen Position, hier die Stadt Wien zu loben oder Dinge zu sagen, die okay sind. Ja, man muss auch sagen, die Regelungen Airbnb betreffend sind durchaus gegeben, dass diese Kurzzeitvermietungen nicht vorhanden sind, und das ist auch schon teilweise, nicht nur teilweise, umgesetzt.

Die Abrisspekulation verhindern: Ja, dass etwas abgerissen werden soll, ist natürlich ein Problem, wenn es Spekulation ist, aber was Sie wollen, ist auch, dass alles mitunter erhaltenswert ist und eine wirtschaftliche Abbruchreife geht verfassungsrechtlich nicht wegzutun. Das heißt, das Modell muss da sein und dass man am Ende des Tages auch rechnen muss, ja, bleibt auch den GRÜNEN unbenommen. Man muss irgendwie schauen, ob sich das noch ausgeht, denn wenn es sich nicht ausgeht, muss man in Alternativen denken, und diese wollen Sie hier verhindern, meine Damen und Herren.

Wien braucht ein Grundverkehrsgesetz zum Schutz vor Grundstücksspekulation: Das würde ja in weiterer Folge heißen, dass jegliche Art von Bauträgern, ob das private, gemeinnützige, und so weiter sind, ja gar keine Flächen mehr zu üblichen Preisen, die vielleicht zu hoch sind - darüber kann man diskutieren -, kaufen dürfen. So interpretiere ich das, und auch da werden wir nicht zustimmen, meine Damen und Herren. *(Beifall bei der ÖVP.)*

Ja, es bleibt Ihnen als GRÜNE unbenommen, in Ihrer Kampagne - da ist es legitim - für fairen Wohnraum zu kämpfen. Für faires Wohnen kämpfen wir alle. Sie hätten die Chance gehabt, auch bei der Bauordnung hier womöglich dagegen zu sein. Da haben die positiven Aspekte überwiegt, Sie haben dafür gestimmt. Die Expertinnen und Experten sind sich einig, dass die Bauordnung die Kosten fürs Wohnen in Summe erhöht, dass dort Dinge dabei sind, die das Bauen nicht billiger machen. Da wurde also eine Chance vergeben, liebe GRÜNE.

Eines möchte ich auch noch sagen: Diese Pauschalverurteilung, dass generell alle, die eine Wohnung haben, sich womöglich mühsam irgendwie eine Wohnung auch für die Zukunft, für die Alterssicherung zulegen, Immobilienhaie sind, dass die das Böse per se sind, dagegen verwehre ich mich, weil nicht alle in der Branche - leider gibt

es negative Beispiele, keine Frage - von Grund auf böse sind, meine Damen und Herren. *(Beifall bei der ÖVP.)*

Schauen wir uns die Zahlen an. Wenn man sich die Pipeline Wien - was wird in dieser Stadt gebaut - anschaut, dann ist klar ersichtlich, dass 2021, 2022, 2023 noch eine Spitze bei den Wohnungen war, die gebaut werden, das dann aber 2024 und auch 2025 weiter massiv zurückgeht. Jetzt ist es schon so - das sind die Zahlen aus 2020, das wird aber nicht anders gewesen sein -: Zwei Drittel der Wohnungen, die in Wien neu errichtet werden, werden von gewerblichen Bauträgern und nur ein Drittel von gemeinnützigen Bauträgern gebaut. Irgendwer muss die Wohnungen bauen. Da muss man sich bei all den Dingen, die die GRÜNEN ansprechen, schon auch fragen: Wenn Wohnungen ungefördert neu gebaut werden, dann haben die natürlich auch einen Preis, weil dort die Baukosten hoch sind, da keine Förderung drinnen ist. Zählen die dann auch zum leistbaren Wohnen? Wohl kaum. Die Diskussion über leistbar, nicht leistbar, was leersteht und was nicht leersteht, muss man sich also auch wirklich genauer anschauen.

Es kann nicht der ganze Markt preisgeregelt sein, denn die Aufgabe der Stadt Wien ist, leistbares Wohnen zu schaffen. Die Ankündigung, einmal 5.500 Gemeindefwohnungen auf den Weg zu bringen - die sind ja bei Weitem noch nicht gebaut, wie ich auch schon öfter gesagt habe. Da sind jetzt gerade einmal 1.000 neue Gemeindefwohnungen gebaut. 1.000. Das ist bei einem Wohnungsbestand von 900.000 Wohnungen in Wien ein kleiner Bruchteil dessen, was neu gebaut wurde. Da muss wirklich mehr passieren, und da muss auch wirklich geschaut werden, wie mehr Wohnraum gebaut werden kann, dann aber auch für die Menschen für diesen leistbaren Wohnraum. Der ungeförderte Neubau ist per se kein leistbarer Wohnraum. Die Leistbarkeit von Wohnraum, ob die jetzt durch Förderung des Individuums oder durch mehr leistbaren Wohnraum in der Stadt entsteht, muss auch wirklich irgendwie gewährleistet werden.

Denn eines ist auch klar: Die Stadt indexiert automatisch bei den Betriebskosten. Heuer haben wir Glück gehabt, da ist es sich nur um ein Zehntel nicht ausgegangen. Für 2024 gibt es keine Indexierung, aber die Betriebskosten werden automatisch indexiert. Wenn das beim Wohnen passiert ist, ist es bitterbitterböse. Die Baufirmen und Sanierungsfirmen werden nicht irgendwo eingeschränkt. Dort steigen die Bau- und Sanierungskosten wesentlich, und das trifft natürlich die, die eine Wohnungen sanieren, herrichten oder bauen, gewaltig. *(Beifall bei der ÖVP.)*

Schauen wir uns den Leerstand an, der insbesondere von den GRÜNEN ja so gerne angesprochen wird. Der WIFO-Ökonom Michael Klien - ich glaube, ich habe das in einer meiner letzten Rede auch schon gesagt - hat im Dezember 2023 - noch gar nicht so lange her - im „Kurier“ gesagt, es scheitert ja schon an der Definition, was überhaupt Leerstand ist. Wie definiert man denn so einen Leerstand, über den immer wieder diskutiert wird? Es gibt diverse Gründe für Leerstand. Heute habe ich ein bisschen mehr Zeit als das letzte Mal. Das kann ein Umbau sein. Jetzt weiß ich schon, der soll nicht ewig dauern. Das

kann aber auch ein Mieterwechsel und danach eine Renovierung sein, es kann auch eine Zusammenlegung sein. Das kann aber auch, wenn das eine Eigentumswohnung ist, die Wohnung sein, die man sich womöglich für die Kinder, das Enkerl aufheben möchte. Das wäre womöglich befristet zu vermieten, aber vielleicht hat man nur eine kürzere Zeit. Auch da gibt es die Probleme. Ein Studium im Ausland wäre eine Möglichkeit, ein Aufenthalt im Krankenhaus, im Pflegeheim, im Gefängnis. Alles das ist möglich, das Kleingartenwohnhaus, das nicht immer benutzt wird, und Ähnliches mehr.

Mit welchen Methoden kann man das jetzt erheben? Die Stadt Wien - dazu komme ich noch - hat das letzte Mal im Jahr 2015 erhoben. Das muss man sich eben anschauen. Man kann es sich mit dem Melderegister anschauen, via Strom-, Heiz- und Wasserzählermethode über den Verbrauch. Bevor jetzt die Aufschreie kommen: Das sind Methoden, die möglich sind. Bevor jetzt die Datenschützer, und so weiter schreien: Ich zähle Methoden auf, die möglich sind. Über die Müllentsorgung, eine Begehung vor Ort wird in Wien vielleicht etwas schwierig sein, die Befragung von WohnungseigentümerInnen, Daten laut Mikrozensus und natürlich auch kombinierte statistisch-mathematische Methoden. Aber es ist möglich.

Wenn man sich die Anfragebeantwortung anschaut, ergab sie einmal, der Leerstand von Wohnungen in Wien wird nicht im klassischen Sinne erhoben. Der klassische Sinn ist anscheinend das, was ich Ihnen aufgezählt habe, sondern wird, so wie auch in allen anderen Bundesländern, geschätzt.

Wann war das jetzt das letzte Mal? Ich habe es schon vorhin gesagt: 2015 wurde das geschätzt. Auf die Zahlen komme ich noch. Danach gab es eine jährliche Fortschreibung dieser Leerstands schätzung. Das heißt, man hat das irgendwann einmal geschätzt, und seit 2015 - das sind dann neun Jahre, bald zehn Jahre - wird einfach geschätzt. Die GRÜNEN hätten da auch schon Zeit gehabt. Ich habe das auch schon das letzte Mal gesagt. Im Werkstattbericht Nr. 139 aus dem Jahr 2013 heißt es im Vorwort von der Frau ehemaligen Vizebürgermeisterin Vasilakou auf Seite 30: „Die Stadt Wien verfügt nicht über aktuelle Zahlen und Daten zur Leerstandssituation in Wien, weder im Bereich des Wohnungsleerstands noch im gewerblichen Bereich, noch über Gebäude im öffentlichen Eigentum.“ Na ja, da hattet ihr, liebe GRÜNE, doch schon eine Zeit lang Zeit, das Problem oder die Herausforderung, Zahlen zu bekommen, zu lösen. Passiert ist damals nichts. Sieben Jahre habt ihr Zeit gehabt, danach ist bis 2020 nichts passiert.

Was schreiben die Medien, denn wir wissen es ja nicht so genau: zwischen 30.000 und 100.000 Wohnungen als reine Annäherung. Die Statistik Austria schreibt: Der Gebäude- und Wohnungsbestand, also Wohnungen ohne Wohnsitzangabe, liegen in Wien bei 9,7 Prozent. Das wäre über 100.000 Wohnungen.

Es wird auch ein gewisser Leerstand benötigt, denn wenn alles voll belegt wäre, könnten wir auch niemanden woanders hinsiedeln, wenn wer etwas anderes braucht, und Ähnliches mehr. Auch das ist ja im Gemeindebau die Frage. Allerdings haben wir im Gemeindebau Zahlen. Da

ist es nach einer Definition des Leerstandes dann so, dass tatsächlich auch wirklich überprüft wird, ob dort die Menschen wohnen, die drinnen wohnen - das ist auch schon angesprochen worden -, die Menschen die Wohnung nutzen, die sie auch nutzen dürfen. Da wird zum Beispiel aus diversen Gründen eine Auskunft nach dem Meldegesetz nicht gemacht, was für mich nicht nachvollziehbar ist. Im Jahr 2015: 35.000 Wohnungen, die leerstehen, 25.000 kurzfristiger Leerstand und 10.000 Wohnungen mittel- und langfristiger Leerstand. Reden wir doch einmal über konkrete Zahlen, das ist unser Anliegen. Schauen wir, dass diese Zahlen tatsächlich nach fast zehn Jahren wieder auf den Tisch kommen. Deswegen haben wir einen Antrag gestellt, dass tatsächlich geschaut werden soll, diesen Leerstand neu zu erheben, meine Damen und Herren.

Die Leerstandsabgabe kommt ja jetzt womöglich durch die Hintertür mit dem Zweitwohnsitzabgabegesetz. Dort sind Dinge geregelt, wenn an einer Wohnung keine Wohnsitzmeldung besteht, so liegt eine Zweitwohnung im Sinne dieses Gesetzes auch dann vor, wenn die Wohnung ohne wesentliche Veränderung zur Deckung eines, wenn auch nur zeitweiligen Wohnungsbedarfs verwendet werden kann und nicht als Hauptwohnsitz verwendet wird. Dementsprechend ist eine Wohnung, die leersteht, keine Zweitwohnung und auch keine Hauptwohnsitzwohnung ist, eine Zweitwohnsitzwohnung im Sinne dieses Abgabengesetzes. (Abg. Dipl.-Ing. Selma Arapović: Nein!) So ist es zu interpretieren und, so haben das ja auch schon diverse Stellungnahmen kundgetan.

Bgm Ludwig, damals noch Wohnbaustadtrat, war vor einigen Jahren gegen eine Leerstandsabgabe. Wir brauchen eine Mobilitätsreserve. Einen gesunden Leerstand gibt es - das habe ich auch schon gesagt. In einem „Krone“-Interview 2014 hat Bgm Ludwig, eben damals noch Stadtrat, gesagt: Wer soll diese Abgabe einheben, wer die Meldepflicht kontrollieren? Das sind Kosten und bürokratischer Aufwand.

Da wird man dann auch wirklich schauen, wie diese Zweitwohnsitzabgabe, die kommen soll, tatsächlich die Kosten überschreiten wird. Es ist angegeben, was das kosten wird. Spannend wird, wie viel da wirklich reinkommt und wie das dann wirklich in dem Sinn weitergeht. Fakt ist, wenn man in Eigentum eingreift - und das wollen ja die NEOS angeblich nicht -, dann ist das ein erster Schritt zur Enteignung und keine Lösung für leistbaren Wohnraum. Vielen herzlichen Dank. (Beifall bei der ÖVP.)

Präsident Ernst **Woller**: Es gibt eine Wortmeldung für eine tatsächliche Berichtigung von Frau Abg. Arapović. Ich erteile ihr das Wort.

Abg. Dipl.-Ing. Selma **Arapović** (NEOS): Ganz kurz möchte in Bezug auf die Leerstandsabgabe, die Zweitwohnungsabgabe, weil das auch verwechselt wird, hier tatsächlich berichtigen, dass in § 2 des Gesetzentwurfes ganz klar festgehalten wird, dass eine leerstehende Wohnung ohne Nebenwohnsitzmeldung nicht als Zweitwohnung gilt. Daher ist eine Zweitwohnungsabgabe definitiv keine Leerstandsabgabe. Herzlichen Dank. (Beifall bei den NEOS.)

Präsident Ernst **Woller**: Als Nächster zu Wort gemeldet ist Herr Abg. Deutsch. Ich erteile es ihm. Die Redezeit beträgt 20 Minuten.

Abg. Christian **Deutsch** (SPÖ): Herr Präsident! Meine sehr geehrten Damen und Herren!

Das Verlangen der GRÜNEN auf Abhaltung der heutigen Sitzung zum Thema leistbaren Wohnraum vor Zweckentfremdung schützen gibt ein Mal mehr die Möglichkeit, die Vielzahl an konkreten Maßnahmen und Initiativen der Stadtregierung aufzuzeigen, die leistbares Wohnen für die Bevölkerung ermöglichen und sicherstellen.

Der Wiener Wohnbau ist ja das international auch anerkannte Modell für leistbares Wohnen. Die internationale Presse berichtet auch immer darüber, es ist international viel beachtet und von den Wienerinnen und Wienern geschätzt. Mehr als zwei Drittel der Wienerinnen und Wiener wohnen im geförderten Wohnbau, wird aber heute hier von den Oppositionsparteien offenbar schlechtgeredet.

Wöchentlich, manches Mal sogar mehrmals wöchentlich, kommen also internationale Delegationen nach Wien, um jene Stadt zu besuchen, wie es kürzlich ein Redakteur geschrieben hat, die diese radikale Idee von erschwinglichem Wohnraum für alle in die Praxis umgesetzt hat und weiterhin umsetzt. Die „New York Times“ hat in ihrem Magazin auch ein Wiener Modell auf ihre Titelseite gebracht, nämlich den Wohnpark Alterlaa aus Liesing, und in dem Magazin auch eine Vielzahl von gemeinnützigen Wohnbauvorhaben erläutert. (Der Redner hält ein Bild des angesprochenen Titelblatts in die Höhe.) Sie stellt hier die Frage: Warum können die Wiener das? Wie machen das die Wiener, dass leistbarer Wohnraum für alle angeboten werden kann?

Wien ist ja nicht von selbst die lebenswerteste Stadt mit der höchsten Wohnzufriedenheit der Welt geworden. Da frage ich mich, wenn ich an meine Vorrednerinnen und Vorredner denke: Das wollen Sie ändern? Da gibt es ja eigentlich gar keinen Grund dazu.

Beim Beitrag des Kollegen Ellensohn, der ja ansonsten hier eher faktenorientiert Dinge vorträgt, habe ich wirklich heute den Eindruck bekommen, dass sich die GRÜNEN zwar dann gerne mit Wohnbaupolitik schmücken, wenn sie dabei sein dürfen, wenn sie eben Teil einer Koalition sind, wenn sie das nicht mehr sind, dann kommt der belehrende Zeigefinger, und dann wird die Stadt schlechtgeredet. Das ist also nicht besonders glaubwürdig, auch wenn dann auch noch Legendenbildungen dazukommen, als hätte die Stadt Wien vor etwas mehr als 20 Jahren Gemeindebauten verkauft. Auch hier bitte bei der Wahrheit bleiben! Das war damals die Aufforderung des Rechnungshofs, der einen Bericht gelegt hat, sich von jenen Bauten, von diesen nicht klassischen Gemeindebauten zu trennen, von denen sich dann die Stadt getrennt hat, wobei ein Teil ohnehin dann auch in eine Gesellschaft der Stadt übernommen wurde. Es hat damals auch gute Gründe für diese Entscheidung gegeben.

Aber lassen wir vielleicht jemanden zu Wort kommen, der für die GRÜNEN, nehme ich einmal an, doch unverdächtig ist, nämlich den Vizekanzler Werner Kogler, der im September dieses Jahres - also nicht vor 20 Jahren o-

der vor 10 Jahren oder irgendwann, sondern im September dieses Jahres - gesagt hat: Die Geschichte zeigt, die beste und nachhaltigste Wohnkostenbremse ist der gemeinnützige Wohnbau. (*Abg. David Ellensohn: Ja, genau!*) Damit sind wir wieder in Wien. Wir sehen, dass die Bruttomieten am privaten Wohnungsmarkt wesentlich stärker gestiegen sind als die Mieten von Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen und dass der Wiener Gemeindebau mit 220.000 Wohnungen, in denen rund 500.000 Menschen leben, das sozialpolitische Juwel der Stadt ist - da werden wir uns ja einig sein - und daher hier auch günstiges Wohnen in hoher Qualität angeboten werden kann.

Wenn es um leistbares Wohnen geht, müssen wir aber auch dort hinschauen, wo eigentlich das Grundproblem ist, dass immer mehr Menschen das Problem haben, sich Wohnen auch finanzieren zu können. Und dieses Grundproblem liegt - ob Sie das jetzt hören wollen oder nicht - im Scheitern der Bundesregierung bei der Bekämpfung der Inflation. Der Wohnbau kann das wirtschaftspolitische Versagen der Bundesregierung hier nicht ausgleichen, das ist völlig klar. Die Preise steigen in Österreich wesentlich stärker als in anderen Ländern der Europäischen Union und der Eurozone. Die Jahresinflation 2023 lag bei 7,8 Prozent, also deutlich über dem Euroraum mit 5,4 Prozent und sogar 4 Mal höher, als es das Ziel der EZB war. Daher kommt den Menschen in Österreich auch die Finanzierung des Lebens besonders teuer. Das führte dazu, dass hier die Menschen immer weniger Geld in ihren Taschen haben. Der Einzige, der davon profitiert hat, war der Herr Finanzminister, der damit ein höheres Steueraufkommen hatte und, die Lasten der Bevölkerung fortschreibend, nicht bereit war, Eingriffe in den Markt vorzunehmen.

Hätte sich in Österreich die Teuerungsrate 2023 im Durchschnitt auf die 5,4 Prozent des Euroraumes bezogen, hätten die Menschen in Österreich für ihre Konsumausgaben etwas mehr als 620 EUR weniger bezahlen müssen. Nimmt man die niedrigste Inflationsrate vom Musterschüler Belgien, die bei 2 Prozent liegt, dann hätten sich die Menschen sogar fast 1.800 EUR im Jahr erspart. Das hat vor Kurzem die Berechnung des Momentum Instituts ergeben.

Über 700 Millionen EUR hat die Stadt aber bereits in die Hand genommen, um die Wienerinnen und Wiener in der Teuerungskrise zu entlasten. Ich kann das ebenfalls auf Grund der eingeschränkten Zeit nur kurz ansprechen, nämlich mit der Wohnungssicherung Plus, mit gezielten Zahlungen wie den Wohnbonus und den Energiebonus, mit dem Gemeindebaubonus etwa, mit dem im September alle Mieterinnen und Mieter einer Gemeindewohnung eine Sonderzahlung in Form einer Gutschrift über eine halbe Nettomonatsmiete erhalten haben.

Viele wohnpolitische Vorhaben sind aber eben auf Bundesebene in Bundesgesetzen zu regeln, und daher ist das Verlangen der GRÜNEN zum Thema leistbarer Wohnraum ja gleichzeitig auch ein Offenbarungseid, weil er uns vor Augen führt, wie die GRÜNEN in der Bundesregierung, wenn es um das Thema Wohnen geht, tatsäch-

lich versagt haben. Viele unerledigte wohnpolitische Vorhaben aus dem Regierungsprogramm sind sichtbar. Dies wurde auf Grund einer Dringlichen Anfrage der SPÖ in der Bundesratssitzung vom 7. Dezember - also noch nicht allzu lange her - offenkundig, wo festgestellt wurde, dass 28 der 34 von der türkis-grünen Bundesregierung angekündigten wohnpolitischen Maßnahmen nicht umgesetzt worden sind - das wenige Monate vor einer Nationalratswahl - und auch umgesetzte Vorhaben vielfach Schein- oder Schmählösungen sind.

Da sind wir gleich beim sogenannten Mietpreisdeckel, der ja auch ein Beispiel für den Dauerstreit der ÖVP und der GRÜNEN in der Regierung ist. Während also selbst liberale Ökonomen zu Markteingriffen geraten haben und auch das WIFO sich hier Preiseingriffe vorstellen konnte, wurde zunächst einmal monatelang gestritten und dann ein Schmählpreisdeckel beschlossen, weil ja freie, unregulierte Mietverträge nicht umfasst sind. Es war also zu wenig, zu spät, und der gesamte unregulierte Wohnungsmarkt blieb unberücksichtigt. Von der ÖVP weiß man es ja. Das ist ja nicht überraschend, dass sie hier nicht die Interessen der Mieterinnen und Mieter vertritt, sondern sich auf die Vermieter konzentriert. Dass aber die GRÜNEN jetzt versuchen, ihr eigenes Versagen in der Bundesregierung, weil sie sich gegenüber der ÖVP nicht durchsetzen können, der Stadtregierung umhängen zu wollen und sie dafür verantwortlich zu machen, ist nicht nur absurd, sondern auch eine besondere Chuzpe. Sie können von der Stadt Wien nicht etwas verlangen, was bundesgesetzlich zu regeln ist. (*Beifall bei der SPÖ.*)

Es wurden ja nicht nur der Mietpreisdeckel, sondern ebenfalls Maßnahmen gegen den Leerstand angesprochen. Sie waren im Regierungsprogramm angekündigt, das war es dann aber auch schon. Sie wurden ebenfalls nicht umgesetzt. Wir brauchen eine Lösung auf Bundesebene, eine bundesgesetzliche Leerstandsabgabe oder mehr gesetzliche Kompetenzen für die Länder. Wenn man selber nicht in der Lage ist, es umzusetzen, dann muss man halt wieder einmal darüber reden, ob es nicht sinnvoll ist, etwa auch das Mietrecht zu verändern.

Meine sehr geehrten Damen und Herren, es gibt massive Herausforderung durch Teuerung und Inflation. Ebenfalls nicht umgesetzt wurde die verfassungsrechtliche Verankerung der Widmungskategorie „Sozialer Wohnbau“. Die ist ebenfalls im Regierungsprogramm nachzulesen. Das wäre sogar eine preisdämpfende Maßnahme gewesen. Von der Wiedereinführung der Zweckwidmung der Wohnbauförderung wurde ja ohnehin nicht mehr gesprochen, da wir ja wissen, dass in vielen Bundesländern damit Kreisverkehre oder andere Dinge, aber nicht der soziale Wohnbau finanziert werden.

Daher hat sich die Stadt Wien natürlich ein Mal mehr entschlossen, dort treffsicher zu unterstützen, wo sie es auch kann. Eine bundesweite Lösung, die dringend für alle Wohnformen notwendig gewesen wäre - dann wären nämlich nicht nur die Gemeindemieter in den Genuss gekommen, dass die Mieterhöhungen auf zwei Jahre ausgesetzt werden, sondern alle Wohnformen, eine Forderung, die monatelang von der Stadt Wien und von Bgm Michael

Ludwig auch erhoben wurde -, scheiterte, wie wir jetzt wissen, an der türkis-grünen Bundesregierung, die nicht gewillt war, ein neues allgemein gültiges Mietrecht zu ermöglichen.

Woran man auch immer wieder erinnern muss: In einem waren sich ÖVP und FPÖ im Parlament auch immer einig. Sie haben die SPÖ-Forderung nach einem Aussetzen der Mieterhöhungen mehrmals abgelehnt. Das sollte man vielleicht auch noch in Erinnerung rufen. Während die Regierung also streitet, hier nichts zustande bringt, hat Wien gehandelt und 2022 sogar als erste Gebietskörperschaft Österreichs ein eigenes Energieunterstützungspaket beschlossen und zuletzt auch die Mieterhöhungen im Gemeindebau für die nächsten zwei Jahre ausgesetzt. Bgm Michael Ludwig hat dies ja bereits im November angekündigt, und davon profitiert rund ein Drittel der Wiener Bevölkerung. Es ist auch eine zielgerichtete Maßnahme, da ja statistisch gesehen GemeindebaumietlerInnen auch öfter von Armut betroffen sind, in mehr als der Hälfte der Wohnungen auch Kinder leben und es daher auch eine konkrete Maßnahme gegen Kinderarmut darstellt. *(Beifall bei der SPÖ.)*

Es hätte also die von der SPÖ geforderte Mietpreisbremse gebraucht, die auch die Inflation gedämpft hätte, es wäre ein einheitliches, transparentes neues Mietrecht notwendig gewesen, das klar die Zu- und Abschläge regelt. Auch über die Wiedereinführung einer Wohnbauinvestitionsbank, die ja 2017 gescheitert ist, hätte geredet werden können, nämlich, um zur Finanzierung des sozialen Wohnbaus und auch zur Abfederung der steigenden Kosten auf Grund der massiven Zinssteigerungen, und vieles mehr im sozialen Wohnbau beizutragen. Die Regierung hätte, wenn sie Interesse gehabt hätte, die Inflation beziehungsweise die Mietpreise zu senken, in den letzten Jahren sehr wohl auch einiges tun können.

Auf die Frage, wie mit den Altbauten umzugehen ist, die natürlich die Stadt prägen - 30.000 Wiener Altbauten, die auch leistbaren Wohnraum bieten -, ist meine Kollegin Arapović ohnehin bereits ausführlich eingegangen. Sie hat ja auch darauf hingewiesen, dass durch die neue große Bauordnungsnovelle 2023 die Problematik entschärft wurde, die auch mit den Stimmen der GRÜNEN im Landtag im November hier beschlossen wurde und im Dezember 23 noch in Kraft getreten ist. Warum man sich jetzt hier innerhalb von wenigen Wochen wieder wegzudifferenzieren versucht, ist für mich jetzt auch nicht nachzuvollziehen.

Meine sehr geehrten Damen und Herren, wichtig ist, dass die Stadt ständig auch daran arbeitet, das Netz der sozialen Absicherungen noch dichter zu machen. Die Neubauverordnung und Sanierungsverordnung etwa stellen ja sicher, dass trotz der gestiegenen Zins- und Baukosten weiterhin neuer Wohnraum geschaffen werden kann und bestehender leistbarer Wohnraum qualitativ gesichert ist. Es wurde etwa auch mit der Novelle der Neubauverordnung der Anteil an Kaufoptionswohnungen reguliert, sodass hier auch ein langfristiger Erhalt von leistbarem Wohnraum gesichert ist.

Alle Wienerinnen und Wiener, meine sehr geehrten Damen und Herren, müssen ihre Wohnungen auch bezahlen können, ohne in Existenzängsten leben zu müssen. Daher gibt es auch eine Vielzahl an Individualförderungen als finanzielle Unterstützung für die Deckung des Wohnbedarfs. Auch hier wurde an einigen Schrauben gedreht, der Wohnbeihilfe Neu, der Mietbeihilfe, und mit diesen beiden Regeln, die ab 1. März 2024 beantragt werden können, werden nicht nur die Leistungen spürbar erhöht, sondern auch der Kreis der BezieherInnen erweitert.

Die Sanierungsverordnung wurde auch bereits angesprochen, die fördert ja gleichzeitig den nachhaltigen Ausstieg aus Gas, erhöht die Lebensqualität im Gebäudebestand und stimuliert auch die Bauwirtschaft in einer wirtschaftlich besonders schwierigen Zeit. Was uns auch ganz wichtig ist, ist, dass letztendlich auch die Mieterinnen und Mieter, die sich entscheiden, Umstellungen von der Heizung beziehungsweise gebäudetechnischer Systeme auf alternative Energiesysteme in der Wohnung vorzunehmen, nicht alleine gelassen werden, sondern auch hier um eine Förderung von 1.000 EUR für die Mieter angesucht werden kann.

Meine sehr geehrten Damen und Herren, ich komme daher zum Schluss und halte fest, es geht uns also um ein Bündel an Maßnahmen, um Wien gemeinsam lebenswert und leistbar zu gestalten. Die sozialdemokratisch geführte Stadtregierung mit Bgm Michael Ludwig ergreift konsequente Maßnahmen für leistbares Wohnen, um Wohnkosten zu senken. Die Fortschrittskoalition von SPÖ und NEOS wird weiterhin dafür sorgen, dass Wien die lebenswerteste Millionenmetropole bleibt. Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit. *(Beifall bei SPÖ und NEOS.)*

Präsident Ernst **Woller**: Danke. Als Nächste zu Wort gemeldet ist Frau StRin Pühringer. Die Redezeit ist 15 Minuten.

StRin Mag. Judith **Pühringer**: Sehr geehrter Herr Präsident! Liebe Kolleginnen und Kollegen!

Ich weiß nicht, ob Sie das wunderbare Peer-Projekt vom Neunerhaus kennen. Das Peer-Projekt ist ein Projekt, bei dem ehemals wohnungslose Menschen andere Menschen, die aus der Obdachlosigkeit kommen, dabei begleiten, wieder eine Wohnung zu finden. Es ist ein wunderbares Projekt vom Neunerhaus und dem FSW. Ein Neunerhaus-Peer-Mitarbeiter, nämlich Christopher Labenbacher, ehemals wohnungslos, sagt auf die Frage, was ihm seine Wohnung und sein Zuhause eigentlich bedeuten: „Ich bin die Seele meiner Wohnung.“ Ich finde das sehr schön, und genau diese Frage, was uns das Zuhause, was Zuhause sein, was Daheim sein eigentlich bedeutet, muss uns eigentlich auch alle leiten, wenn wir darüber sprechen, dass Wohnen in Wien günstiger, grüner und vor Zweckentfremdung geschützt werden muss, liebe Kolleginnen und Kollegen. *(Beifall bei den GRÜNEN.)*

Sie alle und wir alle wissen, dass Wohnen weit mehr bedeutet, als nur ein Dach über dem Kopf zu haben. Wohnen bedeutet, sicher sein, Wohnen bedeutet, das Gefühl zu haben, zu Hause zu sein, und Wohnen bedeutet auch, das Gefühl von guter Nachbarschaft zu haben. Das wissen alle, die in Häusern leben, wo es viele Airbnb-Wohnungen gibt, was bedeutet, dass, wenn man bei der Tür

hereinkommt, man merkt, dass viele Menschen da nicht dauerhaft zu Hause sind. Zu gestalten, wie wir wohnen, nämlich grün und leistbar für alle, sehen wir GRÜNE als eine der allerwichtigsten Kernaufgaben von aktueller städtischer Politik und als entscheidend für die Zukunft in Wien.

Es ist heute auch von meinem Vorredner schon angesprochen worden, dass wir erstmals seit 1910 die Marke von zwei Millionen Einwohnerinnen und Einwohnern in Wien überschreiten. Genau dieses Wachstum, das so viele Chancen bietet und auch zeigt, dass Wien unglaublich attraktiv ist, fordert uns auch heraus. Kollege Deutsch, weil Sie gesagt haben, wir sollen nicht immer alles schlechtreden: Es geht nicht ums Schlechtreden, aber es geht um die Einsicht, dass sich das Bestehende verändern muss, um von Bestand zu sein. Um diese Einsicht geht es, Kollege Deutsch. *(Beifall bei den GRÜNEN. - Abg. Martina Ludwig-Faymann: Genau! Deswegen machen wir es ja!)*

Und diese Einsicht, dass sich das Bestehende angesichts der Krisen, angesichts der Herausforderungen, angesichts dieser wachsenden Stadt ändern muss, liebe Kolleginnen und Kollegen, fehlt anscheinend beim Thema leistbares Wohnen und beim Thema leistbare und grüne Energie. *(Abg. Martina Ludwig-Faymann: Wieso?)* Wieso? Sie kennen die Zahlen vielleicht mittlerweile: Es gibt 1.631 Gemeindebauten in Wien. Wie viele Wärmepumpen gibt es? Null! Wie viele Solarthermieanlagen gibt es? Null! Wie viele PV-Anlagen gibt es? Acht! Und genau das, liebe Kolleginnen und Kollegen, ist ein Zeichen, dass Sie da, wo es wirklich um leistbare Energie geht für die Menschen *(Abg. Martina Ludwig-Faymann: Und wie ist das Programm? Wie ist der Plan?)*, die wirklich auf jeden Cent angewiesen sind, nicht mutig sind, dass Sie nicht innovativ sind und dass Sie beim Thema grüne leistbare Energie keinen Schritt nach vorne machen, liebe Kolleginnen und Kollegen. *(Beifall bei den GRÜNEN.)*

Ich weiß, dass das Spiel immer so geht, dass Sie auf den Bund verweisen, aber lassen Sie uns doch über Wien und über den Einflussbereich reden, den Wien hat. Genau beim Gemeindebau können wir zeigen, was klimasozial, was klimagerechte Stadt, was sozialgerechte Stadt und was leistbares Wohnen eigentlich heißt. Es bedeutet, dass wir auf grüne Energie, auf leistbare Energie umstellen müssen und die Menschen dabei begleiten müssen, dass das auch funktioniert. Da fehlt es einfach an Mut, an Phantasie und an einem konkreten Plan, liebe Kolleginnen und Kollegen. *(Beifall bei den GRÜNEN.)*

Damit wir nicht immer so abstrakt bleiben, möchte ich Ihnen gerne ein Beispiel von einem mutigen Mann in Wien geben, der bei genau diesem Thema in seinem Verantwortungsbereich gehandelt hat und der in allen Häusern die technische Infrastruktur für fossiles Heizen ohne Mehrkosten für die Mieterinnen und Mieter bereitgestellt hat. Der eine oder die andere wird ihn vielleicht kennen, die Rede ist von Ernst Bach, dem ambitionierten Wiener Sozialbau-Manager, der in tausenden Wohnungen in Wien Wärmepumpen eingebaut hat, der sich nicht abhalten hat lassen, sondern als Klimaschutzpionier in Wirklichkeit jetzt schon in die Geschichte Wiens eingegangen ist,

liebe Kolleginnen und Kollegen. Was hat er gemacht? Er hat gehandelt, er hat alle motiviert, er hat geschworen, dass es notwendig ist, etwas zu ändern, wenn es um die Umsetzung großer Visionen geht, und er hat es mit einem einfachen Satz gemacht. Er hat nämlich gesagt: Es geht! Davon sind wir auch überzeugt, liebe Kolleginnen und Kollegen: Es geht! *(Beifall bei den GRÜNEN. - Abg. Ing. Udo Guggenbichler, MSc: Wir schaffen das!)*

Wenn wir es mutig angehen, wenn wir es innovativ angehen, wenn wir einen Plan haben und wenn wir Tempo machen, dann können wir gerade im Gemeindebau mit einer großen Initiative zu „Raus aus Öl und Gas“ beginnen. Warum sagen wir nicht, Wien Energie, Wiener Wohnen sollen alle miteinander an einen Tisch kommen, und dann machen wir einen großen Plan, wie wir den Gemeindebau tatsächlich klimasozial, klimagerecht und sozialgerecht machen? Noch einmal: 1.631 Gemeindebauten - keine Wärmepumpe, keine Solarthermie und nur 8 PV-Anlagen. Genau das meinen wir, wenn wir klimagerecht, wenn wir sozialgerecht sagen, weil das ja auch den MieterInnen hilft, weil das Wohnen günstiger wird, weil erneuerbare Energie nicht nur gut für das Klima, sondern auch gut für das Geldbörstel ist, liebe Kolleginnen und Kollegen. *(Beifall bei den GRÜNEN.)*

Lassen Sie mich noch ein anderes zentrales Thema herausgreifen, das auch von meinen Vorrednern von den GRÜNEN schon angesprochen wurde, das Thema Schutz vom Altbestand. Der Altbestand zeichnet Wien in ganz besonderem Maße aus, er ist auch etwas, auf das wir stolz sein können, aber etwas, das wir einfach erhalten müssen, weil dieser Altbestand einfach ganz wertvolles Zeugnis von alter Architektur, von einzigartigen Werken gibt, die unwiederbringlich verloren gehen, wenn sie abgerissen werden, liebe Kolleginnen und Kollegen.

Sehr oft sind genau in diesem Altbestand auch Mieterinnen und Mieter betroffen. Wir GRÜNE haben uns im letzten Jahr ganz intensiv mit dieser Kampagne „Zu Hause zu Teuer“ auch mit Mieterinnen und Mietern beschäftigt, die von diesem Verfall, von diesen Abbruchhäusern ganz massiv betroffen sind. Ein Beispiel ist der Verfall vom Stiftungshaus in der Harmoniegasse am Alsergrund, ein Haus, das sogar unter städtischer Verwaltung steht, auf Grund einer Haltung, die wirklich schwer zu erklären ist. Wir können es uns nicht erklären, wie man versteht, warum das Haus in einem derartig desolaten Zustand ist, warum die Mieterinnen und Mieter, die verblieben sind, derartig allein gelassen werden. Das kann nur als skandalös bezeichnet werden. Niemand in der Stadtregierung übernimmt für dieses Haus in städtischer Verwaltung Verantwortung.

Ein weiteres Beispiel ist das Gründerzeithaus in der Rienößlgasse auf der Wieden, auch ein Beispiel für ein Haus, das absichtlich derartig vernachlässigt wird, dass es wirklich eine Schande ist, wo die nicht greifbaren Besitzer die letzten verbliebenen Mieterinnen und Mieter wirklich seit Jahren schikanieren. Wir haben uns das vor Ort angeschaut, es ist wirklich skandalös. Auch hier schaut die Stadt zu und überlässt die Mieterinnen und Mieter einfach ihrem verzweiferten Schicksal.

Ein anderes Beispiel zum Thema Spekulation oder Abriss ist ein Haus in der Floßgasse 14, das ich auch erwähnen möchte. (*Abg. Dipl.-Ing. Dr. Stefan Gara: Da waren damals die GRÜNEN in der Regierung!*) Hier wurde im Jahr 2019 ein Haus abgerissen, in dem sich einst ein jüdisches Ritualbad befand, ein trauriges Beispiel dafür, wo ein Haus abgerissen wurde, das ein wichtiges Haus im jüdischen Wien war, ein Haus, das es in dieser Form nicht mehr gibt, das nicht erhalten wurde. (*Abg. Dipl.-Ing. Dr. Stefan Gara: Das war unter den GRÜNEN!*)

Das heißt, die Liste an Abbruchhäusern, auch die Liste an Häusern, wo Mieterinnen und Mieter sind, die allein gelassen werden, ließe sich sehr lange fortsetzen und zeigt leider auf traurige Art und Weise einerseits diese Laissez-faire-Haltung der Stadtregierung und andererseits die Gier von Bauträgern, und das ist wirklich eine toxische Mischung, liebe Kolleginnen und Kollegen. (*Beifall bei den GRÜNEN.*)

Ich war beim Gemeindebau, und jetzt kommen wir zum Altbau, weil auch da sehr oft gesagt wird: Das geht nicht, das ist wahnsinnig kompliziert. Wie sollen wir das machen? Wie sollen wir da raus aus Öl und Gas? Wie soll der Umstieg funktionieren? Ich möchte Ihnen auch dazu zwei Beispiele geben. Das eine ist ganz ums Eck von dort, wo ich wohne, in der Geblergasse im 17. Bezirk in Hernalds. Schauen Sie sich das an! Dort wurden drei Häuser nebeneinander saniert, das ist ein Anergienetz in der Geblergasse, ein total wunderbares Beispiel dafür, was in einem alten Gründerzeithaus möglich ist, was passiert, wenn man auf erneuerbare Energie umstellt. Es ist übrigens auch ein sehr schönes Beispiel dafür, dass, wenn neue Energiegemeinschaften entstehen, in diesem Fall über drei Häuser hinweg, auch ganz neue Nachbarschaft entsteht. Es ist ein sehr schönes Beispiel dafür, wie plötzlich die Bewohnerinnen und Bewohner begonnen haben, einfach Zäune niederzureißen und zu sagen: Wir nutzen die Energie gemeinsam, warum nutzen wir nicht auch unsere Gärten gemeinsam? Es ist also ein sehr gelungenes Beispiel.

Ein anderes Beispiel ist Bernardgasse 1 im 7. Bezirk, wo ein altes Biedermeierhaus sehr vorbildlich dekarbonisiert wurde, wo jetzt eine Wärmepumpe am Dach steht. Es ist ein gutes Beispiel dafür, wie Altbestand nachhaltig, klimaschonend saniert werden kann und dem Stadtbild und den Menschen in der alten Qualität, aber ganz zukunftsorientiert auch weiter erhalten bleibt. (*Abg. Dipl.-Ing. Selma Arapović: Ja, dafür gibt es die Förderung!*)

Abschließend möchte ich noch einmal auf dieses schöne Mantra von Erwin Bach, das auch unser Mantra werden sollte, nämlich, es geht, zurückkommen. Ja, es geht! Wir können in Wien dafür sorgen, dass Wien wieder Weltstadt des leistbaren Wohnens wird und Weltstadt des leistbaren Wohnens bleibt, wenn wir die Veränderungen anerkennen und wenn wir mutig handeln und agieren. Ja, es geht! Wir können eine wirkungsvolle Leerstandsabgabe einführen und damit Wohnraub beenden. Wir haben das schon in vielen Reden hier gesagt, die Konzepte liegen alle auf dem Tisch, viele andere Bundesländer haben es vorgezeigt und vorgemacht, wie es geht. Ja, es geht! Wir können im Gemeindebau zeigen, wie wir rasch aus Öl

und Gas aussteigen und den Mieterinnen und Mietern leistbare Energie und grüne Energie zur Verfügung stellen. Ja, es geht! Wir können Abrisspekulation beenden, und wir dürfen verzweifelte Mieterinnen und Mieter nicht mit diesen Nöten allein lassen.

Und abschließend: Ja, es geht! Wir können ein universelles Wohngeld einführen, das tatsächlich für alle Menschen niederschwellig zugänglich ist, vor allem für die, die unter hohen Wohnkosten leiden und auf Unterstützung angewiesen sind. Das alles kann Wien machen, da muss man niemanden fragen, da muss man nicht auf den Bund warten. Wien, ja es geht! (*Beifall bei den GRÜNEN.*)

Präsident Ing. Christian **Meidlinger**: Als Nächste zu Wort gemeldet ist Frau Abg. Sequenz. - Ich gebe in der Zwischenzeit bekannt, dass Herr Abg. Kowarik ab jetzt entschuldigt ist. - Bitte, Frau Abgeordnete.

Abg. Mag. Heidemarie **Sequenz** (**GRÜNE**): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Liebe Kolleginnen und Kollegen!

Ja, es ist die Spekulation mit Grund und Boden ein ganz wesentlicher Faktor, der die Mieten in Wien in exorbitante Höhen treibt und den Kauf von Wohnungen für einen Durchschnittsverdiener unmöglich macht. Wenn hier manche so tun, als wäre eh alles in Ordnung, dann würde ich sie einladen, ein bisschen zu googeln, was Wohnungen kosten. Ich rede jetzt nicht vom 1. oder vom 19. Bezirk, sondern von den Rändern dieser Stadt. Sie werden Gegenden finden, wo 9.000, 10.000 EUR/m<sup>2</sup> bereits als normal gesehen wird. Das sind dann Wohnungen, wo 60 m<sup>2</sup> fast 500.000 EUR kosten. Das muss man sich einmal vorstellen! Da kann man vielleicht gerade noch alleine drinnen wohnen. Das sind Zustände, die es in Wien gibt.

Ich habe jetzt erst kürzlich mit einem Verkäufer von einem großen Wohnbauträger gesprochen, die wollten eine ganz große Kick-off-Veranstaltung machen. Es war um Corona herum, sie konnte dann nicht stattfinden, sie waren sehr enttäuscht. Sie haben gesagt, sie waren baff, dass ohne jegliche Werbung die Wohnungen wie die warmen Semmeln weggegangen sind. Ich rede jetzt von sehr teuren Wohnungen. Wissen Sie, was die gemacht haben? Die haben gar nicht mehr alle Wohnungen verkauft. Sie haben sie in Tranchen verkauft, haben gesehen, wie weit kann ich gehen, und dann die Nächste, wie weit kann ich gehen und wie weit kann ich gehen. Das sind natürlich private Wohnbauträger, aber eine derartige Spekulation reißt ja auch die Gemeinnützigen mit, weil die Bodenpreise natürlich auch für diese teurer werden.

Wie Kollege Prack schon sagte, der Immobilienmarkt war über Jahrzehnte der einzige Ort, um richtig Kohle zu machen. Sparbuch war etwas für „loser“, und das ist auch der Grund für diese Entwicklung, vor der wir heute in Wien stehen.

Eine äußerst wirksame Maßnahme - es wurde heute schon öfters erwähnt - wäre ein Grundverkehrsgesetz, und genau das hat Wien als einziges Bundesland nicht. Das Fehlen eines solchen Grundverkehrsgesetzes hat in den Flächenbezirken zu wahnwitzigen Gewinnen bei dem Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen geführt. Das hat mehrere Aspekte: Die Spekulation, diese Flächen werden der landwirtschaftlichen Produktion entzogen, und die massive Versiegelung geht weiter. - Also drei Mal

schlecht. Deswegen bringen wir heute einen Antrag für ein effizientes Grundverkehrsgesetz ein. Dieser Antrag fordert die Wiener Landesregierung auf, einen Entwurf für ein solches Gesetz entwerfen zu lassen und den entsprechenden Gremien zur Beratung und zur Beschlussfassung vorzulegen. *(Beifall bei den GRÜNEN.)*

Mit so einem Gesetz können dann unter anderem landwirtschaftliche Flächen geschützt und der Spekulation entzogen werden. So einfach wäre das. Noch einmal: Wien ist das einzige Bundesland, in dem landwirtschaftliche Flächen nahezu ohne Auflagen verkauft werden können. In anderen Bundesländern verhindert so ein Grundverkehrsgesetz diesen Ausverkauf. Ich möchte hier Oberösterreich erwähnen. Dort müssen der Verkauf und Kauf von landwirtschaftlichen Flächen von einer Grundverkehrsbehörde genehmigt werden, und nur in Ausnahmefällen und wenn das wirklich gut begründet ist, wird dort anders verfahren. In Wien hingegen stehen die Investoren bei den Landwirten Schlange, die auf hohe Gewinne hoffen, weil sie natürlich auch auf die entsprechende Umwidmung hoffen.

Dass dieser Ausverkauf ein Problem ist, hat ja auch in Wien die Landesregierung schon lange erkannt, denn im Jahr 2014 wurde ein Gesetz beschlossen, das eben den Ausverkauf von Weingärten verhindert, indem Weingärten, die in einem Gebiet mit der Widmung Sww, SwwL und L liegen, einfach nicht weiterverkauft werden, um dort riesige Luxuswohnanlagen oder Villen zu errichten, sondern die müssen weiterhin als Weingärten bewirtschaftet werden. Man kennt das Problem jetzt schon seit zehn Jahren. Das war ein richtiger Schritt, und genau so etwas brauchen wir für alle landwirtschaftlichen Flächen in Wien. *(Beifall bei den GRÜNEN.)*

Denn ich sage Ihnen, derzeit sind die Angebote an die Landwirte derartig wahnwitzig hoch, dass nur ganz wenige widerstehen. Ich verstehe die Verlockung. Die meisten verkaufen sogar schweren Herzens, denn das sind Betriebe, die oft seit Generationen in der Familie sind. Sie werden sich vielleicht an diverse Medienberichte erinnern, die von Phantasiepreisen berichten, die für solche Felder bezahlt werden. Der „Standard“ brachte einen Artikel über einen Verkauf, bei dem ein Landwirt 45 Millionen EUR erhielt. Das muss man sich einmal vorstellen: 45 Millionen! Ich meine, wer will dem verübeln, dass er das verkauft?

Das sind dann Attribute wie Goldgräberstimmung, Bonanza, Spekulation in Wildwestmanier. Das sind die Attribute, die für diese Vorgänge, die sich gerade im Nordosten Wiens abspielen, verwendet werden. Und dann fragt man sich: Wieso zahlen Bauträger 400, 500 EUR für den Quadratmeter für eine landwirtschaftliche Fläche? Das ist doch crazy, oder? - Womöglich noch in einem Gebiet, das gar nicht als Stadtentwicklungsgebiet ausgewiesen wird. Warum machen die das? *(Abg. Ing. Udo Guggenbichler, MSc: Weil die schon mit dem Herrn Chorherr etwas ausgemacht haben!)*

Ich lasse jetzt einen Bauträger sprechen. Das ist nicht mein Satz, ich zitiere einen Bauträger, der im „Standard“ so zitiert wird: „Das gut geölte Wiener Wohnbaubusiness, in dem die sehr politnah agierenden Gemeinnützigen eine

tragende Rolle spielen, vermuten, dass es auch dort irgendwann zu Gesprächen über eine Umwidmung kommen könnte.“ *(Abg. Ing. Udo Guggenbichler, MSc: Vassilakou, Hebein, Chorherr! Die haben das über Jahre gemacht!)* „Insbesondere unter den roten Gemeinnützigen gibt es wohl den einen oder anderen, der ein wenig mehr weiß.“ Das sage nicht ich, das sagt der Vertreter eines Bauträgers, und der wird genau so im „Standard“ zitiert. Das heißt, man spekuliert in der Hoffnung mit landwirtschaftlichen Flächen, dass diese einmal umgewidmet werden.

Wer glaubt, dass diese Spekulationsspirale schon am Höhepunkt angekommen ist, den muss ich enttäuschen, denn die Phantasien, die manche davon haben, wie ich noch ein paar Millionen und Abermillionen Quadratmeter landwirtschaftliche Flächen versiegeln kann, indem ich dort Betonbänder reinlege, werden genau diese Entwicklung befeuern. Diese Versiegelungsorgie durch Autobahnen wird den Entwicklungsdruck um diese Straßen derartig erhöhen, dass diese letzten Grünflächen auch noch der Spekulation zum Opfer fallen. Ich möchte wieder einen Journalisten und einen Bauträger zitieren, der genau in diesem Artikel vorkommt, der sagt: „Die Lobau-Autobahn wird einen derartigen Entwicklungsdruck auf die letzten Grünflächen im Nordosten bringen und die Spekulation weiter nähren.“ Ich möchte Ihnen das nur mitgeben, dass das, was Sie sich hier so sehr herbeisehnen, genau diese Spekulation im Nordosten Wiens weiter in die Höhe treibt.

Ich möchte aber mit einem positiven Ausblick schließen. Im selben Artikel meldet sich ein Verbündeter, den ich da gar nicht vermutet hätte, nämlich der Bauträgersprecher der Wirtschaftskammer - ich habe gar nicht gewusst, dass es so etwas gibt -, der meint: „Die zuletzt stark zugenommene Diskussion um Bodenverbrauch und Versiegelung macht es deutlich. Die Wohnbauproduktion müsste längst woanders stattfinden, wenn man die langen Verfahren mitdenkt, dann eher heute als morgen, und wir dürfen keine grünen Wiesen mehr verbauen.“

Daher hoffe ich auf Unterstützung für einen Antrag, der einen dreifachen Effekt hat: Landwirtschaftliche Flächen bleiben erhalten, die Versiegelung wird gestoppt und der Spekulation und damit auch der Explosion der Mieten wird entgegengewirkt. Vielen Dank. *(Beifall bei den GRÜNEN.)*

Präsident Ing. Christian **Meidlinger**: Herzlichen Dank. Zu Wort ist niemand mehr gemeldet. Die Debatte ist geschlossen.

Es liegen Beschluss- und Resolutionsanträge vor, und wir kommen zu den Abstimmungen.

Antrag 1, eingebracht vom Grünen Klub, mit dem Titel Wien braucht ein Grundverkehrsgesetz zum Schutz vor Grundstückspekulanten. Die sofortige Abstimmung wird verlangt. Wer für diesen Antrag ist, bitte ich um ein Zeichen mit der Hand. - Das ist mit Zustimmung der Freiheitlichen, der GRÜNEN nicht die ausreichende Mehrheit, der Antrag ist somit abgelehnt.

Antrag 2, ebenfalls eingebracht von den GRÜNEN, unter dem Titel Wohnungsraub bekämpfen, Wien braucht ein Gesetzespaket gegen die Zweckentfremdung von

Wohnraum. Auch hier wird die sofortige Abstimmung verlangt. Wer für diesen Antrag ist, bitte ich um ein Zeichen mit der Hand. - Das ist mit Zustimmung der GRÜNEN, findet nicht die notwendige Mehrheit, und damit ist dieser Antrag ebenfalls abgelehnt.

Antrag Nummer 3, eingebracht vom Grünen Klub, unter dem Titel Ausnutzung des gesamten gesetzlichen Instrumentariums zum Erhalt bestehenden, leistbaren Wohnraumes in Wien. Auch da wird die sofortige Abstimmung verlangt. Wer für diesen Antrag ist, bitte ich um ein Zeichen mit der Hand. - Das ist mit Zustimmung der GRÜNEN, und auch dieser Antrag findet somit nicht die notwendige Mehrheit und ist abgelehnt.

Der Antrag der Wiener Freiheitlichen mit dem Titel Leerstandsabgabe durch die Hintertür wurde zurückgezogen und wird nicht abgestimmt.

Wir kommen somit zum Antrag der Wiener Volkspartei, Evaluierung der aktuellen Leerstandssituation in Wien. Auch da wird die sofortige Abstimmung verlangt. Wer für diesen Antrag ist, bitte ich um ein Zeichen mit der Hand. - Das ist mit Stimmen der ÖVP, FPÖ und der GRÜNEN und findet damit nicht die ausreichende Mehrheit und ist ebenfalls abgelehnt.

Damit ist die Tagesordnung der heutigen Sitzung erledigt. Die nächste Sitzung findet am Donnerstag, dem 25. Jänner, um 9 Uhr statt.

Die Sitzung ist damit geschlossen, und wir sehen uns morgen.

*(Schluss um 10.53 Uhr.)*