

Mieten, kaufen, wohnen

Wohnen zur Miete ist in Großbritannien nicht gerade en vogue – und in Sozialwohnungen schon gar nicht. Mit dem „Right to Buy“ könnte nun sogar das Ende der Wohnbaugenossenschaften eingeläutet werden.

TEXT: SONJA MESSNER

Je nach Lichteinfall schimmern die neuen Fassaden der Wohntürme von Collyhurst in den unterschiedlichsten Farben. Rund 18 Millionen Pfund wurden in den letzten Jahren in die Sanierung des Wohnquartiers nahe dem Stadtzentrum von Manchester (GB) investiert. Zusätzliche Balkone, neue Fenster, bessere Isolierung, Solarkollektoren – auch in Sachen Energieeffizienz spielen die Sozialbauten mittlerweile in der oberen Liga. Einen richtig heimeligen Eindruck machen die rund 1.100 geförderten Wohnungen dennoch nicht – die Vergangenheit wirkt noch nach. Denn bis vor fünf Jahren galt Collyhurst als eines der heruntergekommensten Stadtviertel des Landes. Im Rahmen eines Entwicklungsplans für die nächsten 30 Jahre soll das Quartier nun umfassend saniert und aufgewertet werden. Ursprünglich hoffte man auf einen finanzkräftigen, privaten Investor aus dem Ausland, wie es auch in anderen Teilen von Manchester gang und gäbe ist – doch die Finanzierung scheiterte. Trotz all dieser Bemühungen zieht Collyhurst nach wie vor überwiegend die finanzschwache Bevölkerung von Manchester an, denn Mietwohnungen stehen in England generell nicht hoch im Kurs – und Sozialbauten schon gar nicht.

Schlechtes Image für Miete

Wer etwas auf sich hält, der kauft. So halten es die Briten am Wohnungsmarkt. Dabei zählen die Ballungsräume der britischen Insel laut internationalen Immobilienrankings zu den teuersten Pflastern der Welt. Obwohl die Immobilienpreise im vergangenen Jahrzehnt um 200 Prozent schneller angestiegen als das Einkommen, ist der Wunsch nach Eigentum in England größer denn je. Die Eigentumsquote liegt in England bei 65 Prozent, ein überdurch-



VWBF

„In Österreich muss sich keiner genieren, wenn er in einer Miet- bzw. geförderten Wohnung wohnt. Unser System der Durchmischung funktioniert.“

MARKUS STURM,
VWBF-OBMAN



GBV

„In Manchester sieht man deutlich, dass die Stadt bei knappen Budgetmitteln Sozialleistungen gerne an gemeinnützige Unternehmen auslagert.“

KARL WURM,
GBV-OBMAN



English Heritage

Mehr als elf Millionen Euro wurden in die Sanierung des Wohnblocks Victoria Square investiert.

schnittlich hoher Wert für westeuropäische Verhältnisse. Für die Finanzierung muss zumeist auf Fremdkapital zurückgegriffen werden – das spiegelt sich auch im Verschuldungsgrad der Bevölkerung wider. Lag dieser in den 80er Jahren noch bei 23 Prozent des britischen Bruttoinlandsprodukts, ist er mittlerweile rasant auf über 80 Prozent des BIPs gestiegen. Im Gegensatz zu Österreich scheint hier an geförderten Wohnungen kein gesteigertes Interesse zu bestehen. Kommunale und gemeinnützige Wohnungen machen nicht einmal ein Fünftel des Wohnungsbestands aus – in Österreich liegt der Wert immerhin bei knapp 25 Prozent.

Der Mietpreis für Sozialwohnungen in Großbritannien darf maximal 80 Prozent der Real-Miete betragen. Unterstützung für die ärmeren Schichten gibt es direkt in Form einer Subjektförderung. In Österreich fließen die meisten Mittel hingegen in die Objektförderung, d. h. in die Errichtung günstigen Wohnraums in dafür gewidmete Wohnbauten.

Right to Buy

Auch die konservative Regierung unter David Cameron fördert verstärkt den Wunsch nach Eigentum. Anfang Oktober wurde von britischen Wohnungsgenossenschaften über die Einführung des sogenannten „Right to Buy“ abgestimmt. Nach Plänen der Tory-Regierung müssen die Housing-Associations (vergleichbar mit den österreichischen gemeinnützigen Bauvereinigungen) ab 2016 allen Mietern, die mehr als drei Jahre in ihren Wohnungen leben, ein Kaufrecht einräumen. Betroffen sind davon rund 1,2 Millionen Wohnungen im ganzen Land. Je nachdem, wie lange sich die Mieter bereits in der Wohnung befinden, müssen ihnen Rabatte von bis zu 109.000 Euro auf den Kaufpreis gewährt werden. Die Entscheidung fiel knapp dafür aus.

Für Wohnungsunternehmensberater Derek Long, Director Arc4 Housing Consultant, ein katastrophaler Einschnitt: „Diese Entscheidung ist ein dramatischer Wendepunkt für den sozialen Wohnbau“, kritisiert er. Zudem habe die Regierung den Housing Associations die Pistole auf die Brust gesetzt und mit Zwangsenteignung gedroht. Als Kompensation erhalten die Housing Associations 70 Prozent des gewährten Rabattes von der Regierung zurück – die restlichen 30 Prozent folgen nur, wenn dafür innerhalb von zwei Jahren eine neue Wohnung errichtet wird. Allein die Ankündigung dieser Maßnahme habe die Grundstücks- und Wohnungspreise weiter in die Höhe getrieben, denn die „replacement homes“ müssen



Rockpanel

Collyhurst: Durch aufwendige Sanierung der Wohntürme versucht die Stadt Manchester das Problemviertel aufzuwerten.



Archiv

Maximal 80 Prozent der Real-Miete kostet die Miete für Sozialwohnungen in Manchester – noch immer kein Schnäppchen.

nicht im selben Stadtviertel errichtet werden, daher würden die neuen Wohnungen in schlechteren Gegend gebaut und kleiner ausfallen. „Qualitativ hochwertiger, sozialer Wohnungsbau wird somit fast unmöglich gemacht. Es könnte das Ende der Wohnbaugenossenschaften bedeuten“, so Derek Long.

Mehr als nur Bauträger

Dabei übernehmen die Housing Associations in Großbritannien weit mehr als nur die Rolle eines gemeinnützigen Bauträgers. So bietet z. B. die New Charter Housing Trust Group den Mietern der Wohnungen Sozialdienste wie Familien-Intervention, Job-Training und Freizeit-Aktivitäten, berichtet CEO Ian Munro. Die Genossenschaft betreibt zudem Schulen, Pflegeheime und bringt eine eigene Zeitung für das Wohnquartier heraus. Dass sich das Unternehmen diese Leistungen auf Dauer leisten kann, bezweifelt Munro allerdings in Anbetracht der aktuellen Entwicklungen. Denn zusätzlich zum „Right to Buy“ müssen die Mieten der Sozialwohnungen für die nächsten vier Jahre um ein Prozent pro Jahr gesenkt – anstatt wie bisher um ein Prozent erhöht werden.

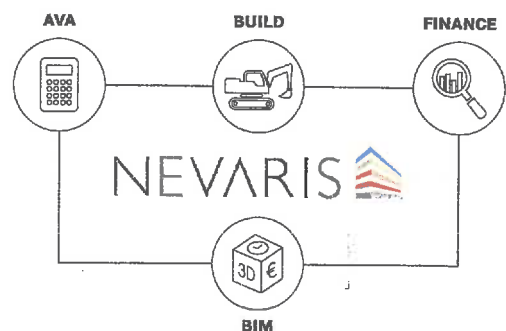
Kaum Vorbild-Charakter

Bei Entwicklungen wie diesen kommen einem die Probleme und Ärgernisse im österreichischen Wohnbau verschwindend gering vor, sind sich auch die Mitglieder des Vereins für Wohnbauförderung einig, die im Rahmen einer Studienreise die britischen Kollegen in Manchester besuchten. „Mit der Budgetknappheit im Wohnbau hat ganz Europa zu kämpfen, die Herangehensweise von Großbritannien würde aber in Österreich einen Systembruch bedeuten“, betont vwbf-Obmann Markus Sturm. Auch Karl Wurm, Obmann des österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen, kann über die englischen Verhältnisse nur den Kopf schütteln, wobei ihm der Druck, die Wohnungen zu verkaufen, auch bekannt vorkomme, wie er hinzufügt. Was er jedoch Positives aus Manchester mitnimmt, ist die pragmatische Zusammenarbeit zwischen Investoren, öffentlicher Hand und gemeinnützigen Bauträgern. „Investoren anzulocken wird auch bei uns künftig notwendig sein, vor allem aufgrund des stark steigenden Bedarfs an Wohnraum in den Ballungsräumen.“ Dafür müsste allerdings die Bürokratie in Österreich noch deutlich abgebaut werden, so sein Fazit. □

Alleskönner.

AVA, BIM, BUILD und FINANCE.
Kaufmännisch-technische Software-Lösungen für alle Bauprozesse aus einer Hand.

NEVARIS. Sicher. Modular. Einfach.



Unser Name ist Programm:

AUER Bausoftware GmbH heißt jetzt **NEVARIS** Bausoftware GmbH.

www.nevaris.com