

vwbf news **3/2012**

Kontakt & Rückfragen

Verein für Wohnbauförderung (vwbf)
Ignaz-Harrer-Straße 35
A-5020 Salzburg
Telefon: + 43-(0)662-431221 11
Handy: +43-(0)699-109 12 775
Web: www.vwbf.at
eMail: office@vwbf.at



Editorial

Sehr geehrte Freunde und Mitglieder des vwbf,

mit der diesjährigen Generalversammlung des vwbf am 8. Mai in Salzburg wurde nicht nur im Hinblick auf den Veranstaltungsort ein neuer Weg beschritten, sondern auch in inhaltlich-organisatorischer Hinsicht. Gewissermaßen als Rahmenprogramm wurde die Jahreshauptversammlung erstmals von einer Fachveranstaltung flankiert. Das Thema „Aktive Bodenpolitik als Grundlage leistbaren Wohnens“ war und ist topaktuell. Mit Landeshauptfrau Mag^a Gabi Burgstaller konnte nicht nur eine prominente, sondern auch fachlich äußerst kundige Referentin – natürlich vorrangig – zur Salzburger Problematik mangelnder Grundstücksreserven für den geförderten Wohnbau gewonnen werden. Zur Baulandmobilisierung plädierte Landeshauptfrau Burgstaller in ihrer Rede nachdrücklich für eine Widmungsabgabe. Dies nicht nur zur Grundstücksbeschaffung, sondern auch aus Gerechtigkeitsgründen, da dem Eigentum auch eine Sozialverpflichtung innewohne.

In seinem Newsletter hat der vwbf die Diskussion über Möglichkeiten aktiver Bodenpolitik wiederholt aufgegriffen

– und wird dies wohl auch künftig tun. Nicht zuletzt auch deshalb, weil sich die kommende vwbf-Studienexkursion am 4./5. Oktober 2012 nach Zürich mit eben diesem Thema beschäftigen wird.

Die aktuelle Newsletter-Ausgabe ist eine Nachlese des Ende April dieses Jahres stattgefundenen vwbf-Symposiums, in dem wir mit Dr. Elisabeth Springler, Barbara Steenberg, Dr. Stefan Schulmeister und Dr. Alexander Keul vier Vortragende um eine Replik gebeten haben.

In der Hoffnung, Ihnen mit dem vorliegenden Newsletter einige nützliche Informationen geliefert zu haben, verbleibt

Ihr

Markus Sturm
Obmann vwbf

Impressum

Medieninhaber und Redaktion: Verein für Wohnbauförderung (vwbf), Ignaz-Harrer-Straße 35, 5020 Salzburg

Inhalte: Enthält Informationen zum Thema Wohnbauförderung für Freunde und Mitglieder des vwbf.
Erscheint vier Mal jährlich.

Layout: Julia Kolda

Zur Lage in Europa – einige Thesen

Dr. Stefan Schulmeister
Wirtschaftsforscher am WIFO



These 1: Mit der sich seit 2007 vertiefenden Krise implodiert jene Ausprägung einer Marktwirtschaft, welche sich seit den 1970er Jahren zunehmend durchsetzte, der Finanzkapitalismus. Diese „Spielanordnung“ lenkt das Gewinnstreben systematisch auf Finanzveranlagung und –spekulation, unternehmerische Aktivitäten sind schlechter gestellt.

These 2: Die neoliberale Welt-Anschauung verschleiert den systemischen Charakter der Krise. Zwar springen die Ausbreitung der „Zinsepidemie“ im Euroraum, die Handelspraktiken auf den Derivatmärkten, die Instabilität von Aktienkursen und Rohstoffen sowie die kontraproduktiven Sparanstrengungen der Staaten ins Auge, die Schlussfolgerungen daraus werden aber durch folgende „kognitive Dissonanz“ abgeblockt: Wenn die freiesten Märkten das Potential für die große Krise aufgebaut, aktiviert und ihre Folgen verbreitet haben, dann wäre das in 40 Jahren restaurierte Weltbild zu entsorgen.

These 3: Die Ausbreitung der neoliberalen Weltsicht verwandelte „den Markt“ von einem (virtuellen) Ort in ein (fiktives) Subjekt, dem sich die (echten) Subjekte, die Menschen, anzupassen haben. So agiert „er“ auch als Erzieher und Richter. Allerdings hat „er“ im Falle Griechenlands dem Delinquenten 11 Jahre lang mit Niedrigzinsen zu seinen Vergehen verführt, um anschließend mit Zinsen von mehr als 20% die Todesstrafe zu verhängen.

These 4: Die Finanzakteure haben begriffen, dass ihr eigenes Verhalten im Versuch, Vermögen zu sichern, dieses in der Herde enorm entwerten könnte. Jetzt geben sie sich mit negativen Renditen zufrieden und kaufen US-Anleihen, wenn nur die Substanz einigermaßen erhalten bliebe! Sie hoffen, die Politik möge Regeln setzen. Die EU-Politik aber hofft auf das Wohlwollen der Märkte. Wenn zwei Subsysteme vom jeweils anderen den Anker erwarten, wird das Gesamtsystem fundamental instabil.

These 5: In einer solchen Lage müsste die Politik den (vielleicht beschworenen) Primat herstellen und Leadership zeigen, in

die Märkte eingreifen und die Finanzalchemisten angreifen. Doch die Politik in der EU greift sich selber an: Durch den Fiskalpakt soll das Spardogma in 25 EU-Ländern auf ewig verankert werden. Tatsächlich bedeutet eine Verschärfung der Sparpolitik in der jetzigen Lage eine Auto-Aggression der Politik und natürlich erst recht Bestrafung der eigenen (und fremden) Bevölkerung. Denn dadurch wird sich die Talfahrt der europäischen Wirtschaft beschleunigen.

These 6: Auf Grund der intersektoralen Restriktionen (die Summe aller Überschüsse und Defizite ist Null) kann der Staat sein Budget nur nachhaltig senken, wenn der Unternehmenssektor sein Defizit ausweitet (mehr investiert) und die Haushalte ihre Überschüsse reduzieren (weniger sparen). Auf Grund der intertemporalen Restriktionen (wenn der Zinssatz über der Wachstumsrate liegt, dürfen Schuldner wie Unternehmen und Staat nur weniger Kredite aufnehmen als sie an Zinsen zu zahlen haben – Primärüberschuss) muss der Zinssatz unter der Wachstumsrate liegen.

These 7: Eine systemische Schuldenstrategie muss unternehmerisches Handeln besser stellen als Finanzakrobatik, das Sparen der Haushalte durch höhere Konsolidierungsbeiträge der Bestgestellten senken und den Zinssatz für alle Euro-Länder unter die Wachstumsrate drücken - er darf für lange Zeit kaum über 2% liegen (wie in den USA).

These 8: In einer Währungsunion braucht es dafür eine gemeinschaftliche Finanzierung: Ein Europäischer Währungsfonds (EWF) gibt Eurobonds zu festen Zinssätzen aus, er hat eine unbeschränkte Garantie aller Euroländer und die volle Rückendeckung der EZB (wie in den USA). Eurobonds werden von den Großanlegern beim EWF gehalten, sie sind nicht handelbar, allerdings können die Eurobonds jederzeit „liquidisiert“ werden.

These 9: Es ist unbestritten, dass eine Zentralbank in einer Finanzkrise die Rolle eines „lender of last resort“ spielen,

also die Banken retten muss. Unseren Staaten wird dies aber von der EZB verweigert. Dies führt zu folgender Farce: Banken können durch Spekulationsexzesse eine Krise verursachen, welche die Finanzlage der Staaten massiv verschlechtert. Gerettet werden dann die Banken, nicht aber die Staaten. Ein solcher Primat der Marktakteure über die Politik muss die Krise weiter vertiefen.

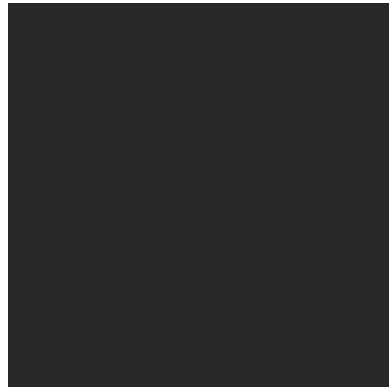
insbesondere wegen der sozialstaatlichen Stabilisatoren, welche als Reaktion auf die Weltwirtschaftskrise aufgebaut worden waren.

These 10: Wenn in der sich vertiefenden Rezession die Arbeitslosigkeit in Europa um einige Millionen Menschen steigt und gleichzeitig die Finanzinvestoren die Anleihezinsen aller Euro-Staaten außer Deutschland in die Höhe treiben, während jene für Deutschland niedrig bleiben, dann droht ein Euro-Endspiel „Deutschland gegen den Rest Europas“. Dieses wird enden wie in der Vergangenheit, nur dass der Krieg lediglich ein wirtschaftlicher sein wird.

These 11: Angesichts der Orientierungslosigkeit der Politik und dem Festhalten an den alten Rezepten ist eine mehrjährige Depression wahrscheinlich: Alle Eurostaaten senken ihre Nachfrage, die Unternehmen und Haushalte (deshalb) aber auch. Eine solche Krise ist der historische Normalfall im Übergang von finanz- zu realkapitalistischen Anreizbedingungen - siehe die Perioden zwischen 1873 und 1890 sowie zwischen 1929 und 1948. Wer aus der Geschichte nichts lernt (Sparpolitik von Präsident Hoover und Reichskanzler Brüning Anfang der 1930er Jahre), muss sie wiederholen (Schuldenbremsen in ganz Europa 2012).

These 12: Soll eine depressive Phase verhindert und der europäische Zusammenhalt bewahrt werden, so braucht es die Umsetzung eines „New Deal für Europa“, also einer grundlegenden Änderung der Wirtschaftspolitik mit dem Ziel einer neuen „realkapitalistischen Spielanordnung“. Unternehmerisches Handeln muss auf allen Ebenen, von der Regulierung der Finanzmärkte und ihrer „Alchemisten“ bis zum Steuerwesen, besser gestellt werden als spekulative Umverteilungsspiele. Deshalb habe ich schon vor 2 Jahren ein Büchlein verfasst, das nicht nur die Entwicklung der letzten Monate beschreibt, sondern einen detaillierten Weg aus der Krise („Mitten in der großen Krise – ein ‚New Deal‘ für Europa“). Es wird mit jedem Tag aktueller.

Da das „Verlernen“ einer Weltanschauung, die sich über 40 Jahre in den Köpfen der (meisten) Eliten eingenistet hat, mehrere Krisenjahre dauert, scheint mir eine längere Depressionsphase wahrscheinlicher als ein nachhaltiger Aufschwung nach der Rezession 2012. Allerdings wird die Depression viel „milder“ ausfallen als in den 1930er Jahren,



Vom Mehrwert sozial gebundenen Mietwohnungsbaus

Dr.ⁱⁿ Elisabeth Springler
Fachbereichsleiterin
Volkswirtschaftslehre der
FH des bfi Wien

Die finanzielle Situation der Haushalte in den europäischen Mitgliedsstaaten ist stark angespannt. Zusätzliche Belastungen ergeben sich angesichts der allgemeinen wirtschaftlichen Lage der europäischen Mitgliedstaaten, die nach der weltweiten wirtschaftlichen Rezession der letzten Jahre nun einen rigiden Sparkurs einschlagen, sinkende Lohnquoten, sowie der kontinuierlich steigenden Wohnkostenbelastungen. Diese sind wiederum zum einen auf steigende Mieten am privaten Mietwohnungssektor, aber auch durch die steigende Größe der am Markt befindlichen Wohnungen zurückzuführen. Diese Entwicklungen sind auch in Österreich zu beobachten.

Der Wert von 5%¹ der heimischen Bevölkerung, der in einem Haushalt mit Wohnkostenbelastung von über 40% des Nettoeinkommens liegt (Werte vom Jahr 2006), ist im Vergleich zu anderen Europäischen Staaten, wie Griechenland (24,6%), den Niederlanden mit 19,7% und Großbritannien mit 16,4% vergleichsweise gering, eine Tatsache, die auch auf den hohen Bestand an sozialem Mietwohnungsbaus zurückzuführen ist. Neben diesem unmittelbaren Effekt und damit Nutzen des sozial gebundenen Mietwohnungsbaus für die österreichischen Haushalte, erfüllt der Sektor eine Reihe weiterer wichtiger gesellschaftspolitischer Aufgaben - auch Zusatznutzen und Mehrwert genannt. Diese lassen sich in drei Ebenen gliedern, die zum einen die Positionen der Haushalte aus nationaler Sicht, weiters das sozialstaatliche Gefüge und zum dritten die Verbindung zwischen nationalen und europäischen wirtschaftspolitischen Zielen verdeutlichen.

Position der Haushalte aus nationaler Sicht:

Durch das Bestehen eines sozial gebundenen Mietwohnungsbaus, der, vor allem durch Objektförderung, sozial leistbare Mietwohnungen ohne das Stigma einer Zwei-Klassengesellschaft schafft, wird die Durchmischung der sozialen Strukturen in einem Wohnquartier geschaffen. Während

diese Ebene vielfach beforscht² wurde und dem sozial gebundenen Mietwohnungssektor einen deutlichen positiven Effekt zum Erhalt des sozialen Friedens zuweist, wird durch die weiteren beiden Ebenen die steigende Notwendigkeit zu sozial leistbarem Mietwohnungsbaus aufgrund der sich wandelnden Gesellschaft und des herrschenden wirtschaftlichen Paradigmas deutlich.

Sozialstaatliches Gefüge:

Auf der Ebene des sozialstaatlichen Gefüges erweist sich der sozial gebundene Mietwohnungsbaus als deutliches Signal staatlicher Bereitschaft zur Übernahme sozialer Verantwortung. Damit stellt der soziale Mietwohnungsbaus angesichts des herrschenden neoliberalen Paradigmas, das die Verantwortung für soziale Absicherung zunehmend in die Sphäre des einzelnen abschiebt, einen Gegenpol zur leistungsorientierten Klassengesellschaft dar; letztendlich wird dadurch auch das Vertrauen in das herrschende Wirtschaftssystem erhöht. Es wird somit ein sozialer Rahmen, der die Lebensqualität der Haushalte steigert, geschaffen. Internationale Vergleichsstudien³ belegen, dass weder die Lebenszufriedenheit, noch die Einkommenszufriedenheit vom Wohnungseigentum abhängt. Dem Mietwohnungssektor kann daher kein soziales Stigma zugesprochen werden. Die empirischen Daten zur Haushaltsverschuldung und prekären Situation der europäischen Haushalte der letzten Jahre haben die Notwendigkeit zur Übernahme staatlicher Verantwortung verdeutlicht.

Verbindung zwischen nationalen und europäischen wirtschaftspolitischen Zielen:

Neben der Steigerung der sozialen Zufriedenheit auf nationalstaatlicher Ebene, wird deutlich, dass der sozial gebundene Mietwohnungssektor auch einen wesentlichen Beitrag zur Erfüllung wirtschaftspolitischer Ziele auf gesamteuropäischer Ebene darstellt. Angesichts steigender

1. Vgl. für die folgenden Daten Eurostat

2. Siehe unter anderem Spiegel 2001; Stöger 2006.

3. Vgl. Czasny et al. 2008

Einkommensdisparitäten innerhalb der europäischen Union, hat man sich in der Agenda 2020 das Ziel der Armutsbekämpfung gesetzt. Der soziale Mietwohnungsbereich, der das notwendige Gut Wohnen für sozial schwache Haushalte und jene, die durch die eingangs erwähnten wirtschaftlichen Entwicklungen der letzten Jahre in eine prekäre finanzielle Lage geraten sind, leistbar macht, ist ein wesentliches Instrument zur Bekämpfung der Armut.

Insgesamt wird den Haushalten daher durch den sozialen gebundenen Mietwohnungsbau eine soziale Abfederung geboten, die ohne Stigma und gesellschaftliche Ausgrenzung einhergeht. Armut wird nicht angeprangert und im Rahmen eines rein leistungsorientierten neoliberalen Denkens in die Eigenverantwortung des einzelnen Haushalts geschoben, sondern als gesellschaftliches Problem wahrgenommen, deren Abhilfe in staatlicher Sphäre liegt. Ein europäisches Bekenntnis zu einem starken sozialen Mietwohnungsbau, trägt daher auch zur Steigerung der europäischen Integration und zur Wahrnehmung einer supranationalen Überwindung ökonomischer Instabilität bei, statt disperser nationaler Herangehensweisen.

Quellenangaben:

- *Czasny Karl et al. (2008): Wohnzufriedenheit und Wohnbedingungen in Österreich im europäischen Vergleich, Studie des SRZ.*
- *Eurostat Datenbank*
- *Spiegel Erika (2001): Soziale Stabilisierung durch soziale Mischung, vhw FW2/ April 2001.*
- *Stöger Harald (2006): Wohnungspolitik in Europa Von sozialstaatlicher Regulierung zur Marktsteuerung, in: Kontraste, März 2006.*

Gibt es eine EU-Wohnungspolitik?

Streng formal gesehen verfügt die EU über keine direkten Einflussmöglichkeiten in die Wohnungspolitik ihrer Mitgliedsländer. Entsprechend dem Subsidiaritätsprinzip unterliegt das Wohnungswesen dem nationalstaatlichen Kompetenzbereich. Doch das ist nur eine Seite der Medaille. Wenn auch indirekt, so doch nicht weniger tiefgreifend berühren so manche Grundsätze und Richtlinien der EU sehr wohl den Wohnbau bzw. die Wohnungspolitik. Und dieser Einfluss wächst zusehends. Als „Berührungspunkte“ sind hier zu allererst die Wettbewerbsbestimmungen und das Beihilfeverbot zu nennen.

Barbara Steenberg
Leiterin des EU-
Verbindungsbüros des
International Union of Tenants
(IUT)



Obleich die EU-Kommission Fördermaßnahmen für den Fall, dass diese eine Subvention für eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse darstellen, mit dem Binnenmarkt vereinbar ansieht, hat sie – erstmals – 2005 in einer Entscheidung klar zu einem bestehenden Wohnbauförderungssystem Stellung bezogen. Zu befinden hatte sie über die niederländische Wohnbauförderung. Ihr Urteil: Die Einkommensgrenzen für Bewohner von geförderten Wohnungen von 38.000 Euro pro Jahr und Haushalt seien zu großzügig bemessen und mit einer Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse nicht in Übereinstimmung zu bringen. Zielgruppe des sozialen Wohnbaus müssten ausschließlich sozial benachteiligte Bevölkerungsschichten sein. Die niederländische Regierung kam schließlich der Aufforderung der EU-Kommission nach und senkte die Einkommensgrenzen auf 33.000 Euro. Die Folge: 650.000 Haushalten wird durch die Senkung der Einkommensgrenzen der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum verwehrt. Für die niederländische Wohnbauförderung bedeutet diese Entscheidung die Abkehr von ihrer breiten Definition des sozialen Wohnbaus. Es schließt rd. ein Viertel der heutigen Mieter vom geförderten Wohnungsbestand aus, was die soziale Durchmischung der Wohnquartiere gefährdet und segregativen Tendenzen Vorschub leistet.

Ähnliches droht nun auch dem sozialen Wohnbau (HLM) in Frankreich. Erst kürzlich war es der französische Verband der Hauseigentümer, der bei der EU-Kommission die Einkommensgrenzen von geförderten Wohnungen als zu hoch beanstandete. Eine Antwort aus Brüssel steht noch aus. Klar ist aber, dass eine Herabsetzung der Einkommensgrenzen ein weiterer Schlag gegen den von breiten Bevölkerungsschichten bewohnten sozialen Wohnbau bedeuten würde. Hält man sich vor Augen, dass nur 4% von insgesamt 4,5 Mio. HLM-Bewohnern aufgrund eines höheren Einkommens eine „Fehlbelegungsabgabe“ (surloyer) bezahlen, zeigt sich schnell, dass eine Erhöhung der Zugangsschwelle durch eine Reduktion der Einkommensgrenzen eine Vielzahl aus

dem geförderten Wohnungssegment drängen würde und sie sich über den wesentlich teureren privaten Wohnungsmarkt wohnversorgen müssten. Bereits im Jahre 2009 sind mit dem „Loi Boutin“ die Einkommensgrenzen für die HLM um 10,3% reduziert worden. Zur Zeit stehen 1,3 Mio. Franzosen auf den Wartelisten für eine Sozialwohnung, 3,6 Mio sind „mal-logés“ und leben in prekären Wohnverhältnissen.

„Wehret den Anfängen“, kann es da nur heißen, auf den „Dutch Case“ darf kein „French Case“ folgen – und schon gar nicht darf die der Kommissionsentscheidung zugrunde liegende (zu) enge Definition von sozialem Wohnbau zur bestimmenden Generallinie werden. Der Deutsche Bundesrat wurde bereits aktiv. In einer Stellungnahme an die Kommission zur Reform der Beihilfevorschriften über Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse kritisiert er das „enge Begriffsverständnis“ der EU Kommission in Bezug auf den sozialen Wohnbau und stellt fest, „dass allein der universelle Charakter einer Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse nicht als missbräuchlich oder willkürlich angesehen werden kann“. Der Begriff des sozialen Wohnbaus lässt sich „nicht allein anhand einer Einkommensgrenze definieren. Das – auch von der Kommission anerkannte – Ziel der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen ist gleichermaßen zu berücksichtigen“. Und weiter heißt es: „Die Ausgestaltung einer entsprechenden sozialen Durchmischung und – damit einhergehend – die Festlegung von Einkommensgrenzen innerhalb eines Gesamtsystems der Wohnraumförderung gehören aber schon aufgrund des Subsidiaritätsprinzips zum Kernbereich der Mitgliedsstaaten. Die von der Kommission verwendete Beschreibung der Zielgruppe des sozialen Wohnungsbaus greift in diesen Spielraum ein, da sie eine niedrige Einkommensgrenze indiziert und die soziale Durchmischung unzureichend berücksichtigt.“

Gewissermaßen durch die Hintertür steigt der Einfluss der EU auf die nationalen Wohnungspolitiken auch durch

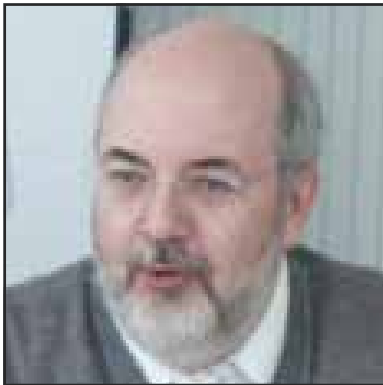
die Energie- und Klimaschutzgesetzgebung. Ob EU-Gebäuerichtlinie oder Energieeffizienzrichtlinie, mit denen bis 2020 der Energieverbrauch um 20% reduziert werden und als Instrumente dafür z.B. Niedrigstenergiegebäude und Energieausweise dienen sollen - sie alle sind auf Ebene der Mitgliedsstaaten umzusetzen und bestimmen so auch im nicht unwesentlichen Ausmaß die Marschrichtung der Wohnungspolitik und in weiterer Folge über die Verteilung der zu seiner Umsetzung zur Verfügung stehenden öffentlichen Finanzierungsmittel.

Wohnungseigentum sowie liberale und deregulierte Wohnbaufinanzierungssysteme galten lange Jahre auf EU-Ebene als das Non-Plus-Ultra. Jetzt, da gerade diese Fokussierung in einigen EU-Ländern (z.B. Spanien) zu massiven Immobilienkrisen und erheblichen wirtschaftlichen Turbulenzen geführt hat, geraten die Wohnungsmärkte der Mitgliedsstaaten verstärkt ins Blickfeld der Europäischen Union. Spät, aber doch hat sie erkannt, dass eine die volkswirtschaftliche Stabilität gefährdende hohe Verschuldung der privaten Haushalte eng mit den Entwicklungen am Wohnungsmarkt zusammenhängt. Allerdings konzentriert die Kommission dabei ihre Blicke nur auf den Konnex Privatverschuldung – Häuserpreise. Nicht erfasst von der Ursachenforschung bleiben die strukturellen Defizite der Wohnungsmärkte durch eine einseitige Förderung des Wohnungseigentums. Jene Länder, in denen die Wohnungsversorgung mangels eines ausreichenden sozialen Mietwohnungsbestandes im überwiegendem Maße über den Eigentumssektor erfolgt, neigen zu einer hohen privaten Haushaltsverschuldung und starken Hauspreisschwankungen – beides destabilisiert den Wohnungsmarkt und letztlich die Wirtschaft insgesamt.

Diesen volkswirtschaftlichen Wert eines ausreichenden sozialen Mietwohnungsangebotes hat die EU (noch) nicht erkannt, ebenso wenig dessen sozialstaatlichen Mehrwert. Erkannt hat sie einzig, dass für die erwünschte Mobilität der Arbeitnehmer ein gewisser Anteil an Mietwohnungen erforderlich ist. Vor uns steht noch viel Überzeugungsarbeit!

Aktuelle gesellschaftliche Entwicklungen: Anforderungen an den Wohnungsmarkt

Dr. Alexander Keul
Ass.Prof. an der Universität
Salzburg, Angewandte
Psychologie



Wohnen – steigende Kostenbelastung

Der Anteil der Wohn- und Betriebskosten am Haushalts-Konsumbudget hat sich seit 1976 fast verdoppelt. Betriebskosten (Energie, kommunale Gebühren) stiegen stärker als Kaltmieten. Es besteht ein West-Ost-Gefälle der Wohnungskosten mit Brennpunkten Wien, Salzburg und Innsbruck.

Wohnen – Krise als Kostentreiber

Eine Studie der AK.Wien zeigt, dass private Mieten 2005-2010 doppelt so hoch stiegen als GBV-Mieten, deren Steigerung der Inflationsrate und dem Medianlohn-Anstieg entsprachen. Laut IFES-Jugendstudie 2008 ist erschwingliches Wohnen ein Haupt-Politikliegen der 14-20jährigen. Die Wirtschaftskrise ab 2008 führte laut Statistik Austria zu Konjunkturerinbruch, Arbeitslosenanstieg, teilweisen Lohnminderungen (Kurzarbeit); ihre Wirkung blieb trotzdem moderat, sodass der Lebensstandard 2009-11 um 3,7% stieg. Flucht ins Eigentum („Grundbuch statt Sparbuch“) ließ die Immobilienpreise (Wien 2011 9,2%) klettern. Grundkosten und Finanzierungskosten ziehen mit.

Wohnen – Gefahr für Wenigverdienende

- Adäquates Wohnen: Wien 69%, Bundesländer 86%
- Überbelag: Wien 10%, Bundesländer 3%
- Wohnqualitätsmängel: Wien 6%, Bundesländer 2%
- Nichtleistbarkeit: Wien 15%, Bundesländer 8%
- Summe Belastungen: Wien 31%, Bundesländer 13%

Till et al. Armutslagen 2006

Wohnmängel treffen vor allem MigrantInnen, Personen unter 40, Mieter, ohnehin Armutsgefährdete. Laut Statistik Austria (EU-SILC 2010) ist zwar die Armutsgefährdung durch die Wirtschaftskrise nicht gestiegen, aber

seit 2004 sind konstant 12% (1 Million) ÖsterreicherInnen armutsgefährdet (unter 1.031 €/Monat).

„Wesensverschiedenheit“ Eigentum – Miete?

Die Frage nach einer „Wesensverschiedenheit“ ist stark ideologieführend, wird je nach Wertesystem, Lebensplan und lokaler Wohnsituation oft diametral beurteilt. Die Wohnwerbung argumentiert gerne mit Eigentumsbildung, Sicherheit im Alter, Wertsteigerung, Emotionen - aber der Einstieg ins Wohnungseigentum erfordert Stammkapital, das vorhanden sein muss. Auch die „Befreiungsideologie Häuslbauen“ spielt hier mit hinein - aus unbefriedigendem Stadtwohnen (mit guter Infrastruktur) flieht man/frau ins schöne freie Grüne (aber mit defizitärer Infrastruktur).

Eigentum / Miete in der Evaluation

Czasny&Stocker (EU-SILC 2004, JbWbf 2007) weisen auf einer siebenstufigen Skala relativ geringe Zufriedenheit-Mittelwertsunterschiede zwischen Eigentum und Miete aus; nur die Untermiete fällt ab. In einer Siedlungsstudie des Autors 2010 zeigten sich Mittelwertsunterschiede in Wien und Salzburg-Stadt bei Eigentum versus Miete, waren aber nicht signifikant. D.h. Siedlungen waren bedeutsamer als die Besitzform.

In sozialwissenschaftlichen Evaluationen wird Eigentum/Miete eher selten direkt thematisiert, Einzelbefunde liefern keine wesentlichen Befindlichkeitsunterschiede.

Wohnbau in der öffentlichen Kommunikation Österreichs + Ratschlag

GBV produzieren gerne eigene „Heile Welt-Fotos“ zu Spatenstichfeiern und Schlüsselübergaben, während die Presse Negativmeldungen zu BUWOG-Skandal und Versorgungslücke bringt. Es fragt sich, ob die Polarisierung zwischen Idylle und Skandal ein stabiles

Image bei Laien schafft oder verunsichert. Dazu ein Ratschlag: Entgegen dieser Polarisierung eigene Leistungen ohne Idylle aktiv darstellen, auch unabhängig von Projektfertigstellungen. Evaluationsergebnisse mit Bewohnersicht (als Testimonials) sollten klassische Schlüsselübergabe (= Freude nur für direkt Betroffene) ergänzen. Thematische Abwechslung wäre besser als „immer dasselbe“.

