vwbf news 2/2018

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,

Bis auf eine begrüßenswerte gesetzliche Nachjustierung zur Absicherung der Vermögensbindung im WGG (mittelbarer Handel von GBV-Anteilen) hat sich wohnungspolitisch in der annähernd halbjährigen Amtszeit der neuen Bundesregierung wenig ereignet. Dabei verheißen die Ankündigungen im türkis-blauen Regierungsprogramm zum Thema Wohnen viel Kontroversielles. Vorhaben, die auf einen Paradigmenwandel in der österreichischen Wohnungspolitik hinauslaufen. Die Stoßrichtung: Einkommenschecks im sozialen Wohnbau, die Forcierung von Wohnungseigentum, „marktkonforme Mieten“, das Ende des Lagezuschlagverbotes und die Abschaffung des „Mietadels“.

Was von diesem sich abzeichnenden wohnungspolitischen Kurswechsel zu erwarten ist, diskutierte der vwbf im Rahmen seines diesjährigen traditionellen Wohnsymposium in Krems. Einig waren sich die Experten: Weder die geplanten Einkommenskontrollen im geförderten Wohnbau noch die Eigentumsförderung tragen zu einem Mehr an leistbarem Wohnraum bei. In dem einen Fall werde die bewährte soziale Durchmischung aufs Spiel gesetzt und der Leistungsgedanke ad absurdum geführt, in dem anderen Fall drohe sozial gebundener Wohnungsbestand für die private Vermögensbildung verloren zu gehen.

Die nächsten Monate werden zeigen, wie ernst es die neue Bundesregierung mit ihren wohnungspolitischen Vorhaben meint. Der vwbf hat mit seinem im Vorjahr präsentierten Grundsatzprogramm jedenfalls klar für eine starke gemeinnützige Wohnungswirtschaft als wichtige Säule des bewährten wohlfahrtsstaatlichen Wohnungswesen Stellung bezogen und für die Fortentwicklung der Wohnungsgemeinnützigkeit eine Reihe an Maßnahmen vorgeschlagen. Für diese Vorschläge gilt es jetzt – umso mehr – zu werben und für konstruktive Gespräche bereitzustehen.

Es freut mich, Ihnen in unserer aktuellen Ausgabe vier spannende Beiträge hochkarätiger Experten präsentieren zu dürfen. Sie basieren auf den Statements der der Referenten unseres jüngsten Symposiums.

Ich wünsche eine interessante Lektüre und verbleibe mit freundlichen Grüßen

Dir. Markus Sturm
Obmann vwbf

Artur Streimelweger: neuer Geschäftsführer des vwbf

Im April 2018 wurde Mag. Artur Streimelweger vom Vorstand zum Geschäftsführer des vwbf bestellt. Bereits zuvor war er enger Mitarbeiter des Vereins und zeichnete für die inhaltliche und organisatorische Ausrichtung mitverantwortlich.

Von 2008 bis 2016 fungierte Streimelweger als Referent im Wohnwirtschaftlichen Referat des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen, seit 2017 leitet er die Abteilung Kommunikation bei der SOZIALBAU AG.

Streimelweger: *„Als Geschäftsführer ist es mir ein besonderes Anliegen, den Verein für Wohnbauförderung noch stärker mit Interessenvertretungen, NGOs und politischen Entscheidungsträgern zu vernetzen und nicht nur die Vorzüge und den gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Mehrwert der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft als tragende Säule unseres Wohlfahrtsstaates zu verankern, sondern vor allem auch an der Fortentwicklung einer modernen, kompetitiven und sozialorientierten Wohnungsgemeinnützigkeit mitzuwirken. Mindestens genauso wichtig wie eine schlagkräftige Interessengemeinschaft ist aber auch eine auf die Bedürfnisse der Mitglieder abgestimmte Serviceorientierung. Zeitnahes Infomanagement ist hier das Um und Auf und soll weiter ausgebaut werden.“*

Wohin steuert der Wohnungsmarkt? Entwicklungen und Anforderungen

Univ.-Ass. Dr. Justin Kadi
Department für Raumplanung
Technische Universität Wien

Zwei Trends kennzeichnen aktuell die Wohnungsnachfrage. Erstens sind am Arbeitsmarkt prekäre Beschäftigung, Teilzeitarbeit und Arbeitslosigkeit im Nachgang der Finanzkrise nach wie vor verbreitet. Die Reallöhne in den unteren Einkommensgruppen waren in den letzten Jahren rückläufig, insbesondere seit Krisenbeginn im Jahr 2008. Das Nettomedianeinkommen für unselbstständig Beschäftigte ist zwischen 2008 und 2016 um 15,6% gestiegen. Das steht einer Inflationssteigerung von 14,4% gegenüber. Für das untere Einkommensquartil betrug die Steigerung im gleichen Zeitraum sogar nur 5,9%, also deutlich unter der Inflation.

Zweitens wächst die Haushaltszahl, allerdings regional sehr differenziert. Starker Zuwachs ist vor allem in den Ballungsräumen zu beobachten. Speziell Wien, das Wiener Umland und die Landeshauptstädte gewinnen an Bevölkerung. Dem gegenüber verlieren ländliche, strukturschwache Regionen tendenziell an Einwohnern. Ursachen dafür liegen sowohl in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung als auch in Wanderungsbewegungen. Einkommens- und Haushaltsentwicklung bedingen einen steigenden Bedarf an preiswertem Wohnraum insbesondere in den strukturstarken Ballungsräumen.

Trend zum freifinanzierten Neubau und Hürden für Gemeinnützige

Auf der Angebotsseite wächst die Zahl der bewilligten Wohnungen seit 2012 wieder verstärkt. Gleichzeitig hat sich das Verhältnis von freifinanziertem zu gefördertem Wohnbau zuletzt umgekehrt. Das ist das Ergebnis eines längerfristigen Trends. Im Jahr 1992 war der Förderdurchsatz noch bei 78%. Vor allem seit Mitte der 2000er Jahre wächst der freifinanzierte Bereich, seit 2009 besonders dynamisch. 2016 lag der Förderdurchsatz nur mehr bei 58%. Vor dem Hintergrund des steigenden Bedarfs an preiswertem Wohnraum ist das insofern problematisch, als geförderter Wohnbau in Bezug auf Mietpreise deutlich preiswerter als freifinanzierter ist.

Der Rückgang im geförderten Wohnbau lässt sich, zumindest teilweise, in Hürden für gemeinnützige Bauträger verorten. Hohe Grundstückspreise in Ballungsräumen, Baukostenentwicklung und umfangreiche Bauvorschriften erschweren die Schaffung günstiger Wohnungen. In Wien liegt der Grundstückspreis in guter Lage aktuell bei rund 1.200 Euro/m2. Auch in schlechten Lagen zahlt man mittlerweile bis zu 600 Euro/m2. Gleichzeitig liegt das maximale Förderlimit für den geförderten Wohnbau bei 300 Euro/m2.

In Kombination mit den vor allem seit 2017 stark steigenden Baukosten (+3,4% gegenüber dem Vorjahr im Kontext hoher Baukonjunktur) und kostentreibenden Bauauflagen, etwa im Bereich Energieeffizienz und Bautechnik, ist die Errichtung von geförderten Wohnungen innerhalb der Vorgaben der Wohnbauförderung kaum mehr möglich. Die Preisentwicklungen sind im Zusammenspiel mit der hohen Nachfrage nach Wohnraum in den letzten Jahren auch außerhalb Wiens besonders dynamisch, vor allem in Ballungsräumen im Westen Österreichs. In Salzburg stieg der durchschnittliche Preis für den Quadratmeter Bauland zwischen 2009 und 2014 jährlich im Mittel um 11,7%.

Wohnungen als Anlageprodukt

Der Boom im freifinanzierten Neubau wird auch durch die Etablierung von Wohnungen als Finanzprodukt befördert. Freifinanzierte Eigentumswohnungen bieten attraktive Investitionsmöglichkeiten für Anleger im Kontext niedriger Zinsen, vor allem in Städten. Investitionen in dieses Neubausegment sind oftmals mit hohen Renditeerwartungen und entsprechend hohen Wohnungspreisen verbunden. Die kritische Wohnungsforschung diskutiert

diese Entwicklung unter dem Begriff der Finanzialisierung von Wohnraum. Damit wird die zunehmende Verflechtung von Wohnungs- und Finanzmärkten bezeichnet und der Trend, dass Wohnungen zunehmend zu einem alternativen Anlageprodukt (neben Wertpapieren, Sparbüchern, etc.) werden.

Die Finanzialisierung von Wohnungen ist auch für den Wohnungsbestand relevant. Professionelle Immobilienunternehmen investieren zunehmend in private Mietwohnungen mit der Aussicht auf hohe Erträge. Für Mieter bringt das die Gefahr steigender Miete und Verdrängung aus ihren Wohnungen. Ein Beispiel ist der Wiener Zinshausmarkt. Seit 2009 belief sich das Transaktionsvolumen in diesem Sektor auf 8,8 Mrd. Euro. Wurden 2008 noch 680 Mio. Euro umgesetzt, waren es 2016 bereits 1,1 Mrd. Euro. Mit den Investitionen findet auch eine schleichende Verschiebung in der Eigentümerstruktur statt.

Während auf Verkäuferseite Privatpersonen dominieren, sind es auf Käuferseite Unternehmen. Die Strategien von Investoren für höhere Erträge sind unterschiedlich und umfassen Neuvertragsabschlüsse, Parifizierung und Wohnungsabverkauf, Abriss und Neubau oder Zweckentfremdung von Wohnraum (z.B. Airbnb). Für Mieter ist das insofern kritisch, als dass das bereits knappe preiswerte Wohnungsangebot weiter verkleinert wird.

Steigende Belastung für private Mieter in Ballungsräumen

Das fehlende Angebot im preiswerten Neubau und die Investitionsdynamik im privaten Mietwohnungsbestand treiben die Mieten. Über alle Sektoren ist der durchschnittliche Hauptmietzins (inkl. Umsatzsteuer) zwischen 2008 und 2016 um 32,4% gestiegen. Hauptverantwortlich dafür ist der private Mietwohnungsmarkt. In diesem Sektor sind die Mieten um 41.6% gestiegen. Die Mietsteigerungen liegen damit deutlich über der Einkommensentwicklung, vor allem für untere Einkommensgruppen (siehe oben). Gemeinsam mit den Mieten sind auch die Befristungen rasant angestiegen - im privaten Mietwohnungssektor zwischen 2006 und 2016 von 22% auf 42%.

Für Mieter ist das aus doppelter Sicht problematisch. Befristete Verträge bringen nicht nur Unsicherheit, wenn Verträge regelmäßig auslaufen, sondern werden von Vermietern auch dafür verwendet, regelmäßig die Miete zu erhöhen (etwa durch die Anpassung an den Lagezuschlag). Der aktuelle Mangel an preiswertem Wohnraum in Ballungsräumen zeigt sich in der Wohnkostenbelastung. Insbesondere einkommensschwache Haushalte und private Mieter müssen mittlerweile einen überdurchschnittlich hohen Anteil des Haushaltseinkommens für Wohnen aufwenden.

Das aktuelle Regierungsprogramm

Die neue Bundesregierung hat im Regierungsprogramm die Pläne für den Bereich Wohnen dargelegt. Auffallend ist die hohe Übereinstimmung des Programms mit den Forderungen des Österreichischen Verbands der Immobilienwirtschaft. Einige Forderungen wurden sinnhaft übernommen, andere sogar wortwörtlich. Der Fokus auf Eigentümerinteressen droht die zuletzt steigende Belastung von Mietern noch weiter zu verschärfen. Exemplarisch ist dabei etwa die geplante Förderung der Mietkaufoption zu nennen, durch die das preiswerte, gemeinnützige Wohnungsangebot in den nächsten Jahren spürbar verkleinert werden könnte. Ebenso drohen durch die geplante Liberalisierung des Mietrechts (Aufhebung des Lagezuschlagverbots), bis zu 100.000 Wohnungen in Wiener Gründerzeitvierteln teurer zu werden.

Offen bleibt im Regierungsprogramm, wie der geförderte, sozial langfristig gebundene Neubau wieder

angekurbelt werden kann im Kontext des steigenden Bedarfs, oder wie die steigenden Bodenpreise in Ballungsräumen bearbeitet werden können, um den preiswerten gemeinnützigen Wohnbau auch weiterhin zu sichern. Ebenso fehlen konkrete Vorschläge, um die Attraktivität von Wohnungen als Finanzanlageprodukt einzuschränken.

Univ.-Ass. Dr. Justin Kadi
Department für Raumplanung
Technische Universität Wien

Neue Gerechtigkeit?

Leitlinien, Folgen und Alternativen neoliberaler Politik

Dr. Stephan Schulmeister
Ökonom und Universitätslektor
Wien

Die vier „großen“ Begriffe der Gesellschaftspolitik wie Gerechtigkeit, Freiheit, Brüderlichkeit und Gleichheit lassen sich nicht konkret bestimmen, sie haben utopischen Charakter und spiegeln die Sehnsüchte von Menschen wider – und ihren Mangel in der Realität. Dieser lässt sich in Bezug auf eine konkrete Situation feststellen: Auch wenn man nicht bestimmen kann, wie eine gerechte Gesellschaft aussehen sollte, kann man etwa feststellen, dass es ungerecht ist, wenn ein Trader auf Finanzmärkten 100 mal so viel verdient wie eine Altenbetreuerin.

Als „Leitsterne“ sind die „großen“ Ziele der Gesellschaftspolitik unverzichtbar, die Annäherung an sie gelingt aber nur dann, wenn man ihren utopischen Charakter und das Spannungsverhältnis zwischen ihnen berücksichtigt, also nach einem „Ausbalancieren“ strebt. Dieses verlangt einen Prozess des Suchens und Probierens. Der Erfolg der reformistische Arbeiterbewegung seit Mitte des 19. Jahrhunderts ist das beste Beispiel: Die vier „großen“ Ziele gaben die Richtung vor, die Annäherung erfolgte in kleinen Schritten und vielen Kompromissen.

Soziale Marktwirtschaft vs. Neoliberalismus

Auch die Entwicklung der Sozialen Marktwirtschaft nach den Zweiten Weltkrieg bzw. des Europäischen Sozialmodells wurde von Bestreben getragen, Gegensätze zu integrieren wie jene zwischen Ökonomie und Politik, Markt und Staat, Konkurrenz und Kooperation, Unternehmer und Arbeitnehmer. Die gesellschaftspolitische „Navigationskarte“ wurde von einer Wirtschaftstheorie geprägt, dem Keynesianismus, welche die Polaritäten menschlicher Existenz berücksichtigte: Der Mensch wurde als individuellen und soziales, als eigennütziges und altruistisches, als rationalen und emotionales Wesen begriffen.

Die neoliberale „Gegenreformation“ setzte dem ein Menschenbild entgegen, das den Menschen als nur individuelles, nur eigennütziges und nur rationales Wesen begriff. Dementsprechend soll nur die Konkurrenz auf freien Märkten die ökonomischen Probleme lösen – kraft der Koordination durch eine „unsichtbare Hand des Markts“.

Diese Ideologie legitimierte die Ent-Fesselung der Finanzmärkte Anfang der 1970er Jahren und damit begann der lange Weg in die große Krise: Zwei Dollarabwertungen lösten zwei „Ölpreisschocks“ und zwei Rezessionen aus, die Inflation stieg stark an und wurde Anfang der 1980er Jahre durch eine Hochzinspolitik bekämpft – seither liegt der Zinssatz fast permanent über der Wachstumsrate. Also nahmen die Unternehmen ihre Realinvestitionen weiter zurück und „investierten“ statt dessen in Finanzkapital.

Falsche Rezepte

Auf den (unvermeidlichen) Anstieg von Arbeitslosigkeit und Staatsverschuldung reagierte die Politik in der EU seit Anfang der 1990er Jahre mit Sparpolitik, Lockerung des Arbeitnehmerschutzes, Senkung des Arbeitslosengeldes und der Reallöhne. Also ging das Wirtschaftswachstum weiter zurück. Gleichzeitig orientierte sich das System zunehmend an der Losung „Lassen wir unser Geld arbeiten“: Nach dem Aktiencrash 2000 boomten zunächst Aktienkurse, Immobilienpreise und Rohstoffpreise gleichzeitig, auf die drei „Bullenmärkte“ folgten 2007/2008 drei „Bärenmärkte“ – die gleichzeitige Entwertung des Aktien-, Immobilien- und Rohstoffvermögens stellt die wichtigste systemische Ursache der Finanzkrise und des nachfolgenden Wirtschaftseinbruchs dar.

Innerhalb eines Denksystems kann man das Denksystem selbst nicht als Krisenursache erkennen. Also suchten die Eliten nach anderen „Schuldigen“, in Europa wurde Griechenland in hohem Maß die

Rolle eines „Sündenbocks“ zugewiesen. Die systemischen Ursachen von Arbeitslosigkeit, prekärer Beschäftigung, Armut, steigender Staatsverschuldung – das neoliberale Denksystem und die dadurch legitimierte „finanzkapitalistische Spielanordnung“ – wurden nicht begriffen.

Als die Spekulation der „Finanzalchemisten“ auf den Bankrott von Eurostaaten 2012 Spanien und Italien erfasste, war die Währungsunion in ihrer Existenz bedroht. Die Rettung kam von der EZB, welche (endlich) in Gestalt ihres Präsidenten Mario Draghi diesem Spiel ein Ende setzte. Dieses Eingreifen, die nachfolgende Nullzinspolitik und die Tatsache, dass Länder wie Spanien, Frankreich und Italien den Fiskalpakt ignorierten, eine (etwas) expansivere Politik betrieben und von der EU nicht sanktioniert wurden, ermöglichten ab 2016 endlich eine wirtschaftliche Erholung.

Vor der Wegkreuzung

Nachhaltig wird diese nicht sein. Denn der neuerliche Boom der Aktien- und Anleihekurse sowie in einigen Ländern auch der Immobilienpreise hat wieder ein enormes Absturzpotential aufgebaut. Seine „Aktivierung“ in Gestalt einer neuerlichen Vermögensentwertung und die damit verbundene Wirtschaftskrise werden Europa an eine „Wegkreuzung“ führen: Entweder, die Wirtschafts- und Sozialpolitik vollzieht einen radikalen Kurswechsel und emanzipiert sich von der „marktreligiösen“ Ideologie des Neoliberalismus, oder der Nationalismus und Rechtspopulismus werden immer stärker, was auch zur Auflösung der Währungsunion und sogar der EU führen könnte.

Nur auf Grundlage einer neuen „Navigationskarte“ könnte Europa den Weg zu neuer Prosperität finden. Dieser Weg entstünde „im Gehen“, also durch Umsetzung von Maßnahmen zur sozialen und ökologischen Erneuerung des europäischen Gesellschaftmodells.

So schafft die thermische Sanierung des gesamten Gebäudebestands in der EU Millionen Arbeitsplätze und senkt die Emission von Treibhausgasen markant. Die gleichen Effekte hat der Ausbau des Netzes für Hochgeschwindigkeitszüge. Der Flugverkehr zwischen den EU-Metropolen kommt zum Erliegen, von Berlin nach Paris fährt man mit der Bahn kaum mehr als 3 Stunden. Gleichzeitig rückt die (süd)osteuropäische Peripherie näher ans Zentrum, wenn man selbst aus Bukarest oder Sofia in wenigen Stunden per Bahn in Wien ist (dadurch werden auch „mentale“ Distanzen verringert).

Durch Vorgabe eines Preispfads für fossile Energieträger schafft die EU Sicherheit über die Profitabilität von Investitionen in die Energieeffizienz. Die Differenz zu den Weltmarktpreisen, insbesondere für Erdöl, wird durch eine flexible Steuer abgeschöpft, ihre Erträge wären enorm. Die verlässliche Verteuerung der Hauptverursacher des Klimawandels trägt zu dessen Eindämmung wesentlich bei. Preissignale sind wirkungsvoller als moralische Appelle.

Neues Europäisches Sozialmodell

Der Fließhandel an den Börsen in Mikrosekunden wird durch elektronische Auktionen ersetzt, zusätzlich wird eine Finanztransaktionssteuer eingeführt. Die Stabilisierung der Finanzmärkte verlagert die „kapitalistische Kernenergie“, das Profitstreben, von Finanzspekulation auf die „Turbinen der Realwirtschaft“, Unternehmertum bekommt wieder Vorrang vor der „Finanzalchemie“.

Das umweltverbessernde Wirtschaftswachstum ermöglicht bis Anfang der 2030er Jahre echte Vollbeschäftigung. Dazu trägt auch die Modernisierung und Erweiterung des Sozialstaats bei, der die Bedingungen für „gutes Leben“ zu gewährleisten

hat, insbesondere auch durch Bereitstellung von erschwinglichem Wohnraum (im Gegensatz zum „residualen“ Sozialstaat der Neoliberalen als dem letzten „Auffangnetz“ für Deklassierte).

Die Erneuerung des Europäischen Sozialmodells würde langsam wieder Gefühle von „europäischer Identität“ nähren. Denn anders als im Einwanderungsland USA wurde die langfristige Entwicklung Europas vom Bemühen geprägt um einen Ausgleich zwischen „Freiheit und Gleichheit und Brüderlichkeit“.

Eine detaillierte und konkrete Erklärung des Wegs Europas von der Prosperität der 1950er und 1960er Jahre in die gegenwärtige Krise, die Grundzüge einer neuen „Navigationskarte“ für die Sozial- und Wirtschaftspolitik und die wichtigsten Maßnahmen für eine Erneuerung des Europäischen Sozialmodells präsentiere ich in meinem Buch „Der Weg zur Prosperität“, das Ende Mai im Ecowin Verlag erschienen ist.

Dr. Stephan Schulmeister
Ökonom und Universitätslektor Wien

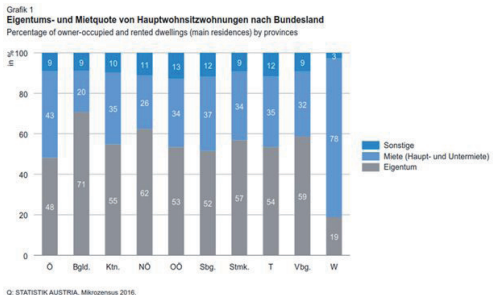
Rotes Wien – quo vadis?

Dr. Kurt Stürzenbecher
Landtagsabgeordneter
Vorsitzender Ausschuss für Wohnen,
Wohnbau und Stadterneuerung

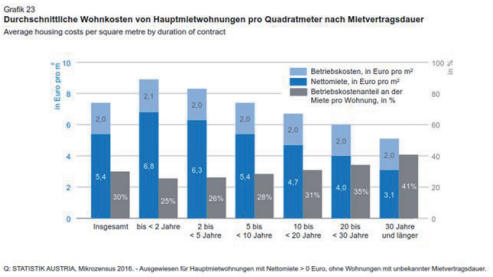
„Mehr Markt oder Staat“ lautet die sehr ideologiegetränkte Frage dieser Veranstaltung. Das Wiener Modell in der Wohnungspolitik ist eine sehr pragmatische Antwort auf eine Ideologiefrage, die nur zum Teil eine ideologische ist. Der Konflikt ist vielschichtig und es gibt unterschiedliche Konfliktlinien. Manche sind relativ banal wie, dass leistbares Wohnen besonders ein Thema der jungen, mobilen StädterInnen und in Österreich insbesondere der jungen WienerInnen ist. Bei Älteren spielt die Frage schon auch insbesondere bei Ereignissen wie Scheidung oder Todesfall eine wesentliche Rolle.

In Wien wohnen 78% der Bevölkerung in Mietwohnungen, während es in anderen Bundesländern nur zwischen 20-37% sind. Deshalb ist Wien besonders betroffen und wäre auch besonders an einer Verbesserung des Mietrechtsgesetzes interessiert.

Während Bestandsmieten in Wien im Gemeinde-



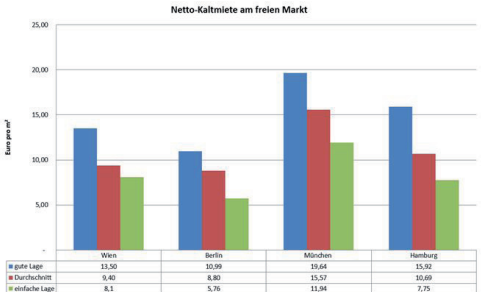
bau oder auch im geförderten Wohnbau nur sehr moderat steigen, und MieterInnen dort, wo sie unter dem Schutz des geltenden Mietrechts stehen, noch zu günstigen Mieten wohnen, sind vor allem jüngere Menschen, die zuziehen oder öfters umziehen, mit sehr starken Mietsteigerungen konfrontiert. Durch die starke Zunahme von befristeten Mietverträgen am freien Wohnungsmarkt ergeben sich häufig hohe Nettomieten dort, wo (kürzere) Befristungen Platz greifen.



Wirtschaftsliberale

Leistbares Wohnen versprechen sowohl „Wirtschaftsliberale“, als auch „Etatisten“, nur die Wege dorthin sind verschieden. Die Wirtschaftsliberalen gehen davon aus, dass durch Deregulierung letztlich der Wohnungsneubau beflügelt würde und ein höheres Angebot die Preise wieder sinken ließe. Dafür gibt es allerdings keine empirische Evidenz. Überall dort, wo sich der Staat aus der Wohnungspolitik zurückgezogen hat, etwa durch den Verkauf von Sozialwohnungen, Liberalisierung des Mietrechts etc. sind die Mieten sehr viel höher und es wird auch viel weniger gebaut. Ein liberales Mietrecht bringt keine hohe Wohnbauproduktion.

Es besteht kein Zusammenhang zwischen Mietpreisniveau, Wohnbauleistung und Zuzug. Der Markt reagiert nicht auf Nachfrage bzw. nur auf lukrative Segmente der Nachfrage wie Eigentum. So sind die Nettokaltmieten am freien Wohnungsmarkt in Wien und Berlin relativ moderat, während sie in München und Hamburg deutlich höher sind.
Die Mieten im sozialen Wohnbau in Wien, zu denen



die Gemeindebauten und die geförderten Wohnbauten zählen, sind ohnehin deutlich niedriger.

Wien weist die mit Abstand höchste Fertigstellungsrate auf – und zwar 499 Wohneinheiten pro tausend Personen. In vergleichbaren deutschen Städten werden trotz deutlich liberalerem Mietrecht, weniger gefördertem Wohnbau und mehr freifinanziertem Wohnbau nicht annähernd so viele Wohnungen produziert wie in Wien.

	Jahresdurchschnitte für den Zeitraum 2010-2016			
	Wien	Berlin	München	Hamburg
Bevölkerungswachstum [Personen]	16.734	49.143	26.247	15.144
Fertigstellungen [WE]	8.350	6.723	6.100	5.491
Fertigstellungsrate [WE/1.000 Pers.]	499	137	232	363

Etatisten

Bei den „Etatisten“ können zwei Typen unterschieden werden, erstens die, die den privaten Sektor regulieren (Mietregulierungen) und zweitens die, die einen öffentlichen Sektor aufbauen – durch geförderten Wohnbau. Wien bedient sich stark des geförderten öffentlichen Wohnbaus und es spricht die empirische Evidenz dafür, dass sich „viel Stadt“ positiv auf das Mietpreisniveau und die Wohn- und Lebensqualität auswirkt.

Das Wiener Modell ist eine pragmatische Antwort auf eine Ideologiefrage. Das Wiener Modell, welches natürlich von der Stadt gesteuert wird, hat sich bewährt. Es zeigt die empirische Evidenz, dass der „Staat“, wenn er nur will, die Wohnungsfrage lösen kann. Der „Markt“ hingegen ist dazu offensichtlich nicht in der Lage, zumindest ist die Wohnraumversorgung in Städten, in denen der Staat sich vom sozialen Wohnbau verabschiedet hat, deutlich schlechter als in Wien.

Wenn man der Auffassung folgt, dass Wohnen ein Grundrecht ist, sind folglich auch staatliche Eingriffe grundsätzlich gerechtfertigt, damit angemessenes Wohnen für alle möglich ist.

Wiener Modell

Unterschiedliche Auffassungen gibt es bei der Definition der Zielgruppe. Der Wiener Weg ist hier ein breiter Zugang – rund 75% aller WienerInnen haben grundsätzlich Zugang zum sozialen Wohnbau, bei einem sozialen Wohnungsbestand von rund 50%. Dabei gibt es eine Differenzierung innerhalb des Segments des sozialen Wohnbaus – soziale Wohnungsvergabe, Gemeindebau, SMART-Wohnungen, Superförderung etc.

Die Auffassung von Wirtschaftsliberalen ist, dass nur die, „die es wirklich brauchen“, im sozialen Wohnbau wohnen sollen. Alle anderen sollen sich am freien Markt versorgen. Die Logik ist nur am ersten Blick klar und nachvollziehbar: Die Mittelschicht (zweites und drittes Einkommensquartil) ist (noch) breit und ist als Kunde attraktiv. Folglich lässt sich mit der Mittelschicht gutes Geld verdienen, denn Reiche gibt es wenige, mit Armen lässt sich nichts verdienen und deshalb zielt der freie Markt genau auf diese Klientel.

Alle Hürden (Einstiegshürden, Einkommenskontrollen etc.), die aufgebaut werden sollen, haben zum Ziel, den sozialen Wohnbau für die Mittelschicht unattraktiv zu machen und zusätzliche Nachfrage für den freien Markt zu generieren. Warum soll aber der soziale Wohnbau auf diese attraktiven MieterInnen verzichten? Nur damit attraktive Anlagemöglichkeiten für das Kapital geschaffen werden? Damit die Verteilung der Vermögen noch ungleicher wird?

Das Gerechtigkeitsargument der Neoliberalen ist ein Scheinbares und lautet: Es ist ungerecht, wenn jemand in einer geförderten Wohnung wohnt, sich

aber auch eine freifinanzierte leisten könnte. Weil er nähme dadurch ja jemandem eine leistbare Wohnung weg. Es lässt sich aber nicht am Einzelfall (eventuell an einem Missbrauchsfall) ein gesamtes Instrument diskutieren. Es gilt hier das „große Ganze“ im Blick zu haben.

Bei geförderte Einfamilienhäusern am Land (bzw. bei der von konservativer Seite oft geforderten Eigentumsförderung) verlangt niemand, dass – wenn das Einkommen steigt – die Familie aus dem Einfamilienhaus ausziehen müsse.

Mittelschichtorientierung

Wir wollen in Wien MieterInnen dieselbe Sicherheit geben wie Menschen, die sich am Land ein Einfamilienhaus bauen. Warum soll es bei einem so wichtigen Lebensbereich einen Unterschied zwischen Mittelschichtsfamilien am Land und in der Stadt geben? Die Mittelschicht, die derzeit (Bruttolohnsumme!) erheblich zur Finanzierung der geförderten Mietwohnungen beiträgt, soll auch etwas vom sozialen Wohnbau haben.

Darüber hinaus profitieren auch einkommensschwächere BewohnerInnen davon, wenn in ihrer Wohnhausanlage Menschen mit durchschnittlichem Einkommen wohnen. Die soziale Durchmischung bringt für alle eine bessere Wohnqualität.

Je strenger der Zugang zu sozialem Wohnbau gemacht würde, desto unattraktiver wird dieser für die Mittelschicht und desto eher verschwindet er als „sozialpolitisches Instrument“, da es an Zustimmung der breiten Masse fehlt.

Was ist leistbares Wohnen und welches Geschäftsmodell funktioniert?

Leistbares Wohnen in Wien bedeutet, dass maximal ein Drittel des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens für das Wohnen ausgegeben wird (Miete, Betriebskosten, Strom, Heizung etc.). Wenn man auch vor allem die alten Gemeindebauten mit dazuzählt, dann zahlt man in Wien im Durchschnitt überhaupt nur 21% des Nettoeinkommens für Wohnzwecke.

Die Wohnkosten für einen Mittelschichtshaushalt (25-75% = zweites und drittes Einkommensquartil) belaufen sich zwischen 700 und 1.300 Euro pro Monat für eine 70-110 m2 große Wohnung. Das entspricht einer Warmmiete von maximal 10 Euro brutto pro m² und Monat.

	monatliches Haushaltseinkommen	
	Haushalte mit Kindern	allein lebende Frauen
... 25 Prozent verfügen über weniger als ...	2.000 € / Monat	1.200 € / Monat
... 50 Prozent verfügen über weniger als ...	2.900 € / Monat	1.600 € / Monat
... 75 Prozent verfügen über weniger als ...	4.000 € / Monat	2.000 € / Monat
Wohnkosten	700 – 1.330 Euro	400 – 660 Euro
Wohnungsgrößen	70 – 110 m²	40 – 60 m²

Im Vergleich zwischen gefördertem und freifinanziertem Wohnbau zeigt sich, dass sich die Annuität und folglich auch die Rückzahlung (Nettokaltmiete ohne EVB, Betriebskosten, Steuer, Strom und Heizung) aufgrund der längeren Laufzeit und der geringeren Renditeerwartung (Landesdarlehen, geringe Eigenmittelverzinsung etc.) im geförderten Modell auf die Hälfte der freifinanzierten Variante beläuft. Leistbares Wohnen für die Mittelschicht gibt es demnach nur im geförderten Wohnbau.

	3-Zimmer-Wohnung mit 80m²	
	gefördert	frei finanziert
Gesamtbaukosten (rd. 1.800 €/m² WNfl.)	150.000 €	150.000 €
Refinanzierungsdauer	35 Jahre	20 Jahre
Renditeerwartung (Finanzierungskosten)	rd. 2 Prozent	rd. 5 Prozent
Annuität (€ pro m²)	75 €/m²	150 €/m²
Netto-Kaltmiete (€ pro m²)	6,25 €	12,5 €/m²

Der Zugang zum geförderten Wohnbau für die Mittelschicht wird über hohe Einkommensgrenzen ermöglicht und die Nachfrage nach gefördertem Wohnbau der Mittelschicht wird über die Langfris-

tigkeit (langfristige und sichere Verträge), faire Preise und die Qualität bestimmt.

Leistbarer Wohnraum wird in den Städten nicht wegen der Urbanisierung knapp, sondern weil zu wenig gebaut wird. Urbanisierung ist ein Phänomen, eine Rahmenbedingung, ein Megatrend, auf den es angemessen zu reagieren gilt. Nicht die Urbanisierung treibt die Mietpreise in die Höhe, sondern dass nicht oder zu langsam auf diese neue Rahmenbedingung reagiert wird.

Der Grund, dass in manchen Städten zu wenig gebaut wird, liegt einzig darin, dass es von vielen Städten verabsäumt wurde, eine aktive Wohnungspolitik zu betreiben. Dort war man sich einig, dass „wenn es eine Nachfrage gibt, dann regelt der Markt schon alles von allein“. Doch genau das ist nicht der Fall.

Daher: mehr sozialer Wohnbau ist nötig und auch eine Bevorzugung des sozialen Wohnbaus, der auch ein Standortfaktor ist.

Dr. Kurt Stürzenbecher
Landtagsabgeordneter
Vorsitzender Ausschuss für Wohnen,
Wohnbau und Stadterneuerung

Die neue Wohnungsfrage in Deutschland

Dr. Andrej Holm
Humbold Universität Berlin

Die Wohnungsfrage ist nach Deutschland zurückgekehrt: Auf den Straßen, in den Medien und inzwischen auch in den Verwaltungen und Parlamenten werden Themen der Wohnungsversorgung wieder diskutiert. Vor allem in den Großstädten sind steigende Mietpreise im Bestand und nochmals deutlicher bei der Wiedervermietung inzwischen zum Standard geworden. Vor allem Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen haben es in vielen Städten mittlerweile schwer, überhaupt einen Zugang zur Wohnungsversorgung zu finden. Rasant steigende Grundstückskosten führen insbesondere durch die vielen Verkäufe von bebauten Grundstücke zu einem Anstieg des Verwertungsdrucks. Vor allem private Wohnungsunternehmen und institutionelle Anleger bestimmen das Geschehen auf den Immobilienmärkten. Die steigenden Grundstückpreise stehen für sehr hohe Ertragserwartungen, die aus den bisherigen Mietpreisen nicht erwirtschaftet werden können. Die Verdrängung der Bestandsmieterinnen und -mieter wird vielerorts zur zentralen Strategie der Bewirtschaftung und ist in den gestiegenen Grundstückskosten bereits eingepreist.

Wohnkostenbelastung und Versorgungslücke

Eine Untersuchung der Wohnverhältnisse hat kürzlich für die 77 Großstädte Deutschlands mit mehr als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohner herausgefunden, dass fast vier von zehn Haushalten eine Mietkostenbelastung von mehr als 30 Prozent zu tragen haben (Holm u.a. 2017). Das sind 5,6 Mio. Haushalte, in denen über 8 Mio. Menschen leben. Für etwa 1,3 Mio. Haushalte bleibt nach dem Abzug der Miete sogar lediglich ein Resteinkommen, das unterhalb der Hartz-IV-Regelsätze liegt. Mit der von der gewerkschaftsnahen Hans-Böckler-Stiftung beauftragten Studie wurde erstmals in Deutschland das Prinzip der Leistbarkeit zum Ausgangspunkt einer Wohnungsmarktuntersuchung genutzt. Grundgedanke der Untersuchung war, dass kein Haushalt mehr als 30 Prozent seines Einkommens für die Miete ausgeben soll. Eine erweiterte Analyse zu den sozialen Wohnversorgungspotentialen in den Großstädten kam zu dem Ergebnis, dass selbst bei optimaler Verteilung der Bestandswohnungen nach Größe und Mietpreis eine Versorgungslücke von fast zwei Mio. leistbaren Wohnungen besteht. Den größten Mangel gibt es mit knapp 1,4 Mio. Kleinstwohnungen für Alleinlebende mit einem Einkommen unterhalb der Armutsgrenze (weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens) (Holm u.a. 2018). Die leistbaren Mietpreise bei diesen Haushalten liegen bei unter 5 €/m² (nettokalt).

Gründe für die Eskalation der Märkte

Die Gründe für die angespannte Versorgungssituation sind vielfältig. Während demografische Veränderungen wie eine höhere Lebenserwartung und ein fortlaufender Anstieg von Einpersonenhaushalten sowie eine ungebrochene Attraktivität der Großstädte für die Zuwanderung aus In- und Ausland zu einer deutlichen Erhöhung der Nachfrage führten, wurde in vielen Städte in der letzten Dekade zu wenig gebaut. Bundesweit wird von einer Wohnungsbaulücke in der Höhe von 540.000 Wohnungen ausgegangen (Prognos 2017: 18). Allein in der Hauptstadt Berlin wird bis 2030 ein Baubedarf von 194.000 Neubauwohnungen veranschlagt (Regiokontext 2018).

Die Marktreaktionen in angespannten Wohnungsmärkten können die Verdrängungsdynamiken im Bestand und die einseitige Orientierung auf Bauaktivitäten im Hochpreissegment nur zum Teil erklären. Die Finanzialisierung der Wohnungswirtschaft hat auch die Strukturen der Bauträger deutlich verändert. Statt langfristig kalkulierenden Wohnungsunternehmen dominieren zur Zeit Anlagemodelle aus dem Finanzsektor die Investitionen im Bereich der Wohnungsversorgung. Mit kurzfristigen und überhöhten Ertragserwartungen werden Mieter-

wartungen in die Höhe getrieben und Mietsteigerungsmöglichkeiten bis zum Maximum ausgereizt. In der Ökonomie der Ertragsoptimierung zeigt sich ein Grundproblem der marktwirtschaftlich organisierten Wohnungswirtschaft. Eine ökonomisch rationale Ausrichtung der Bewirtschaftungsstrategien wird immer nach mindestens durchschnittlichen Erträgen streben. Für die Erstellung von preisgünstigen und damit leistbaren Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen gibt es keinen Marktanreiz. In der internationalen Wohnforschung wird deshalb auch von einem systematischen Marktversagen bei der Bereitstellung von leistbaren Wohnungen und einer „sozialen Blindheit des Marktes“ gesprochen (van Vliet 1990).

Hausgemachte Wohnungsnot

Eine dauerhafte Wohnversorgung zu leistbaren Mieten kann deshalb nur mit öffentlicher Verantwortung und in nicht-profitorientierten Strukturen erfolgen. Hier nun liegt die politische Verantwortung der aktuellen Wohnmisere in den deutschen Großstädten. Bund, Länder und auch Kommunen haben durch eine Politik der Liberalisierung, Deregulierung und Privatisierung in den letzten Dekaden wohlfahrtsstaatliche Elemente der Wohnungsversorgung weitgehend aufgelöst. Durch die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit im Jahr 1989 und einen schrittweisen Ausstieg aus der Wohnbauförderung sind von vormals über 4 Mio. geförderten Wohnungen nur mehr etwa 1 Mio. Mietpreis- und Belegungsbindungen geblieben. Bundesweit wurden mehr als 2 Mio. Wohnungen von öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften privatisiert. Da der modus operandi der Privatisierung auf Paketverkäufe von oft mehreren tausenden Wohnungen setzte, waren es vor allem institutionelle Anleger, die die vormals öffentlichen Wohnungsbestände erwarben. Die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit und Privatisierung der öffentlichen Wohnungsbestände waren die Türöffner für die Finanzialisierung der Wohnungswirtschaft in Deutschland.

Die neue Wohnungsnot in vielen Großstädten in Deutschland ist vor allem hausgemacht. Die Länder und Kommunen haben ihre wohnungspolitischen Instrumente weitgehend aus den Händen gegeben und stehen den aktuellen Marktextasen relativ hilflos gegenüber. Im Schatten der Neoliberalisierung bricht nun die Wohnungsfrage wieder in die öffentliche Aufmerksamkeit.

Wege aus der Wohnungskrise – Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG)

Mit der neuen Sichtbarkeit der Wohnungsfrage erstarken inzwischen auch wieder die Stimmen, die eine staatliche und kommunale Verantwortung für die Wohnungsversorgung einfordern. Die Zeiten des Ausverkaufs – weil es Private angeblich besser können – und der investorenfreundlichen Politikgestaltung neigen sich zu Ende. Förderprogramme der Wohnraumförderung wurden wieder aufgestockt, mit der Mietpreisbremse gibt es einen (bisher leider zahnlosen) Versuch, die Normalität von immer steigenden Mieterträgen auch bei den Neuvermietungen einzuschränken, in vielen Städten werden verstärkt Milieuschutzsatzungen und Umwandlungsverordnungen erlassen, um Mieterinnen und Mieter besser vor Verdrängung zu schützen.

Darüber hinaus hat in den vergangenen Jahren auch wieder eine Diskussion über die Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit im Bereich der Wohnungsversorgung begonnen. Unter dem Stichwort Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG) diskutieren Fachöffentlichkeit, Verbände und einzelne Parteien im Deutschen Bundestag über die Möglichkeiten einen nicht-profitorientierten Wohnungssektor zu stärken, um die Bereitstellung von dauerhaft leistbaren Wohnungen zu gewährleisten (Kuhnert/Leps 2016). Vor dem Hintergrund der Erkenntnis, dass ein von privaten Verwertungsinteressen geprägter

Wohnungsmarkt mit der sozialen Wohnungsversorgung scheitern muss, weil es keine Marktanreize für einen leistbaren Wohnungsbau gibt, wird wieder verstärkt über Modelle einer gemeinwirtschaftlichen und gemeinnützigen Wohnungswirtschaft nachgedacht. Der Blick in die Niederlande und nach Österreich hilft dabei, die Bedingungen der Wohnungsgemeinnützigkeit ins 21. Jahrhundert zu übertragen.

Dr. Andrej Holm
Humbold Universität Berlin

Literatur:

Holm, Andrej; Junker, Stephan; Lebuhn, Henrik; Neitzel, Kevin 2017: Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten. Bericht aus dem Forschungs-projekt der Hans-Böckler-Stiftung „Sozialer Wohnversorgungsbedarf"

Holm, Andrej; Lebuhn, Henrik; Junker, Stephan; Neitzel, Kevin 2018: Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Working Paper Forschungsförderung der Hans-Böckler-Stiftung, Nr. 63

Kuhnert, Jan, Leps Olof 2017: Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum. Wiesbaden: Springer VS

Prognos 2017: Wohnraumbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsmärkten. Endbericht der Studie zum Wohnungsbautag 2017 im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau

Regiokontext 2018: Entwicklung des Wohnungsbedarfs in Berlin. Orientierungsrahmen für den StEP Wohnen 2030. Analyse im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Berlin

Vliet, Willem Van 1990: International Handbook of Housing Policies and Practices. New. New York: Greenwood Pub Group Inc.