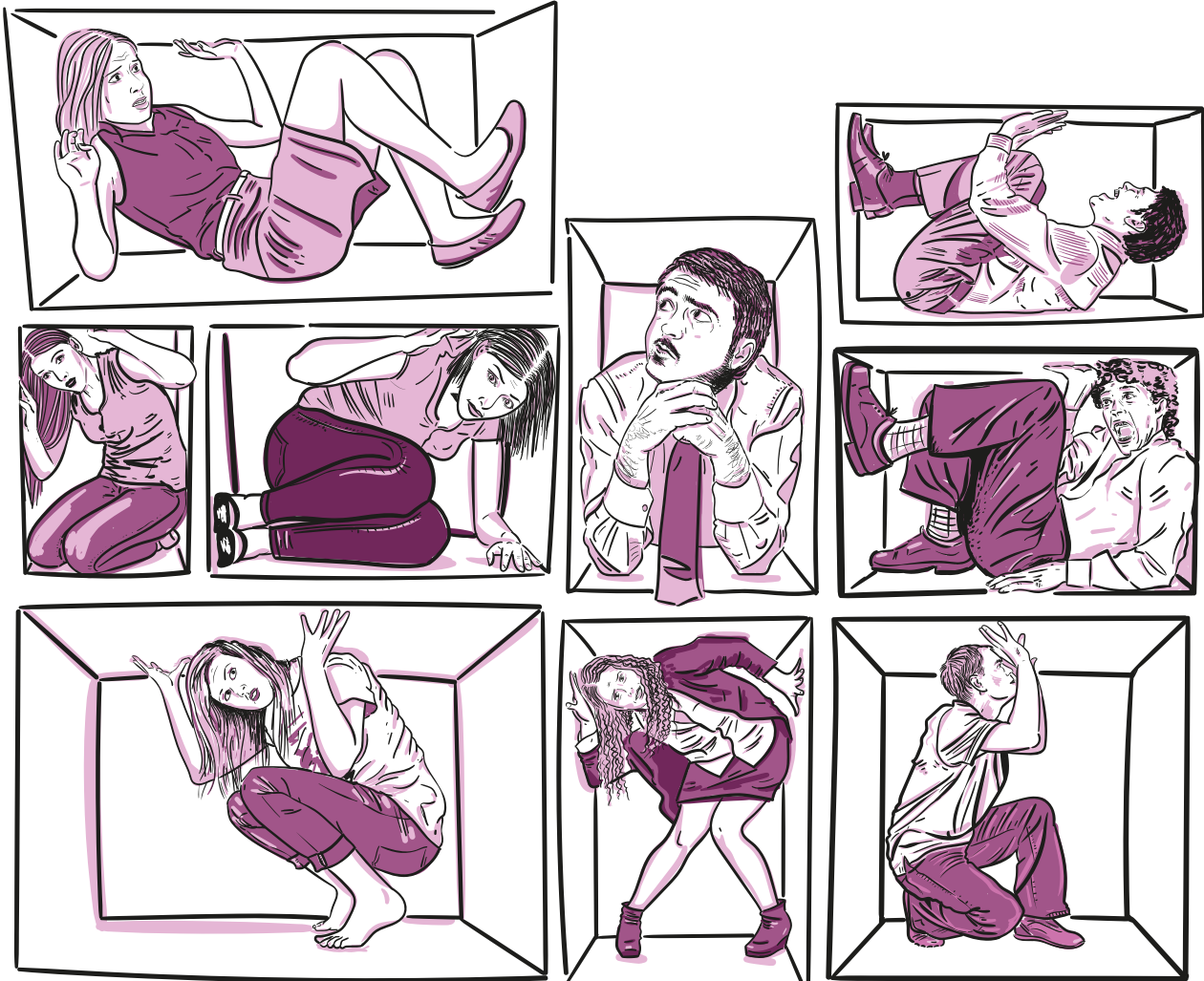


Arbeit & Wirtschaft



Die Heim-Suchung

*Steigende Mieten, explodierende Grundstückspreise:
Wohnen wird für viele Österreicher:innen unleistbar. Wie eine
sozial nachhaltige Wohnbaupolitik jetzt gegensteuern kann.*

Ach & Krach / 6

Wohnen in der
Armutsfalle

Stadt & Land / 20

Städtebund-Chef
Weninger im Talk

#3



EVA WINTERER CHEFIN VOM DIENST
THOMAS JARMER ART DIRECTOR & LAYOUT
MARKUS ZAHRADNIK FOTOS
MIRIAM MONE ILLUSTRATIONEN
FLORIAN PRAXMARER LEKTORAT
SONJA ADLER SEKRETARIAT

Mitarbeiter:innen dieser Ausgabe

Sonja Adler, Christian Domke Seidel,
 Alexander Foggensteiner,
 Thomas Jarmer, Sabine Lichtenberger,
 Stefan Mayer, Brigitte Pellar, Andrea Rogy,
 Georg Sander, Greta Stampfer, Melanie Stransky,
 Barbara Teiber, Alexia Weiss, Eva Winterer,
 Markus Zahradnik

Redaktion Arbeit&Wirtschaft

Johann-Böhm-Platz 1, 1020 Wien
 Tel.: (01) 534 44-39263, Fax: (01) 534 44-100222
 redaktion@arbeit-wirtschaft.at

Redaktionskomitee

www.arbeit-wirtschaft.at/impresum

Herausgeber

Bundesarbeitskammer
 1040 Wien, Prinz-Eugen-Straße 20-22
 Österreichischer Gewerkschaftsbund
 1020 Wien, Johann-Böhm-Platz 1

Medieninhaber

Verlag des Österreichischen Gewerkschaftsbundes
 GmbH, 1020 Wien, Johann-Böhm-Platz 1
 Tel.: (01) 662 32 96-0, Fax: (01) 662 32 96-39793
 zeitschriften@oegbverlag.at
 www.oegbverlag.at

Hersteller

Walstead Leykam Druck GmbH & CO KG
 7201 Neudörfel, Biokfordstraße 21

Verlagsort Wien**Herstellungsort** Neudörfel**Abonnementverwaltung und Adressänderung**

Johannes Bagga, Lukas Huemerlehner
 Johann-Böhm-Platz 1, 1020 Wien
 Tel.: (01) 662 32 96-0, aboservice@oegbverlag.at
 Einzelnummer: € 2,50 (inkl. Mwst.)
 Jahresabonnement Inland € 20,- (inkl. Mwst.)
 Ausland zuzüglich € 12,- Porto
 Für Lehrlinge, Student:innen und Pensionist:innen
 ermäßigtes Jahresabonnement € 10,- (inkl. Mwst.)

Offenlegung gemäß Mediengesetz, §25

www.arbeit-wirtschaft.at/offenlegung
 ZVR-Nr. 576439352 • DVR-Nr. 0046655
 ISSN (Print) 0003-7656, ISSN (Online) 1605-6493,
 ISSN (Blog) 2519-5492

Die in der Zeitschrift „Arbeit&Wirtschaft“ wiedergegebenen Artikel entsprechen nicht notwendigerweise der Meinung von Redaktion und Herausgeber. Jede:r Autor:in trägt die Verantwortung für seinen:ihren Beitrag. Es ist nicht die Absicht der Redaktion, die vollständige Übereinstimmung aller Mitarbeiter:innen zu erzielen. Sie sieht vielmehr in einer Vielfalt der Meinungen die Grundlage einer fruchtbaren geistigen Auseinandersetzung. Die Redaktion übernimmt keine Gewähr für unverlangt eingesandte Manuskripte. Nachdrucke, auch auszugsweise, sind nur mit Zustimmung der Redaktion und mit Quellenangabe gestattet.

Hinter den Kulissen



Die Reportage ab **Seite 26** führt unsere Autorin **Andrea Rogy** in das Frauenwohnprojekt KalYpso. Es zeigt exemplarisch, wie Hilfsbereitschaft, Selbstbestimmung, Gemeinschaft und Partizipation im sozialen Wohnbau funktionieren.



Über Strategien der Städte im Umgang mit multiplen Krisen sowie Anforderungen an die Bundespolitik in puncto Zusammenarbeit, Finanzierung und politischer Gestaltung spricht Thomas Weniger im Interview mit **Eva Winterer** ab **Seite 20**.

Kein Gold aus Beton



EVA WINTERER
CHEFIN VOM DIENST

Es ist schon wieder passiert. Das Projekt „Umverteilung von Arbeit zu Kapital“ geht ungebremst weiter. Ende März verbeugte sich die Regierung erneut vor dem Markt und seinen Mechanismen. Nach langen innerkoalitionären Verhandlungen wurde aus einer Mietpreisbremse eine Einmalzahlung von rund 200 Euro für berechnigte Haushalte.

Kurz gesagt: Es kracht massiv im Gebälk des Wohnens. Das Grundbedürfnis Wohnen wird zur Armutsfalle. Viele, die bis jetzt mit Ach und Krach die steigenden Kosten gestemmt haben, geraten nun in Zahlungsschwierigkeiten. Dabei ist Wohnen keine Ware, sondern ein Grundrecht. Oder wie es Elke Hanel-Torsch, Wiener Landesgeschäftsführerin der MVÖ, ausdrückt: „Beim Thema Wohnen stellt sich die Frage nicht, ob man wohnen will oder nicht. Wir alle müssen wohnen.“

Diese Ausgabe beschäftigt sich damit, wie wir wohnen und welche politischen Hebel es für ein lebenswertes und leistbares Wohnen gibt und zukünftig braucht. Wir beleuchten die Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern, die politische Lenkungswirkung des sozialen Wohnbaus sowie Maßnahmen zu dessen Sicherstellung und Ausweitung, und wir analysieren die Entwicklungen und Auswirkungen der explodierenden Immobilienpreise.

Thomas Weninger, Generalsekretär des Österreichischen Städtebunds, beschreibt im Interview, wie die Kommunen und Städte die Auswirkungen getroffener Maßnahmen zu spüren bekommen – gesellschaftlich und finanziell. Mit Blick auf die Herausforderungen von Klimawandel bis sozialen Wohnbau formuliert er Anforderungen der Städte an die Bundespolitik in puncto Zusammenarbeit, Finanzierung und politischer Gestaltung.

Abschließend drängt sich die Frage auf: Wie wird mit politischer Verantwortung und dem damit verbundenen politischen Einfluss umgegangen? Denn das politische Handeln, also die Übersetzung der Einflussmöglichkeiten in konkrete Maßnahmen, ist essenziell dafür, wohin sich unsere Gesellschaft und Demokratie entwickeln, ob Menschen Vertrauen in Institutionen aufbauen oder sich abwenden. Aus meiner Sicht sollte politisches Handeln jene Rahmen schaffen, die nötig sind, damit das eigentliche Grundrecht Wohnen Menschen nicht in Existenznöte stürzt, sondern ihnen ein menschenwürdiges, lebenswertes Dach über dem Kopf gewährleistet – und zwar allen, unabhängig vom Einkommen. ▸

Inhalt

SCHRUMPFGEFAHR IM SOZIALEN WOHNBAU?

14 Ursprünglich sozialer Wohnraum wandert immer wieder in den freien Markt. Das gefährdet die dringend angesagte langfristige Leistbarkeit von gemeinnützig errichteten Wohnbauten. Über die Folgen und ein Gegensteuern.

SCHAUPLATZ FRAUENWOHNRAUM

26 Hilfsbereitschaft, Selbstbestimmung, Gemeinschaft, Partizipation: In Wien zeigen exemplarische Frauenprojekte des sozialen Wohnbaus vor, wie man eine hohe Wohnzufriedenheit schafft. Eine Reportage.

BASTELHIT MIETRECHT

36 Einfach, transparent, leistbar: Eine grundlegende Reform des Mietrechtsgesetzes steht für 2024 auf dem Programm. Ob der große Wurf gelingen kann, darf jedoch bezweifelt werden.

Wohnen oder überleben	6
Es kracht im Gebälk der Wohnpolitik	
Warum ist Architektur sozial?	11
Die große Frage beantwortet Margarethe Schütte-Lihotzky	
Grundrecht auf Wohnen	12
Weshalb Wohnen keine Ware sein darf	
Wunsch und Wohnwirklichkeit	18
Strategien junger Menschen in der Wohnkrise	
„Städte können Krise“	20
Städtebund-Generalsekretär Thomas Weninger im Interview	
Heuschrecken im Wohnzimmer	30
Der Wert des Betongolds steigt – mit drastischen Folgen	
Der Wille zur Vision	32
Modern, sozial, leistbar: Es ist möglich	
Hitze-Grätzel jetzt klimagerecht umbauen	39
Beitrag aus dem A&W-Blog	
Massives Heim-Weh	40
Warum das Dach über dem Kopf politisch ist	
Epizentrum der Rendite-Gier	42
Über das Politikum Tiroler Immobilienmarkt	
Wohnrecht gegen Marktfreiheit	45
Nationalratswahlkampf und Mieter:innenschutz 1923	
Verteilungsspirale nach oben stoppen	46
Das letzte Wort hat Barbara Teiber	



Im hundertsten Jahr



Arbeit&Wirtschaft erschien erstmals am 1. Jänner 1923. Die hundert Jahre seither waren von einem Wechsel zwischen Demokratie, Diktatur und Verfolgung, von Wirtschaftskrise zu Wohlstand gekennzeichnet. In den zehn Ausgaben des Jubiläumsjahres werden wir uns durch einen Blick auf vergangene Ausgaben der Arbeit&Wirtschaft auf die Spuren der wechselvollen Geschichte begeben und so einen Abriss der demokratischen, sozialpolitischen und wirtschaftlichen Geschichte Österreichs bieten. 1959 schrieb Fritz Klenner:

„Wie widerspruchsvoll ist es, wenn heute mit gewaltigen Kosten um die Eroberung des Welt-
raumes gerungen wird, wir aber noch nicht imstande sind, allen Menschen auf Erden genug
Brot zu geben, ihren Hunger zu stillen. ‚Es wächst hienieden Brot genug für alle Menschen-
kinder‘, hat der Dichter Heinrich Heine prophezeit, aber die Prophezeiung hat noch keine
Erfüllung gefunden. Die Weltgeschichte und die Wirtschaftsentwicklung verlaufen nicht nach
unabänderlichen Gesetzen oder wunder tätigen Aspekten. Es ist in die Hand des Menschen ge-
geben, die Dinge zum Guten oder Schlechten zu wenden. Gerade wir Gewerkschafter müssen
uns, unserem Gewissen und unseren Arbeitskollegen in allen Teilen der Welt gegenüber ver-
pflichtet fühlen, mitzuhelfen, der Welt ein anderes, ein schöneres Antlitz zu geben.“

Du bist für einen Perspektivenwechsel bereit?

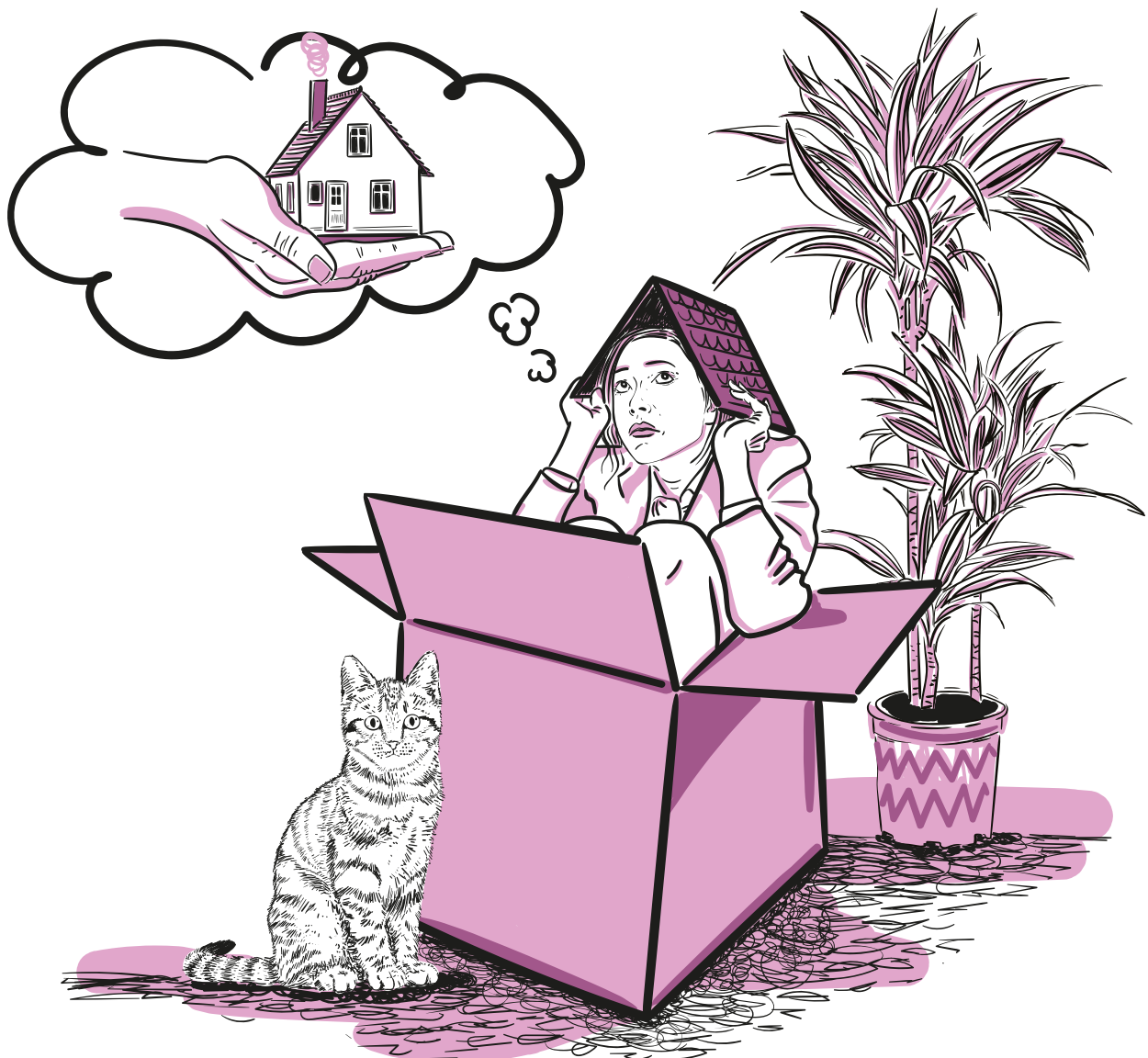
**Dann folge uns auf Facebook, Instagram, Twitter oder abonniere
unseren wöchentlichen Newsletter:**

www.arbeit-wirtschaft.at/newsletter

Wohnen oder überleben

Es kracht im Gebäck. Das Grundbedürfnis Wohnen wird zur Armutsfalle. Viele, die bis jetzt mit Ach und Krach die steigenden Kosten gestemmt haben, geraten in Zahlungsschwierigkeiten. Und mitten in der Wohnkrise lässt die Regierung in Sachen Wohnpolitik völlig aus.

TEXT MELANIE STRANSKY



Wohnen wir nur oder leben wir auch? – Das ist aktuell wohl eine der brennendsten Fragen. Bleibt also angesichts hoher Wohnkosten für Miete, Betriebskosten und Energie noch genug Geld fürs Leben übrig? Tatsache ist: Fast jeder zweite Mensch in Österreich empfindet die Wohnkosten derzeit als belastend, rund ein Fünftel als sehr belastend. Besonders stark trifft die Teuerung jene, die in Mietwohnungen wohnen, so das Ergebnis einer aktuellen Integral-Umfrage.

Unterm Miethammer

Und die nächste große Mieterhöhung steht bereits vor der Tür. Einen Mietpreisdeckel, wie ihn andere Länder eingeführt haben, gibt es in Österreich nicht (siehe Seite 36). Die drohende Richtwertmietzins-erhöhung um 8,6 Prozent ab 1. April 2023 betrifft bundesweit rund 755.000 Mieter:innen bzw. 376.000 Haushalte. Betroffen sind alle, die einen Mietvertrag nach dem 1. März 1994 unterschrieben haben, denn sie unterliegen dem Richtwertsystem (siehe Seite 36). Nach Berechnungen der Arbeiterkammer bedeutet dies Mehrkosten von im Schnitt 490 Euro pro Jahr. Zur Abfederung gibt's zumindest in Wien demnächst 200 Euro Wohnbonus. „Das ist natürlich nur eine Symptombekämpfung. Mit Einmalzahlungen gibt man den Menschen Geld, damit sie diese Preise irgendwie stemmen können. Würde man stärker regulatorisch eingreifen, hätte das einen viel nachhaltigeren Effekt“, sagt Alexander Huber, Ökonom beim Momentum Institut.

Plötzlich Bittsteller:in

Wer die enormen Preissteigerungen der vergangenen Monate für Energie, Wohnen und Lebenshaltungskosten gerade noch gestemmt hat, wird möglicherweise nun durch diesen Preissprung bei den Mieten an jene Grenze stoßen, wo das Geld so unaussprechlich knapp wird, dass man nicht mehr Herr:in der Finanzlage ist. Immerhin rechnen 30 von 100 Österreicher:innen damit, in den kommenden Monaten in Zahlungsschwierigkeiten zu geraten. Damit werden Menschen, die bisher durchaus in der Lage waren, für sich und ihre Familien gut zu sorgen, nun zu Bittsteller:innen und Sozialhilfe-Empfänger:innen. Das Argument, dass ein Recht auf diese Leistungen besteht, ist zwar richtig, nützt jenen aber wenig, die plötzlich unvorbereitet abhängig von staatlichen Zuschüssen werden. Die Ungleichheit im Land wird dadurch größer, was keiner Demokratie gut bekommt. Mit einer bundesweiten Deckelung der Mietpreise könnte dieser Trend zumindest eingebremst werden.

Öl ins Feuer

„Die Wohnbeihilfe wird zurzeit als Maßnahme gesehen, mit der man trotz Turboteuerung über die Runden kommen soll. Das Problem ist, dass damit die Mieten subventioniert werden. Es werden



„Große Immobilienunternehmen haben keinen Wohnbedarf für Kinder oder Enkelkinder. Die Befristung ist für sie ein Geschäftsmodell“, so Lukas Tockner, AK Wien.

also Mieteinnahmen gestützt, die eigentlich zu hoch sind“, sagt Huber. Neben der Umverteilung wird damit die Inflation gefördert.

Mit den Mieten steigen auch die Delogierungen, das zeigen aktuelle Zahlen des Justizministeriums. Von 2021 auf 2022 stieg die Zahl der Räumungsklagen und Kündigungen von 19.952 auf 25.569 bzw. um 28 Prozent. Wegen Zahlungsrückständen in Not geratene Menschen können unter dem 2021 eingerichteten Wohnschirm Schutz vor Wohnungsverlust suchen.

„Starke regulatorische Eingriffe haben einen nachhaltigeren Effekt als Einmalzahlungen.“

Alexander Huber, Momentum Institut

Kritische Befristungspraxis

Ein wichtiges Thema für Mieter:innen ist zudem die Befristung von Mietverträgen, die stark zugenommen hat. Überproportional sind davon junge Haushalte betroffen, die zu 60 Prozent in solchen Mietverhältnissen leben. Befristete Verträge werden für drei bis fünf Jahre vergeben. Danach heißt es ausziehen oder einen neuen, teureren Vertrag unterschreiben. „Diese Praxis untergräbt den Mieter:innenschutz und treibt die Preise weiter an“, so Huber.



Wohnbeihilfe stützt Vermieter:innen: „Das Problem der Wohnbeihilfe ist, dass damit die Mieten subventioniert werden. Es werden also Mieteinnahmen gestützt, die eigentlich zu hoch sind“, sagt Alexander Huber.

Die Arbeiterkammer spricht sich deshalb für ein weitgehendes Gebot zur unbefristeten Vermietung aus. „Wir schlagen vor, den großen Immobilienunternehmen zu untersagen, befristet zu vermieten. Sie haben keinen Bedarf für Kinder, Enkelkinder oder sich selbst. Die Befristung ist für sie ein Geschäftsmodell“, sagt Lukas Tockner, Experte für Kommunalpolitik und Wohnen der Arbeiterkammer (AK) Wien.

Kavaliersdelikt Mietwucher

Apropos Richtwertmieten: Auch wenn es nicht so sein dürfte, werden diese standardmäßig überschritten. In Wien liegen die Schätzungen bei 80 bis 90 Prozent. Und es ist auch klar, warum. „Längst nicht jede:r Mieter:in geht zur Mietervereinigung und fordert überhöhte Mieten zurück“, sagt Huber. Und selbst wenn, ist für den:die Vermieter:in das Risiko kalkulierbar. „Im schlimmsten Fall muss er:sie Mieteinnahmen über dem Richtwert zurückzahlen.“ Sanktionen? Keine. „Es sollte eine Sanktionsmöglichkeit gegen diese Praxis geben, und der Zugang zur Rückforderung muss noch einfacher gemacht werden“, sagt Huber. Sein Tipp: Die Mietervereinigung bietet die Rückforderung von überhöhten Miet- und Betriebskosten an – selbst einzureichen ist eher nicht zu empfehlen.

Der Bund tut nichts

Energiebonus, Wohnbonus, Wohnschirm, Wohnbeihilfe – Sozialpolitik kann Wohnpolitik nicht ersetzen. Und letztere liegt in vielen wesentlichen Punkten in der Kompetenz des Bundes – mit dem Resultat, dass nichts weitergeht. „Viel ist nicht passiert“, sagt Tockner. Mitten in der Wohnkrise lässt die im Regierungsprogramm groß angekündigte Mietrechtsreform auf sich warten. Da-

bei liest sich das Programm ganz gut. „Im Bereich Wohnen wollen wir leistbare Mieten, die Bildung von Eigentum, Nachhaltigkeit und Fairness fördern“, heißt es da. Von den 40 Punkten wurde bisher genau einer umgesetzt, nämlich der Wegfall der Makler:innenprovision zulasten der Mieter:innen.

Trotz aktuell bleierner Inaktivität im Mietrecht dominiert unter Fachleuten die Meinung, dass es Bundessache bleiben soll. Huber: „Auch wenn aktuell dabei nichts herauskommt, wäre ein Fleckerlteppich an Lösungen nicht zielführend.“

Auf dem privaten Wohnungsmarkt werden Mieten und auch der Kauf eines Eigenheims immer teurer, wobei dieser Dauertrend in den Städten und Ballungszentren prononcierter ist, wie Tockner betont. Die enormen Preissprünge treffen auch Eigentümer:innen in spe. „Das Hauptziel muss deshalb sein, der Spekulation Einhalt zu gebieten“, sagt Huber.

Wann platzt die Blase?

Denn die Immobilienblase wächst und wächst – und platzt dennoch nicht. Das war nicht immer so. So richtig ging das mit der Finanzkrise 2008 los. Wir erinnern uns: Bankenkrise, Eurokrise, Crash auf den Finanzmärkten machten statt Aktien das Anlegen in Immobilien attraktiv. „Mit der Finanzkrise wurden auch in Österreich Wohnungen plötzlich zu Betongold. Das hat auf Wohnungs- und Grundstückspreise, aber auch auf Mieten starken Druck ausgeübt“, sagt Tockner – Druck, der seither nicht nachlassen will. Denn entgegen der Erwartung hat die Corona-Krise für einen weiteren Preisschub auf dem ohnehin überbewerteten Immobilienmarkt gesorgt. „2020/21 sind die Preise dann noch einmal um 20 Prozent gestiegen – in ganz Österreich“, betont AK-Experte Tockner.

Blutleeres Betongold

Das Groteske daran: In Wien wurde in den vergangenen Jahren doppelt so viel Wohnraum gebaut, wie gebraucht wird. Ein Überangebot auf dem Markt sollte ja laut Lehrbuch zu sinkenden Preisen führen. Das Gegenteil ist der Fall.

Die Preissteigerungen sind vor allem dem Bauboom im frei finanzierten Bereich geschuldet. Da entstehen vielerorts „Luxuswohnungen“, die vielfach unbewohnt bleiben. „Die Immobilienfirmen haben oft gar kein Interesse, diese Wohnungen zu vermieten, weil sich der Gewinn aus diesem Investment rein aus der Wertsteigerung ergibt“, sagt Huber.

Abgesehen vom stadtplanerischen und klimapolitischen Unfug, Wolkenkratzer mit unbewohnten Zwei-Zimmer-Apartments am Donaukanal oder anderswo zu errichten, schrumpft dadurch das Angebot an leistbarem Wohnraum für jene, die ihn benötigen. Denn die Privaten treiben die Bodenpreise in lichte Höhen, und die Gemeinnützigen werden aus dem Wettbewerb um Baugrundstücke gedrängt.

Zugleich hat die Preisentwicklung auch eine reale Dimension: Wien ist ein Magnet für Zuwander:innen. Zu Jahresbeginn lebten mehr als 9,1 Millionen Menschen in Österreich, davon fast zwei Millionen in Wien. „Es ist also nicht so, dass wir keinen Bedarf hätten“, sagt Tockner. Thomas Madreiter, Planungsdirektor beim Österreichischen Städtebund (siehe Kasten) erinnert an das Wien der 1980er-Jahre und die dynamische Entwicklung der Stadt: „Die Trendwende kam 1989 mit dem Fall des Eisernen Vorhangs. Bis dahin schrumpfte Wien, die Talsohle lag bei 1,5 Millionen, und mittlerweile sind wir bei hohen 1,9 Millionen angelangt. Da sind also quasi Linz und Graz dazugekommen. Fazit: Wir müssen und werden in Wien Wohnungen bauen.“

Vermieten oder zahlen

Leerstand ist dort ein großes Problem, wo die Preise hoch sind und Wohnraum knapp ist. Das ist einerseits in den Städten der Fall, aber auch auf dem Land, vor allem dort, wo es viele Ferienwohnungen gibt, die zwei Wochen im Jahr genutzt werden, doch Menschen aus der Region, die Wohnraum benötigen, nicht zur Verfügung stehen. „Da haben sich sogar ÖVP-Bürgermeister:innen für eine Leerstandsabgabe ausgesprochen – was zeigt, dass das Problem wirklich groß ist“, betont Huber.

Die Einführung einer landesweiten Leerstandsabgabe kann laut Bundesverfassungsgesetz allerdings nur vom Nationalrat beschlossen werden – der dies bisher bleiben ließ. In drei Bundesländern – in Salzburg, der Steiermark und Tirol – gibt es mittlerweile eine Leerstandsabgabe light. „Das Problem ist, dass Länder und Gemeinden zwar eine Abgabe einführen dürfen, aber nicht in einer Höhe, die tatsächlich einen Lenkungseffekt hätte. Dafür muss der Bund her“, sagt Momentum-Ökonom Huber.

Verdichten, begrünen und entsiegeln

„Gute Stadtplanung ist immer sozial, sie muss aus dem Blickwinkel der zukünftigen Nutzer:innen gedacht werden“, sagt Thomas Madreiter, Planungsdirektor beim Österreichischen Städtebund.

Boden auf Vorrat

Eine wichtige Voraussetzung dafür ist, dass die Stadt Wien seit vielen Jahren Bodenbevorratung betreibt und dadurch eine große Nummer auf dem Wiener Liegenschaftsmarkt ist. Diese Marktmacht wird aktiv genutzt, um sozialen Ansprüchen zum Durchbruch zu verhelfen – wie etwa durch die Flächenwidmungskategorie geförderter Wohnbau (siehe Artikel).

Die wachsende Stadtbevölkerung benötigt Wohnraum. Wien ist noch lange nicht fertig gebaut. „Wir machen das mit möglichst geringem Bodenverbrauch, also extrem sparsam. Mit Boden sorgsam umgehen bedeutet aber nicht, die Wohnbauentwicklung zu stoppen“, sagt der Planungsdirektor.

Sozialer Fokus

Die Wiener Stadtplaner:innen stützen sich bei ihrer Arbeit auf soziale Analysen und entwickeln daraus eine Perspektive für die Zukunft. Das nächste große Datum ist 2040 – das Jahr, in dem Österreich klimaneutral sein will. „Wir antizipieren quasi die Klimakrise und versuchen, die Stadt so weiterzuentwickeln, dass sie bestmöglich mit den künftigen Anforderungen umgehen kann“, sagt Madreiter. Das bedeutet begrünen und entsiegeln. „Wir müssen Asphalt aufreißen, wo immer es geht“, sagt er.

Leben mit Qualität

Neben dem Kampf gegen Überhitzung sind Freiräume und Bewegungsfreundlichkeit in der Stadt wichtige Ziele der Stadtplaner:innen. „Alles zielt darauf ab, dass sich die Bevölkerung bestmöglich entfalten kann – nicht nur, damit die Menschen glücklicher sind, es geht auch immer darum, Folgekosten zu vermeiden.“ Und wie sieht Wien im Jahr 2040 aus? Madreiter: „So ähnlich wie heute, aber um 50 Prozent grüner. Das wird der Lebensqualität einen Schub verleihen.“

Grundbedürfnis Wohnen

Wohnen stellt ein Grundbedürfnis dar und sollte leistbar sein. „Das beste Mittel wäre, die Wohnbauförderung hochzufahren“, betont Tockner. Sie ist seit 1989 Ländersache und ein bewährtes Instrument, um Wohnraum zu schaffen. Die Wohnbauförderung richtet sich sowohl an Private als auch an den gemeinnützigen Sektor, um Eigenheime, Miet- und Eigentumswohnungen zu schaffen. In der mehr als zehnjährigen Niedrigzinsära hat sie an Bedeutung verloren. „Das ist jetzt vorbei, zumal Geld bei der Bank wieder etwas kostet“, sagt Tockner.

Klaus Baringer, Obmann des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen, teilt diese Einschätzung: „Bei der Wohnbauförderung herrscht Handlungsbedarf. Die öffentliche Hand konnte in der Vergangenheit aufgrund der günstigen Kapitalmarktzinsen erhebliche Mittel bei der Wohnbauförderung einsparen. Ich denke aber, dass es jetzt wieder erforderlich ist, diese Mittel aufzustocken. Nur so kann man langfristig leistbares Wohnen für möglichst viele Menschen in Österreich gewährleisten.“

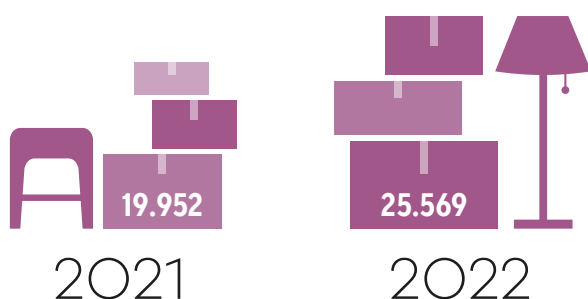
Neben Baukosten und Kapitalmarktzinsen sind vor allem die Grundstückskosten ein Problem, das die gemeinnützigen Bauvereinigungen beschäftigt. Hier könnte die Politik mit einer aktiven Bodenpolitik gegensteuern. „Wenn gemeinnützige Bauvereinigungen in einigen Bundesländern oder Regionen keine Grundstücke mehr finden, muss gehandelt werden. Hier kann mit Instrumenten der Raumordnung eingegriffen werden“, sagt Baringer.

Eine Möglichkeit wäre, beim Verkauf öffentlicher Grundstücke die Gemeinnützigen zu bevorzugen. „Es gibt ja öffentlichen Grund, wie etwa Eisenbahngrundstücke, Kasernen oder Liegenschaften anderer staatlicher Institutionen. Werden sie veräußert, sollte nicht immer der/die Bestbieter:in zum Zug kommen, sondern ein möglichst großer Teil davon an gemeinnützige Bauträger zu fairen Preisen verkauft werden“, sagt Tockner.

In Wien wurde 2018 die Flächenwidmungskategorie geförderter Wohnbau eingeführt. Bei Neuwidmungen ab einer Wohnnutzfläche von 5.000 Quadratmetern muss davon zu zwei Dritteln leistbarer

Anstieg der Räumungsklagen

Quelle: Bundesministerium für Justiz



Wiener Widmungskategorie: „Natürlich ist das ein Markteingriff, aber eine wichtige Voraussetzung für leistbaren Wohnraum“, so Klaus Baringer.

Wohnraum geschaffen werden. „Das hat eine klare preisdämpfende Wirkung, sowohl was die Kosten für die Mieter:innen betrifft als auch was die Grundstückskosten anbelangt“, sagt Madreiter. Baringer unterstreicht die Wirksamkeit der Wiener Widmungskategorie: „Natürlich ist das ein Eingriff in den Markt, aber gerade in Ballungsräumen ist das eine wichtige Voraussetzung für leistbaren Wohnraum und ein erster Schritt zur Problemlösung“, betont Baringer.

Es war einmal ...

Dabei ist es doch so einfach, den horrenden Preissteigerungen zu entkommen: Eigentümer:in werden. So stellt sich das Bundeskanzler Karl Nehammer vor. In seiner „Zukunftsrede“ am 10. März 2023 propagierte er das Wohneigentum. „Mein Ziel ist es, dass alle Österreicherinnen und Österreicher zur besitzenden Klasse gehören und nicht zur nicht besitzenden.“ Lösen will das der ÖVP-Chef, indem die Grunderwerbsteuer für das erste Eigenheim gestrichen wird. Das ist der Stoff, aus dem österreichische Träume sind. In der Realität hingegen erzielen die Jungen die niedrigsten Einkommen und haben als Mieter:innen beim Wohnen zugleich die größte Belastung, was dem Ansparen zuwiderläuft. Hinzu kommen verschärfte Kreditrichtlinien mit 20 Prozent Eigenkapital: „Da fallen sehr viele raus, und wenn man da über die Grunderwerbsteuer diskutiert, ist das am Thema vorbei“, so der Experte. Tatsache ist, dass die meisten Menschen in Österreich nicht die finanziellen Mittel haben (werden), sich Wohneigentum leisten zu können, auch wenn es dann 10.000 Euro weniger kostet, weil die Grunderwerbsteuer entfällt. Huber: „Das kann die Wohnprobleme in Österreich nicht lindern.“ ▶

Warum ist Architektur sozial?

Wohnraum aus sozialer Verantwortung zu schaffen prägte das Werk der Architektin Margarethe Schütte-Lihotzky: „Ich habe begriffen, dass Architektur nicht nur die äußere Form ist, sondern Inhalt, dass sie gesellschaftliche und wirtschaftliche Grundlagen hat.“ Neben der Faszination für das Mathematische war es daher besonders der soziale Aspekt, der sie als erste österreichische Architektin antrieb: „Das Wohnhaus ist die realisierte Organisation unserer Lebensgewohnheiten.“ Sie konnte sich daher nie vorstellen, „Bahnhöfe und Kulturpaläste zu bau-

en. Ich wollte Architektin werden, um zur Linderung des Wohnelendes beizutragen.“

Das Etikett der „Küchenarchitektin“ haftete ihr an, obwohl sie „mit Küche und Kochen nichts am Hut“ hatte. Vielmehr wollte sie den im Wandel begriffenen Status von Frauen im Wohnen wiedergeben. Die berühmte „Frankfurter Einbauküche“ habe sie „ganz wissenschaftlich gemacht. Der Weg zwischen Herd und Essplatz betrug nicht mehr als drei Meter. Das war ein wichtiger sozialer Aspekt: Die Frau sollte nicht in die Küche verbannt werden.“



MARGARETE SCHÜTTE-LIHOTZKY (1897-2000)
ARCHITEKTIN, WIDERSTANDSKÄMPFERIN, AKTIVISTIN

Grundrecht Wohnen

Wohnen wird immer mehr zur Ware. Dabei sollte es ein Grundrecht sein, ein Menschenrecht auf angemessenen Wohnraum. Jetzt wäre eine Wohnungspolitik gefragt, die genau das langfristig und leistbar ermöglicht.

TEXT EVA WINTERER

Wohnen muss ein in der österreichischen Verfassung verankertes Grundrecht werden, so lautete eine der Forderungen der Mietervereinigung Österreich (MVÖ) während des Nationalratswahlkampfes 2017. Soziale und gesellschaftspolitische Aspekte hätten im Bereich Wohnen gegenüber Wettbewerbsfreiheit und Profitgier eindeutig Vorrang zu erhalten. Denn die Zielsetzung ist, so die MVÖ, leistbares und qualitativ hochwertiges Wohnen sicherzustellen.

Vor dem Hintergrund von Mietpreis-Spiralen stellt sich die Frage: Gibt es das Grundrecht auf Wohnen wirklich, und wäre es nicht gerade jetzt als politisches Lenkungsinstrument von besonderer Bedeutung?

Geschäftsmodell Mieten

Harald Stöger, Senior Lecturer an der Johannes Kepler Universität Linz, dazu: „Wohnen sollte ein Grundrecht sein. Die Vereinten Nationen sprechen sogar von einem Menschenrecht auf angemessenen Wohnraum. Von einer Umsetzung sind wir jedoch noch weit entfernt.“

Die Frage des Grundrechts auf Wohnen wird besonders in Deutschland heiß diskutiert, wo Bund, Länder, Gemeinden und Städte mit den Auswirkungen des Verkaufs von einem großen Teil des vormals sozialen Wohnbaus an Immobilienkonzerne zu kämpfen haben. Mit dem Verkauf wurde ein neues lukratives Geschäftsmodell geschaffen: Gewinn durch Gentrifizierung samt enormer Mietpreisanstiege. Gleichzeitig bedeutet es, dass die Politik ihre sozialpolitische Gestaltungs- und Lenkungsmöglichkeiten durch den Wohnbau aus der Hand gab. Das Ergebnis der Marktbildung war ein steigendes Angebot an Eigentumswohnungen anstelle von leist-

baren Mietwohnungen – entgegen der liberalen Wirtschaftstheorie, wonach sich das Angebot an der Nachfrage orientieren sollte.

Umdenken unumgänglich

Gerade jetzt wäre ein Grundrecht auf Wohnen von hoher Bedeutung, meint Stöger, da es ein sehr wirksames Mittel gegen eine marktorientierte Wohnungspolitik von Regierungen, gegen Wohnungsverlust und gegen Wohnungslosigkeit sei. Es müsse dringend gegengesteuert werden, weil, so Stöger, „die Wohnung in der Praxis immer mehr zu einer Ware geworden ist, mit der man als Investor:in eine entsprechende Rendite erzielen kann“.

„Sagen wir es so: Beim Thema Wohnen stellt sich die Frage einfach nicht, ob man wohnen will oder nicht. Wir alle müssen wohnen“, unterstreicht Elke Hanel-Torsch, Wiener Landesgeschäftsführerin der Mietervereinigung Österreich. Wichtig sei daher die Struktur des Wohnraums, der zur Verfügung gestellt werden soll – mehr Eigentum oder mehr leistbare und sichere Mietwohnungen. Dass in Österreich ein Umdenken in Richtung eines höheren Stellenwerts des leistbaren Wohnens dringend notwendig sei, zeige die Debatte zur Mietpreisbremse, meint Hanel-Torsch und ergänzt: „Andere Länder haben vorgezeigt, dass es anders geht. Wie man sieht, ist das in Österreich nicht möglich.“

Der Weg zum Grundrecht sei noch ein langer, sind beide Expert:innen überzeugt. Jedoch – wie Stöger es auf den Punkt bringt: „Wir haben schon Instrumente in der Hand. Wir sollten sie nur nutzen.“ Für Hanel-Torsch ist ein soches Instrument etwa eine Reform des Mietrechts – hin zu einem Mietrecht für alle. Daneben sieht sie die Abschaffung von Befristungen als zentral, und: „Es braucht Strafen für Vermieter:innen, wenn sie sich nicht an Gesetze

halten. Es ist eine Kuriosität, dass anders als bei anderen Gesetzen den Vermieter:innen bei Nichteinhaltung keinerlei Konsequenzen drohen, selbst bei wiederholten Verstößen.“

Spirale nach oben

Kurzfristig wirksam umgesetzt werden könne eine Mietpreisbremse. „Denn“, so Hanel-Torsch, „wir haben eine Spirale nach oben.“ Diese müsse durch die Entkoppelung der Mietzinsanhebungen von der Inflation unterbrochen werden. Bereits im Juli 2023 stehe eine weitere Erhöhung der Kategoriemieten an, und sie rechnet vor: „Das heißt, wir stehen bei einer Mietpreissteigerung um 20 Prozent innerhalb von eineinhalb Jahren. Den Kaufkraftverlust, den wir derzeit erleben, tragen also die Mieter:innen, während den Eigentümer:innen das Geld zufließt.“ Diese dürften immer weiter erhöhen, ohne dass für sie die Ausgaben für die vermieteten Wohnungen steigen. Denn, so Hanel-Torsch: „Die regelmäßig wiederkehrenden Kosten tragen die Mieter:innen über die Betriebskosten (z. B. Versicherung des Hauses, Grundsteuer, Müll, Wasser, Hausverwaltung etc.). Die Erhaltungsarbeiten sind aus der Mietzinsreserve zu decken.“ Die Vermieter:innen wälzen also im Rahmen der Betriebskosten die Steuer auf Eigentum und die Versicherung von Eigentum auf die Mieter:innen um.

Vor diesem Hintergrund erweist sich die von der Regierung aufgelegte zusätzliche Wohnförderung in der Höhe von durchschnittlich 200 Euro pro antragsberechtigten Haushalt als glatter Hohn. Ebenso hält die immer wieder ins Treffen geführte notwendige Erhöhung der Mieten, um die gestiegenen Kosten für Sanierungsarbeiten abfedern zu können, einem genauen Blick nicht stand. „Ja, die Erhaltungskosten steigen“, bestätigt Hanel-Torsch, „aber ich muss ein Haus auch nicht jedes Jahr renovieren. Vielmehr wird ein Haus durchschnittlich alle 20 bis 30 Jahre saniert. Natürlich gibt es kleinere Arbeiten, die anstehen, aber ich glaube, das ist gut schaffbar, wenn man die Miete nur um 2 Prozent pro Jahr erhöht. Da ist noch genug Geld dafür da.“

Sie regt auch hier pointiert zu einem Umdenken an: „Vielleicht müssten wir uns ansehen, welche Vermieter:innen mit dem Geld für Sanierungen bei einer Mieterhöhung von 2 Prozent nicht auskommen. Und die, die es tatsächlich nicht schaffen, mit den Mieteinnahmen ein gutes Leben zu führen, die kann man unterstützen. Ich glaube, da geben wir weniger Steuergeld aus, und die Regierung kann gezielt fördern.“

Kosten mit Folgewirkung

„Gleichzeitig erkennen wir mittlerweile, dass die sozialen Unterschiede im Bereich des Wohnens immer größer werden“, so Stöger. Dabei war es besonders in den Nachkriegsjahren und -jahrzehnten ein politisches Anliegen, die soziale Differenzierung möglichst klein zu halten. „Die Wohnsituation von Arbeiter:innen sollte sich



„Den Kaufkraftverlust durch Mietpreiserhöhungen tragen die Mieter:innen, den Eigentümer:innen fließt das Geld zu“, so Elke Hanel-Torsch.

nicht grundlegend von jener der Angestellten unterscheiden. Man war bestrebt, mehr Gleichheit in die Wohnversorgung zu bringen“, führt Stöger aus und resümiert: „Jetzt ist erkennbar, dass die sozialen Unterschiede größer werden. Eine Gesellschaft, die sich aufgrund von Grundbedürfnissen auseinanderentwickelt, bekommt ein Problem.“

Die hohen Wohnkosten wirken sich jedoch nicht nur auf das Haushaltsbudget aus. „Schlechte Wohnverhältnisse haben oft eine psychische Konsequenz“, betont Stöger und beruhigt gleichzeitig: „Österreich hat im Vergleich zu Deutschland darauf verzichtet, den sozialen Wohnbau zu umfassend zu privatisieren, und verfügt daher über einen großen Bestand an günstigen und bezahlbaren Wohnungen, was die Mietkosten zumindest einigermaßen dämpft.“

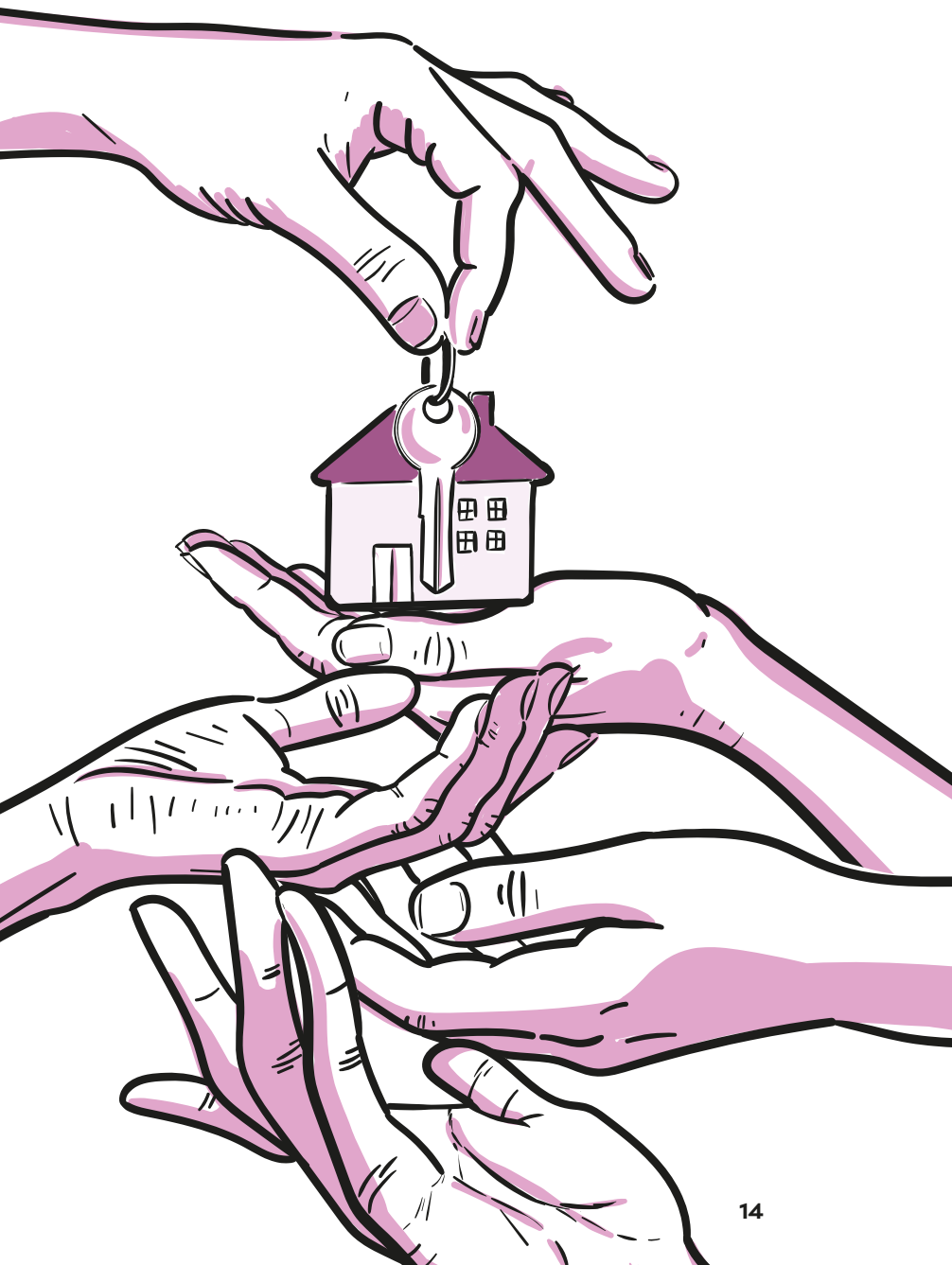
Etappenziele

Dass es eine Lenkungswirkung für Wohnraum braucht, sehen beide Expert:innen als unbestritten an. Diese Lenkungswirkung liegt entsprechend der föderalen Struktur und den Kompetenzverteilungen der Verfassung beim Bund. Denn dieser ist für Wohnungspolitik, wie etwa das Mietrecht, verantwortlich. Die Länder haben die Möglichkeit, Wohnbauförderungen zu vergeben, können jedoch keine gesetzlichen Maßnahmen wie Mietpreisbremsen oder tatsächlich wirkungsvolle Leerstandsabgaben erlassen.

Daher ist die Regierung gefragt, die Wohnungspolitik so zu gestalten, dass sie langfristig eine sozial gerechte Lenkung ausübt. Denn eine verfehlte Wohnungspolitik hat massive gesellschaftliche, wirtschaftliche und gesundheitliche Auswirkungen auf eine Volkswirtschaft und ihre Bevölkerung. ▮

Schrumpfungsfahr im sozialen Wohnbau?

Ursprünglich sozialer Wohnraum wandert immer wieder in den freien Markt. Das gefährdet die dringend angesagte langfristige Leistbarkeit von gemeinnützig errichteten Wohnbauten.



TEXT ALEXIA WEISS

Der Sündenfall passierte in den 2000er-Jahren unter der damaligen schwarz-blauen Regierung. Damals wurde verankert, dass gemeinnützige Wohnbauträger es den Mieter:innen ermöglichen mussten, den genutzten Wohnraum nach einigen Jahren im Eigentum zu erwerben, erläutert Thomas Ritt, in der AK Wien für Kommunalpolitik und Wohnen zuständig. Einige Genossenschaften hätten den Abverkauf von sozialem Wohnbau erfolgreich verhindert: Sie setzten die nötigen Eigenmittel für Mieter:innen bewusst niedrig an. Damit wird erstens kein potenzieller Verkaufszwang ausgelöst. Zweitens sind diese Wohnungen auch für Menschen mit geringen Ersparnissen einfacher zugänglich.

„In Wien gibt es einige finanzkräftige Bauvereinigungen, die genug Geld haben, sodass sie die Wohnungen nicht zu günstigen Konditionen zum Verkauf anbieten müssen. Aber andere Genossenschaften sind finanziell nicht so gut aufgestellt“, so Thomas Ritt. Immerhin sei inzwischen dahin gehend novelliert worden, dass beim Weiterverkauf einer Immobilie innerhalb von 15 Jahren nach dem Erstbezug eine Spekulationssteuer anfallt. Dennoch werde

so Wohnraum, der für den sozialen Wohnbau bestimmt war, langfristig diesem Bereich entzogen und wandere auf den freien Markt. Das führe zu hohen Mieten in solchen Objekten.

Nicht nachvollziehbar

Genau hier grätscht Burgenlands Landeshauptmann Hans Peter Doskozil mit einem neuen Projekt hinein: Dieses Jahr wird in drei Orten mit der Errichtung neuer sozialer Wohnbauten begonnen, die nach 30 Jahren automatisch in das Eigentum der Mieter:innen übergehen sollen. Dass nun gerade ein SPÖ-Politiker wie Doskozil dieses einst von ÖVP und FPÖ ersonnene Modell derart weiterverfolgt, kann auch Lukas Tockner, Wohnbauexperte in der AK Wien, nicht nachvollziehen. „Dieser Mietkauf zum Selbstkostenpreis ist kein Modell für die Zukunft. Was es braucht, ist die langfristige Verfügbarkeit von leistbaren Mietwohnungen. Für Leute mit niedrigem Einkommen ist das die einzige Chance auf ein würdevolles Angebot auf dem Wohnungsmarkt.“

Alles umsonst?

Sobald Wohnungen, aber auch Reihenhäuser auf den freien Markt gelangen, würden sie nur mehr gewinnorientiert vermietet. „Da wurde extra der Boden dem Markt abgetrotzt, um gefördert bauen zu können. Alles umsonst, die Wohnung muss faktisch ein zweites Mal gebaut werden. Dafür braucht es wieder ein günstiges Grundstück und wieder eine Förderung aus dem Landesbudget“, kritisiert Tockner.

Benedikt Erhard (ÖVP) ist Bürgermeister von Lans in Tirol. Der Ort zählt 1.100 Einwohner:innen. Lans liegt in unmittelbarer Nachbarschaft von Innsbruck, der Ortskern ist bis heute bäuerlich geprägt. Sechs Vollerwerbsbauern gibt es hier noch, weitere sechs betreiben eine Landwirtschaft nebenbei. Große Arbeitgeber sind zwei Reha-Einrichtungen mit jeweils 100 Betten.

Daneben gibt es noch einige Tourismusbetriebe und ein bisschen Gewerbe. Die meisten Einwohner:innen pendeln aber nach Innsbruck ein – darunter viele Ärzt:innen, Anwält:innen, Angestellte. „Unsere Bevölkerung ist sehr urban.“ Die Eigentumsquote im Ort liegt bei fast 90 Prozent.

Und dennoch sorgt Erhard mit einem strikten Raumordnungskonzept dafür, dass in der Gemeinde nicht unkontrolliert gebaut wird. Wenn Grund und Boden und die Bereitstellung von Wohnraum dem freien Markt überlassen werden, dann werde dieser zum Finanzprodukt, sagt er. „Da entstehen dann Wohnungen, die 13.000

*„Die Gier nach
Betongold
hat die Bodenpreise
explodieren lassen.“*

Thomas Ritt, AK Wien

Euro pro Quadratmeter kosten. Das kann sich aber kein Mensch leisten, und daher ist dafür auch kein Bedarf gegeben. Und der Bedarf der Investor:innen an renditeträchtigen Anlageformen ist kein Bedarf der Gemeinde.“ Der Markt habe in den vergangenen Jahren „sehr viel Geld ausgespuckt“, so der Lanser Bürgermeister.

In der Region stellt nicht nur er sich gegen diese Entwicklung. An die 40 Gemeinden im Großraum Innsbruck hätten sich

hier zusammengeschlossen, um Raumordnungsinstrumente zu akkordieren. In Lans darf seit Jänner 2022 nur mehr Wohnraum gebaut werden, der auch benötigt wird. Grundlage ist hier ein Register, in das sich Wohnungssuchende eintragen müssen. 50 Prozent der neuen Wohnanlagen müssen zudem zu den Konditionen der Wohnbauförderung errichtet werden, weitere 25 Prozent in der Preisbildung förderfähig, und nur ein Viertel darf frei finanziert sein.

Christlich-soziale Tradition

Ob er sich damit auf ÖVP-Linie befinde? Erhard lacht und meint, auch die meisten anderen Bürgermeister:innen, mit denen er kooperiere, seien ja von der Volkspartei. „Ich finde, das verträgt sich wunderbar mit der christlich-sozialen Tradition. Die Gemeinwohlverpflichtung des Eigentums ist Kern dieser Tradition. Da bin ich auf Linie.“ Worum es aber gehe, egal ob im Bereich des Eigentums oder der Mieten, sei, „der freien Verfügung über das Eigentum an Grund und Boden wirksam Grenzen zu setzen“.

Welch eigenartige Blüten die Preisentwicklung dadurch treibt, illustriert Thomas Ritt. In schlechter Lage im 10. Bezirk in Wien, zwischen einer Bahntrasse und einer Durchzugsstraße gelegen, würden aktuell Wohnungen mit einem Quadratmeterpreis von 6.000 bis 7.000 Euro angeboten. „Die Preise sind ab 2008 explodiert“, schildert der Experte. Dazu beigetragen hätten über viele Jahre die Niedrig- bis Nullzinsen, sie

Explosion der Quadratmeterpreise im Arbeiterbezirk: Wohnungen zwischen Bahnstraße und Gürtel Laxenburger Straße

Quelle: AK Wien



6.000–7.000 EUR/m²



„Der Bedarf der Investor:innen an rendite-trächtigen Anlageformen ist kein Bedarf der Gemeinde“, so Benedikt Erhard, Bürgermeister Lans in Tirol.

regten zu Spekulation an. „Und die Gier nach Betongold hat die Bodenpreise explodieren lassen.“

Fataler Trend zum Einfamilienhaus

Das spüren auch jene Menschen in den Flächenbundesländern, die noch immer nach einem Eigenheim streben. Gerhard Augustin ist Kreditexperte in der AK Oberösterreich. Er hält grundsätzlich den anhaltenden Trend zum Einfamilienhaus für hinterfragenswert. Damit gehe eine massive Zersiedelung einher, verbunden mit einer Erhöhung des Individualverkehrs, da am Wohnort kein Supermarkt zu Fuß erreichbar sei.

Im Jahr 2021 sind in Österreich im Schnitt jeden Tag zehn Hektar an Fläche verbraucht worden, gab das Umweltbundesamt Ende 2022 bekannt. 5,8 Hektar gingen dabei durch Versiegelung dauerhaft verloren. „Der überbordende Flächenfraß ist einer der größten Treiber der Biodiversitäts- und Klimakrise“, warnt der Bodenschutzsprecher des WWF Österreich, Simon Pories, und fordert eine verbindliche Obergrenze von maximal einem Hektar pro Tag. Die amtierende ÖVP-Grünen-Regierung hat sich in ihrem Regierungsprogramm verpflichtet, den Bodenverbrauch

bis 2030 auf höchstens 2,5 Hektar pro Tag zu senken. Die Zeit drängt – ein konkreter Weg dorthin ist aber noch nicht besiegelt. Derzeit wird hier zwischen Bund, Ländern und Gemeinden an einer Bodenstrategie gearbeitet, wobei die Raumordnung in die Kompetenz der Länder fällt.

„Der überbordende Flächenfraß ist einer der größten Treiber der Biodiversitäts- und Klimakrise.“

Simon Pories, Bodenschutzsprecher des WWF Österreich

Die Flächenwidmung wiederum fällt in die Kompetenz der Gemeinden. Auch hier sei ein Grund für die Zersiedelung zu finden, betont Ritt. „Die Bürgermeister:innen sind leicht erpressbar, und so schaut dann auch die Widmungspraxis aus. Wenn die eine Gemeinde den Bau eines Einkaufszentrums nicht zulässt, ermöglicht ihn die Nachbargemeinde. Der:die Bürgermeister:in muss dann überlegen, wie viel an Steuern dadurch abfließt.“ Und er gibt zu bedenken: Alles, was an Wohnraum nicht in der Stadt gebaut werde, werde im Umland gebaut – dann aber

fehle die Infrastruktur, und der Pkw-Verkehr nehme zu. „Was wir also in den Städten brauchen, sind verdichtete Wohnformen. Wien zum Beispiel wird in den nächsten Jahren zwei Millionen Einwohner:innen erreichen – und irgendwo müssen die Menschen ja wohnen. Fehlt der leistbare Wohnraum in der Stadt, wird es das Einfamilienhaus mit Pendeln.“

Explodierende Kosten

Doch wie leistbar ist das Errichten eines Einfamilienwohnhauses überhaupt noch? Hier hat sich Augustin die aktuelle Zinsentwicklung angesehen. Wer vor einem Jahr einen Kredit in Höhe von 300.000 Euro aufnahm, zahlte bei einer Laufzeit von 25 Jahren bei variablen Zinsen und einem damaligen Zinssatz von beispielsweise 1 Prozent ohne Berücksichtigung sonstiger Kosten monatlich rund 1.131 Euro zurück. Nun liegen die Zinsen aber bereits bei 4,25 Prozent, und die monatliche Rate beträgt in diesem Beispiel damit bereits 1.626 Euro. „Mit der Brille des Verbraucherschützers muss ich hier dafür plädieren, zum Schutz vor Überschuldung auf die Bremse zu steigen. Da ist die soziale Miete die bessere Variante.“ Augustin begrüßt daher auch die Verordnung der Finanzmarktaufsicht, die seit August 2022 vor-

sieht, dass Kreditnehmer:innen über 10 Prozent Eigenkapital (plus weitere 10 Prozent für Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer und Maklergebühren) verfügen müssen und die Kreditrate nicht höher als 40 Prozent des Einkommens betragen darf. „Ich finde es vernünftig, dass hier eine Bremse eingezogen wurde.“ Hausbauenden rate er zudem, auf einen Fixzinskredit zu setzen. „Der Anteil an variabel verzinsten Krediten ist zu hoch. Ja, eine Zeit lang war das eine super Sache, und man konnte auch mit einem geringen Einkommen größere Beträge finanzieren. Aber wenn die Zinsen steigen, wie es derzeit der Fall ist, kann das zum Desaster werden.“

Flucht aus der Wohnbauförderung

Tockner merkt zudem an, dass es in den vergangenen zehn Jahren im Bereich des Einfamilienhausbaus eine regelrechte Flucht aus der Wohnbauförderung gegeben habe. Der Grund dafür seien eben die günstigen Kredite gewesen. Das sei nun aber auf längere Sicht vorbei. Die Wohnbauförderung werde daher wieder attraktiver werden. „Wer den Häuselbauer:innen helfen möchte, muss die Wohnbauförderungsbudgets aufstocken. Das würde den Betroffenen wirklich etwas bringen, weil die Bau- und Finanzierungskosten zuletzt sehr stark gestiegen sind“, sagt der AK-Experte. Das Streichen der Grunderwerbsteuer für den Kauf des Grundstücks, wie von der ÖVP vorgeschlagen, wäre demgegenüber nur ein Tropfen auf den heißen Stein.

Dass bei der Kreditvergabe Hürden eingebaut wurden, beurteilt auch Ritt als gut. Die Nationalbank meine, dass die Immobilienpreise um 30 bis 40 Prozent zu hoch bewertet seien. Dass so viel gebaut würde – in Wien in den vergangenen Jahren doppelt so viele Wohnungen, wie tatsächlich benötigt wurden, nämlich 60.000 statt 30.000 –, es aber dennoch einen Mangel an Wohnraum gebe, weil viele Neubauten leer stehen, und daher die Preise weiter gestiegen seien, zeige, dass etwas faul sei. Dem Argument,



Steigende Zinssätze: „Mit der Brille des Verbraucherschützers muss ich dafür plädieren, zum Schutz vor Überschuldung auf die Bremse zu steigen. Da ist die soziale Miete die bessere Variante“, so Gerhard Augustin, AK Oberösterreich.

eine Mietpreisbremse wäre kontraproduktiv, denn dann würden Private weniger investieren, hält er entgegen: „Es wäre ein Segen im Moment, wenn es weniger privates Angebot gäbe. Dann würden die Bodenpreise sinken, und dann könnten wieder mehr leistbare Wohnungen gebaut werden.“

Preistreiber Befristung

Stichwort Mieten: Die AK fordert hier, dass Mieten maximal einmal im Jahr und dann nur um 2 Prozent erhöht werden dürfen. Ritt plädiert hier grundsätzlich für eine Novellierung des Mietrechtsgesetzes. Demnach sollten nach 30 Jahren ab Errichtung alle Wohnungen dem Richtwertmietzins unterliegen (derzeit gilt das nur für Bauten, die vor 1945 errichtet wurden) – sie seien ausfinanziert. Das Zu- und Abschlagssystem sei ebenfalls zu überdenken. Vor allem aber müsse die gängige Praxis der Befristung abgeschafft werden. Heute seien bereits zwei Drittel der neuen Mietverträge befristet – und das sei ein enormer Preistreiber.

In Wien gilt übrigens bei der Neuwidmung von Wohnbauland ab einer gewissen Größe (etwa Anlagen mit 50 oder mehr Wohnungen) inzwischen eine Zwei-Drittel-Regelung: Zwei Drittel der neu gewidmeten Fläche sind im Preis gedeckelt – in der Folge ist geförderter Wohnbau möglich. „Damit können nach und nach wieder mehr leistbare Mietwohnungen geschaffen werden“, so Tockner. So würde das Angebot an langfristig sozial gebundenen Wohnungen wachsen. Diesen Weg hält der AK-Wohnexperte für nachhaltiger als jenen, den das Burgenland derzeit beschreitet, und er wünscht sich, dass in ganz Österreich mehr Grundstücke für den geförderten Wohnbau mobilisiert werden. „Dafür kann auch beim öffentlichen Grundstücksbestand angesetzt werden. Viel zu oft wird öffentlicher Boden teuer an gewinnorientierte Projektentwickler verkauft“, so Tockner. Dabei wäre es viel nachhaltiger, die Flächen an gemeinnützige Bauvereinigungen zu verpachten. Durch sogenannte Baurechtsverträge bliebe der Boden langfristig in öffentlichem Besitz. ▀

Wunsch und Wohnwirklichkeit

Junge Menschen in Österreich haben ganz konkrete Vorstellungen davon, wie sie wohnen möchten. Ein Eigenheim steht bei vielen an oberster Stelle. Doch leisten können es sich die wenigsten. Das Interesse an Genossenschafts- und Gemeindefwohnungen steigt daher kontinuierlich an.

TEXT STEFAN MAYER

Das oft zitierte Hotel Mama ist nicht immer die beliebteste Wahl bei den Jungen. Hohe Mieten im privaten Wohnsektor führen aber dazu, dass man länger bei den Eltern wohnt, als man sich das eigentlich wünscht. Aber wie sieht Wohnen für Junge in Österreich aus? Welche Unterschiede gibt es zwischen den jüngeren Generationen in einer größeren Stadt und jenen in kleineren Gemeinden auf dem Land? Und wie wollen Menschen unter 35 Jahren überhaupt wohnen, was ist ihnen dabei wichtig? In der Regel leben Österreicher:innen auf einer Fläche zwischen 61 Quadratmetern bei Gemeindebauwohnungen und 142 Quadratmetern im Hauseigentum – das ergab eine große Mitglieder-Umfrage der Mietervereinigung im Sommer 2022. Gemessen am Haushaltseinkommen ist der Anteil der Wohnkosten bei Personen im privaten Mietsegment am höchsten. Etwa ein Drittel des Einkommens mussten sie bereits Mitte 2022 monatlich für ihre Wohnung aufwenden. Bei Hauseigentümer:innen sind es dagegen nur 11 Prozent des Einkommens, die für Strom, Gas etc. benötigt werden, denn die Miete fällt weg. Bei den Genossenschafts- und Gemeindefwohnungen pendelt sich der Wert in der Mitte ein. Hier musste man zum Zeitpunkt der Befragung ungefähr mit 24 Prozent des Haushaltseinkommens als Ausgabe rechnen.

Zwei Drittel der Befragten im privaten und im gemeinnützigen Sektor gaben bei der Umfrage außerdem an, dass die Wohnkostenbelastung groß bzw. spürbar ist. Gerade für junge Menschen, die sich in Ausbildung befinden oder gerade studieren, ist eine Wohnung zu mieten eine oft schwer stemmbare Aufgabe. Eine Studie, die noch vor der Pandemie durchgeführt wurde, hat sich speziell die Situation von jungen Arbeitnehmer:innen unter 35 in Wien angesehen. Von den über 500 befragten Jungmieter:innen zogen in den Jahren vor Corona 41 Prozent in Wohnungen des privaten Segments, 31 Prozent der Jungen wählten die Option einer Genossenschaftswohnung, und 28 Prozent zog es in den Gemeindebau. Die jungen Leute, die sich entschlossen haben, privat zu mieten oder eine Genossenschaftswohnung zu beziehen, hatten im Schnitt ein höheres Einkommen als jene, die die Möglichkeit wahrnahmen, in eine Gemeindebauwohnung zu ziehen – auch das zeigte die Erhebung.

Fast unleistbares Eigentum

„Ganz grundsätzlich ist es so, dass die überwiegende Mehrheit junger Menschen nach Wohneigentum strebt, hingegen will ein weitaus geringerer Anteil zur Miete wohnen. Die Realität sieht dann leider so aus, dass sich heutzutage junge Menschen mit einem mitt-

leren Einkommen weder ein Haus noch eine Wohnung im Eigentum leisten können“, sagt Philipp Ovszenik, Bundesjugendsekretär der Österreichischen Gewerkschaftsjugend (ÖGJ). Die überproportional steigenden Baukosten und die Neuregelung bei der Kreditvergabe sieht er als zwei zentrale Probleme an. Denn bei einer Kreditaufnahme müssen mindestens 20 Prozent Eigenkapital für die Wohnraumfinanzierung vorhanden sein. Bei einem Kredit von 200.000 Euro sind das immerhin 40.000 Euro. „Das lässt den Wunsch nach selbst finanziertem Wohneigentum für viele in weite Ferne rücken“, so Ovszenik. Viele der Jungen entscheiden sich daher für eine Mietwohnung. Egal, ob im urbanen Wien oder auf dem Land: Genossenschaftswohnungen und der Gemeindebau liegen im Trend. Die Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H. (GSG) für den Bezirk Vöcklabruck etwa verwaltet in 34 Gemeinden rund 4.100 Wohnungen. Von Frankenmarkt über Seewalchen am Attersee bis Gunskirchen oder Ohlsdorf, wo einst Thomas Bernhard einen Vierkanthof bewohnte, erstreckt sich das Gebiet. „In den letzten Jahren konnten wir einen regelmäßigen, kontinuierlichen Anstieg an jüngeren Interessenten verzeichnen“, heißt es auf A&W-Anfrage vonseiten der GSG. Doch wie kann für junge Menschen auch in Zukunft leistbares Wohnen im gemeinnützigen



Für Philipp Ovszenik eine Realität: „Junge Menschen können sich heutzutage mit einem mittleren Einkommen weder ein Haus noch eine Wohnung im Eigentum leisten.“

Mietsektor garantiert werden? „Um in Zukunft hohe Wohnqualität und leistbare Mieten zu vereinbaren, wird es wichtig sein, dass die Widmungskategorie geförderter Wohnbau für weitere Grundstücke von den Gemeinden festgelegt wird, damit die Grundstückspreise möglichst günstig bleiben“, ist man bei der GSG überzeugt.

Renaissance des Gemeindebaus

Auch bei Wiener Wohnen, dem größten kommunalen Hausverwalter Europas mit mehr als 220.000 Gemeindewohnungen, ist ein Trend junger Menschen hin zu Mietwohnungen erkennbar. „Aktuell haben wir rund 180.000 Bewohner:innen unter 35 Jahren. Das entspricht rund 43 Prozent aller Gemeindebau-Bewohner:innen mit Hauptwohnsitz im Gemeindebau“, sagt Andrea Janousek, Unternehmenssprecherin von Wiener Wohnen. In den vergangenen Jahren gab es regelmäßig Steigerungen bei der Anzahl von Jungwiener:innen, die Interesse an einer Wohnung von Wiener Wohnen hatten. Im Jahr 2020 waren es rund 6.800, 2021 rund 7.900 und mit Ende 2022 rund 9.900, die sich für eine Gemeindebauwohnung vorgezogen hatten. Die Stadt Wien wird in den kommenden Jahren weiterwachsen. Schon 2028 werden zwei Millionen Einwohner:innen zu verzeichnen sein, wie Expert:innen

prognostizieren. Daher ist es für Wiener Wohnen weiterhin wichtig, erschwingliches Wohnen zu ermöglichen. „Die Bundeshauptstadt erlebt Aufbruch, Bewegung und Zuzug. Wichtige Themen sind hier neben dem Bereitstellen von leistbarem Wohnraum für die Wiener Bevölkerung auch die soziale Durchmischung, der Klimawandel sowie barrierefreies Wohnen und der steigende Bedarf an Pflegewohnungen“, erklärt Janousek die Aufgaben der Zukunft.

*„Das Interesse junger
Wiener:innen am
Wohnen im
Gemeindebau steigt.“*

*Andrea Janousek,
Wiener Wohnen*

Gezielte Unterstützung, bitte!

Damit Wohnen zukünftig leistbar bleibt und auch die jungen Leute in Österreich eine eigene Wohnung beziehen können, braucht es gezielte Unterstützung für diese Gruppe. Wien ist in Österreich Vorreiter und unterstützt die Jungen. „Auf der einen Seite gibt

es gerade in Wien mit der Wohnbeihilfe und der ‚Jungwiener:innen-Aktion‘ speziell für junge Menschen Unterstützungsangebote. Doch diese müssen österreichweit ausgebaut und erweitert werden“, sagt Ovszenik vom ÖGJ. Er spricht dabei das Förderprogramm an, das es jungen Erwachsenen erleichtert, sich die erste eigene Wohnung zu leisten. „Auf der anderen Seite müsste die Bundesregierung umgehend sicherstellen, dass es eine Mietpreisbremse gibt. Die Mieten sollen nur alle zwei Jahre erhöht werden dürfen, und die inflationsbedingte Anpassung soll einen bestimmten Prozentsatz nicht überschreiten dürfen“, führt Ovszenik weiter aus. Bei Wiener Wohnen sieht man ebenfalls dringenden Handlungsbedarf aufgrund der massiven Teuerungen bei den Mieten. „Ein großer Schritt wäre die Einführung eines einheitlichen Generalmietrechts für alle Wohnbereiche – unabhängig vom Jahr der Gebäudeerrichtung. Ein faires System der Mietpreisgestaltung mit klaren Grenzen und Sicherheit für Mieter:innen und Vermieter:innen ist notwendig“, so Janousek. An den Beispielen in Vöcklabruck und Umgebung sowie in Wien lässt sich erkennen, dass die Jungen vermehrt Interesse an leistbarem genossenschaftlichem Wohnen haben – Tendenz steigend. Allerdings müssen politische Maßnahmen in die Wege geleitet werden, um die Mieten erschwinglich zu halten. ▸

„Städte können Krise“

Erfolgsfaktor Schulterschluss: Dr. Thomas Weninger, Generalsekretär des Österreichischen Städtebunds analysiert, mit welchen Strategien unsere Städte auf die multiplen Krisen reagieren können.

INTERVIEW EVA WINTERER

Arbeit&Wirtschaft: Vor welchen Herausforderungen stehen die Städte in Österreich aktuell?

Thomas Weninger: Die größten Herausforderungen sind aktuell der Klimawandel und die damit verbundene Transformation, die Demografie inklusive des Themas Arbeitskräftemangel, die Mobilität, Energie und schlussendlich der Finanzausgleich, denn am Schluss geht es immer um die Finanzierung.

Greifen diese Herausforderungen nicht stark ineinander, speziell beim Thema Transformation und Klimawandel?

Ja, und alle Maßnahmen, die damit zusammenhängen, zeigen ein breites Spektrum an Betätigungsfeldern. Der soeben veröffentlichte IPCC Status Report hat wieder gezeigt, dass es mehr als an der Zeit ist, zu handeln. Denn wir haben zwei Szenarien: Das eine Szenario ist, wir tun nichts, und alles geht den Bach hinunter – oder wir handeln. Da sind gerade die Städte gefordert. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf den aktuellen Club-of-Rome-Bericht „Earth for All“.

Eine Stadt alleine, für sich, wird den Klimawandel nicht aufhalten und seine Folgen

auf ökologischer, wirtschaftlicher und sozialer Ebene stemmen.

Das ist gerade der Mehrwert des Städtebunds: Wir sind sozusagen eine Plattform für den Austausch, des Voneinander-Lernens. Man muss das Rad nicht immer neu erfinden, mit all den Schwierigkeiten der Rahmenbedingungen, die es gibt. Das betrifft natürlich auch die Antworten auf die Folgen des Klimawandels. Denn ja, dass die ökologischen Klimafragen immer einen großen sozialen Aspekt haben, wird oftmals in den Hintergrund gedrängt. Manche Klimamaßnahmen kann ich mir leisten, wenn ich ein entsprechendes Einkommen habe,



THOMAS WENINGER

Geb. 1963, Politikwissenschaftler, seit 2006 Generalsekretär des Österreichischen Städtebunds. Seine Karriere verlief über IHS, IKF, KDZ und Leitung der Magistratsdirektion 27.

während der Großteil der Menschen aktuell vor den Herausforderungen der Teuerungen steht.

Stichwort Arbeitsmarkt: Wie gehen die Städte auf kommunaler Ebene damit um?

Da kommen mehrere Aspekte zusammen. Am Equal Pay Day und noch deutlicher am Equal Pension Day sehen wir, wie groß die Einkommensschere zwischen Männern und Frauen nicht nur im aktiven Erwerbsleben ist und dass vor allem Frauen von Altersarmut betroffen sind.

Zusätzlich haben wir eine demografische Entwicklung, in der die Generation der Babyboomer:innen vermehrt in den Ruhestand übertritt. Wie Unternehmen sucht mittlerweile auch die öffentliche Hand händeringend nach Arbeitskräften. Ganz pragmatisch gesehen schwingt in allen Bereichen des städtischen Lebens beim Thema Personal natürlich auch die Frage der Finanzierung mit. Denn die Personalfrage betrifft die Bereiche Pflege und Gesundheit sowie den Bildungsbereich, beginnend bei der Elementarpädagogik.

Was bedeutet das konkret?

Nehmen wir das Beispiel Kinderbetreuung. Seit zehn Jahren und länger sprechen wir



„Unabhängig vom Thema und der Komplexität der Situation hat sich die rechtzeitige Einbindung aller kommunalen Vertreter:innen bei großen bundesweiten Entscheidungen immer als positiv herausgestellt“, betont Thomas Weninger.

über den Ausbau der Kinderbetreuung, also der Elementarpädagogik, und es tut sich de facto nichts. Jetzt gibt es wieder von drei Bundesländern, der Steiermark, Kärnten und Niederösterreich, gute Ansätze in Hinblick auf eine Qualitätssteigerung, eine Verringerung der Gruppengrößen und eine Verlängerung der Öffnungszeiten. Übersetzt heißt das, es werden zusätzlich rund 1.000 Mitarbeiter:innen gebraucht. Dem steht gegenüber, dass bereits jetzt schon Mitgliedsstädte zurückmelden, dass sie tageweise Gruppen schließen müssen, da krankheitsbedingt kein Personal vor Ort ist. Das ist eine große Herausforderung. Und manchmal hat man den Eindruck, man gibt die falschen Antworten auf nicht gestellte Fragen.

Inwiefern?

Etwa beim Thema Klimawandel und Verkehr. Statt Einzelmaßnahmen zu entwickeln, wäre der richtige Ansatz, größeren Wert auf Verkehr und Mobilität als Gesamtsystem zu legen. Daher haben wir als Städtebund begonnen, den Fokus etwa auf den Zugang zu „Mobilität als Service“, also die Schnittstellenthematik zwischen Zu-Fuß-Gehen, Radfahren und Nutzung des öffentlichen Verkehrs, zu richten.

Gleiches betrifft die Frage der Energieeffizienz, an der wir uns als Städte lange versucht haben vorbeizuschwindeln. Das hatte mit den Herausforderungen zu tun, die energieeffizienzsteigernde Maßnahmen im Bereich der Gebäudesanierung bei einem hohen Altbaubestand, etwa an Gründerzeithäusern, mit sich bringen. Dabei ging es speziell um den Einsatz der richtigen Dämmstoffe in Hinblick auf Brandschutzfragen, ihre Entsorgung und aktuell um die Errichtung von Fotovoltaikanlagen. Und letztendlich sind wir wieder bei der Frage des Arbeitsmarkts und der Finanzierung.

Wie gehen die Städte mit den soeben angeführten Herausforderungen in den unterschiedlichen Bereichen des städtischen Lebens um?

Städte können Krise, wie das bisherige 21. Jahrhundert zeigt – Finanz- und Wirtschaftskrise, Flüchtlingskrise, Pandemie und jetzt Energie- und Teuerungskrise. Wir sind de facto in einem permanenten Krisenmodus, und wie uns Umfragen zeigen, genießen die Kommunen – die kommunalen Verwaltungen, Bürgermeister:innen – dennoch höchstes Vertrauen.

Worauf basiert dieses Vertrauen?

Der Erfolgsfaktor ist der Schulterchuss. Auf kommunaler Ebene wird nicht groß geredet. Man sieht sich in der Verantwortung. Bürgermeister:innen aller politischen Fraktionen sind deshalb erfolgreich, weil sie Lösungen im Konsens mit allen Fraktionen vor Ort finden. Und speziell die Krisensituationen des vergangenen Jahrzehnts haben auf operativer Ebene bewirkt, dass sich in den regelmäßigen Abstimmungsrunden ein gutes Vertrauensverhältnis zwischen den Ländern sowie dem Städtebund und Gemeindebund herausgebildet hat. Wir haben etwa alle gemeinsam gelernt, damit umzugehen, dass ein Presstext noch keine Verordnung ist.

Denn unabhängig von der Einwohner:innenzahl und der Komplexität der Themen stehen wir alle vor den gleichen Herausforderungen, etwa: Wie organisiere ich die kommunale Daseinsvorsorge, wie Wasserversorgung, Abwasser- und Kanalsysteme, Müllabfuhr und soziale Einrichtungen, wie sichere ich Netzinfrastrukturen, wie gewährleiste ich auch in Krisenzeiten einen Betrieb 24 Stunden und 7 Tage die Woche, und wie kann ich dieses System angesichts gesellschaftlicher und technologischer Entwicklungen ausbauen?

Natürlich leben wir nicht vom Vergleich, um Bruno Kreisky zu zitieren, aber hin und wieder woanders hinzuschauen, sich zu fragen, wie machen das andere, schadet nicht.

Die Stadt ist jedoch mehr, sie hat eine gesellschaftliche Funktion. Gleichzeitig geht, wie Sie erwähnt haben, die Einkommens-

sichere immer weiter auseinander. Was gibt es für Modelle, um sozial leistbaren Wohnraum in österreichischen Städten sicherzustellen und zukünftig schaffen zu können?

Zwei Eingangsbemerkungen dazu: Zuerst, Mietrecht ist Bundessache, da sind wir als Städte nicht mit an Bord. Die Diskussion um ein neues Mietrecht gibt es ja schon ein paar Jahre, um nicht zu sagen Jahrzehnte, und eine Umsetzung steht, soviel ich weiß, auch im aktuellen Regierungsprogramm. Ein zweiter Gedanke dazu: Die Immobilienpreise sind ja nicht nur in Österreich, sondern europaweit sehr stark gestiegen, da die Finanzmärkte so sind, wie sie sind, und sich so entwickelt haben, wie sie sich entwickelt haben. Der frühere Münchner Bürgermeister Christian Ude prägte daher den Begriff des „Betongolds“.

Insofern ist aus meiner Sicht heute auch die Frage nach dem Marktversagen zu stellen, ohne dass wir als Städte aktuell wirklich viel eingreifen können. Die einzigen Möglichkeiten, die Städte in Österreich haben, ist bauen, bauen, bauen. Über kommunalen und genossenschaftlichen Wohnbau können Städte unter entsprechenden Rahmenbedingungen leistbaren Wohnraum zur Verfügung stellen.

„Das ist gerade der Mehrwert des Städtebundes: Wir sind sozusagen eine Plattform für den Austausch, des Voneinander-Lernens.“

Thomas Weninger

Wie ist der Status?

In den Städten und größeren Gemeinden haben wir einen Bestand an eigenen Wohnungen und somit einen gewissen Lenkungseffekt. Ebenso schauen wir gemeinsam mit Genossenschaften, dass über

Bodenpolitik entsprechend günstigere Grundstücke zur Verfügung gestellt werden. Denn die Grundstückspreise sind durch die Decke gegangen, und da haben wir auf kommunaler Ebene nur beschränkte Möglichkeiten.

Bei „bauen, bauen, bauen“ kommt natürlich gleich das Argument der Zersiedelung und Versiegelung. Wie agieren hier die Städte, wenn gleichzeitig die Bevölkerung wächst?

Dabei muss man wissen, dass die Struktur der österreichischen Gemeinden – mit Ausnahme der Metropolregion Wien – eine sehr kleinteilige ist und wir als Republik den Ruf als Land mit hohem Flächenfraß haben. Da eine Stadt immer die Gestaltung von Raum ist, hat der Städtebund bereits in den Nullerjahren im Rahmen der Raumordnungskonferenz diverse Initiativen angeregt. Eine Initiative basiert auf der Fragestellung: Was tun mit den Ortskernen und den damit verbundenen stadtrationalen Verkehrsmodellen? Wodurch sich wiederum der Kreis zur Mobilität schließt.

Wie schließen Sie diesen Kreis?

Einerseits müssen die Innenstädte sozial-ökologisch weiterentwickelt und wiederbelebt werden. Da es vielfach leer stehende Bausubstanz gibt, die modernisiert, adaptiert und wieder zugänglich gemacht wird, stoßen die vielen Projekte zur Ortskern- und Innenstadtbelebung auf fruchtbaren Boden, sowohl im urbanen wie im kleinstädtischen Bereich. Die Bürgermeister:innen sind hier vielfach Mediator:innen. Sie bringen jene, denen die Gebäude gehören, Unternehmen und auch Bewohner:innen zusammen.

Parallel muss der stadtrationale Verkehr im Sinne des öffentlichen Verkehrs und alternativer Antriebe ausgebaut werden.

Können so junge Menschen aus den unterschiedlichen österreichischen Regionen wieder an ihre Heimatgemeinden gebunden werden?



Erfolgsfaktor Schulterchluss: Trotz permanentem Krisenmodus genießen die Kommunen höchstes Vertrauen, da auf kommunaler Ebene nicht viel geredet, sondern konsensorientiert gehandelt werde.

Wenn wir uns die Ergebnisse der von uns in Auftrag gegebenen Umfrage im Rahmen des Städtebarometers ansehen, so ist die Zukunft urban und weiblich. Zugespielt könnte man sagen, die Frauen gehen in die Städte und die Männer bleiben in den Dörfern zurück. Denn es sind vor allem Frauen, die aus kleinen ländlichen Gemeinden in die Städte abwandern. Das hat zwei Gründe: die Bildungsmöglichkeiten und daran anschließend die Jobmöglichkeiten. Zusätzlich spielen natürlich auch gesellschaftspolitische Themen eine wesentliche Rolle für diese Entwicklung, so etwa die Verfügbarkeit von Kinderbetreuungseinrichtungen sowie ein attraktives Mobilitätsangebot. Und hier kommen wieder die Themen verfügbare Infrastruktur und Mobilitätsangebot ins Spiel.

Was brauchen die Städte, um zukünftig die Komplexität aus Klimawandel, demografischer Entwicklung und sozial ausgewogenen Strukturen gut auszubalancieren?

Ich beginne mit einem organisatorischen Aspekt: Unabhängig vom Thema und der Komplexität der Situation hat sich die rechtzeitige Einbindung aller kommunalen Vertreter:innen bei großen bundesweiten

Entscheidungen immer als positiv herausgestellt. Es braucht sich niemand vor uns zu fürchten. Unsere Kolleg:innen, natürlich mit unterschiedlichen Zugängen aufgrund des politischen Spektrums, kommen aus der Praxis und sind Pragmatiker:innen. Sie sind es, die die Dinge vor Ort umsetzen. Jedoch Beschlüsse auf Bundesebene zu fassen, die wir umsetzen und bezahlen sollen, und uns quasi ein Taschengeld mitzugeben, das stößt an die Leistungsgrenzen der Städte und Gemeinden.

Was heißt das für die Wohnungspolitik?

Viel wird jetzt von einer Spaltung gesprochen und vieles im medialen Diskurs als Spaltung zwischen politischen Fraktionen dargestellt. Aber die Spaltung ist vor allem auch eine zwischen Arm und Reich, und diese schlägt sich in den Städten nieder. In Österreich ist das noch nicht so stark spürbar, da die städtische Politik es bisher geschafft hat, Entwicklungen wie Gentrifizierung und Ghettobildungen hintanzuhalten.

Dennoch wären die Städte von Bundesebene im Bereich Raumordnung, Bodensparen und Bodenpolitik entsprechend zu unterstützen, damit ihre kommunale

Selbstverwaltung auch erhalten bleibt – ganz im Einklang mit der von Österreich schon in den 1980er-Jahren unterzeichneten Charta der kommunalen Selbstverwaltung des Europarats.

Was braucht es, um gegenzusteuern?

Wir brauchen einerseits eine Repolitisierung der Politik, denn Politik ist dazu da, das gesellschaftliche Miteinander zu regulieren, und andererseits die finanziellen Möglichkeiten für Handlungsspielräume. Insofern ist es wichtig, neben dem demografischen Wandel und Personalmangel auch auf die Einkommen der Bewohner:innen zu schauen, also dass die Menschen ein Einkommen haben, mit dem sie auch auskommen. Das gilt gleichermaßen für das aktive Berufsleben wie auch für Menschen in der Pension. Denn etwa Altersarmut bekommen Städte und Gemeinden direkt zu spüren, wenn, wie aktuell etwa aufgrund der hohen Preise, ein Energiekostenzuschuss benötigt wird. Es sind also sehr viele Stränge gleichzeitig, die Städte bespielen. Wir kämpfen täglich dafür.

Danke für das Gespräch! ▶

100 JAHRE Arbeit&Wirtschaft

100 Jahre Arbeit&Wirtschaft – 100 Jahre Zeitgeschichte. Wir wollen zum hundertsten Geburtstag der Arbeit&Wirtschaft auf die vergangenen Jahrzehnte zurückblicken und zeigen, was sich wirtschaftlich und politisch in den letzten Jahrzehnten getan hat. Ein Blick auf die wichtigsten wirtschaftlichen Ereignisse und die herausragenden Redakteur:innen und Autor:innen der Arbeit&Wirtschaft.

„Fortschritte in den Sozialwissenschaften prägen sich selten in so sensationeller Weise in das Bewußtsein der Öffentlichkeit ein wie etwa Errungenschaften der Naturwissenschaften oder der Technik.“

Philip Rieger: „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung 1956“, in: Arbeit und Wirtschaft, 1. März 1958, S. 73



Metallarbeiter:innenstreik

200.000 Beschäftigte der Metallindustrie und des Metallgewerbes forderten 1962 Ist-Lohnerhöhungen und arbeitsrechtliche Verbesserungen. Am 10. Mai kam es zu einer Einigung und zum Abschluss eines neuen Vertrages für das Metallgewerbe, am 12. Mai folgte ein Vertrag für die Metallindustrie. Neben Ist-Lohnerhöhungen konnten arbeitsrechtliche Verbesserungen erreicht und die sogenannten Frauenlohngruppen abgeschafft werden.

WIRTSCHAFTSHISTORISCHER ABRISS

Das „Wirtschaftswunder Österreich“

Der Wiederaufbau Österreichs verlief nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges – anders als nach dem Ende des Ersten Weltkrieges – erstaunlich rasch. Einen wesentlichen Beitrag zum wirtschaftlichen Aufbau leistete die österreichische Sozialpartnerschaft. Am 1. Februar 1959 trat der Generalkollektivvertrag über die 45-Stunden-Woche in Kraft, der eine Vereinheitlichung der Arbeitszeitregelungen brachte. Die im Nachkriegsösterreich geschlossenen Preis- und Lohnabkommen wurden 1952 beendet. An ihre Stelle trat die 1957 gegründete Paritätische Kommission für Preis- und Lohnfragen, blieb doch die Lohnsteigerung der österreichischen Arbeitnehmer:innen von 1953 bis 1962 hinter dem Wirtschaftswachstum zurück. Dieses Wachstum wurde 1962 durch die erste Konjunkturabschwächung unterbrochen, lebte später aber wieder auf. Sozialpolitisches Highlight war das Allgemeine Sozialversicherungsgesetz (ASVG), das nach jahrelangem Drängen vonseiten des ÖGB und der AK erreicht werden konnte. Österreich entwickelte sich zu einem Industriestandort mit neuen Herausforderungen.



Maria Sczéci-März 1914–1984

Als junge Frau musste Sczéci vor den Nationalsozialisten in die USA flüchten. Nach ihrer Rückkehr nach Österreich wurde sie Expertin der wirtschaftswissenschaftlichen Abteilung in der AK Wien und war als Redakteurin für die Arbeit&Wirtschaft tätig. Sie war die erste Frau in der Paritätischen Kommission, die die Preise und Löhne mitgestaltete.

„Ist die gesellschaftliche Leistung der Mutterschaft, die durch die Sozialgesetzgebung erleichtert wird, ein Vergehen, das lebenslänglich mit geringerer Entlohnung bestraft werden muß?“

Eva Preiß, Besondere Frauenlöhne – eine Schande“, in: Arbeit und Wirtschaft, Juli/August 1962, S. 40



Das Allgemeine Sozialversicherungsgesetz (ASVG) 1955/1956

Zehn Jahre nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges gelang den Arbeitnehmer:innenvertretungen endlich die Kodifikation des ASVG, also die Zusammenfassung in einem leicht überblickbaren Arbeitsgesetzbuch, was verschiedene Verbesserungen brachte. In den folgenden Jahren wurde eine Vielzahl von ASVG-Novellen beschlossen, doch das ASVG blieb die Grundlage für den österreichischen Sozialstaat.

Friedrich Hillegeist 1895–1973

Der ÖGB-Vizepräsident und Präsident des Hauptverbandes der Sozialversicherungsträger war einer der Gestalter des ASVG und schrieb für die Arbeit&Wirtschaft. 1938 leitete er eine Delegation der illegalen Freien Gewerkschaften, die mit der Schuschnigg-Regierung über den gemeinsamen Kampf gegen die Nationalsozialisten verhandelte.



Schauplatz Frauenwohnraum

*Hilfsbereitschaft, Selbstbestimmung, Gemeinschaft, Partizipation:
In Wien zeigen exemplarische Frauenprojekte des sozialen Wohnbaus vor,
wie man eine hohe Wohnzufriedenheit schafft.*

TEXT ANDREA ROGY



Frauenwohnprojekt KalYpso:
Im Gemeinschaftsraum wird gespielt,
gekocht, gefeiert oder Yoga gemacht.

Das Gebäude mit der begrünten Fassade in der Oswaldgasse 35 im 12. Wiener Gemeindebezirk wirkt von außen wie ein durchschnittliches Wohnhaus. Doch im Inneren des Sozialbaus ist vieles in Frauenhand, Partizipation ist ein wichtiger Teil der Hausgemeinschaft, Hilfsbereitschaft und die kollektive Gestaltung von Freiflächen und Gemeinschaftsräumen werden hier großgeschrieben. Das Ergebnis ist ein neuartiges Wohn- und Lebenskonzept, bei dem eine hohe Zufriedenheit durch starke Selbstbestimmung Platz greift. Zwei Drittel der 43 Wohnungen des Wohnprojektes im Kabelwerk wurden und werden direkt über den Verein [ro*sa] KalYpso vergeben. Wer hier einzieht, will Teil einer besonderen Gemeinschaft sein.

Ingrid Shukri Farag, Bewohnerin der ersten Stunde, Mitinitiatorin und Verhandlerin, erklärt das Konzept des partizipativen Miteinanders im Haus: „Wir legen großen Wert auf Gemeinschaftsräumlichkeiten und kollektiv nutzbare Freiflächen. Wir helfen einander, und viele von uns verbringen auch gerne einen Teil ihrer Freizeit miteinander.“ Bewohnerin Regina schätzt vor allem den Zusammenhalt und die Möglichkeiten zur Mitbestimmung.

Gemeinschaft mit Gefühl

Die grundsätzliche Idee des Frauenwohnprojektes ist es, Frauen mit unterschiedlichem Hintergrund (Wohn-)Raum zu geben und sich gegenseitig zu unterstützen. So leben in der Oswaldgasse alleinstehende Frauen mit oder ohne Haustier ebenso wie solche im klassischen Vater-Mutter-Kind-Verband oder Frauen in gleichgeschlechtlichen Beziehungen: „Wir sind eine große Gemeinschaft.“

Der zentrale Treffpunkt ist der etwa 80 Quadratmeter große Gemeinschaftsraum mit Küche im ersten Stock, an den eine weitläufige Dachterrasse anschließt. „Hier feiern wir gemeinsame Feste, es wird gespielt, gekocht, ferngesehen oder Yoga gemacht“, erzählt Farag. Über einen Tür-Kalender kann jederfrau den Raum kostenlos für individu-

elle Feste oder Aktivitäten reservieren. Wichtig sei es, den Raum so zu hinterlassen, wie man ihn vorgefunden habe. „Wenn es darum geht, Lösungen zu finden, die für alle verträglich sind, können wir auch kreativ sein“, erklärt Farag. So entstand die Treppe von der Terrasse hinunter in den Garten aus dem Bedürfnis heraus, rasch vom Gemeinschaftsraum in die Freifläche zu gelangen: „Dort wachsen im Sommer Küchenkräuter und schöne Blumen, die für alle nutzbar sind. Es gibt auch eine Sandkiste und eine Schaukel für Kleinkinder.“ Gegenseitige Rücksichtnahme wird großgeschrieben: „Eine Bewohnerin hat einen aufhängbaren Türstopper aus Stoff genäht, damit das Zuschlagen der Tür nicht im ganzen Haus widerhallt.“

Gleichwertiges Zusammenleben

Neben Kinderwagen- und Fahrradraum gibt es in der freundlichen Anlage mit der begrünten Außenfassade zusätzlich einen Gemeinschaftskeller mit Tiefkühltruhe. Trotz der kollektiven Nutzung seien die allgemeinen Flächen limitiert: „Da wir die Betriebskosten für die Gemeinschaftsflächen über den Quadratmeterpreis mitbezahlen, mussten wir uns begrenzen, um die Mieten niedrig zu halten.“ Diese liegen aktuell bei 8,50 Euro pro Quadratmeter.

Farag ist stolz auf die einzigartige Struktur des Projektes und die Initiative des Vereins: „Die Frauenwohnprojekte sind von uns Frauen initiiert und umgesetzt worden.“ Unter dem Motto „Verträge in Frauenhand!“ wollen die Bewohnerinnen „in einer von und durch Frauen bestimmten Gemeinschaft unabhängig von ihrer sozialen oder kulturellen Herkunft gleichwertig zusammenleben: Natürlich sind auch Männer in der Hausgemeinschaft herzlich willkommen, die Mietverträge der Wohnungen, die über den Verein vergeben werden, werden jedoch ausschließlich mit Frauen abgeschlossen. Mit wem die Frau dann einzieht, ist ihre Privatsache.“

Das Frauenwohnprojekt in der Oswaldgasse entstand im August 2009 als ers-

tes derartiges Wohnprojekt in Wien unter dem Namen „KalYpso“ – abgeleitet vom Standort im Meidlinger Kabelwerk und dem Bauteil Y.

Wer eine Wohnung im 12. Bezirk haben möchte, kann dem Verein schreiben. Der etablierten Hausgemeinschaft geht es laut Farag auch um ein persönliches Kennenlernen neuer Bewohnerinnen. „Wenn du magst, schreib uns doch auch bitte, wie du lebst und wie du liebst, was du beruflich machst und was dich überhaupt an unserem Frauenwohnprojekt interessiert. So können wir uns schon ein wenig ein Bild von dir machen!“, heißt es dazu auf der Homepage des Vereins. „Wir haben eine Liste von interessierten Frauen, wollen sie vor dem Einzug kennenlernen und beurteilen, ob sie zu uns passen“, präzisiert Farag. Stimmt die gegenseitige Chemie, werden die Daten der neuen Bewohnerin an den Bauträger weitergegeben, der sodann den Mietvertrag erstellt.

Alles in [ro*sa]

Die Idee für ein von Frauen für Frauen geplantes Wohnprojekt kam 2003 von Sabine Pollak, einer Universitätsprofessorin, die zum Thema „Frauen und Wohnen“ geforscht hat: „Frauen verfügen häufig über weniger finanzielle Mittel, traditionell sind Miet- und Eigentumsverträge oft in Männerhand“, erklärt Farag. Allmählich formte sich eine Gruppe interessierter Frauen, die Idee vom selbstbestimmten Wohnen ließ sie nicht mehr los. „Wir haben uns regelmäßig getroffen und überlegt, wie wir es schaffen können, uns im eigenen Haus und im umliegenden Grätzl wohlfühlen und unsere Umgebung nach unseren Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten.“

Im Juni 2003 gründete die Frauengruppe den Verein [ro*sa], in unzähligen Workshops, Vereinstagen und Arbeitsgruppen wurden „Utopien und Träume entworfen, Vorstellungen und Wünsche konkretisiert“. Farag erinnert sich lebhaft daran, wie der Name entstanden ist: „Der Schriftzug in der



Ingrid Shurki Farag stieß selbst durch reinen Zufall auf das Projekt: „Ich wollte meine Wohnsituation verändern und war auf der Suche. Ich wollte mehr Gemeinschaft als in einem gewöhnlichen Wohnumfeld und habe mich tatkräftig in die Entwicklung des Vereins und des gesamten Projektes eingebracht.“

Farbe Blau wird von einer eckigen Klammer zusammengehalten, weil die Lebensentwürfe von Frauen oft von Unterbrechungen bzw. Brüchen geprägt sind – beispielsweise durch Schwangerschaft, Kindererziehung oder auch durch die Pandemie.“ Das Gender-Sternchen steht für Personen jeglichen Geschlechts.

Als die größte Herausforderung beschreibt die quirlige Frau die Suche nach einem geeigneten Grundstück für das konkret gewordene Frauenwohnprojekt: „Ende 2006 zeichneten sich zwei erfolgversprechende Bauoptionen ab, und beide wurden verwirklicht. Der Verein teilte sich in zwei Nachfolge-Vereine, daraus entstanden das Frauenwohnprojekt [ro*sa] KalYpso im 12. Bezirk, das von der Kabelwerk GmbH errichtet wurde, sowie der Verein [ro*sa]²² für das Wohnprojekt in der Anton-Sattler-Gasse 100 in der Donaustadt.“ Die Planung für die 40 Wohnungen im 22. Bezirk bekam Sabine Pollak. Seit 2015 gibt es ein drittes Wohnprojekt mit 49 Wohneinheiten in der Mautner-Markhof-Gasse 28 in Simmering: [ro*sa] im Elften. Ein viertes Wohnprojekt mit 44

Wohnungen, die alle über den dortigen Verein vergeben werden können, wird aktuell in der Donaufelder Straße 200 im 22. Bezirk als [ro*sa] Vielfalt geplant. Jedes Wohnprojekt hat einen eigenen Verein, um die Vergabe der Wohnungen, die zwischen 35 und 120 Quadratmeter groß sind, abzuwickeln. Durch die Vereine wird der Wohnraum für Frauen in prekären Lebenslagen langfristig abgesichert.

Wenn Not an der Frau ist

Farag selbst stieß durch reinen Zufall auf das Projekt: „Ich wollte meine Wohnsituation verändern und war auf der Suche. Ich wollte mehr Gemeinschaft als in einem gewöhnlichen Wohnumfeld und habe mich tatkräftig in die Entwicklung des Vereins und des gesamten Projektes eingebracht.“ Angemeldete Frauen konnten sich aktiv an der Grundrissgestaltung beteiligen und so ihr künftiges Umfeld mitgestalten. „Wir haben mitbestimmt, welche Flächen gemeinschaftlich nutzbar sein sollen.“ Die Vorteile der engen Gemeinschaft liegen für Farag auf der Hand: „Jede ist hin und wieder krank.

Wir helfen uns stärker als gewöhnliche Nachbar:innen. Da wird schon mal füreinander gekocht oder bei der Körperpflege geholfen, wenn Not an der Frau ist.“

Seit August 2009 ist das Haus bewohnt, 30 der 43 Wohnungen wurden über den Verein vergeben. Die Gemeinschaft wächst und gedeiht, angesichts der krisenhaften Zeiten sei das Gold wert: „Wir Frauen unterstützen uns gegenseitig in vielfältiger Weise. Neben der Nachbarschaftshilfe, die teilweise zu freundschaftlichen Beziehungen gewachsen ist, können wir uns über den Verein auch finanziell auffangen.“ Im Haus gibt es einen Sozialfonds, der aus Vereinsbeiträgen gespeist wird: „Manche gemeinsamen Projekte im Haus werden vom Verein finanziert – jede Mitfrau zahlt monatlich einen selbst gewählten Betrag ein. 10 Prozent der Vereinsgelder sind für den Sozialfonds reserviert. Wenn eine Frau mit den Mietzahlungen in die Enge kommt, kann sie bei dem Fonds ein zinsloses Darlehen vereinbaren, das dann langfristig zurückgezahlt wird“, erklärt Farag. Hier wird eine Art kollektive Wohnraumsicherung gelebt, die in



In der geräumigen Waschküche kann Regina ihre Kleidung waschen und trocknen. Auf einem Kalender ist ersichtlich, welche Bewohnerin wann waschen will.

prekären Situationen unterstützt und damit verhindert, dass Bewohnerinnen möglicherweise obdachlos werden.

Trotz des Willens zur Harmonie gibt es auch im Frauenwohnprojekt hin und wieder Unstimmigkeiten und kleine Streitereien. Hier sind Farag, die selbst ausgebildete Psychotherapeutin ist, eine offene Kommunikation und die Aufarbeitung der Konflikte wichtig: „Wir reden viel miteinander und versuchen, unterschiedliche Standpunkte ausdiskutieren. Einmal im Jahr machen wir gemeinsam Supervision mit professioneller Begleitung, um Missverständnisse auszuräumen und Befindlichkeiten zu glätten.“ Bei Gemeinschaftsentscheidungen kann jede Wohnung eine Stimme abgeben, egal wie viele Bewohnerinnen darin leben.

Die Ankerpunkte des guten Zusammenlebens bleiben für Farag „unsere ungewollte Gemeinschaft, die weit über Blumengießen und Postholen hinausgeht.“ Die Hilfsbereitschaft gehe so weit, dass manche anderen nach Verletzungen oder Operationen beim Haarewaschen oder im Haushalt helfen: „In solchen Fällen brauchen Be-

troffene dann keine professionelle Hilfe zu bezahlen, eine enge Freundschaft kann zeitweise auch derartige Bedürfnisse abdecken, wenn man sich nicht voreinander geniert. Gegenseitige Unterstützung und Austausch werden bei uns tatsächlich gelebt.“

Natürlich seien nicht alle mit allen befreundet, das empfinde Farag auch als unnatürlich: „Es gibt unterschiedliche Neigungsgruppen im Haus. Manche gehen gerne miteinander wandern, andere sind oft gemeinsam im Kino. Es gibt Grüppchen, die Karten spielen, manche kochen miteinander oder pflegen unseren schönen Garten.“ Frauen in ähnlichen Lebenssituationen und vergleichbarem Alter seien froh über gegenseitige Unterstützung „über das übliche Maß der Nachbarschaftshilfe hinaus“. So wurde einmal ein „Radldienst“ nächtlicher Einsatzbereitschaft organisiert, als eine Frau nach einem Spitalsaufenthalt eine Zeit lang auf den Rollstuhl angewiesen war und im Bedarfsfall Unterstützung auch in der Nacht benötigte.

Für solch große Gefälligkeiten gibt es dann schon mal das eine oder andere Mit-

bringsel beim monatlichen Brunch, der im Gemeinschaftsraum stattfindet und allen Bewohnerinnen offensteht: „Da tauschen wir uns aus, da hört man auch, was andere in den letzten Wochen Gutes oder Schlechtes erlebt haben. Da entsteht dann unser einzigartiges Gemeinschaftsgefühl“, schwärmt Farag. Probleme bedeuten in der Oswaldgasse nicht wie andernorts automatisch auch Rückzug: „Wir leben hier nicht Wohnung an Wohnung alleine nebeneinander. Wer will, spricht auch über heikle Themen mit den anderen – etwa über die Leistbarkeit der aktuellen Energiekosten und Möglichkeiten, andere bei der Bewältigung der aktuellen Teuerungskrise zu unterstützen.“ ▸

& INFO

Frauenwohnprojekt im 22. Bezirk

(bezugsfertig 2025)

+43 (0)681 1074 4500

rosa@frauenwohnprojekt.info

Helpline der Frauenhäuser

+43 (0)800 222 555

Heuschrecken im Wohnzimmer

Immobilieninvestor:innen flüchten ins Betongold, auch und vor allem in Österreich. Das Land gilt als sicherer Hafen mit beinahe garantierter Rendite – sogar ohne lästige Mieter:innen.

TEXT CHRISTIAN DOMKE SEIDEL

Es geht alles noch viel schlimmer. Die Immobilienmärkte in Deutschland oder Großbritannien können Österreicher:innen als mahnendes Beispiel dafür dienen, was passiert, wenn der Immobilienmarkt in die Hände von Investor:innen fällt. In Großbritannien geht aktuell die Geburtenrate zurück, weil sich Familien mit Kindern keine Immobilien mehr leisten können, um die eigene Zukunft zu

sichern. Der Anteil an Mietwohnungen nimmt zu, gleichzeitig sinkt die Quote der Sozialwohnungen. Das wies Brian Buh mit einer repräsentativen Untersuchung nach. Er ist Forscher am Wittgenstein Centre des Vienna Institute of Demography der Österreichischen Akademie der Wissenschaft (ÖAW). „Wenn mit Wohnraum spekuliert wird, wird Wohneigentum für Familien immer weniger leistbar. Da ein Zusammen-

hang zwischen Wohneigentum und Familienbildung besteht, sinkt die Wahrscheinlichkeit, ein Kind zu haben, weil es keinen langfristig sicheren geeigneten Wohnraum gibt“, fasst er sein Ergebnis zusammen.

Auch die deutsche Regierung überlässt den Wohnungsmarkt zunehmend Investor:innen. Das führt dazu, dass die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Wohnungen teilweise doppelt so hoch sind wie in Österreich. Die Plattform Immowelt gibt die durchschnittlichen Preise für München (8.847 Euro pro Quadratmeter), Hamburg (6.424 Euro) und Berlin (5.117 Euro) an. In Österreich sind die Werte der Plattform immoverkauf24 ein vergleichbarer Indikator. Hier sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Wohnungen in Innsbruck (5.760 Euro), Graz (3.208 Euro) und Wien (4.906 Euro) gelistet. Doch Österreich holt auf.



Fast jede fünfte Wohnung bleibt leer, weil Eigentümer:innen mit der Wertsteigerung mehr Rendite erzielen als mit der Vermietung. „Der Plan war, Kapital in einen sicheren Hafen zu investieren, gerade in Wien, wo man weiß, dass Immobilien im Wert steigen werden“, so Leonard Plank.

Flucht ins Betongold

Denn bislang war das Land in öffentlicher Hand. Doch zwei Dinge haben Österreich für Investor:innen interessant gemacht: zum einen die vermeintlichen Wachstumsquoten – in einem Land mit vergleichsweise guten finanziellen Möglichkeiten und hoher Nachfrage – und zum anderen das billige Geld, mit dem die Zentralban-

„Wenn mit Wohnraum spekuliert wird, wird Wohneigentum für Familien immer weniger leistbar. Da ein Zusammenhang zwischen Wohneigentum und Familienbildung besteht, sinkt die Wahrscheinlichkeit, ein Kind zu haben.“

Brian Buh, ÖAW

ken nach der Finanzkrise im Jahr 2008 die Märkte fluteten. Die Anleger:innen flüchteten damit ins Betongold. Das lässt sich an den Finanzströmen sehr konkret ablesen.

EHL Immobilien hat das Transaktionsvolumen von Immobilieninvestments in Österreich aufgeschlüsselt. Im Jahr 2009 waren es gerade einmal 1,3 Milliarden Euro. Und selbst das ist noch aufgerundet. 2019 – also vor Corona – waren es 6,0 Milliarden Euro, also mehr als das Viereinhalbfache. Es folgte ein Pandemiedämpfer: Im Jahr 2021 lag das Volumen bei 4,6 Milliarden Euro. Daten für das Jahr 2022 gibt es noch nicht, doch die Tendenz ist steigend. „Außerdem gehen die meisten Anleger:innen davon aus, dass sich von der Coronakrise betroffene Assetklassen spätestens in den Jahren 2022 und 2023 vollständig erholt haben werden“, heißt es bei EHL.

Wien bedroht

Das ist keine gute Nachricht für die Stadt Wien, denn in der Untersuchung heißt es weiter: „Die drei Immobilien-Nutzungsarten Wohnen, Gesundheit und Logistik stehen besonders in ihrem Investmentfokus; beim bevorzugten Standort liegt Wien klar vorne.“ Das ist nicht nur die Meinung der Expert:innen der Immobilienagentur, sondern das legt auch die Studie „Wohn-

bauboom in Wien 2018 bis 2021“ nahe. Antonia Schneider, Leonhard Plank und Justin Kadi vom Forschungsbereich Finanzwissenschaften und Infrastrukturpolitik am Institut für Raumplanung der TU Wien haben sich im Auftrag der Arbeiterkammer darin mit dem Immobilienmarkt in der Hauptstadt beschäftigt. Sie kommen zu dem Schluss, dass mittlerweile 61 Prozent der Wohneinheiten von gewerblichen, frei finanzierten Bauträgern errichtet wurden. Große Bauträger gewinnen dabei zunehmend an Bedeutung. Gerade einmal zehn Bauträger (2 Prozent) sind für mehr als ein Viertel aller Projekte verantwortlich. Das Ergebnis ist bekannt und führt in Zeiten hoher Inflation zu einer Mietpreisdebatte. Geförderte Wohneinheiten (5 bis 6 Euro pro Quadratmeter) kosten nur halb so viel wie frei finanzierte Wohnungen (11,70 bis 12,90 Euro pro Quadratmeter) – falls letztere überhaupt vermietet werden. Fast jede fünfte Wohnung bleibt leer, weil Eigentümer:innen mit der Wertsteigerung mehr Rendite erzielen als mit der Vermietung. „Der Plan war, Kapital in einen sicheren Hafen zu investieren, gerade in Wien, wo man weiß, dass Immobilien im Wert steigen werden“, so Plank.

Das hat verheerende Auswirkungen. „Mit Blick auf Wien würde ich sagen, dass das Wohnungssystem für immer mehr

Gruppen problematisch wird und nicht mehr so funktioniert, wie es soll. Das hat mit steigenden Preisen und den Interessen von internationalen und nationalen Investor:innen zu tun“, fasst Plank die Entwicklung im Interview mit Arbeit&Wirtschaft zusammen.

Steuerpflicht für Leerstand

Doch es gibt Lösungen, damit Österreichs Immobilienmarkt nicht noch deutscher bzw. englischer wird. So könnte Wien – wie auch jede andere Stadt oder Gemeinde – den kommunalen Wohnungsbau unterstützen, beispielsweise indem man für Grundstücke die Widmungskategorie „Gebiete für geförderten Wohnbau“ großflächiger einsetzt. Auch könnten bei der Veräußerung von Grundstücken und Immobilien durch die Stadt und staatsnahe Betriebe (Post oder ÖBB) Mindeststandards und Höchstpreise vereinbart werden.

Gegen den Leerstand können Städte mit entsprechenden Abgaben vorgehen oder den Besitz von Immobilien grundsätzlich steuerpflichtig machen. Die Schweiz dient dabei als Vorbild, wie Plank in der Studie ausführt. Dort müssen auch Zweitwohnungen und Ferienhäuser versteuert werden, weswegen im Nachbarland der Leerstand historisch niedrig ist. ▀

Der Wille zur Vision

Moderner Wohnbau muss herausfordernde Aufgaben lösen. Aber eine Wohnlandschaft, die den Anforderungen der Zukunft entsprechen soll, ist möglich – weil die Dimensionen sozial, leistbar und nachhaltig geradezu ineinandergreifen.

TEXT GEORG SANDER

Wohnen ist ein absolutes Grundbedürfnis und daher mehr als nur ein Dach über dem Kopf – besonders in Zeiten wie diesen muss es leistbar sein. Leistbarer Wohnraum heißt immer, dass möglichst viele Menschen Zugang dazu haben, zu einem sozial gerechten Preis. „Es war immer die Formel, dass die Miete maximal ein Drittel des Haushaltseinkommens ausmachen soll, lieber ein Viertel“, weiß Gregor Puscher, Geschäftsführer des Wohnfonds Wien. Andreas Huss von der Gewerkschaft Bau-Holz skizziert aktuelle Problematiken: „Wir haben marktwirtschaftliche Kriterien, zu viel Nachfrage, zu wenig Angebot. In Österreich haben wir auch den geförderten Wohnungsmarkt liberalisiert, das ist jetzt ein Problem.“

Zusätzlich soll Wohnraum nicht nur vorhanden sein, sondern eine soziale Funktion haben, er muss leistbar sein und klarerweise nachhaltig sowie klimafit. Dafür braucht es die Grundfläche, Baustoffe, Visionen, wie Wohnlandschaften aussehen sollen, und einen passenden rechtlichen Rahmen. Die gute Nachricht ist: Ein klug geplanter und moderner Wohnraum – in Stadt und Land – erfüllt all diese Anforderungen.

Endliches Gut

Am Anfang jeder Überlegung bei der Wohnraumplanung steht die Frage, wo und wie gebaut wird. „Grund und Boden sind ein heikles Thema. Dieses Gut ist endlich“, sagt Puscher. Und Huss ergänzt: „Man hat geförderten Wohnbau dem freien Markt überlassen. Wie

wir bereits wissen, führt das immer zu Preisexplosionen, da spekuliert wird.“ Dieser Entwicklung müsse Einhalt geboten werden, und er verweist in diesem Zusammenhang auf die Baulandsicherung oder Vertragsraumordnung. Huss ist überzeugt, dass die Raumordnung von den Gemeinden an die Länder übertragen werden müsse. Es brauche ein „klares Bekenntnis, dass wir Grund und Boden für leistbares Wohnen reservieren“. Denn die Gemeinden stehen oft unter Druck, wenn sie Grünland in Bauland umwidmen sollen und dabei auch noch Flächen für den Wohnbau reservieren müssen.

Die Stadt Wien tut sich da leichter. Als Land und Gemeinde hat man die Lenkungsinstrumente in der eigenen Hand, und langfristige Planung im Wohnbau ist dabei hilfreich. So hat Wien bereits in den 1980er-Jahren einen Fonds für Bodenbevorratung geschaffen, wie Puscher ausführt: „Wir haben derzeit knapp drei Millionen Quadratmeter, die noch nicht in Entwicklung gegangen sind.“ Damit genug leistbarer Boden vorhanden ist, traf die Stadt Wien im Jahr 2018 eine weitere nachhaltige Entscheidung: Sie beschloss eine neue Bauordnung, die festlegt, dass für oberirdische Grundfläche in der Kategorie geförderter Wohnbau ein Quadratmeterpreis von 188 Euro brutto nicht überschritten werden darf. Das unterbindet Grundstücksspekulationen in einem großen Ausmaß. „Nur ein Drittel der Fläche wird dank dieser neuen Kategorie frei finanziert“, sagt Puscher, der aber auch weiß, dass „die Entwicklung von Immobilien sehr lukrativ ist“.

Ein weiterer wesentlicher Faktor im sozialen Wohnbau sind die Errichtungskosten. Das sei laut Huss „eine Gratwanderung zwi-



schen sozial, leistbar und Qualität“. Null-Energie-Projekte wären teuer, Niedrig-Energie-Bauten hingegen zumeist ausreichend, um den Spagat zu schaffen. Er stellt zudem klar: „Der Preistreiber im sozialen Wohnbau ist nicht der Baustoff, sondern der Grundstückspreis.“ Zwar sind die aktuelle Inflation und das Zinsniveau nicht förderlich für günstiges Bauen, aber vieles, was vor ein paar Jahren noch gar nicht für die breite Anwendung existierte, gibt es mittlerweile auch in der Breite. „Um die Zinsen in den Griff zu bekommen gibt es jedoch fertige Vorschläge wie die Wohnbauinvestitionsbank (WBIB), die den Bauträgern und Gemeinden billiges EU-Geld zur Verfügung stellen kann. Damit hätten wir eine stabile Zinssituation über Jahrzehnte hinweg.“ Amila Širbegović, Architektin und Stadtforscherin sowie bei der internationalen Bauausstellung (IBA) tätig und bei der Stadt Wien zuständig für strategische Projekte und Internationales, gibt dazu ein Beispiel: „In der Zwischenpräsentation im Rahmen der IBA 2022 gab es ‚Gamechanger‘-Projekte. Da wurde erstmals mit Geothermie gebaut. Mittlerweile ist das der Standard bzw. wird es im Zuge von Neubauprojekten umgesetzt.“

Ein maßgeblicher Unterschied ergibt sich bei der Errichtung allerdings zwischen Stadt und Land. Während in Ballungsräumen Infrastruktur wie Kanäle oder Breitbandinternet leichter bereitstehen, wäre das im ländlichen Raum teurer. Möchte man aber die Regionen stärken, müsste man diesen Weg gehen. Die Fachkräfte übrigens, die all diese Vorhaben umsetzen müssten, gibt es, und die Arbeit in der Branche sei zwar fordernd, aber mit Einstiegsgehältern etwa im Bau ab 2.500 Euro brutto attraktiv, so Bau-Holz Ge-

werkschafter Huss. Um die Arbeitnehmer:innen zu binden und für die neuen Anforderungen inklusive Digitalisierung weiterzubilden, werden umfangreiche Um- und Aufqualifizierungsmaßnahmen gesetzt, etwa in sogenannten Lehrbauhöfen.

Auf Dialog aufbauen

Die Klammer bilden die gesetzlichen Rahmenbedingungen und deren Ausgestaltung in Richtung sozialen Wohnbau sowie ein intensiver Dialog. Mit Blick auf Wien meint Puscher: „Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind vorhanden, die Planungsprozesse sind traditionell gut.“ Darüber hinaus betont er, dass neben dem Rechtlichen der offene Dialog mit den Stakeholdern in Wohnbauprojekten von hoher Bedeutung ist: „Sich gegenseitig zuzuhören fördert auch demokratische Prozesse.“

Dazu zwei Beispiele: Laut Širbegović dauert eine Quartiersentwicklung fünf Jahre und mehr – wohlgernekt ohne Unterbrechungen. Diese können auch aus Einsprüchen von Anrainer:innen resultieren: „Anrainer:innen haben ein anderes Beeinspruchungsrecht als Eigentümer:innen. Es geht dabei um Ängste, etwa den Wertverlust des eigenen Grundstücks.“

Die Lösung für Širbegović ist der gute Umgang miteinander: „Wir müssen als Gesellschaft gemeinsam etwas entwickeln, nicht nur informieren. Es geht um Co-Creation.“ Die Stadt Wien hat darauf reagiert und einen im Wohnfonds angesiedelten Standardqualitätsbeirat eingerichtet. Es gibt bei Quartiersentwicklungen di-



„Quartiersentwicklung mit Infrastruktur, Bildung, Arbeiten und Wohnen sowie hochqualitativen Freiräumen ist schon die halbe Miete. Das ist ökologisch und nachhaltig“, so Amila Širbegović.

verse Beteiligungsinstrumente. Diese ermöglichen Mitsprache im Rahmen der Projekte. Denn, so Puscher: „Über das Reden kommen die Leut’ zam. Das fördert den demokratischen Prozess und stärkt den Rechtsstaat.“

Beschleunigen mit Maß

Begrüßenswert, aber doch kritisch sieht Puscher mit Blick auf neue soziale Wohnbauprojekte die kürzlich seitens der Bundesregierung angekündigten beschleunigten UVP-Verfahren. Laut der neuen Regelung brauche es für größere Quartiere, so Puscher, entweder eine UVP-Prüfung oder einen Feststellungsbescheid, dass sie nicht UVP-pflichtig sind. Er ergänzt: „Bisher gab es den Schwellenwerte von 150.000 Quadratmetern Bruttogeschoßfläche oder 15 Hektar Boden. Wenn die überschritten wurden, musste man eine Städtebau-UVP machen. Mit dem neuen UVP-Verfahren wird eine umfangreiche Einzelfallprüfung ab 37.500 Quadratmetern notwendig.“ Er präzisiert: „Das ist wieder ein Verfahren, in dem es Einspruchsmöglichkeiten gibt. Inhaltlich können wir es bewältigen, aber am Ende gibt es die Möglichkeit, die Projekte zu verzögern.“ Er wähle das Wort „verzögern“ bewusst, denn man erledige die Arbeit ordentlich. So würden die Projekte dann am Ende auch umgesetzt. Rechtliche Sicherheit für alle Seiten ist demzufolge wichtig, um auch in Zukunft sinnvoll bauen zu können.

Leistbarer Spagat

Wie eingangs erwähnt, ist die Leistbarkeit im sozialen Wohnbau entscheidend. Puscher mahnt: „Durch die Energiekosten sind wir da in einem Teufelskreis. Wir müssen vermehrt jene unterstützen, die leistbaren Wohnraum brauchen.“ Die Bundespolitik könnte mit Mietpreis- und Energiepreisbremse mehr tun. Die Errichter könnten mit schnellerem Bauen dazu beitragen, dass die Kosten geringer gehalten werden. Auch hier könnte die Regierung – siehe UVP-Novelle – helfen.

Die ganze Welt blickt nach Wien, um zu sehen, wie man oft erfolgreich versucht, den Spagat zwischen Qualität und Leistbarkeit zu schaffen. Soziologe Yuri Kazepov, Leiter der Forschungsplattform „The challenges of urban futures“ und Professor für Stadtsoziologie an der Universität Wien, weiß, warum Leistbarkeit bzw. Zugang zu leistbarem Wohnen so entscheidend ist: „In Wien wohnen nicht nur Arme in Gemeindebauten oder gefördertem Wohnraum. Das hat aus sozialer Sicht Vorteile, da sich Menschen aus unterschiedlichen Schichten begegnen, nicht so wie in anderen Ländern. In London geben beispielsweise mehr als 60 Prozent der Menschen mehr als 40 Prozent des Einkommens für das Wohnen aus. In Wien sind es 18 Prozent. Das spricht für eine gerechte Stadt.“ Und in weiterer Folge sichert dies den sozialen Frieden.

„In Wien wohnen nicht nur Arme in Gemeindebauten oder gefördertem Wohnraum. Das hat aus sozialer Sicht Vorteile und spricht für eine gerechte Stadt.“

Yuri Kazepov, Soziologe an der Universität Wien

Sozial funktioniert

Die politische Kontinuität und Stabilität hilft enorm, zum Teil visionäre und weltweit beachtete soziale Wohnbauvorhaben umzusetzen. Das geht übrigens über die Parteigrenzen hinweg, auch wenn die Kontinuität in der Stadtregierung sehr hilfreich ist. „Sozialer Wohnbau ist ein ganz relevanter Bestandteil des sozialen Friedens. Der geförderte Wohnbau ist breit zugänglich, das führt kombiniert mit frei finanzierten Lösungen zu einer starken Durchmischung in den Bezirken“, erklärt dazu Puscher. In den Wiener Nobelbezirken Innere Stadt, Hietzing oder Döbling gibt es ebenfalls Gemeindebauten. Auf der Fläche des Sophienspitals gegenüber dem Westbahnhof entsteht geförderter Wohnbau – eine Toplage für eine Lie-

genschaft, dennoch gibt es sozialen Wohnbau. So geschieht soziale Durchmischung. Aber auch der Austausch innerhalb der Quartiere bzw. Grätzl gehört für Kazepov dazu. Wohnen, das ist eben nicht nur das Dach überm Kopf zu einem akzeptablen Preis. Das sind Grünflächen, wo man sich begegnen kann, Dienstleistungen wie Cafés, Supermärkte oder medizinische Einrichtungen. Kazepov: „Das fördert die soziale Mischung und Interaktion im öffentlichen Raum. Diese Begegnungen tun der Bevölkerung sehr gut.“ Er verweist in diesem Zusammenhang auf das Beispiel Parks. In seiner italienischen Heimat gebe es welche, in den Peripherien von Großstädten, um die mache man einen Bogen. Österreich – insbesondere Wien – versuche hier einen anderen Weg. Diese Problematik, dass sich die Menschen mancherorts nicht begegnen können, gebe es weitgehend nicht. Širbegović sieht hierbei schon die Verbindung der verschiedenen Dimensionen: „Quartiersentwicklung mit Infrastruktur, Bildung, Arbeiten und Wohnen sowie hochqualitativen Freiräumen ist schon die halbe Miete. Das ist ökologisch und nachhaltig und schafft somit tatsächlich leistbares Leben.“

Fortschrittlicher Klimaschutz

Für klimafittes Bauen brauche es aber einen Bewusstseinswandel. Man habe früher, so Huss, grundverschwendend gebaut, etwa Einkaufszentren, ohne das Wohnen mitzudenken. Man könne bestehende Anlagen adaptieren, etwa Stockwerke dazubauen. Die erwähnten sozialen Räume wie Promenaden mit Bäumen, Parks und Grünflächen kühlen zudem ab. Der technologische Fortschritt hilft dabei, weiß Širbegović. Bauteilaktivierung, nachhaltigere Baumaterialien, Photovoltaik-Anlagen und weitere Innovationen werden bei neuen Projekten mitgeplant, bei älteren implementiert.

Puscher wiederum sieht die Fortschritte auch anderen Umständen geschuldet. Europaweite Vorgaben holen jene mit ins Boot, die vielleicht eher an Rendite denken als an Wohnraum: „Das Klimathema fordert alle. Die EU-Taxonomie ist ein ganz wesentlicher Punkt. Es geht darum, Nachhaltigkeitskriterien zu erfüllen, wofür es einen Kredit gebe. Das führe dazu, dass Entwickler, die mehr auf Rendite achten als auf das Soziale, ebenfalls für nachhaltige Maßnahmen zu begeistern sind. Damit gibt es in der gesamten Entwicklerszene sehr viel Zugang, sich mit Nachhaltigkeit auseinanderzusetzen.“

Fallstricke bewusst machen

Plant man zeitgemäß, ist sozialer und moderner Wohnbau also per se klimafit. Neben den rechtlichen Bedingungen gibt es aber auch einige Fallstricke, etwa wie man den Zugang regelt. Kazepov sagt dazu: „Wien hat neben drei, vier anderen Städten in Europa seit Jahren das größte Bevölkerungswachstum.“ Zudem gibt es einen starken Druck, viele Wohnungen zu bauen, damit Angebot und Nachfrage nicht zu weit auseinanderdriften und Wohnraum teurer wird. Natürlich



„Grund und Boden sind ein heikles Thema. Dieses Gut ist endlich“, betont Gregor Puscher, Geschäftsführer des Wohnfonds Wien.

spielen weitere rechtliche Themen eine Rolle. Das betrifft etwa eine Zweckwidmung der Wohnbauförderung, und die Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern ist hierbei ebenfalls hinderlich.

Zudem gibt es auch noch viel Bestand, der saniert werden kann. „Es gibt einen wesentlichen Teil an Bestandsobjekten aus der Gründerzeit oder auch aus den 1950er- und 1960er-Jahren bis hinein in die 1980er- und 1990er-Jahre“, weiß Puscher. Sanierung ist also ebenfalls notwendig und dank des Fortschritts auch möglich. Kazepov nennt noch einen Punkt, der beachtenswert ist: „Es gibt auch das Thema ‚Green Gentrification‘. Man baut die Grünflächen aus, und plötzlich kommen dann höhere soziale Klassen, weil es wieder schöner ist. Niedrigeinkommen müssen weichen. Es gibt dann keinen Bäcker, sondern eine Boutique du Pain.“

Mutig in die Zukunft

Kluge Wohnbaupolitik löst diese Fallstricke auf, aber die geschilderten Umstände gelten nicht nur für die Großstadt. Wenn der Wille da ist, ist es möglich, sozial, leistbar und nachhaltig zu bauen. Der Zugang zu Wohnraum spiele letztlich auch demokratiepolitisch eine Rolle. Wer zu seiner unmittelbaren Wohnungsbau einen Bezug habe, der gestalte auch mit. Dazu braucht es Entscheidungsträger:innen, die mutig sind, zuhören und Lebensraum gemeinsam gestalten können und wollen. Die gute Nachricht ist: Es geht. ▀

Bastelhit Mietrecht

Einfach, transparent, leistbar: Eine grundlegende Reform des Mietrechtsgesetzes steht für 2024 auf dem Programm. Ob der große Wurf gelingen kann, darf jedoch bezweifelt werden. Im dafür zuständigen Justizministerium gibt es dazu bisher noch nicht einmal eine Arbeitsgruppe.

TEXT ALEXANDER FOGGENSTEINER

Alle leiden unter der Turboteuerung, nur in der Hausherrnwohnung knallen die Korken. „Vermieter:innen bezahlen zwar keine Energiekosten“, sagt Helene Schubert, Ökonomin des Österreichischen Gewerkschaftsbundes (ÖGB), „aber sie profitieren von jeder Mietpreisanpassung, die mit der Inflationsrate indexiert ist, weil diese wiederum im Wesentlichen die stark gestiegenen Energiepreise reflektiert.“ Die Belastungen für die Mieter:innen sind ohnehin schon hoch. Und Schubert weist darauf hin, dass die Mieten seit 2008 doppelt so stark gestiegen sind wie die Inflationsrate.

Die Rechnung bezahlen am Ende also die Mieter:innen, und zwar doppelt: einmal tatsächlich für Strom und Gas und ein zweites Mal nach der nächsten indexbasierten Mietpreiserhöhung, also per Anfang April 2023 – „so sind Vermieter:innen die uneingeschränkten Nutznießer:innen“, kritisiert Schubert. Die Mieter:innen sind überwiegend bei den unteren Einkommen zu finden, während das Gros der Mieteinnahmen an die Top-Verdiener:innen bzw. Top-Vermögenden geht. Fast jede:r zweite Mieter:in empfindet die Situation laut einer Umfrage als belastend.

Mediterran mieten

Die Volkswirtin Schubert plädiert für eine Beschränkung der Mieterhöhungen nach spanischem, portugiesischem bzw. französischem Vorbild: Mietpreiserhöhungen sind auf der Iberischen Halbinsel mit 2 Prozent und in Frankreich mit 3,5 Prozent gedeckelt. Solange die Inflationsrate so hoch ist, so Schubert, sollten die Mieterhöhungen überhaupt ausgesetzt werden. Das würde auch die Inflationsrate senken. In Österreich sollen Richtwertmieten

nach Berechnungen der Arbeiterkammer per 1. April 2023 um 8,6 Prozent erhöht werden – davon wären knapp 400.000 Haushalte betroffen.

Es tut sich nichts

Das Mietrechtsgesetz (MRG) stammt aus dem Jahr 1981. Und es muss dringend reformiert werden. Da sind sich Interessen- und Standesvertreter:innen, aber auch viele Politiker:innen einig.

Im Programm der Regierung Kurz aus dem Jahr 2020 heißt es dazu: „Bei der Novellierung des Mietrechts sollen folgende Ziele Berücksichtigung finden: [t]ransparentes, nachvollziehbares Mietrecht ..., [h]ohe Rechtssicherheit und Rechtsdurchsetzbarkeit ..., [t]ransparente Preisbildung, die zu einem leistbaren Mietpreis für die Mieterinnen und Mieter führt ..., [d]as Mietrecht soll attraktiviert werden, um Ökologisierung zu forcieren.“

Nach gut drei Jahren Koalitionsarbeit der ÖVP-Grünen-Regierung hat Justizministerin Alma Zadic im Vorjahr Aktivitäten angekündigt, aber „es tut sich nichts“, wie es aus der für Mietrecht zuständigen Abteilung II im Justizministerium heißt.

Dabei besteht dringender Handlungsbedarf. Denn das Mietrecht ist „auch für Spezialisten kaum zu überschauen ..., geschweige denn für normale Mieter oder Vermieter. Mietvertragsstreitigkeiten und permanente Reformen im Detail sind an der Tagesordnung.“ Zu diesem Urteil kommen zwei deutsche Studienautoren in ihrer wohnungspolitischen Analyse Wiens.

Aber auch für österreichische Jurist:innen ist das Gesetz „wahn-sinnig kompliziert“, denn „der Teufel steckt im Detail“. Und in jedem Mietvertrag „finden sich gesetzwidrige Klauseln“, sagt Wal-



Solange die Inflationsrate so hoch ist, so Helene Schuberth, sollten die Mieterhöhungen überhaupt ausgesetzt werden. Das würde auch die Inflationsrate senken.

ter Rosifka, Mietrechtsexperte der Arbeiterkammer Wien (AK), im Gespräch mit A&W. Besonders krasse Mietverträge enthalten nach seiner Analyse „mehr als 70 rechtswidrige Klauseln“, in einem besonders schlimmen Fall habe er 118 ungesetzliche Klauseln in nur einem Vertrag gefunden.

Richterliches Urteil

Bei jeder zweiten bei Gericht anhängigen Rechtsstreitigkeit dauern die Verfahren inklusive Gutachten und Prozess viele Jahre und kosten oft viele Tausend Euro. Und wie skurril die Situation immer wieder einmal sein kann, beschreibt Rosifka anhand eines Beispiels: „Nicht einmal Gerichte kommen in ein und derselben Causa zum selben Ergebnis“, schildert er und zitiert einen Fall, bei dem drei Gerichte bei ein und derselben Wohnung und nach demselben Gesetz zu drei unterschiedlichen Mietpreisen gekommen sind: „Im Mietvertrag war eine Miete von 604 Euro festgesetzt. Im ersten Verfahren hat das Bezirksgericht eine Miete von nur 459 Euro für zulässig erklärt, in zweiter Instanz hat das Landesgericht eine Miethöhe von 547 Euro festgesetzt, und am Ende hat der Oberste Gerichtshof eine Miete von 481 Euro für zulässig erklärt.“ Die Gerichtsurteile lagen um fast 20 Prozent auseinander.

Das ärgert nicht nur Mieter:innen und Vermieter:innen, sondern am Ende auch Richter:innen, weil zum Beispiel nicht klar ist, welcher Teil des Mietrechtsgesetzes anwendbar ist oder nicht. Sabine Matejka, Präsidentin der Richtervereinigung: „Natürlich wäre eine Reform des Mietrechts angesagt. Es gab in den vergangenen Jahren viele Vorschläge aus Fachkreisen der Justiz. Das war aber alles politisch nicht umsetzbar, weil sich die verschiedenen Inter-

sengruppen der Vermieter:innen und Mieter:innen am Ende nicht einigen konnten.“ Als nur ein Beispiel nennt sie die Mietzinsbildung: „Das Gesetz mit den vielen Zu- und Abschlägen einfacher zu gestalten wäre sicher sinnvoll.“

Wunsch nach dem großen Wurf

Der Verband der Immobilienreuhänder forderte 2012 ein „zukunftstaugliches Mietrecht“ ein und stellte laut der Tageszeitung „Der Standard“ dafür auch Zugeständnisse in Aussicht. Und Wolfgang Brandstetter unternahm als Justizminister 2014 einen Versuch für ein neues Mietrecht. Er wollte einen „großen Wurf“, scheiterte aber, wie alle vor und auch nach ihm.

Rosifka bringt die Wünsche vieler auf den Punkt: „Wir brauchen ein für alle einheitliches Mietrechtsgesetz, das für sämtliche Räume gilt“, sagt er, also gleichermaßen für Zinshäuser aus dem Jahr 1910 wie für Mietskasernen der 1930er-Jahre, Bauten der 1950er- und 1960er-Jahre und auch für Neubauten.

Ziel ist ein transparentes und leicht verständliches Gesetz, sozusagen ein neues, zukunftstaugliches Mietrechtsgesetz 2024. Es soll aus Sicht der Mieter:innen leistbares Wohnen sichern und aus Sicht der Vermieter:innen Rechts- und Planungssicherheit bieten, um die Erhaltung der Häuser sicherzustellen.

Ein Mietvertrag soll in 15 Minuten ausgefüllt, durchgelesen und verstanden werden können, so lautete immer wieder ein Versprechen der Politik. Die Miethöhe sollte sich am Medianeinkommen orientieren. Mit so einem neuen Mietrechtsgesetz sollten alle Rechtsunsicherheiten und Zersplitterungen der Vergangenheit beseitigt sein.



Erhaltungs- und Verbesserungspflicht der Vermieter:innen: Sobald eine ausreichende Mietzinsreserve vorhanden sei, „müssen Hauseigentümer:innen das Haus verbessern. Es kümmert sich derzeit nur niemand darum“, sagt Walter Rosifka.

Wie so ein erster Entwurf aussehen könnte, wurde vor acht Jahren in Form eines Universalmietrechtsgesetzes der Öffentlichkeit vorgestellt. Vier Jahre später wurde dazu im Parlament ein Initiativantrag der SPÖ gestellt. Doch auch dieser Vorschlag ist durchgefallen. „Damals diskutierten die Parteien den Antrag im Nationalrat nur sehr oberflächlich“, wie sich Rosifka erinnert, „die ÖVP hat über das Universalmietrecht nie wirklich ernsthaft verhandelt.“

Was ist jetzt zu tun?

„Das Gesetz muss einfach neu geschrieben werden“, sagt der AK-Experte. Es gibt natürlich Grundthemen, die sich immer wieder in den Gesetzen finden: Kautionspflichten, Duldungspflichten, Miethöhe, Betriebskosten oder Kündigungsgründe.

Was im Gesetz grundlegend anders geregelt werden muss, ist das Thema Befristung: Nur Privatpersonen sollten befristet vermieten dürfen und nur maximal eine Wohnung. Oder es wird geregelt wie in Deutschland, wo nur noch aus triftigem Grund befristet vermietet werden darf: zum Beispiel auf 14 Jahre, weil Eltern ihre Eigentumswohnung danach für ihr dann großjähriges Kind verwenden wollen. „Das wäre ein qualifizierter Zeitmietvertrag nach deutschem Vorbild“, beschreibt Rosifka.

Was schon jetzt im Gesetz stehe, aber oft einfach ignoriert werde, seien Erhaltungs- und Verbesserungspflichten der Vermieter:innen, wie etwa das Anschließen des Hauses an die Fernwärme. Sobald eine ausreichende Mietzinsreserve vorhanden sei, „müssen Hauseigentümer:innen das Haus verbessern. Es kümmert sich derzeit nur niemand darum“, sagt Rosifka. Diesen geltenden Passus will er zum Beispiel auch in das neue Gesetz übernehmen. Der soll dann für alle Mietwohnungen gelten.

Auch Mietzinsbegrenzungen müssten laut dem AK-Experten fast überall gelten: „Diese müssen sich an einem Grundbetrag orientieren, mit klar definierten und begrenzten Zuschlagsmöglichkeiten.“ Und eine neue mietrechtliche Normwohnung muss im neuen Gesetz sehr viel besser und genauer beschrieben werden, als das derzeit für Richtwertmieten der Fall ist (siehe weiter unten).

Komplexer Status quo

Wie komplex ist das MRG wirklich? Ein kurzer Abriss soll das darlegen: In Österreich gibt es rund 1,7 Millionen Wohnungsmietverträge. Davon sind 700.000 Verträge von Genossenschaften. Die restliche Million setzt sich so zusammen: 500.000 sogenannte freie Mieten, die nicht preisgedeckelt sind, der Rest sind 130.000 Kategorie- und 370.000 Richtwertmieten.

Kategoriemieten gelten für Altbaumieten:innen. Die Verträge sind hauptsächlich zwischen 1. Jänner 1982 und 28. Februar 1994 abgeschlossen worden, bestehen also seit mindestens 29 Jahren. Der Mietzins der Kategoriemietverträge ist an den Verbraucherpreisindex 2000 gekoppelt. Eine Mietzinserhöhung ist immer mit einer Verlautbarung durch das Justizministerium verbunden. Auslöser für eine Kategoriemietzins-Erhöhung ist eine Inflation von 5 Prozent seit der letzten Anpassung. Der Basismietzins in Kategoriewohnungen liegt im März 2023 bei 4,23 Euro je Quadratmeter, die Kategorie B liegt bei 3,18 Euro, C bei 2,12 Euro und D bei 1,06 Euro.

2022 sind diese Mietverträge gleich dreimal erhöht worden: im April, im Juni und erneut im November um jeweils fast 5,5 Prozent. Die Mieter:innen zahlen damit nun um 17,5 Prozent mehr Miete als noch 2021.

Seit dem 1. März 1994 gelten die Richtwerte für die Berechnung von Mieten. Für die Richtwertmieten wurde eine sogenannte Normwohnung erfunden. Diese entspricht einer mindestens 30 Quadratmeter großen Kategorie-A-Wohnung mit Zimmer, Küche, Bad, WC, Vorraum und Zentralheizung – allerdings gemessen an einer Zeit praktisch ohne Telefone, Gegensprechanlagen oder Waschmaschinenanschlüsse, wofür daher Zuschläge verrechnet werden.

Alle zwei Jahre und wieder zum 1. April 2023 wird der Richtwert an die Inflation angepasst. Auch hier verlautbart das Justizministerium die neuen Werte. Da der Richtwert auf Basis der geförderten Baukosten berechnet wird, hat er in jedem Bundesland eine andere Höhe (siehe Kasten).

Dazu kommen zum Beispiel Lage- und andere Zuschläge. Letztere errechnen sich aus den Grundstückskosten. Ob sie verlangt werden dürfen, hängt etwa davon ab, ob Gebäude in einer Gegend stehen, die über- bzw. unterdurchschnittlich gelegen ist. Damit sollte bis zu einem gewissen Grad der sogenannte freie Wohnungsmarkt mitberücksichtigt werden. Hauptargument der Vermieter:innen: Ein Grundstück am Wiener Gürtel hat einen anderen Wert als eines in einem Villenviertel. ▀

Judith Wittrich, Referentin in der Abteilung Kommunalpolitik der AK Wien

Zusammengefasst von Eva Winterer

Hitze-Grätzl jetzt klimagerecht umbauen

Die Klimafrage ist die größte Verteilungsfrage aller Zeiten, so schrieb die A&W in ihrer Ausgabe 02/2023. Ein Aspekt, der das verdeutlicht, zeigt sich beim Thema Wohnen in der Stadt. Denn Menschen mit weniger Einkommen erleben die doppelte Hitzebelastung, wie der AK-Sozialraummonitor deutlich belegt. Das zeigen auch aktuelle Stadtklimauntersuchungen: Obwohl Wien eine durchgrünte Stadt ist – die Hälfte der Fläche besteht aus Grün- und Wasserflächen –, sind nicht alle Teile der Stadt urbanen Hitzeerscheinungen in gleichem Umfang ausgesetzt.

Denn es wird spürbar heißer: Die Hitzewellen werden im Schnitt länger. Von Überwärmung betroffen sind dicht bebaute Gründerzeitviertel mit wenig Frischluftzufuhr, starker Versiegelung und wenig Begrünung und Bäumen. An den heißen Tagen ist es oft mehrere Grad wärmer, und die nächtliche Abkühlung ist geringer als in Grätzeln mit viel Grün. In vielen dieser Viertel leben Menschen mit geringerem Einkommen, und das oft in beengten Wohnverhältnissen. Da sie keine Ausweichmöglichkeiten haben, wie kühlere Zweitwohnsitze auf dem Land etwa, kommt es zu einer doppelten Hitzebelastung. Im Rahmen der AK-Studie „Klimagerechtigkeit im öffentlichen Raum – Vision Wiener Klimastraßen“ wurden kühlende Klimastraßen-Typologien systemisch erarbeitet, um die Lebensqualität in den betroffenen Grätzeln zu heben. Ziel ist es, Hitzeeinseln zu vermeiden und neue, im Sommer gut nutzbare und wohnungsnahe Freiräume für jene Menschen zu schaffen, die in dicht bebauten Stadtteilen wohnen. Erfolgreiche Projekte in anderen europäischen Großstädten zeigen folgende Parameter: eine klare Kommunikation der Ziele, Reduktion des Autoverkehrs, Entsiegelung und mehr Grün sowie eine breite Einbeziehung der Bevölkerung. Im Detail braucht es für den Umbau von Hitze-Grätzeln in Klima-Grätzl ein Denken in ganzen Stadtvierteln, eine gezielte Förderung von mehr Grün in dicht besiedelten Gegenden sowie mehrsprachige Bürger:innenbeteiligungsprojekte. Und für wegfallende Parkflächen sind leistbare Angebote für jene zu schaffen, die auf ein Auto angewiesen sind. Für diese Form des Hebens der Lebensqualität in den Hitze-Grätzeln braucht es umgerechnet 25 Millionen Euro an Investitionen durch die Stadt; eine gute Investition, um die Temperatur in den betroffenen Stadtteilen um 5 bis 15 Grad zu senken und die Lebensqualität – unabhängig vom Einkommen – zu steigern.

**So bekommen Sie alle aktuellen Beiträge direkt in Ihr Postfach:
A&W-Blog abonnieren unter awblog.at/blog-abo**

Massives Heim-Weh

Die Ausgaben fürs Wohnen sind erheblich gestiegen – und steigen weiter. Immer mehr Menschen wissen nicht mehr, wie sie ihr Dach über dem Kopf bezahlen sollen. Welche Unterstützungsleistungen gibt es? Und wie müsste die Politik hier gegensteuern?

TEXT ALEXIA WEISS

Fast jede:r Zweite empfindet derzeit die nötigen Aufwendungen fürs Wohnen als belastend, ein Fünftel sogar als sehr belastend. Besonders unter Druck sind dabei Mieter:innen, wie eine aktuelle Integral-Umfrage unter 1.000 Befragten zeigt: 60 Prozent von ihnen stöhnen angesichts der gestiegenen Vorschreibungen.

Laut den neuesten Zahlen der Statistik Austria sind die Mieten in ganz Österreich im Jahresvergleich (4. Quartal 2021 zum 4. Quartal 2022) bereits um 7 Prozent gestiegen. Extreme Anstiege gab es aber vor allem bei den Energiekosten: Haushaltsenergie verteuerte sich im Jänner 2023 um 40,8 Prozent, sagt Angela Pfister vom Volkswirtschaftlichen Referat des ÖGB.

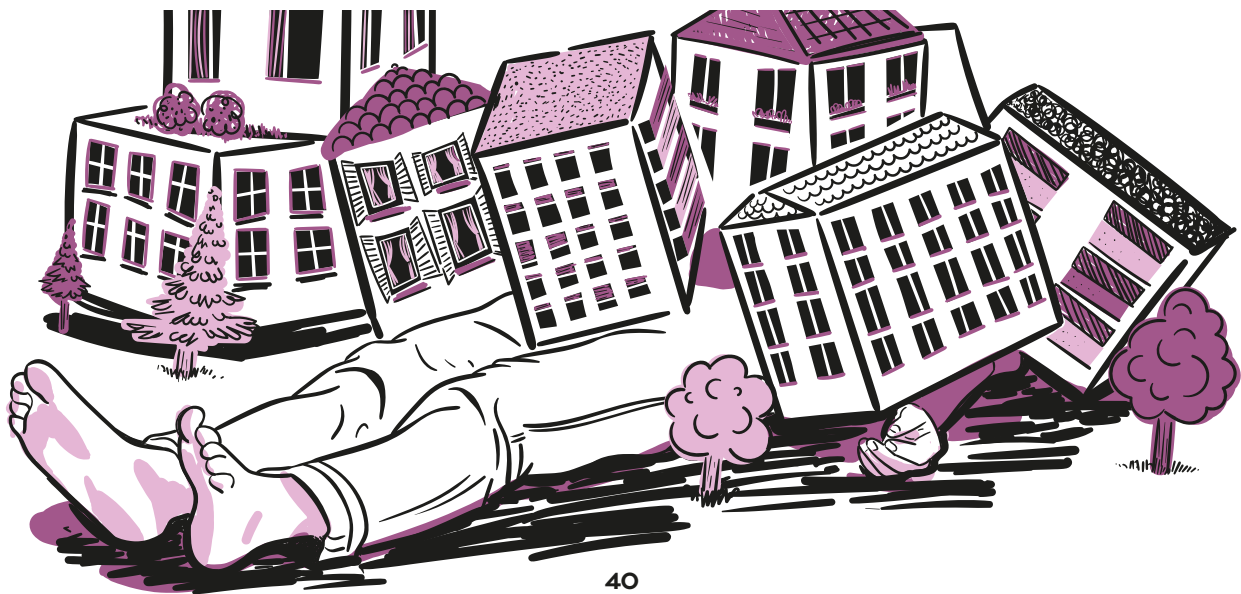
Wer mit Gas heizt, sieht sich im Schnitt mit einer Verteuerung von 104 Prozent konfrontiert. „Manch einer muss sogar das Drei- bis Siebenfache zahlen.“

Beratungsdschungel

Und dann sind da noch die gestiegenen Zinsen für Kredite, die zur Errichtung oder zum Kauf eines Eigenheims aufgenommen wurden. Bei variabel verzinsten Bankkrediten hat sich das Zinsniveau innerhalb eines Jahres um bis zu 3,25 Prozentpunkte erhöht, sagt Augustin Gerhard, Experte für Kredite in der AK Oberösterreich. Was aber tun, wenn es sich hinten und vorne nicht mehr ausgeht mit dem Geld? „Nicht den Kopf in

den Sand stecken“, betont Wohn-Experte Thomas Ritt von der AK Wien. Wichtig sei, hier sofort ins Tun zu kommen, eine Beratungsstelle aufzusuchen und sich über Unterstützungsmöglichkeiten zu informieren.

Was die Expert:innen bemängeln: Wer sich nach Förderungen umsieht, ist mit einem Bürokratiedschungel konfrontiert. „Wir sehen hier wieder einmal eine zerspragelte Situation zwischen Bund und Ländern, manchmal muss man sich an Sozialorganisationen wenden, manchmal an Gemeinden“, erläutert Sandra Matzinger, Referentin in der Abteilung Wirtschaftspolitik der AK Wien. Je nach Bundesland differieren sowohl Unterstützungsbeiträge als auch die Anspruchsvoraussetzungen.





Wird es finanziell eng: „Nicht den Kopf in den Sand stecken. Beratungsstellen aufsuchen und sich über Unterstützungsmöglichkeiten informieren“, betont Thomas Ritt, AK Wien.

Wohnschirmberatung: Die Not vieler steigt. „Die Beratungsstellen sind teils überlastet mit Wartezeiten von bis zu vier Wochen“, so Alexandra Adem, Volkshilfe Wien.

Wie aber finden Betroffene heraus, wo ihnen geholfen wird? „Hier haben wir als AK in der Coronazeit den Wohnschirm gefordert“, betont Ritt. Dieser wurde inzwischen eingerichtet. Seit 2022 wird hier bei Wohnkosten geholfen (konkret bei Mietrückständen), seit diesem Jahr auch bei Energiekosten (sowohl bei Rückständen als auch in Form einer Pauschalzahlung, wenn es schwerfällt, die laufenden Vorschreibungen zu stemmen). Der Wohnschirm ressortiert zum Sozialministerium, wurde aber in der Abwicklung an NGOs übertragen, wobei der Volkshilfe Wien die Gesamtkoordination zukommt.

Wohnschirmherrin

Alexandra Adam leitet seitens der Volkshilfe Wien die Abwicklungsstelle des Unterstützungsprogramms Wohnschirm. Für Wohnungssicherung wurden seit 2022 über 7.000 Betroffene mit 8,5 Millionen Euro unterstützt. Der Wohnschirm Energie, den es erst seit Jahresbeginn gibt, zahlte bisher 2,2 Millionen Euro, bewilligt wurden dabei rund 1.200 Anträge.

Das große Plus des Wohnschirms: Hier gibt es auch eine Beratung, und Nachhaltigkeit wird großgeschrieben. „Wir schauen uns in der Beratung also an, ob eine Wohnung mit dem zur Verfügung stehenden Einkommen gehalten

werden kann“, präzisiert Adam. Dabei werden die Ausgaben nach Dingen durchforstet, auf die verzichtet werden kann, es wird aber auch überprüft, ob es zum Beispiel möglich ist, auf einen günstigeren Energieanbieter umzusteigen, oder auf welche Unterstützungsleistungen noch Anspruch besteht.

Wie sich zeigt, ist der Bedarf an dieser Form der Beratung und Unterstützung hoch. „Die Beratungsstellen sind teilweise überlastet, in Wien beträgt die Wartezeit auf einen Termin derzeit zum Beispiel drei bis vier Wochen.“ Das Netz an beratenden Stellen wird daher ausgebaut. Was Adam auch festhält: „Wenn man sich den Haushaltsplan der Betroffenen ansieht, wird es immer schwieriger, etwas wegzustreichen.“

AK und ÖGB plädieren daher dafür, weniger bei Hilfen als bei den Kosten an sich anzusetzen. „Einmalige Zuschüsse reduzieren die Energiekosten bei Weitem nicht ausreichend und haben keine dauerhaft dämpfende Wirkung auf die Inflationsrate“, so Pfister.

Worauf sich die Regierung bereits einigen konnte, ist die Strompreislösung. Hier gibt es einen Zuschuss ab einem unteren Referenzwert von 10 Cent pro Kilowattstunde bis zu einer oberen Grenze von 40 Cent pro Kilowattstunde. Abgerechnet wird dies direkt mit den Energieanbietern.

Pfister bemängelt hier, dass Energieanbieter nicht transparent darlegen müssen, wie ihre Preise zustande kommen, und dass es keinen Preisdeckel fürs Heizen gibt.

Ungebremst

Vehement fordern ÖGB und AK nun auch Preisbremsen bei anderen Energieträgern wie Gas. Vor allem aber brauche es in Österreich dringend einen Stopp im Bereich der Mieten, sagt Lukas Tockner, Referent für Wohnungspolitik in der AK Wien. Die Mieteinnahmen würden seit zehn Jahren überproportional steigen.

Hier brauche es zwei rasche Maßnahmen: einerseits ein Aus für befristete Mietverträge, denn sie seien Preistreiber, und andererseits eine Mietpreislösung in Höhe von 2 Prozent pro Jahr. „Einige Länder haben das ja schon gemacht“, so Tockner.

Die ÖVP legte sich hier allerdings im März quer: Statt der von den Grünen favorisierten Mietpreislösung kommt nun eine einmalig ausbezahlte Wohnkostenbeihilfe in Höhe von etwa 200 Euro pro berechtigten Haushalt. Dafür nimmt die Regierung 250 Millionen Euro in die Hand. Die Richtwertmieten wurden daher am 1. April wie geplant um 8,6 Prozent erhöht – und die Teuerungsschraube dreht sich weiter. ▀

Epizentrum der Rendite-Gier

Die Logik von Angebot und Nachfrage funktioniert auf dem Immobilienmarkt nicht. Steigt das Angebot, steigen dort auch die Preise. In Tirol ist die Frage nach leistbarem Wohnraum zum Politikum geworden.



TEXT CHRISTIAN DOMKE SEIDEL

Der Immobilienmarkt spürt gerade die viel zitierte unsichtbare Hand. Allerdings an der Gurgel. Denn wenn es um Wohnraum geht, gelten propagandisierte Regeln der Betriebswirtschaft nicht mehr. In den vergangenen Jahren bauten Investor:innen sehr viele Häuser und erhöhten so das Angebot drastisch – die Preise stiegen dennoch. „Die Regel, die man aus der Wirtschaftslehre kennt, trifft hier nicht zu“, stellt Hannes Gschwentner fest. Er ist technischer Geschäftsführer der gemeinnützigen WohnungsGmbH NEUE HEIMAT TIROL (NHT). Investor:innen wollen in erster Linie keinen Wohnraum für Menschen, sondern Rendite erschaffen, also bleiben sie oft leer. „Weil Immobilien allein durch ihren Bestand selbst 6 bis 8 Prozent an Wert gewinnen. Wenn ich die Wohnung vermiete, erreiche ich diese Rendite kaum“, so Gschwentner weiter.

Tirol hat in den vergangenen Jahren einen regelrechten Boom erlebt. „Ab dem Jahr 2008 gab es eine Flucht ins Betongold. Die Niedrigzinsphasen auf dem Kapitalmarkt befeuerten das, und ein Run auf Wohnimmobilien als Anlageobjekt begann“, erklärt Gschwentner. Von jährlich

6.200 Wohneinheiten im Jahr 2021 wuchs das Bauvolumen auf 7.000. Bei diesen Zahlen sind aber auch Einfamilienhäuser dabei. Betrachtet man nur Wohnanlagen – also Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen – wird der Beton-Boom deutlicher. Aus rund 2.700 Wohnungen im Jahr 2013 wurden 3.400 im Jahr 2021.

Völlig losgelöst

Eigentlich ist das gut, denn immer mehr Wohnraum sollte zu sinkenden oder zumindest stagnierenden Wohnkosten führen. Doch der Immobilienmarkt ist völlig entkoppelt von solchen Logiken. Die Preise schossen in die Höhe. Laut Statistik Austria war Tirol im Jahr 2021 mit durchschnittlich 9,30 Euro pro Quadratmeter Wohnraum hinter Salzburg (10,10 Euro) und Vorarlberg (9,80 Euro) das drittteuerste Bundesland in Österreich. Wer in Innsbruck aktuell eine frei finanzierte Wohnung mieten will, zahlt 13,90 Euro pro Quadratmeter. In Kufstein sind es 11,40 Euro.

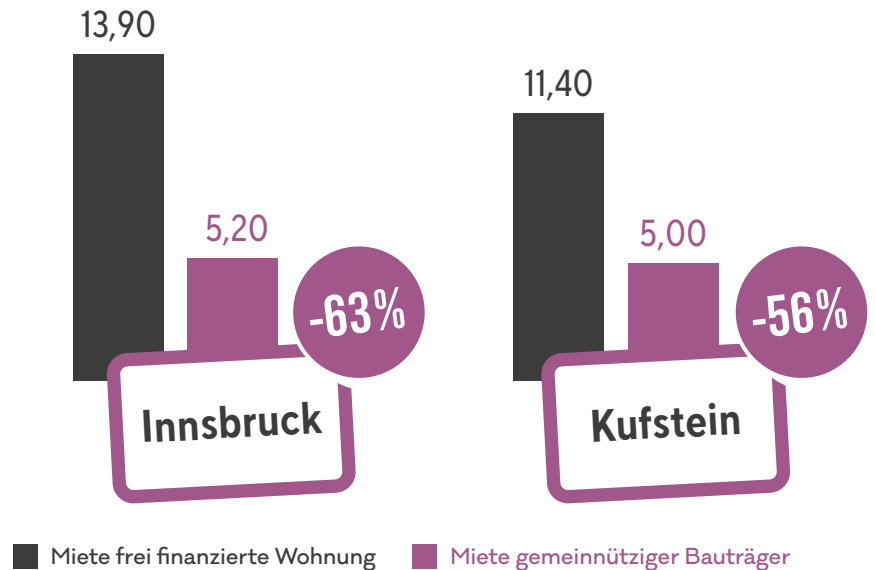
Der Gegenentwurf zur Rendite-Gier sind gemeinnützige Bauträger. Davon gibt es in Tirol insgesamt acht, NHT ist einer davon. Wer es schafft, als Mieter:in eine solche Wohnung zu ergattern, zahlt oftmals nicht einmal die Hälfte. In Innsbruck liegen die NHT-Mieten bei 5,2 Euro pro Quadratmeter (63 Prozent Einsparung), in Kufstein bei 5 Euro (56 Prozent Einsparung). Diese enorme Differenz macht auch klar, warum landesweite Durchschnittspreise eine eher unpräzise Orientierungshilfe sind. Allein lebende Menschen zahlen in Innsbruck für kleinere Wohnungen schon 20 Euro pro Quadratmeter, so Gschwentner.

Mult-Epizentren

Bei der Entwicklung von Immobilienpreisen ist das Stadt- auch das Epizentrum. Als Nächstes folgt der Speckgürtel, dann umliegende Regionen. Tirol ist jedoch bei Tourist:innen sehr beliebt, und die Naherholungsgebiete verteilen sich über das

Immobilienmarkt Tirol – von der Logik entkoppelt: Mietpreise/Quadratmeter dem Jahr 2021

Quellen: Statistik Austria, NHT



gesamte Bundesland. „Zunächst wurde Innsbruck kaum mehr leistbar, dann der Speckgürtel, der sich immer weiter ausdehnt hat. Nach dem Großraum Innsbruck kamen die touristisch interessanten Gebiete wie Kitzbühel, Zillertal, Ötztal und St. Anton, in denen das Gleiche passierte. Jetzt gibt es kaum noch Gebiete, in denen es günstige Wohnungen zu kaufen gibt“, zeichnet Gschwentner die Entwicklung nach. 15.000 Euro pro Quadratmeter schocken in Kitzbühel niemanden mehr.

Darunter leiden die Tiroler:innen. In einem Investitionsleitfaden für den Immobilienkauf in Tirol schreibt das „Handelsblatt“ unter dem Punkt „Was deutsche Interessenten beachten müssen“ folgende Erkenntnis: „Bei Einheimischen haben die Preissteigerungen der Ferienimmobilien teilweise Unmut ausgelöst. Sie befürchten, auf dem Immobilienmarkt nicht mehr zum Zug zu kommen.“

Das hat sich auch politisch niedergeschlagen: „Die Gemeinden sind restriktiver geworden. In der letzten Gemeinderatswahl stand leistbares Wohnen sehr im Fokus. Seitdem treten Gemeinderät:innen und Bürgermeister:innen bei Bauprojekten

von Investor:innen stark auf die Bremse“, erklärt Gschwentner. Der Hintergrund ist, dass Bauland knapp wird. Um Preise anbieten zu können, die sich die Menschen in Tirol leisten können, darf ein Quadratmeter Bauland nicht mehr kosten als 300 Euro. „Je mehr Anlageobjekte gebaut werden, desto schwerer ist es für gemeinnützige Bauträger, ihre Projekte umzusetzen. Der Grundstücksmarkt ist ziemlich ausgetrocknet – eine Folge des Baubooms“, so der NHT-Geschäftsführer weiter. Deswegen sind auf dem freien Markt rund 700 Euro pro Quadratmeter zumindest nicht unüblich.

Auf rechtlichen Instrumenten spielen

Die Gemeinden müssen also helfen. „Es gibt Instrumente der Bodenpolitik und Raumordnung, die wir schon länger diskutieren. Es kann ja nicht sein, dass man mit Eigentum tun und lassen darf, was man will“, fordert Leonhard Plank. Er ist Experte im Forschungsbereich Finanzwissenschaften und Infrastrukturpolitik am Institut für Raumplanung der TU Wien.



**„In Tirol gibt es kaum noch Gebiete, in denen es günstige Wohnungen zu kaufen gibt“,
beklagt Hannes Gschwentner, NEUE HEIMAT TIROL.**

Dabei geht es um aktive Widmungspolitik oder Zweitwohnsitz-Verbote. Plank nennt ein solches Maßnahmenpaket „eine ‚institutionalisierte Mietpreisbremse‘. Ziel ist es, langfristig die Bautätigkeit und Bereitstellung gemeinnützigen Wohnraumes zu fördern.“

Natürlich sind die Gemeinden in Tirol sehr viel aktiver geworden in den vergangenen Monaten. Auf Landesebene gehen die Maßnahmen gegen die steigenden Immobilienpreise aber kaum über Lippenbekenntnisse hinaus. Zuletzt forderte Tirols Landeshauptmann Anton Mattle (ÖVP) eine Erleichterung bei der Wohnkreditvergabe. Die Finanzmarktaufsicht fordert, dass Kreditnehmer:innen 20 Prozent Eigenmittel aufbringen müssen und maximal 40 Prozent des Haushaltseinkommens für die Tilgung aufwenden dürfen. „Der Druck gegenüber der Finanzmarktaufsicht muss erhöht werden. Denn ich will, dass Tirol ein Land der Eigentümer:innen ist, nicht der Mietabhängigkeit“, polterte Mattle.

Selektive Wahrnehmung

Das Problem sieht Mattle darin, dass Interessent:innen schwer Kredite bekommen – und nicht darin, dass sie deshalb schwer Kredite bekommen, weil die Preise hoch

und die Einkommen niedrig sind. Tirol liegt beim Einkommen im Ländervergleich auf dem letzten Platz. Im Durchschnitt bleiben Tiroler:innen 1.380 Euro netto pro Monat. Einem Pärchenhaushalt stehen also netto 2.760 Euro zur Verfügung. Es dürfen also durchschnittlich 1.104 Euro für die Tilgung eines Kredits verwendet werden. Laut Statistik Austria kostet eine Wohnung mit 80 Quadratmetern in Tirol im Schnitt 274.000 Euro. Das Pärchen muss also Eigenmittel in Höhe von 54.800 Euro haben. Laut Daten der Österreichischen Nationalbank (OeNB) braucht das Tiroler Pärchen rund zehn Jahre, um diese Summe zu sparen. Jetzt müssen sie noch einen Kredit über 219.200 Euro aufnehmen. Bleiben die Kreditzinsen gleich, hat das Pärchen nach 53 Jahren die Wohnung abbezahlt. Mattles Vorschlag funktioniert also nicht einmal dann, wenn er ohne Nebenkosten abläuft und das Pärchen tatsächlich zu den Tiroler:innen gehört, die genug Geld zum Sparen haben.

Frei, aber unleistbar

Plank hat mit seinen Kolleg:innen Antonia Schneider und Justin Kadi die Studie „Wohnbauboom in Wien 2018 bis 2021“ veröffentlicht. Einige Erkenntnisse lassen

sich auf andere Bundesländer übertragen. „Die Studie zeigt, dass die Miete im geförderten Wohnbau nur halb so hoch ist wie auf dem freien Wohnungsmarkt. Der wird für weniger gut betuchte Gruppen zunehmend unleistbar“, erklärt Plank im Interview mit Arbeit&Wirtschaft. Die Problematik in Tirol macht das sehr deutlich.

Auch Gschwentner priorisiert andere Lösungen, beispielsweise die großzügigere Unterstützung des geförderten Wohnungsbaus. „Die Landesregierung nimmt genug Geld aus der Wohnbauförderung ein. 100 Millionen beträgt der Wohnbauförderungsbeitrag von Arbeitnehmer:innen und Arbeitgeber:innen. Dazu kommen etwa 200 Millionen Euro pro Jahr aus alten Darlehen, die zurückgezahlt werden. Das sind in Summe 300 Millionen Euro. Für die Wohnbauförderung gibt die Landesregierung aber nur 250 Millionen aus. Der Rest verschwindet im Budget.“

Vom Bund wünscht sich der NHT-Geschäftsführer, dass er die Versorgungslage mit Baumaterialien in geregelte Bahnen lenkt. Viele Rohstoffe seien nicht teuer, weil sie selten geworden seien, sondern weil sie im Rahmen von Preisspekulationen zurückgehalten würden. Das Wirtschaftsministerium könnte beispielsweise mit Preiskommissionen gegensteuern. ▀

Verteilungsspirale nach oben stoppen



BARBARA TEIBER

VORSITZENDE DER GEWERKSCHAFT GPA

Die Kosten fürs Wohnen stellen für viele Menschen eine erdrückende Belastung dar. Schon lange vor der aktuellen Teuerungswelle machten die Mietausgaben einen viel zu großen Teil der regelmäßigen Fixkosten aus. Im Unterschied zu anderen Ausgaben, wie etwa für Freizeit, kann man bei den Wohnkosten nicht disponieren. Ein bisschen weniger Wohnen geht nicht. Die nun erfolgte Erhöhung der Richtwertmieten um fast 9 Prozent wird noch mehr Menschen in eine existenzielle Notlage führen.

Es wäre für die Regierung dringend geboten gewesen, angesichts einer nach wie vor zweistelligen Teuerungsrate eine Mietpreisbremse einzuziehen – vor allem auch deshalb, weil alle ernst zu nehmenden Wirtschaftsforscher:innen vehement preissenkende Maßnahmen eingefordert haben. So bezeichnete etwa Gabriel Felbermayr die gescheiterte Mietpreisbremse als „verpasste Chance“. Was kommt, sind wieder einmal Einmalzahlungen, die vielleicht kurzfristig eine Hilfe darstellen, aber nicht gegen die Preissteigerungen an sich wirken. Von manchen wird behauptet, eine Mietpreisbremse sei nicht treffsicher genug. Faktum ist aber, dass sich unter den Mieter:innen kaum Vermögende und Spitzenverdiener:innen finden. Diese leben meist im Eigenheim und vermieten nicht selten selbst Wohnungen. Kaum eine preissenkende Maßnahme wäre so treffsicher wie eine Mietpreisbremse.

Ein Ergebnis ist sicher: Durchgesetzt hat sich die Lobby der Vermieter:innen und Hausbesitzer:innen. Für sie wird rasch und vollständig die gesamte Teuerung mit dem Steuergeld von uns allen kompensiert, während Mieter:innen nachhaltig die höheren Mieten zahlen müssen. Dass es auch anders geht, zeigen Länder wie Spanien und Frankreich, wo die Teuerung durch preissenkende Maßnahmen bereits deutlich zurückgegangen ist. Das betrifft auch die Indexierung der Mieten: In der Schweiz wird die Erhöhung mit 40 Prozent der Inflationsrate begrenzt, Spanien und Portugal deckeln fix bei 2 Prozent, Frankreich bei 3,5 Prozent.

Dass sich die Immobilienlobby nicht nur innerhalb der ÖVP, sondern in der gesamten Bundesregierung so durchgesetzt hat, ist beschämend. Inzwischen muss man der österreichischen Regierung in der Krisenbekämpfung nicht nur eine verteilungspolitische Schieflage gegen die Interessen der Vielen vorwerfen, sie agiert ganz einfach auch handwerklich miserabel! ▀

Neuerscheinungen aus dem ÖGB-Verlag

Sozialleistungen im Überblick 2023

Lexikon der Ansprüche und Leistungen

Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien

Ratgeber | 2023 | 504 Seiten | EUR 36,00
ISBN 978-3-99046-632-2

Dieser jährlich aktualisierte Ratgeber bietet allen Interessierten einen einfachen Zugang zu den wichtigsten Informationen über die zentralen Sozialleistungen in Österreich: von der Familienbeihilfe bis zur Alterspension, von der Rechtsgrundlage und Finanzierung der jeweiligen Leistungen bis hin zu Anspruchsvoraussetzungen und praktischen Hinweisen zur Antragstellung. Das Buch zeichnet sich durch eine klare Gliederung und die Kombination von Leistungsbeschreibung und sozialpolitischer Zusatzinformation aus. Die Gliederung orientiert sich an den typischen Lebenssituationen, in denen Sozialleistungen regelmäßig in Anspruch genommen werden.

Buch | e-book



Beschäftigung für alle

Die Zukunft der Arbeit

Elisabeth Kaiser, Marcus Schober (Hg.)

370 Seiten | 2023 | EUR 29,90
ISBN 978-3-99046653-7

Der Arbeitsmarkt ist im Wandel begriffen und unterliegt Herausforderungen, die es nötig machen, Arbeit neu zu denken. Wie lassen sich Arbeitsmodelle an die heutigen gesellschaftlichen Erfordernisse anpassen, wie können neue Arbeitswelten aussehen und wie gelingen Einkommensgleichheit sowie gerechte Entlohnung? Wer oder was definiert den Wert der Arbeit? Politiker*innen sowie Experten*Expertinnen beleuchten verschiedene arbeitsmarktpolitische Themengebiete, stellen Fragen, bieten mögliche Antworten und regen zum Weiterdenken an.

Buch

ÖSTERREICH BRAUCHT EINE MILLIONÄRS- STEUER.



OGB-ZVR-Nr.: 57 64939352, CID: AT48ZZZ00000066541

WEIL'S FÜR UNS ALLE GUT IST.

MACH MIT UND GEWINNE
TOLLE PREISE BEI
UNSEREM GEWINNSPIEL.



Ja zur Millionärssteuer!
In Österreichs Zukunft investieren.

gpa.at/fuer-gerechte-steuern

gpa
MEINE
GEWERKSCHAFT

Ein Ersuchen des Verlages an den/die Briefträger:in:
Falls Sie diese Zeitschrift nicht zustellen können,
teilen Sie uns bitte hier den Grund und gegebenenfalls
die neue oder richtige Anschrift mit

Straße/Gasse

Haus-Nr./Stiege/Stock/Tür

Postleitzahl

Ort

AW