Ach, wie schön ist Österreich

Eine Gruppe Gemeinnütziger fährt nach München und fühlt sich danach bestätigt: Im Wohnbau sind sie Weltmeister.

TEXT UND FOTOS VON EDITH MEINHART

Die Reise führt in eine verworfene Zukunft. Schon vor Dekaden hatte München die Weichen in der Wohnpolitik falsch gestellt. Die Delegation aus Österreich ist vor Ort, um zu erkunden, wohin das geführt hat. Claudia Neese, Stadtführerin mit Architekturstudium, lotst die Besucher durch die Stadt. „Guiding architects" steht auf der schwarzen Umhängetasche, in der sie Pläne und Grundrisse mit sich herumträgt.

Kürzlich erst war Neese in Wien. Fast scheint es, als würde sie lieber darüber reden, so „begeistert" sei sie von dem Städte-Trip zurückgekehrt. Wie sich herausstellt, ist sie mit ihrem Hohelied nicht allein. „Normalerweise pilgern wir zu euch", sagt ein Sprecher einer städtischen Wohnbautochter, als die Schar der „Gemeinnützigen" aus Österreich sich tags darauf vor einem sozialen Vorzeigebau beim Dantebad einfindet.

Einmal im Jahr bittet der SPÖ-nahe Verein für Wohnbauförderung zu einer Studienexkursion. An der heurigen Fehlerbesichtigung in München nehmen 30 Interessierte teil, Obleute, Verwalter, Techniker aus dem gemeinnützigen Sektor, ein paar Journalisten. Die bayerische Wirtschaftsmetropole wird ständig reicher und voller. Bis 2030 sollen hier 150.000 neue Arbeitsplätze entstehen. Die Bevölkerung wuchs in den vergangenen zehn Jahren um zwölf Prozent auf über 1,5 Millionen. Drückende Wohnungsnot ist die Folge.

Wer heute eine Mietwohnung sucht, muss mit Quadratmeterpreisen bis zu 20 Euro pro Monat rechnen. Bei Eigentum pendeln sie mittlerweile zwischen 7000 und 9000 Euro. In Wien wohnt man zur Miete um die Hälfte günstiger (zehn Euro für Erstbezug, acht Euro bei Weitervermietung). Eigentum ist in Wien mit Preisen von durchschnittlich 4400 Euro pro Quadratmeter für einen Neubau und 3800 Euro für gebrauchte Objekte vergleichsweise eine Mezzie.

1300 Euro Miete für 80 Quadratmeter habe er für seine Stadtwohnung bezahlt, erzählt der Taxifahrer. Weil sein Haus nicht einmal einen Lift hatte und er nie einen Parkplatz fand, lebe er nun 20 Autominuten außerhalb von München. Seine alte Wohnung sei renoviert und um 1800 Euro weitervermietet worden. „Das System ist tot, kaputt", sagt er: „39 Prozent der Rentner können sich ihre Miete nicht leisten. Haben Sie es gelesen? Es stand in der Zeitung!"

Im Speisewaggon auf der Fahrt nach München hatte Bernd Riessland, seit Mai der neue Obmann des Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen und Vorstand der Sozialbau AG, Statistiken und Grafiken am Tisch ausgebreitet. Riessland kennt den Wohnungsmarkt aus diversen Blickwinkeln. In den 1990er-Jahren war er für das Immobiliengschäft der Erste Bank verantwortlich. Im ideologischen Streit um Miete und Eigentum bevorzugt er die Rolle des Pragmatikers.

Eine Wohnung beziehen und bis zum Tod behalten sei passé. Jeder vierte Österreicher bleibe weniger als ein Jahr auf seinem Arbeitsplatz. „Der Dienstleistungssektor tritt in die Phase, in der die Industrie vor 30 Jahren war. Die Jobs halbieren sich, beginnend bei den Banken über die Versicherungen quer durch die Branchen. Große Teile der Bevölkerung haben gar nicht die Sicherheiten, die eine Bank verlangt", sagt Riessland. Jobverluste, Schei-

dungen, über den Haufen geworfene Zukunftspläne treiben die Fluktuation am Wohnungsmarkt hoch. Im Wiener Raum wechseln jedes Jahr fünf Prozent der Mieter, in Vorarlberg sind es doppelt so viele. Im hochpreisigen Segment wird häufiger umgezogen als im Gemeindebau. Denn wer günstigen Wohnraum hat, gibt ihn schon deshalb nicht auf, weil die Chancen, danach wieder so billig davonzukommen, gegen null tendieren. Das gilt in Wien – und erst recht in München.

Zwei Tage nimmt sich die angereiste Delegation Zeit, Paradebauten wie den auf Betonstelzen errichteten sozialen Wohnbau beim Münchner Dantebad oder die ökologische Mustersiedlung Prinz Eugen Kaserne zu besichtigen. Am Ende können die Glanzlichter die Misere aber nicht überstrahlen. Für das Gros der Teilnehmer wird der Städtevergleich in fast allen Kategorien zugunsten von Wien ausgehen: Zwar besitzt München zwei Wohnbaugesellschaften, die in Summe 66.000 Wohnungen verwalten. Und für ein Wohnbauförderungsprogramm 2017 bis 2021 wurden 870 Millionen Euro losgeeist. „Das ist beachtlich", konzediert Michael Gehbauer, Obmann des Vereins für Wohnbau Förderung (vwbf). Aber Wien ist mit 220.000 Wohnungen einer der größten Eigentümer in Europa und wirft finanziell größere Schatten. Eine halbe Milliarde Euro fließen hier in die Wohnbauförderung – pro Jahr.

Anfang August trat in Österreich ein neues Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) in Kraft. Künftig sollen Mieter in Gemeinnützigen ihre Wohnung nach fünf Jahren statt bisher erst nach zehn erwerben dürfen. Derzeit zieht rund ein Viertel der Mieter die Kaufkarte. Als Chef der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte verwaltet Gehbauer 10.000 Wohnungen. 300 davon wurden an einstige Mieter verkauft. Nun stellte sein Aufsichtsrat ein Stoppschild auf. Für neu gebaute Wohnungen wird künftig ein Finanzierungsbeitrag von nur noch 70 Euro pro Quadratmeter eingehoben. Die Kaufoption ist damit obsolet, sie wird erst ab 72 Euro schlagend.

Noch in den 1990er-Jahren kam der gemeinnützige Wohnbau bei Neuerrichtungen auf einen Marktanteil von 80 Prozent. Ein Drittel davon waren Eigentumswohnungen. Die gewerblichen Anbieter mussten damals mit 20 Prozent des Marktes vorliebnehmen und errichteten fast ausschließlich Eigentum. Laut Gehbauer ist die Bautätigkeit der Gemeinnützigen in Österreich ungebrochen. Trotzdem kommen sie bloß noch auf 40 Prozent Marktanteil. Der Grund: Gewerbliche Anbieter legten am explodierenden Immobilienmarkt zu. Wenn es nach Gehbauer geht, sollen sie nicht weiter an Terrain gewinnen, denn ein starker gemeinnütziger Sektor sei eine der effektivsten Bremsen gegen Mieterhöhungen.

Dieser Effekt schlägt sich auch in Riesslands Statistiksammlung nieder: Im Burgenland etwa, wo zwei Drittel der Mietwohnungen gemeinnützig sind, liegen die Mieten gewerblicher Objekte nur um elf Prozent höher. In Vorarlberg hingegen kommen die Gemeinnützigen bloß auf ein Drittel, die Mieten gewerblicher Anbieter liegen um 32 Prozent darüber. In Wien, wo der Anteil der Gemeinnützigen am Mietwohnungsbestand 26 Prozent beträgt, mietet man um 23 Prozent günstiger als bei gewerblichen Vermietern. „Räume ich den gemeinnützigen Sektor weg, gehen die Mieten hoch", folgert Riessland.

Das niedrige Zinsniveau spüle jährlich ein bis zwei Milliarden Euro Anlegergeld in den Immobiliensektor. Nun fuhr die Stadt Wien Bodenspekulanten mit der Bauordnung in die Parade. Bei größeren Neubauten müssen künftig zwei Drittel dem geförderten Wohnbau gewidmet sein. Doch Wien bleibt eine Kampfzone. Gehbauer rechnet damit, dass sich der gemeinnützige Wohnbau stabilisiert: „Gleichzeitig geht die Schere zum privaten Wohnbau weiter auf. Von dort kommt ständig Druck, dass im Gemeindebau nur Arme leben dürfen, schließlich wollen sie die Bezieher mittlerer und höherer Einkommen selbst als Kunden haben."

In Deutschland wurde die Gemeinnützigkeit 1989 abgeschafft. Das rächt sich bitter. Während sich im österreichischen gemeinnützigen Sektor rund 180 Gesellschaften tummeln, von der kleinen Genossenschaft bis zu den Platzhirschen Sozialbau und ÖSW, fehlen hier die Akteure. Als Oberbürgermeister Dieter Reiter (SPD) kürzlich die Gemeinnützigen in Wien besuchte, konnte er nur seine Machtlosigkeit beklagen. Auf die hochgeschossenen Immobilienpreise antwortet München mit Flächenwachstum im Umland und guten S-Bahn-Verbindungen. „London hat es vorgemacht. Hier findet man es inzwischen ganz normal, eine Stunde und mehr zur Arbeit zu pendeln", so Riessland.

Am Ende der Studienreise fühlen sich die Teilnehmer bestätigt: Österreich hat es besser. „Wenn wir irgendwo Weltmeister sind, dann im Wohnbau", sagt Gehbauer. Daran hatte er freilich auch vor der Städtetour nicht den geringsten Zweifel. ■

ARCHITEKTIN NEESE; WOHNHAUS AM DANTEBAD; ÖKOLOGISCHE MUSTERSIEDLUNG (re.)
Vorzeigeprojekte des sozialen Wohnbaus als Maßnahme gegen explodierende Mieten in München