

# SCHÖNER WOHNEN

TAGUNGSDOKUMENTATION

30. OKTOBER 2019 — GRAZER VOLKSHAUS



# INHALTS- VERZEICHNIS

- 3 Vorwort
- 4 Elke Kahr: Sozialer Wohnbau als Chance
- 8 Dr. Heinz Schoibl: Wohnen für alle. Leistbar. Dauerhaft. Inklusiv.
- 12 Mag. Walter Rosifka: Welche rechtlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen müssen wie geändert werden?
- 14 Dr. Andrej Holm: Anforderungen an eine soziale Wohnversorgung und Instrumente der Wohnungspolitik
- 21 Forderungen der KPÖ
- 22 Anhang<sup>1</sup> — Stellungnahme zum Entwurf des Gesetzes zur Erlassung befristeter Sonderregelungen für „Kostenreduzierte Wohnbauten“
- 26 Anhang<sup>2</sup> — Marx und Engels zur Wohnungsfrage
- 28 Anhang<sup>3</sup> — Corona und die Nöte der Mieterinnen und Mieter

# WOHNEN MUSS LEISTBAR SEIN!



**D**as Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit. Seit Jahren steigen Mieten und Betriebskosten deutlich stärker als die Lohneinkommen. Immer mehr Menschen müssen den Großteil ihres Einkommens für das Wohnen aufwenden – oder können sich keinen angemessenen Wohnraum mehr leisten. Im Kontakt mit vielen Menschen bekommen wir aus erster Hand mit, wie groß die finanzielle Belastung durch Mieten und Betriebskosten ist, wie groß das Bedürfnis nach leistbarem Wohnraum. Nicht zufällig ist dieses Thema seit Jahrzehnten einer der politischen Schwerpunkte der KPÖ Steiermark.

Die Geschäftemacherei mit dem Grundbedürfnis Wohnen nimmt zu. Etwa zwei Drittel aller Wohnungen werden mittlerweile von privaten Anbietern vermietet. Der private Wohnungssektor wird dabei von den Profitinteressen von Investoren angetrieben. Die dort vorherrschenden befristeten Verträge sowie die fehlenden Mietzinsobergrenzen sind ein wesentlicher Kostentreiber bei Mietwohnungen.

Parallel zu den steigenden Mieten schlägt sich auch der Sozialabbau in den Wohnkosten nieder: Auch in der Steiermark wird die sichere Wohnversorgung von immer größeren Gruppen fraglich. Bei sozial schwächeren Gesellschaftsschichten betragen die Wohnkosten bis zur Hälfte der verfügbaren Mittel.

Die in die Höhe schießenden Mieten und Betriebskosten sind ein Trend, der gestoppt werden muss. Dazu braucht es das Engagement von vielen: Initiativen auf politischer Ebene, den Zusammenschluss von MieterInnen, eine fundierte Analyse und Diskussion. Einen Schritt in diese Richtung wollten wir mit der Tagung „Schöner Wohnen“ setzen, wo wir mit namhaften Experten und Expertinnen in den KPÖ-Bildungsverein geladen haben, um die Frage zu diskutieren, wie Wohnen wieder leistbar werden kann. Die vorliegende Tagungsdokumentation soll nicht nur einen Überblick über die diskutierten Themen geben, sie soll auch dazu anregen, weiter gemeinsam gegen die Geschäftemacherei mit Wohnraum zu kämpfen. Wohnen muss leistbar sein!

**Claudia Klimt-Weithaler**  
KPÖ-Klubobfrau  
im Landtag Steiermark



IM BILD:  
GEMEINDEWOHNUNGEN AM AREAL  
DER EHEMALIGEN HUMMELKASERNE

Hartnäckigkeit zahlt sich aus: Seit 2006 setzte sich die KPÖ dafür ein, Gemeindewohnungen auf Kasernengrund zu verwirklichen. Eine entsprechende Unterschriftenaktion wurde von mehr als 10.000 Grazerinnen und Grazern unterstützt. 2010 beschloss der Grazer Gemeinderat schließlich den

Ankauf von 38.000 m<sup>2</sup> des Areals der ehemaligen Hummelkaserne. 2015 erfolgte der Spatenstich, 2016 wurden die 92 neuen Gemeindewohnungen an die MieterInnen übergeben – für nur 6,70 Euro pro Quadratmeter inkl. Betriebs- und Heizkosten!



Elke Kahr ist Stadträtin für Verkehr in Graz. Von 2005 bis 2017 war sie in der Landeshauptstadt für Wohnungsangelegenheiten zuständig. Neben zahlreichen Errungenschaften im kommunalen Wohnbau, die auf Initiative von Kahr erreicht wurden, wie dem Neubau sowie der Sanierung von Grazer Gemeindewohnungen, betreibt die KPÖ in Graz seit 1992 einen telefonischen MieterInnennotruf.



EIN VORTRAG VON DER GRAZER  
KPÖ-STADTRÄTIN ELKE KAHR.

# SOZIALER WOHNBAU ALS CHANCE

Wie Sie wissen, war die KPÖ 19 Jahre lang, von 1998 bis 2017, in Graz für die städtischen Gemeindewohnungen und für das Wohnungsressort verantwortlich. Durch jahrelange konsequente Interessenspolitik für Mieterinnen und Mieter haben wir tiefe Einblicke in die Nöte und Sorgen von MieterInnen und Wohnungssuchenden bekommen. Vor 27 Jahren haben wir den kostenlosen Mieternotruf 71 71 08 in Graz aufgebaut.

Vielen tausenden Menschen haben wir dadurch in allen wohnrechtsrelevanten Fragen und Anliegen zur Seite stehen können. Von Spekulantentwillkür, über unzumutbare Wohnraumvermietung, überhöhte Mieten, Betriebskosten-Überprüfungen, Probleme bei der Herausgabe von Kauttionen bis hin zu finanziellen

Unterstützungen in rechtlichen Angelegenheiten, konnte so rasch und unbürokratisch geholfen werden. Auch in Zukunft werden wir dieses Angebot aufrecht erhalten. Die Problemlagen sind vielfältig, ändern sich im Laufe der Zeit und angesichts der Profitinteressen vieler Immobilienkonzerne und Hauseigentümer werden sie auch immer mehr. Bertolt Brecht hat einmal geschrieben:

*Nur belehrt  
von der Wirklichkeit  
können wir die Wirklichkeit  
auch ändern.*

1,25 Millionen Menschen leben in Österreich unter der Armutsgrenze. Wie es den Menschen in Graz und in der Steiermark

wirklich geht, sehen wir täglich in unserer Arbeit. Wir stellen uns seit vielen Jahren dieser Wirklichkeit, denn nur so kann man begreifen und verstehen wie es den Leuten in unserem Land geht. Immer mit dem Ziel, Verbesserungen mit ihnen gemeinsam für ihr Leben zu erreichen. Vermehrt müssen Menschen wieder in heruntergekommenen, unzumutbaren und überbezahlten Unterkünften leben, weil sie keine Alternative haben. Sogenannte Beherbergungsbetriebe und Einraumwohnungen, die nicht dem Mietrecht unterliegen, schießen wie Schwammerln aus dem Boden. Mit der Wohnungsnot werden Geschäftemacher immer erfinderischer. Kinder und Jugendliche leben in oft untragbaren und beengten Wohnungen, monate-, ja oft jahrelang, weil das Geld der Eltern gerade noch für die



Miete, Heizung und Strom, nicht jedoch für Möbel oder Schulkosten ausreicht. Arbeitsplatzverlust, anfallende Schulden, Trennung, plötzlich schwere gesundheitliche Gebrechen, Sucht- oder psychische Erkrankungen können oft auch bei einst Besserverdienenden in eine unerwartete Abwärtsspirale führen.

Die hohen Wohnkosten machen aber ganz generell einem Großteil der Menschen trotz Arbeit das Leben sehr schwer. Die Löhne und Gehälter sind in vielen Berufsfeldern zu niedrig. Billigjobs und Leiharbeitskräfte sind nicht die Ausnahme, sondern die Regel für zigtausende geworden. Und auch ein arbeitsreiches Leben ist schon lange kein Garant mehr für eine gute Pension.

#### DIE GRUPPE VON BETROFFENEN WIRD IMMER GRÖßER

An die 5.000 Beratungsgespräche haben wir jährlich in unseren politischen Büros. Größtenteils Anliegen zum Wohnen. Bei allen konnte man deutlich sehen, dass die Fixausgaben mit den Einnahmen nicht Schritt halten. Auch bei Frau Andrea F. – sie ist seit 41 Jahren Friseurin und seit Beginn ihrer Lehre im selben Betrieb. Aktueller Verdienst 1.190 Euro netto. In vier Jahren geht sie in Pension. Laut Auskunft der PVA wird sie nach 45 treuen Dienstjahren eine Mindestpension erhalten. Ihr Gatte ist verstorben die erwachsene Tochter bereits ausgezogen. Die Mietwohnung um 590 Euro inkl. Heizung für 74 Quadratmeter haben sie sich damals zu dritt gut leisten können. Durch das Auslaufen der Wohnbauförderung wird die Wohnung in zwei Jahren jedoch um 218 Euro teurer und gesamt auf 808 Euro steigen. Frau Andrea F. wird jetzt um eine Gemeindewohnung ansuchen und auch die Voraussetzungen dafür erfüllen. Auch wenn sie darüber nicht glücklich ist, gibt es wenigstens eine Perspektive. Für viele gibt es diese nicht.

#### GRUNDBEDÜRFNIS WOHNEN NICHT DEM MARKT ÜBERLASSEN

Wohnen ist (neben der Umwelt) jener Bereich des gesellschaftlichen Lebens, bei dem die Menschen nicht mehr glauben, dass der Markt alles regeln kann und auch nicht soll. Der Markt funktioniert beim Wohnen nicht. Denn: Wenn ich kein Geld habe, kann ich auf einen Fernseher oder ein Auto verzichten – auf eine Wohnung nicht. Also bin ich in einer ganz schlechten Position. Der Vermieter braucht nur jemanden finden, der die Miete akzeptiert, hat also viel bessere Chancen. Markt funktioniert vor allem für jene Bevölkerungsgruppen nicht, die nicht in der Lage sind, jeden Preis zu zahlen. Wenn ich 1000 Euro für eine Wohnung zahle, kann ich

wahrscheinlich noch am gleichen Nachmittag einziehen. Wenn nicht, habe ich ein echtes Problem. Deshalb darf dieses Grundbedürfnis der Menschen nicht den Anforderungen des Marktes, den Vorstellungen der Banken und Spekulanten untergeordnet werden, die natürlich nur ein Ziel kennen: eine bestmögliche Rendite für sich zu lukrieren.

#### ANSTIEG BEI MIETEN UM 40 PROZENT

In den letzten zehn Jahren sind die Mieten in Österreich bei privaten Neuvermietungen um fast 40 Prozent gestiegen. Die Inflation betrug im gleichen Zeitraum 19 Prozent. Jährliche Erhöhungen bei den Betriebskosten wie Wasser, Kanal und Müll wie in Graz, tragen ebenso zur Belastung bei wie die Kosten für Licht und Wärme. Bei neuen Mietverträgen entfallen fast 61 Prozent auf private Vermieter, 30 Prozent auf Genossenschaften und nur mehr knapp 9 Prozent auf Gemeindewohnungen.

Daher wundert es auch nicht, dass die Durchschnittsmieten in den 17 Grazer Bezirken laut aktuellem Mietpreisspiegel zwischen 9 und 10 Euro liegen. In Eggenberg z.B. liegt sie schon bei 11,46, in Andritz sogar schon bei 11,82. Und wir reden hier von Durchschnittswerten. Dabei ist festzustellen: je kleiner die Wohnung desto höher die Miete.

#### BEFRISTUNG VON MIET- VERTRÄGEN VERBIETEN

Alarmierend ist vor allem auch der immer höher werdende Anteil von befristeten Mietverhältnissen. Am privaten Wohnungsmarkt sind laut Arbeiterkammer 70 Prozent befristet. Rund zwei von drei neuen privaten Mietverträgen sind befristet. Das Wohnen ist dadurch mit ständiger Unsicherheit verbunden. Mit jedem Wechsel in eine andere Wohnung entstehen neuerlich Kosten. Für das Siedeln, für die Kautions- und oft auch Provision. Die alten Möbel passen oft nicht in die neue Wohnung. Neuerlicher Aufbau von Beziehungen zu den Nachbarn mitunter auch Schulwechsel sind damit verbunden. Der berechtigte Wunsch nach sozialem und gesellschaftlichem Zusammenhalt wird dadurch ins Gegenteil gedreht.

#### GERECHTE MIETEN UND GLEICHZEITIG GERECHTEN PROFIT KANN ES NICHT GEBEN

Österreich hatte jahrzehntelang ein durchaus vorbildliches Mietrechtsgesetz. Dieses Gesetz, das viele gute Punkte zum Schutz der MieterInnen enthalten

hat, wurde zunehmend ausgehöhlt. Vor allem durch die Einführung der Richtwertmieten 1994 und dem Abgehen von klar festgelegten gesetzlichen Mietobergrenzen. Dadurch hat sich die Position der MieterInnen verschlechtert. Vor allem wird der Anteil an Wohnungen, die nicht mehr dem Mietrechtsgesetz unterliegen, immer größer. Es ist kaum noch les- und durchschaubar und es erlaubt vor allem durch das Zuschlagssystem exorbitant hohe Mieten. Die Richtwertmieten in der Steiermark liegen derzeit bei 8,02 Euro pro Quadratmeter – und zählen zu den höchsten in Österreich.

Ohne einen Mietpreisstopp und ohne eine staatliche Begrenzung der Mietpreise auf die tatsächlichen Wohnungskosten ist das Wohnungsproblem deshalb auf Dauer nicht zu lösen.

Dass private Hauseigentümer, Wohnungsgesellschaften und Immobilienkonzerne derartige Eingriffe nicht wollen, ist verständlich, aber trotzdem kein Gegenargument. Den Anspruch auf Gewinne, den sie erheben, kann von MieterInnen nicht erfüllt werden. Selbst eine Minimalverzinsung führt bei Neubauwohnungen zu Mietpreisen, die für die Mehrheit der Bevölkerung nicht mehr tragbar sind. Eine gerechte Miete und gleichzeitig einen „gerechten Gewinn“ kann es nicht geben.

#### WOHNUNTERSTÜTZUNG: EINE SPIRALE OHNE ENDE

Weitgehend unumstritten ist deshalb, dass der Staat mit mietpreisregulierenden Maßnahmen eingreifen muss. Als Hauptinstrument öffentlicher Einflussnahme wird jedoch die Wohnunterstützung (vormals Wohnbeihilfe) angesehen. Eine Maßnahme, die die Mieten aber nicht senkt, sondern weitere Mietpreissteigerungen ermöglicht. Je höher die öffentliche Hand die teuren Mieten subventioniert, desto größer ist der Spielraum für noch höhere Mietforderungen – was wiederum höhere Beihilfen benötigen würde. Eine Spirale ohne Ende.

Die vielgepriesene soziale Treffsicherheit ist eine Lüge der Extraklasse. Mit den Beihilfen kann man sich die Mieten gerade noch leisten, hat unterm Strich aber nicht mehr Geld zur Verfügung. Es ist vielmehr eine Vermieter- als eine Mieterförderung. Es geht nur darum, von den Durchschnittseinkommen so viel wie möglich herauszupressen. 10 Euro mehr und du fällst aus dem System raus. Man degradiert die Menschen zu Bittstellern, spielt sie gegeneinander aus und löst das Problem der teuren Mieten nicht. Deshalb wäre es notwendig von dem ganzen Beihilfenschwung wegzukommen, den Wohnbau aus öffentlichen Mitteln direkt zu fördern und die Wohnungen so anzubieten, dass sie ohne Beihilfen bezahlbar sind.



Kern einer sozialen Wohnpolitik ist deshalb die Begrenzung der Mieten, durch einen gesetzlichen Mietpreisstopp und gesetzlich festgelegte Mietobergrenzen. Dadurch könnte nicht nur der ständig steigenden Mieten entgegengewirkt werden, sondern es wäre auch ein wirksames Instrument gegen Grundstücks- und Wohnungsspekulation. Wirksamer noch als jede noch so hohe Grund- und Bodensteuer. Warum? Der Umwidmungsspekulation könnte dadurch der Boden entzogen werden. Jetzt ist es ja so, dass die Immobilienfirmen von den zu erwartenden Mietpreissteigerungen profitieren. Ohne höhere Mieten keine höheren Verkaufspreise. Und ohne höhere Profite bei der Nutzung des Bodens keine höheren Grundstückspreise.

#### SOZIALER WOHNBAU BLEIBT DAS GEBOT DER STUNDE

Egal wie man es drehen und wenden möchte, ohne eine groß angelegte öffentlichen Offensive für den sozialen Wohnbau wird sich an der Wohnungsnot vor allem in den Ballungszentren kaum etwas zum Besseren wenden. Gemeindewohnungen sind die einzigen Wohnungen, die den MieterInnen unbefristeten, sicheren und günstigen Wohnraum garantieren. Bei allen Umfragen, die wir unter GemeindemieterInnen gemacht haben, führten sie für die Zufriedenheit mit der Wohnung immer wieder den niedrigen Zins und die Sicherheit ins Treffen.

Sozialen Wohnbau mit dauerhaft preiswerten Mieten kann es aber nur unter Ausschaltung von Kapital- und Bankprofiten geben. Die Rendite ist der Preistreiber. Ohne diesen Profitanteil könnten die Mieten z.B. auf 3 Euro pro Quadratmeter gesenkt werden.

Sozialer Wohnbau sollte demnach vollständig und direkt aus öffentlichen Budgets finanziert werden. So wie das auch bei Schulen, Kindergärten, dem öffentlichen Verkehr oder Krankenhäusern der Fall ist. Und wie man es auch erfolgreich in den 1920er Jahren mit viel weniger Ressourcen möglich gemacht hat. Gewaltige soziale Wohnbauvorhaben sind damals verwirklicht worden, während sich in den letzten Jahrzehnten die öffentliche Hand nahezu völlig aus der Schaffung von Wohnraum zurückgezogen hat.

Im Gegenteil, in der Steiermark wurden aushaftende Wohnbau-Darlehen an Banken verkauft, die Fördertöpfe für Wohnbau, wurden jahrelang ausgeräumt, allein 2002 und 2003 wurden so über 1,5 Milliarden Euro zum Stopfen von Budgetlöchern verwendet. Die Wohnbauförderkontingente an die Gemeinden für den sozialen Wohnbau sind kontinuierlich zurückgegangen. Deshalb gehört auch die Zweckwidmung der Wohnbauförderbeiträge wiedereingeführt.

Die Wiederaufnahme des sozialen Wohnbaus alleine, würde die Wohnunterstützung aber auch die Wohnbauförderung,

die ja letztendlich auch eine Banken-, Grundbesitzer- und Baukonzernfinanzierung ist, überflüssig machen.

#### EINKOMMENSKONTROLLEN UND BEFRISTETE MIETVERTRÄGE IM GEMEINDEBAU

Leute, die das wollen, sollen gleich sagen, dass sie für die Schaffung von Ghettos sind. Es ist eine sehr verlogene Debatte, die mit ständiger Regelmäßigkeit geführt wird, sehr oft noch untermauert mit dem Argument damit man Wohnraum für jene hat die es „wirklich“ brauchen. Abgesehen davon, dass man ganze Kontrollapparate einführen müsste, gibt es heute leider kaum mehr kontinuierliche Einkommensverläufe, man kann in einem Jahr gut verdienen und im nächsten auf Mindestsicherung angewiesen sein.

Kontrollieren sollte man jene, die im großen Stil Steuern hinterziehen, dafür fehlt es nämlich an Personal. Und nicht eine Gruppe von MieterInnen gegen eine andere aufhetzen.

Wer es sich leisten kann, zieht meist ohnehin aus. Und ich möchte wissen, ob jene Herrschaften die das regelmäßig vor sich hertragen gerne eine Gemeindewohnung etwa am Schönaugürtel möchten. Die, die bleiben, tragen zum besseren Zusammenleben bei. Auch wirtschaftlich ist das nicht sinnvoll: Oft bauen die MieterInnen ihre Wohnungen auf eigene Kosten aus



und halten sie super in stand. Das macht niemand mehr, wenn er ständige Mieterhöhungen befürchten muss und mit befristeten Mietverträgen gefuchelt wird.

## KEIN WEITERER VERKAUF VON ÖFFENTLICHEM WOHNRAUM

Gerade weil der private Wohnungsmarkt Preistreiber ist, kommt dem Erhalt von öffentlichem Wohnraum größte Bedeutung zu – egal ob auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene. Parteien aller Couleurs in Österreich aber auch in der Steiermark, z. B. in Trofaiach, Kapfenberg, Judenburg oder Köflach, haben es zugelassen, dass Gemeindewohnungen verkauft wurden. Das ist unverzeihlich. So sind günstige Wohnungen dem Einfluss der öffentlichen Hand unwiederbringlich verloren gegangen.

Die Spitze des Eisberges waren aber unsere Bundeswohnungen. 2004 wurden 62.000 Bundeswohnungen (öffentlicher und günstiger Wohnraum) durch die schwarz-blaue Regierung an die Immofinanz zum Schnäppchenpreis von 961 Millionen Euro verkauft. Diesen Deal feierten die Herren Politiker damals am Opernball.

2017 verkaufte die Immofinanz wiederum die BUWOG-Wohnungen an den deutschen Immobilienkonzern Vonovia um sage und schreibe 5,2 Milliarden Euro. Das heißt, in den 13 Jahren hat sich der Preis für die ehemaligen Bundeswohnungen verfünffacht. Erst Ende 2017 begann der Prozess gegen den ehemaligen FPÖ-Minister Grassler und 14 Mitangeklagte und ist bis heute noch nicht abgeschlossen.

Der Immobilienkonzern Vonovia besitzt 400.000 Wohnungen und hat einen Jahresumsatz von 2,4 Milliarden Euro. Der Deal hat sich für die Immobilienkonzerne gelohnt. Die MieterInnen in Österreich aber auch in Deutschland sind die Draufzahler. Teure Modernisierungen, fehlerhafte Abrechnungen und gestiegene Mieten sind seitdem an der Tagesordnung.

## GEMEINDEWOHNUNGEN KEIN RELIKT VERGANGENER TAGE

In den 19 Jahren, in denen die KPÖ die Verantwortung für das städtische Wohnungswesen hatte, haben wir die Mechanismen des Marktes nicht aushebeln können. Im Rahmen der politischen Kräfteverhältnisse haben wir aber immer das Ziel gehabt, alles dafür zu tun, Verbesserungen für Wohnungssuchende und GemeindemieterInnen zu erreichen. Vor allem war es uns wichtig, zu beweisen,

dass nur Gemeindewohnungen den Menschen ein sicheres Zuhause bieten können und deshalb dringend gebraucht werden. Moderne, günstige und schöne Wohnungen mit guter Infrastruktur für alle Menschen, die bei uns leben, zu erhalten und zu errichten, war und ist unser erklärtes Ziel.

Graz hat knapp 4.500 gemeindeeigene und mittlerweile ca. 7.000 Übertragungswohnungen. Einige Beispiele unserer Arbeit:

- Mieten wurden um 43 Prozent gesenkt
- Die Indexierung der Richtwert- und Kategoriemieten wurden in all den Jahren zum Großteil ausgesetzt.
- Dem Substandard in den Gemeindewohnungen haben wir ein Ende gesetzt. Bis Anfang 2000 war noch jede vierte Gemeindewohnung davon betroffen. Unter der programmatischen Losung: „Ein Bad für jede Gemeindewohnung“ haben wir das im Kulturhauptstadtjahr 2003 in Angriff genommen.
- Umfassende Sanierungen zum Erhalt von historisch schönen Häusern, um sie vor dem Zerfall zu bewahren.
- 1200 neue Gemeindewohnungen errichtet. Auch in Bezirken wo es bisher keine gab. (z.B. Geidorf)
- Den Abriss von zwei Holzhaus-siedlungen verhindert, sie saniert und eine davon unter Denkmalschutz gestellt
- Sonderwohnbau Grünanger: Wohnungen ohne Zuhilfenahme von Wohnunterstützung, dauerhaft zum Preis von 277,- Euro für 62 Quadratmeter und 152 Euro für 33 Quadratmeter, inkl. Betriebskosten und Heizung.
- Erstmals wurden im Flächenwidmungsplan zwölf Vorbehaltsflächen für den sozialen Wohnbau durchgesetzt, um weitere 1.000 Gemeindewohnungen zu errichten.
- Einführung einer Mietzinszahlung, damit niemand mehr als ein Drittel von seinem Einkommen für eine Gemeindewohnung bezahlen muss. 1000 Euro Kautionszahlung für die Anmietung einer privaten Wohnung durch das Wohnungsamt. Seit 2017 gibt es das durch den Einsatz der KPÖ im Landtag auch steiermarkweit. Der Verkauf der Grazer Gemeindewohnungen konnte durch eine von der KPÖ initiierte Volksbefragung verhindert werden. 92 Prozent der GrazerInnen haben gegen eine Privatisierung gestimmt.

- Aufbau und Finanzierung von 12 Stadtteil- und Nachbarschaftszentren.
- 2016 durchgesetzt, dass erstmals die Stadt Graz wieder selbst Gemeindewohnungen baut und auch verwaltet.

Darauf, dass dieser Weg mehrheitsfähig wurde, sind wir stolz, wissen wir doch aus jahrzehntelangen kommunalpolitischen Debatten in Graz, dass Gemeindewohnungen meistens als Relikt vergangener Zeiten angesehen wurden.

Wichtig ist mir in diesem Zusammenhang zu sagen, dass wir in all den Jahren die Erfahrung machen durften, dass Zusammenhalt und Nachbarschaftshilfe in unseren Gemeindewohnungen oft mehr als anderswo auch gelebt wird. In schweren wie in guten Zeiten. Das zu zeigen und zu fördern, ist uns immer ein Anliegen gewesen.

## LEISTBARE MIETEN: BEVÖLKERUNG HAT GENUG VON SONNTAGSREDEN

92 Prozent der ÖsterreicherInnen wünschen sich mehr staatliches Engagement für niedrigere Wohnkosten.

72 Prozent der ÖsterreicherInnen befürworten Mietzins-Obergrenzen, nur 7 Prozent lehnen solche ab.

81 Prozent der ÖsterreicherInnen sagen, dass Wohnungseigentum für sie unerschwinglich ist.

Diese Umfrage wurde nicht von der KPÖ oder einer Mieterschutzorganisationen gemacht, sondern von der Zeitschrift profil. Sie zeigt deutlich, dass die Menschen in unserem Land genug haben von den Sonntagsreden über leistbares Wohnen. Es braucht eine Politik, die die MieterInnen schützt.

Wir brauchen ein mieterfreundliches, soziales Mietrechtsgesetz und die Wiederaufnahme des sozialen Wohnbaus im großen Stil. Den Investoren, Immobilienkonzernen und den Hausherrenparteien müssen endlich Grenzen gesetzt werden.

Deshalb setzen wir den Vorstößen von jenen Parteien in der Bundesregierung für ein marktkonformes Mietrecht unsere Forderungen entgegen und arbeiten daran, eine breite Bewegung für ein soziales Mietrecht zu entwickeln. Wohnen darf nicht arm machen!

# WOHNEN FÜR ALLE. LEISTBAR. DAUERHAFT. INKLUSIV.



TRANSKRIPT DES VORTRAGES  
VON DR. HEINZ SCHOIBL

Die BAWO – Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe ist Anfang der 1990er Jahre gegründet worden und hat sich seit dieser Zeit massiv mit Fragen der Standards im Bereich Wohnen und Wohnpolitik beschäftigt, aus dem Blickwinkel der Wohnversorgung von Menschen, die sich mit dem System hinter dem Wohnen und Wohnangebot schwertun.

Dieser Blickwinkel unterscheidet sich maßgeblich von dem, Wohnen als Domäne für Profit, für Gewinnmaximierung, für Wirtschaftstätigkeit zu sehen. Er unterscheidet sich aber auch unter dem Gesichtspunkt von dem wirtschaftlichen Bereich, dass soziale Faktoren im Vordergrund stehen. Im Nachhinein bedauern wir auch immer ein wenig, dass die Wohnungslosenhilfe so gut wie zur Gänze in den Sozialbereich verlagert wird. Wir bemühen uns seit 30 Jahren zu sagen, es geht nicht nur um Soziales, es geht um Wohnen – mindestens gleichwertig. Es geht darum, Zugang zu leistbarem Wohnen auch für Menschen zu generieren und zu sichern, die dazu der Hilfe bedürfen. Das heißt, es geht um eine gute und feine Verschränkung von Wohnen und Sozialem. Es geht um eine Verschränkung vom Blick auf soziale Kriterien und auf wohnungspolitische und wirtschaftliche Kriterien. Ein Beispiel aus Graz ist, dass die BAWO 2016 den Auftrag hatte, eine Wohnbedarfserhebung in Graz durchzuführen und parallel dazu gab es von der wohn-

politischen Fraktion in Graz den Auftrag, eine Wohnstudie zu machen. Es gab zwei Studien im Auftrag der Stadt Graz – einmal Wohnpolitik und einmal Sozialpolitik mit Blick auf Wohnungslosenhilfe – die jeweils nur aufeinander Bezug nehmen konnten, weil die beiden Studien nicht miteinander verschränkt waren. Das ist doppelt schade, da in der Wohnstudie sehr viele spannende Informationen über die jeweilige Wohnsituation stehen und weil wir in der Wohnbedarfserhebung unter intensiver Beteiligung der Wohnungsloseneinrichtungen in Graz sehr viel Material genau zu demselben Thema aufbereitet haben, aber aus einem anderen Blickwinkel.

Das ist auch der Hintergrund für meinen heutigen Einstieg. Auch wird damit verdeutlicht, warum es uns von der BAWO wichtig war, im Positionspapier „Wohnen für alle“ genau diesen „Crossover“ zu schaffen und auch in den Bereich der Wohnpolitik hineinzuschauen und eine Stimme in diesem Bereich zu haben, weil wir feststellen, Wohn- und Sozialpolitik sind unzureichend miteinander verschränkt, unzureichend aufeinander abgestimmt. Es gibt Wohnbautätigkeit, es gibt unheimlich viel Know-how, das in diesen Bereich hineingeht, aber Wohnungsnot bestimmt das Leben in den Städten und Ballungsräumen. Wir stellen auch fest, dass das damit zusammenhängt, dass es nach wie vor kein Recht auf

Wohnen in Österreich gibt, dass „Wohnen für alle“ nur als Staatszielbestimmung über Wohnbauförderungsgesetzen, über Raumordnungsgesetzen etc. steht, um ein Feigenblatt dafür zu sein, dass ein Teil der Bevölkerung in Bezug auf Wohnversorgung abgehängt wird.

Kein Recht auf Wohnen heißt ganz einfach, dass Menschen in Wohnungsnot in Österreich kein individuell durchsetzbares Recht auf eine Wohnung haben. International wird die Wohnpolitik in Österreich sehr hochgelobt – meine Einstellung dazu ist, dass das zu Unrecht passiert. Das Modell in Österreich ist nicht sozial, weil es „Wohnen für alle“ nicht gewährleistet, weil es nach wie vor vom „Wohnungsmarkt“ ausgeht. Ich stelle das unter Anführungszeichen, weil ich nicht glaube, dass es einen Wohnungsmarkt gibt, der den Titel Markt verdient, weil dieser Wohnungsmarkt segmentiert ist. Zu einem großen Teil sind Wohnungsbestand und Wohnverhältnisse marktförmig organisiert und unterliegen marktförmigen Konditionen. Das betrifft insgesamt immerhin 70 Prozent, also einen Riesenbrocken, der durch Wohneigentum charakterisiert ist oder profitträchtig vermarktet wird. Hingegen gibt es lediglich ein kleines Segment an kommunalem Wohnraum und gemeinnützigem Mietwohnbau. In Graz macht das gerade 30 Prozent aus. Wenn wir davon reden, wir brauchen „Wohnen für alle“, reden wir von diesem Segment,



30 Prozent des Wohnbestandes. Es wird davon geredet, mehr zu bauen und auch die soziale Durchmischung in diesem Segment durchzusetzen, während in 70 Prozent des Wohnraumes das Gegenteil stattfindet: Segregation, Konzentration von Reichtum und Wohneigentum und alles andere als soziale Durchmischung oder gemeinschaftliches Leben.

Wenn man sich den wohnungspolitischen Diskurs der letzten Jahrzehnte in Österreich anschaut, dann sieht man, dass Wohneigentum eine höchst dominante Rolle einnimmt. „Wohnen für alle“ wird immer wieder und vorwiegend aus dem Blickwinkel dieser 70 Prozent diskutiert, im Sinne dessen, dass es auf das kleinere Segment der 30 Prozent abgeschoben wird: „Ihr besorgt das ‚Wohnen für alle‘ und wir sorgen für den Profit.“ In einer Umkehrung des Blickwinkels können wir natürlich auch sagen, dass der Markt sich davon verabschiedet hat, das Problem Wohnungsnot zu lösen. Der Markt kann es nicht lösen und wird es nicht lösen. Meine Einschätzung ist, dass die kommunalen und gemeinnützigen Bestände mit einem Anteil von 30 Prozent sehr klein und auf sich gestellt nicht in der Lage sind, das wohnpolitische Problem „Wohnen für alle“ zu lösen. Das geht schlicht und einfach von den Größenverhältnissen her nicht, vor allem, wenn man sich anschaut, was mit dem Wohnungsbestand im 70-Prozent-Teil gemacht wird: Dort gibt es Leerstand, dort gibt es irreguläre Nutzung des Wohnraumes, dort gibt es klarerweise das Streben nach Profit und Gewinn.

Wieder der Blick zurück zu den Menschen, die sich mit diesem System schwer tun, Menschen mit niedrigem Einkommen, mit besonderen Bedarfslagen: Diese sind mit einem strukturellen Mangel an leistbaren Wohnungen konfrontiert und auch mit einem Mangel an individuellen Unterstützungen, die dazu da sind, um selbstständiges Wohnen und Leben zu gewährleisten. Auf die strukturell gegebene Notlage des Mangels an leistbaren Wohnungen reagieren Länder und Gemeinden

zum einen mit Zugangsbeschränkungen, zum Beispiel fünf Jahre Anwesenheits- und Residenzpflicht, Einkommensgrenzen und einiges mehr, welche in den Vergaberichtlinien der kommunalen Wohnungsämter verankert sind. Und sie reagieren damit, dass man Sondereinrichtungen – zum Beispiel Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe, Männerwohnheime, Frauenwohnheime – schafft, um hier Pufferzonen einzurichten, beziehungsweise Exklusion zu realisieren. Das heißt, die „Wohnungslosenhilfepolitik“ der Gemeinden und Länder, sofern man das überhaupt so nennen kann, dass da ein planmäßiges Entwickeln und Investieren von Knowhow gegeben wäre, nimmt exkludierende Effekte in Kauf, nimmt Kreisläufe in Kauf: aus der Wohnungslosigkeit in die Wohnungslosenhilfe, wieder zurück in die Wohnungslosigkeit, eventuell gibt es noch Klinik oder Haft dazwischen, oder im Bereich der privatisierten Wohnungslosenhilfe, das heißt Unterkommen bei Bekannten oder Verwandten – man rettet sich irgendwie durch. Die individualisierte, die privatisierte Wohnungslosenhilfe übernimmt einen ganz, ganz großen Teil zur Lösung des Problems der Wohnungsnot.

Armut, Ausgrenzung und Wohnungslosigkeit sind in Österreich insbesondere in den Städten und Ballungszentren bittere Realität, seit Jahren, wie wir beobachten können, mit steigender Tendenz. Aber nach wie vor fehlen exakte Daten zu Wohnungsnot und Wohnungslosigkeit, nach wie vor gibt es österreichweit kein abgestimmtes einheitliches Monitoring. Als klitzekleines Modell haben wir die Zahlen und Daten von Delogierungsverfahren, gerichtlichen Aufkündigungen von Mietverhältnissen, Exekutionsanträgen und vollzogenen Zwangsräumungen. Da gibt es differenzierte Daten, heruntergebrochen bis auf die Ebene der einzelnen Bezirksgerichte und Postleitzahlen, aber wir wissen nicht, welche Wohnungen das sind, wir wissen nicht, wer in diesen Wohnungen lebt und es wird nicht notiert und dokumentiert, wohin eine Zwangsräumung führt, wo die Menschen, die aus

einer Wohnung geschmissen werden, anschließend unterkommen. Interessiert das niemanden? Weiß das niemand? Nach wie vor ist nicht sichergestellt, dass bei einer Zwangsräumung aus Wohnungen ein verbindlicher Kontakt mit sozialer Arbeit stattfindet. Wir haben von der BAWO ungefähr zehn Jahre lang gebraucht, bis wir die Daten zur Delogierung und zur gerichtlichen Kündigung bekommen haben. Mittlerweile brauchen wir zwanzig Jahre dafür, um sicherzustellen, dass es vielleicht den nächsten Schritt gibt: auch zu wissen, wohin jemand delogiert wird.

Die Wohnungslosenhilfe gibt es in Österreich seit den 1980er Jahren, aber es gibt keine österreichweit gültigen Standards. Die Länderregelungen bleiben vage, die Wohnungslosenhilfe in den Bundesländern sowie in den größeren Städten bleibt höchst unterschiedlich. Es gibt immer noch einzelne Bundesländer – Kärnten, Burgenland – in denen es keine Delogierungsprävention gibt. Es gibt einzelne Bundesländer, zum Beispiel das Burgenland, in denen es nicht einmal eine einzige professionelle Einrichtung der Wohnungslosenhilfe gibt. Und, was für ganz Österreich gilt, die Wohnungslosenhilfe muss nach wie vor ohne adäquate wohnpolitische Kompetenzen auskommen. Sie ist bestenfalls ein halbiertes Hilfesystem. Wenn es dein Job ist, Leute, die sich schwer tun beim Anmieten einer passenden, leistbaren Wohnung, zu unterstützen, die Einrichtung aber keine Kompetenz im Kontext der Vergabe von Wohnungen hat, kann man sich ungefähr vorstellen, wie gut und wie wirksam die Wohnungslosenhilfe sein kann. Wir haben auch das wunderbare Beispiel, dass wir in den letzten Jahren sehen konnten, dass Zwangsräumungen zurückgegangen sind – auch in Graz – aber mit den Neuregelungen der Sozialhilfe in Niederösterreich, mit der Nicht-Valorisierung des höchstzulässigen Wohnaufwands in der bedarfsorientierten Mindestsicherung in Salzburg konnten wir gleichzeitig auch feststellen, dass die Wirkung der Delogierungsprävention nachlässt. Delogierungen und Zwangsräumungen in





Der Psychologe und Politikwissenschaftler Dr. Heinz Schoibl arbeitet zu den Bereichen Armut, Wohnungslosigkeit und soziale Ausgrenzung. Er war in der Wohnungslosenhilfe aktiv und forscht zum Thema der Sozial- und Infrastrukturforschung u.a. bei Helix OG. Heinz Schoibl ist Mitglied im Vorstand der BAWO – Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe.



Niederösterreich und in Salzburg sind ansteigend. Das zeigt auch wieder den engen Zusammenhang: wenn die Sozialpolitik nicht passt, wenn die Kompetenzen der Wohnungslosenhilfe in Richtung Wohnungssicherung und Wohnvermittlung nicht stimmen, dann nimmt Wohnungslosigkeit zu.

Das Positionspapier der BAWO ist genau aus dem Versuch entstanden, über den engeren Themenbereich, den Wirkungsbereich der Wohnungslosenhilfe hinauszudenken, auch in Richtung Wohnungsmarkt und den gesamten Wohnungsbestand, sowie den Horizont der sozialen Infrastruktur in den Themen der Wohnungspolitik, der Wohnadministration, der Architektur, der Raumplanung etc. zu erweitern. Wir wollen gemeinsame Blickwinkel für aktuelle Mängellagen erarbeiten. Das Papier wird derzeit überarbeitet, Ende November kommt die Neuauflage.

2016 hat die BAWO in der Stadt Graz eine Wohnbedarfserhebung durchgeführt. Im Verlauf eines Monats waren insgesamt 1810 Männer und Frauen in Graz ohne Wohnung oder nur prekär wohnversorgt. Dabei gibt es eine große Anzahl mitziehender Minderjähriger, die von der Wohnungslosigkeit ihrer Eltern mitbetroffen sind, insgesamt 230 innerhalb eines Monats. Die Wohnungslosenzahl, die Wohnbedarfsbilanz für die Stadt Graz ergab 2040 Personen mit dringendem Wohnbedarf. Die Sichtbarkeit der Wohnungslosigkeit bei Frauen ist deutlich niedriger. Das hängt auch

damit zusammen, dass die Akzeptanz der Wohnungslosenhilfeeinrichtungen oder insgesamt der Sozialeinrichtungen bei Frauen geringer ausfällt. Frauen sind nur mit einem Anteil von 24 Prozent mit dabei, während bei den Männern der Anteil bei 65 Prozent liegt, Kinder bei elf Prozent. Wichtig ist auch, dass es sich zu einem überwiegenden Teil um ÖsterreicherInnen, ca. zwei Drittel, und sehr viele den ÖsterreicherInnen gleichgestellte Personen aus dem EU-Ausland oder anerkannte Konventionsflüchtlinge handelt. Andere sind nur zu einem sehr kleinen Anteil mit dabei. Genauer muss man auch bei der Frage hinschauen, wie die Wohnnotversorgung aussieht, wie die Menschen, die von Wohnungsnot betroffen sind, mit ihrer Notlage umgehen. Da wird klar und deutlich sichtbar, wie groß der Teil ist, der bei Bekannten und Verwandten notdürftig unterkommt – ohne Mietvertrag, ohne wohnrechtlichen Schutz. In Graz kommen auch sehr viele Menschen in Notschlafstellen unter, etwas doppelt so viele wie in betreuten Unterkünften. Dennoch gibt es auch in der Stadt Graz 125 Personen, die auf der Straße sind.

Praxisfeststellungen aus 2016: Die Wohnungslosenhilfe ist mit dem Blick auf sich selbst durchaus überzeugt davon, dass wichtige Voraussetzungen erfüllt sind. Es gibt – und das ist hervorzuheben – niederschweligen Zugang zur Hilfe, es gibt Beratung und Hilfe zur Existenzsicherung, es gibt Wohnbetreuung sowohl in Übergangswohnungen als auch in eingestreuten Wohnungen und ein Entlassungsmanagement, auch im stationären Kontext,

klarerweise auch die Delogierungsprävention. Aber es gibt andererseits in der Steiermark einen Zuzug in die Stadt Graz und die Wohnungslosenhilfe stellt einen eingeschränkten Zugang zu leistbaren Wohnungen fest. Dementsprechend muss man kritisch feststellen, dass es für das Land Steiermark keine adäquaten Vorsorgen für die strategische Planung der Bekämpfung und Bewältigung von Wohnungslosigkeit und Wohnungsnot gibt. Zunehmend sind die Einrichtungen mit struktureller Wohnungsnot konfrontiert, mit einem Mangel an leistbaren Wohnungen. Wohnungssicherung und Verhinderung von Wohnungslosigkeit sind unter den Vorzeichen der halbierten Kompetenzen schwer umsetzbar. Für die Wohnungslosenhilfe heißt das relativ klar und einfach, dass die Ablöse aus Wohnungslosigkeit sich verzögert, dass die Zugänge in Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe natürlich enger werden, wenn es wenig Fluktuation gibt, und dass eine Chronifizierung und Verfestigung von Wohnungsnot und Wohnprekariat die Folgen sind. Das heißt, wir riskieren eine Verlängerung des Aufenthalts in Wohnungslosigkeit und wir riskieren, dass Menschen in Armut, Ausgrenzung und Wohnungslosigkeit früher sterben. Die Übersterblichkeit von Menschen in Armut, Ausgrenzung und Wohnungslosigkeit liegt bei an die dreißig Jahre. Das heißt, das Durchschnittsalter von Menschen, die aus Wohnungslosigkeit verstorben sind, lag bei etwa 50 Jahren. Das muss man auch den politisch Verantwortlichen für diesen Bereich sagen: „Ihr tötet!“ In unseren Straßen und Parks sterben die Leute deutlich früher. Das



kann man nicht scharf genug formulieren: Dieses System ist tödlich!

Im Umkehrschluss: Wie könnte „Wohnen für alle“ gehen? Wir können die Voraussetzungen für die Zielerreichung formulieren und benennen, deren erste und wesentlichste es wohl ist, endlich Soziales und Wohnpolitisches systematisch zu verschränken. Um auch klarer zu machen, was die BAWO damit meint, haben wir das an fünf materiellen und fünf sozialen Kriterien dingfest gemacht. „Wohnen für alle“ geht, wenn diese Kriterien gewährleistet sind.

Die materiellen Kriterien sind ganz einfach: Wir brauchen leistbare Wohnungen, wir brauchen Wohnqualität, wir brauchen Wohnstabilität – also unbefristete Mietverträge, wir brauchen die Freiheit der MieterInnen über Art und Ort ihrer Wohnverhältnisse zu entscheiden und mitzureden, und wir brauchen Zugänglichkeit ohne Zugangshürden – niedriges Einkommen, besondere Bedarfslagen dürfen kein Hindernis beim Bezug einer leistbaren Wohnung sein. Und diese fünf materiellen Kriterien gilt es in einen Konnex zu stellen mit den sozialen Kriterien: als BAWO wollen wir als erstes gewährleisten haben, dass es eine soziale Teilhabe gibt, dass ein gelingendes Zusammenleben im Vordergrund steht, aber auch, dass es eine professionelle Unterstützung für selbstständiges Wohnen, auch während Phasen von finanziellen oder gesundheitlichen Belastungen, gibt. Wir brauchen Prävention, das heißt die Sicherstellung, dass niemand in Wohnungslosigkeit gerät. Sei es im Kontext der Ablöse aus der Familie, im Kontext von Trennung und Scheidung, im Kontext von Delogierungen und Mietschulden, aber auch im Kontext der Entlassung, etwas aus Einrichtungen der Jugendwohlfahrt, der Haft, von Krankenhäusern und Kuren. Wir legen Wert darauf, dass in diesem Bereich Freiwilligkeit und Zugänglichkeit eine ganz wichtige Rolle spielen. Die Menschen in Wohnungsnot sollen ein Recht haben mitzureden, welche Art von Hilfe sie wollen. Wenn man sich anschaut,

wie das derzeit auch mit dem in Überarbeitung befindlichen Sozialhilfegesetz aussieht: es gibt keinen Rechtsanspruch auf Mitsprache bei der Auswahl der Art von Hilfe. Wichtig ist der BAWO auch das soziale Kriterium, dass Einrichtungen und Angebote zur Hilfestellung antidiskriminierend und entstigmatisierend sein müssen, um von diesem Eck wegzukommen, dass Menschen in eine kleine Nische von Sozialeinrichtungen abgeschoben werden und dortbleiben können. Von sozialer Teilhabe bis zur Antidiskriminierung und Entstigmatisierung spannt sich der Bogen der Empfehlungen und der Wünsche der Wohnungslosenhilfe an die Sozial- und Wohnungspolitik.

Damit „Wohnen für alle“ gelingen und eingelöst werden kann, ist ein systematisch verknüpftes Maßnahmenbündel anzugehen und umzusetzen, eine Auswahl von vorrangigen zu beachtenden Stellschrauben. Ich nenne sie Stellschrauben, da ich überzeugt bin, es bräuchte nur ein bisschen politischen Willen und man könnte an allen drehen. Es könnte etwas Gutes rauskommen.

Das Mietwohnungssegment muss gestärkt und gefördert werden, und zwar jenseits der Marktlogik. Das heißt auch, das Mietrecht muss so geändert werden, dass es nach Möglichkeit für alle Mietwohnungen gilt und nicht wie derzeit nur für einen kleinen Teil. Das Mietrecht legt auch fest, wie es zu den Wohnkosten kommt. Das Mietrecht ist gefragt, die Wohnkosten zu senken. Man sollte dabei mitdenken, dass auch die Betriebskosten gesenkt werden müssen. Das muss im gesamten Bereich geschehen, in dem das Mietrecht gilt, nicht nur im kommunalen oder gemeinnützigen. Die Preissteigerungen, die Kostenentwicklung, die gerade im privaten Wohnungsmarkt aktuell läuft, erfüllt in meinen Augen den Tatbestand des Wuchers – wenn auch leider nicht vor Gericht. Es geht ganz wesentlich darum, den Zugang zu Mietwohnungen zu verbessern und Zugangshürden abzubauen. Das muss man auch für den privaten Wohnungsmarkt überlegen. Hier passiert

viel an Diskriminierung. Da braucht es viel Nachdenken und auch viele Regulative im Kontext des privaten Mietwohnungsmarktes, damit man nicht auf Dauer in diesem engen, kleinen Segment der kommunalen und gemeinnützigen Wohnungen hängenbleibt und davon träumt, dass man mit 30 Prozent des Wohnungsbestandes „Wohnen für alle“ realisieren kann. Das ist eine Überforderung der kommunalen und gemeinnützigen Wohnräume. Es geht darum, den privaten Mietwohnungsmarkt in die Pflicht zu nehmen, Kriterien der Leistbarkeit, Dauer und Inklusion auch in diesem Bereich zu beachten und Menschen mit niedrigem Einkommen und besonderen Bedarfslagen den Zugang zu ermöglichen. Zugang zu privaten Mietwohnungen wird dann in einem zweiten Teil natürlich auch heißen, dass wir uns die Förderkriterien genauer anschauen, nämlich im Detail auch, wie Mietkosten gefördert werden, wie das Einkommen gesichert wird. Hier müssen auch existenzsichernde Einkommen und Förderungen bzw. Transferleistungen sichergestellt werden. Ich glaube auch, und da sind Städte wie Graz oder Salzburg gefordert, dass es Instrumente der Raumordnung braucht, und zwar nicht nur für den Bereich des Wohnungsneubaus – Bodenbeschaffung, Widmungskategorien etc. Ich denke dabei wesentlich auch an Wohnungsschutz, an Ausweisung von Schutzzonen im Ortskern, wo eben Umwidmung verboten gehört. Wohnungsschutzgesetze müssen anders aussehen, als nur Fassaden zu schützen und anstatt das, was dahinterliegt. Städte müssen auch Gentrifizierung vorbeugen.

Wenn wir uns die Ebene des kommunalen und gemeinnützigen Wohnungsbestandes anschauen, braucht es auch hier Maßnahmen im Bereich der Vergabe, im Bereich der Mitwirkung der Wohnungslosenhilfe, um auch die Kompetenzen hereinzuholen und sicherzustellen, dass „Wohnen für alle“ heißt, dass auch Menschen mit niedrigem Einkommen und besonderen Bedarfslagen Zugang zu leistbaren Wohnungen erhalten.





# LEISTBARES WOHNEN

## WELCHE RECHTLICHEN UND ÖKONOMISCHEN RAHMENBEDINGUNGEN MÜSSEN WIE GEÄNDERT WERDEN?



Rosifka ist Leiter des Teams Wohnen der AK-Wien; konzeptionelle und beratende Tätigkeit in Wohnungspolitik und Wohnrecht, Vorbereitung und Begleitung von Musterprozessen und Verbandsklagen. Er ist seit 1991 Wohnrechtsexperte der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien und konzeptionell und beratend auf den Gebieten des Wohnrechts und der Wohnungspolitik tätig. Er ist Mitglied der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ im Bundesministerium für Justiz und Autor zahlreicher Publikationen zum Makler-, Miet-, Wohnungsgemeinnützigkeits-, Wohnungseigentums- und Wohnbauförderungsrecht.

→ [walter.rosifka@akwien.at](mailto:walter.rosifka@akwien.at)

→ [awblog.at/author/walter-rosifka](http://awblog.at/author/walter-rosifka)

### ZUSAMMENFASSUNG DES VORTRAGES VON MAG. WALTER ROSIFKA

Walter Rosifka gab einen Überblick über die verschiedenen Faktoren, die die Wohnungs- und Mietpreise beeinflussen, verglich die Immobilien- und Mietpreise in Wien und Graz und die Aufteilung in befristete bzw. unbefristete private Mietverträge in Österreich – 2016 waren es z.B. 32.300 unbefristete und 84.400 befristete.

Wohnpolitik ist laut Rosifka Wirtschaftspolitik, Beschäftigungspolitik, Konjunkturpolitik, Sozialpolitik, Konsumentenschutzpolitik, etc. Wohnen ist eine Notwendigkeit und ein Grundbedürfnis. Technisch-ökonomisch gesprochen: Wohnen ist nicht substituierbar.

Generell sei bei Wohnungen kein globales Versorgungsgleichgewicht möglich. Dieses kann immer nur auf lokaler Ebene realisiert werden, „weil Immobilien eben immobil sind“.

Das WIFO kommt zum Schluss, dass aufgrund der Besonderheiten bei der Wohnraumversorgung von einem Marktversagen auszugehen ist. „Eine qualitative und quantitative Versorgung mit ausreichendem und leistbarem Wohnraum kann durch den freien Markt (...) nicht gewährleistet werden und rechtfertigt daher staatliches Eingreifen.“

In Schweden, den USA, Großbritannien und Spanien haben Abbau oder Fehlen einer gezielten Objektförderung die Haushalte über Jahre in eine immer höhere Verschuldung getrieben. In den USA, Großbritannien und Spanien ist die Schuldenblase bei den privaten Haushalten bereits geplatzt.

Österreich ist dank seiner Wohnpolitik von den drastischen Auswirkungen in den Krisenländern bisher noch nicht so arg betroffen. Neben der Objektförderung wirkte der relativ große Mietensektor positiv und trug zur Vermeidung von Immobilienspekulationen in einem solchen Ausmaß wie in Großbritannien, USA und Spanien bei. Weiters wirkt der große Bestand an Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen mit ihren Mietpreisgrenzen volkswirtschaftlich stabilisierend.

1994 wurde das Mietrechtsgesetz novelliert und das sogenannte Richtwertmietzinssystem geschaffen (um den Auswüchsen des Marktes entgegenzuwirken). Grob gesprochen unterliegen alle privaten Mietwohnungen die vor 1945 errichtet wurden dieser Preisbindung. (Ausnahmen etwa in denkmalgeschützten Häusern oder Wohnungen über 130m<sup>2</sup>)

Aktueller Richtwert in Wien 5,81 €/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (in d. Stmk. 8,02 €/m<sup>2</sup>), zusätzlich gibt es den Lagezuschlag, sowie Zu- und Abschläge je nach Zustand der Wohnung bzw. des Hauses. Bei befristeten Mietverträgen ist ein Befristungsabschlag von 25% vorgesehen. Die Kompetenz für Wohnbauförderungen liegt bei den Ländern.

Rosifka sieht die Wohnbauförderung als kollektives Instrument für erschwingliche Neubawohnungen, Objektförderungen als Instrument einer Investitions- und Mengensteuerung am Wohnungsmarkt – für Neubau und auch Sanierung. Langfristige Wohnbauförderungsdarlehen mit niedrigen und stabilen Zinsen senken Mieten. Flankierend gibt es auch Wohnbeihilfen aus Wohnbauförderungsbudgets.

Die gesetzliche Mietzinsbegrenzung – das Richtwertmietzinssystem – funktioniert laut Rosifka kaum.

Die Neuvermietungs-Mieten sind (auch im MRG-Vollanwendungsbereich) in den letzten Jahren deutlich stärker als die allgemeine Teuerung und als die Löhne und Gehälter gestiegen.

Die Lagezuschläge laufen aus dem Ruder! Sie orientieren sich an den aktuellen Grundstückskosten, die Auswüchse des Marktes fließen damit ein!

3,96% Rendite beim Lagezuschlag, 1994 ins Gesetz geschrieben, als die Hypothekenzinsen 6 bis 7% betragen. Heute?! Immer noch 3,96% Rendite beim Lagezuschlag!

Zuschläge sind gesetzlich nicht klar geregelt und nicht begrenzt, daher wird es systematisch nicht angewandt.

„Bei Neuvermietungen von Wohnungen privater Eigentümer kann beim Mietzinsniveau pro m<sup>2</sup> zwischen nach dem Richtwertsystem festgelegten Mieten und frei/angemessen vermieteten Wohnungen kein (statistisch) signifikanter Unterschied festgestellt werden.“ (Kunnert / Baumgartner, 2012). Das heißt de facto: Richtwertmieten = Marktmieten!

Besonders problematisch sind befristete Verträge, der Befristungsabschlag wird in der Regel ignoriert. Es zeigt sich, dass in Wien die Preise für Altmiethäuser innerhalb von 10 Jahren um 150% gestiegen ist. Zum Vergleich: Die allgemeine Teuerung hat im selben Zeitraum lediglich um 21% zugelegt.

Leidtragende dieses spekulativen Zinshausbooms sind die MieterInnen und Wohnungssuchenden. Sie müssen teure Mieten bezahlen, damit die Renditen für die Finanzinvestoren passen. Die Mieten werden also zur Refinanzierung von Spekulation verwendet, nicht zur Refinanzierung von Investitionen.

Aufgrund der nicht funktionierenden Mietenbegrenzungen und der starken Wohnungsnachfrage sind die hohen Mieten und die Steigerungen der Mieten auch realisierbar. Es kommt auch zu einem starken Absiedlungsdruck auf AltmietInnen, die noch günstigere Mieten haben.

Rosifka verweist auf das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) und bezeichnet Wohnungsgemeinnützigkeit als „umgekehrtes Pensionssystem“ zu Gunsten der Wohnungssuchenden. Die Nettomiete muss auf derzeit € 3,86 / m<sup>2</sup> abgesenkt werden.

Weiters geht er auch auf die Bereiche Bodenverfügbarkeit, Bodenpolitik, Mietpreisbindung und Mietrechtsgesetz ein.

## FORDERUNGEN ZUM MIETRECHT

### Wirksame Mietzinsbegrenzung für alle Wohnungen älter als 25-30 Jahre:

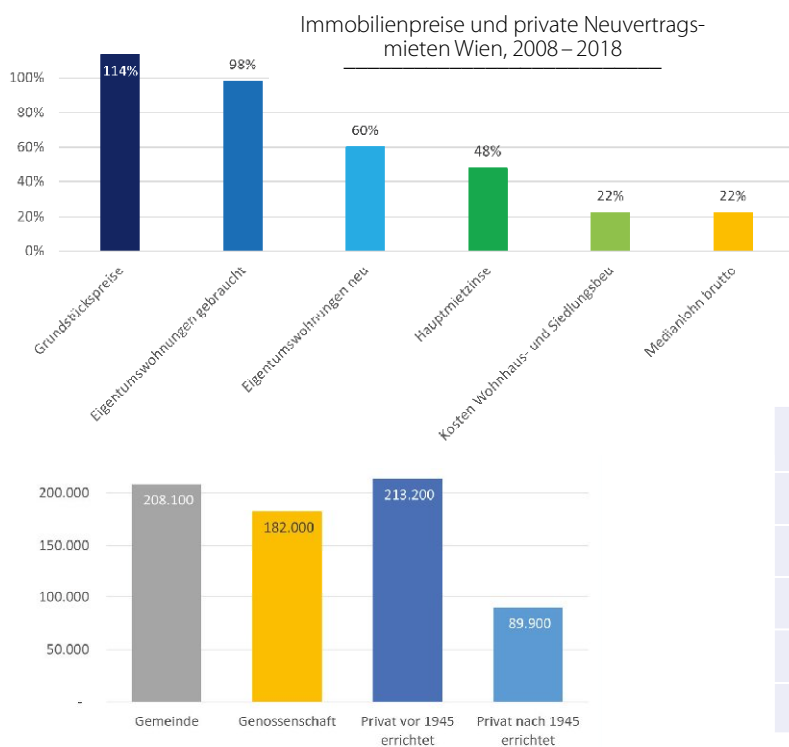
- Gesetzlich klare Begrenzung der Zuschläge zum Richtwert nach Art und Höhe.
- Verpflichtung der VermieterInnen, alle Zuschläge im Mietvertrag anzugeben.
- Lagezuschlag streichen, jedenfalls massiv begrenzen.

Wieso sollten VermieterInnen aufgrund von steuerfinanzierten Infrastrukturleistungen (z.B. U-Bahn) mehr Miete bekommen? Ist die Investition der SteuerzahlerInnen sogar mehr wert als die Investitionen des Vermieters?

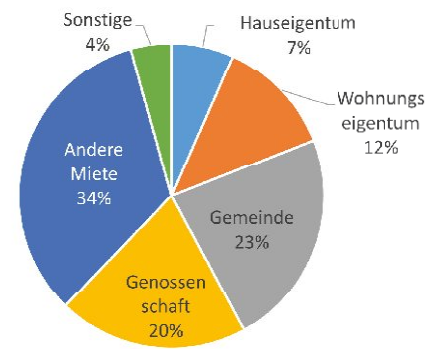
## Eindämmung der Befristungen:

- Befristete Mietverhältnisse dürfen nur bei sachlicher Rechtfertigung zulässig sein, so wie das in Deutschland der Fall ist. Eine Rechtfertigung wäre etwa zukünftiger Eigenbedarf der VermieterInnen.
- Vollenwendungsbereich MRG ausdehnen
- Ausdehnung der Mietenbegrenzung (max. 10% der Bevölkerung sollten Beihilfen benötigen).
- Gesetzlicher Zu- und Abschlagskatalog zum Richtwert, inklusive Deckelung der Zuschläge.
- Lagezuschlag abschaffen bzw. massiv begrenzen (+/- 20 od 25 %) und „sachgerechte“ Aufteilung der Lagegebiete (nicht nur überdurchschnittl. Lagen).
- Strafbestimmungen bei Überschreitungen der Mietobergrenzen; Rückzahlung eines Vielfachen der gesetzwidrig überhöht kassierten Beträge.
- Befristungen bis auf wohl begründete Ausnahmefälle verbieten (deutsche Regelung).
- Betriebskostenkatalog ändern (Grundsteuer und Versicherungsprämien streichen).
- Wirtschaftliche Profitüberlegungen sollten keinesfalls über den Wunsch nach einem geschützten Daheim /Zuhause zu stellen sein.

## Eine „soziale Marktwirtschaft“ sollte das „Soziale“ gerade dort besonders betonen, bei einem menschlichen Grundbedürfnis, beim Wohnen!



Anzahl der Wiener Hauptmietwohnungen 2017 nach Segment



Rechtsform der rund 904.800 Hauptwohnsitze in Wien, 2017

	HMZ/m <sup>2</sup> - netto	BK/m <sup>2</sup> - brutto	BMZ/m <sup>2</sup>
Wien	9,76 €	2,34 €	13,08 €
Graz	8,20 €	2,34 €	11,36 €
Linz	8,30 €	2,34 €	11,47 €
Salzburg	10,00 €	2,34 €	13,34 €
Innsbruck	11,30 €	2,34 €	14,77 €

Preise auf dem privaten Wohnungsmarkt (angemessener u. freier Mietzins)

# ANFORDERUNGEN AN EINE SOZIALE WOHNVERSORGUNG UND INSTRUMENTE DER WOHNUNGS- POLITIK

Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler mit den Themenschwerpunkten Stadterneuerung, Gentrifizierung und Wohnungspolitik an der Humboldt-Universität zu Berlin. Als Vertreter der Partei Die Linke war er 2016/17 Staatssekretär im Bereich Stadtentwicklung und Wohnen. In diesen Bereichen gilt er über Parteigrenzen hinweg als Experte.



## TRANSKRIPT DES VORTRAGES VON DR. ANDREJ HOLM

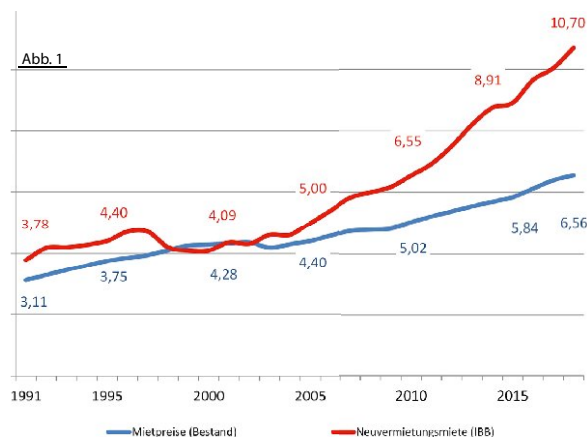
Herzlich willkommen auch von meiner Seite und vielen Dank für die Einladung nach Graz!

Ich kann einen Bericht aus einer Stadt geben, wo es keinen Gemeindewohnungsbau gibt und wo in den letzten 20 bis 25 Jahren sogar öffentlicher Wohnbau in Masse privatisiert worden ist, mit Folgen, die ich gleich zeigen werde und die uns auch dazu gebracht haben, dass es inzwischen in Berlin tatsächlich ein Umdenken der Wohnungspolitik gibt. Der neoliberale Kurs, den es viele Dekaden gab, wird versucht umzukehren. Wenn wir auf Schlagzeilen in Zeitungen in Deutschland kucken, dann ist es wahrscheinlich so ähnlich wie in vielen anderen Städten und Ländern, dass das Thema Wohnungsnot, steigende Mieten in die Schlagzeilen gerät. Für mich, der sich seit den 90er Jahren wissenschaftlich und auch in vielen MieterInnenbewegungen mit dem Thema beschäftigt, war das ein ziemlicher Aha-Effekt, weil wir dachten, Wohnungsnot gab es ja eigentlich

schon immer, Verdrängung gab es schon immer. Zum Medienthema, so meine vorläufige Einschätzung, wird es dann, wenn auch die Mittelschicht unmittelbar betroffen ist, dann produziert es Schlagzeilen. Ich habe mich anfangs darüber beschwert, da ich dachte, was ist das für eine Ignoranz gegenüber den Armen. Auf der anderen Seite ist das im Moment eine große Chance, mit gesellschaftlichen Mehrheiten in der Wohnungspolitik Dinge zu verändern.

Was ist der Hintergrund? Ich habe hier zwei Zahlen aus Berlin mitgebracht. Das ist die Entwicklung der Bestandsmieten und der sogenannten Angebotsmieten, Wiedervermietungsmieten. Wir sehen in dieser Grafik (siehe Abb. 1) relativ deutlich, und das ist etwas, was wir aus anderen Städten auch kennen, dass es bis in die 2000er Jahre in Berlin, der Zeitpunkt vari-

iert natürlich zwischen den Städten, eine relative Parallellität in dieser Entwicklung gab. Der Umzug in eine neu vermietete – nicht neu gebaute – Wohnung war zu ähnlichen Konditionen möglich, wie die Bestandsmieten. Ab 2005 und verstärkt nach der internationalen Finanzkrise, die einen großen Einfluss darauf hatte, entkoppeln sich die Neuvermietungsmieten von den Bestandsmieten. Das heißt, für jeden, der heute eine Wohnung sucht, ist

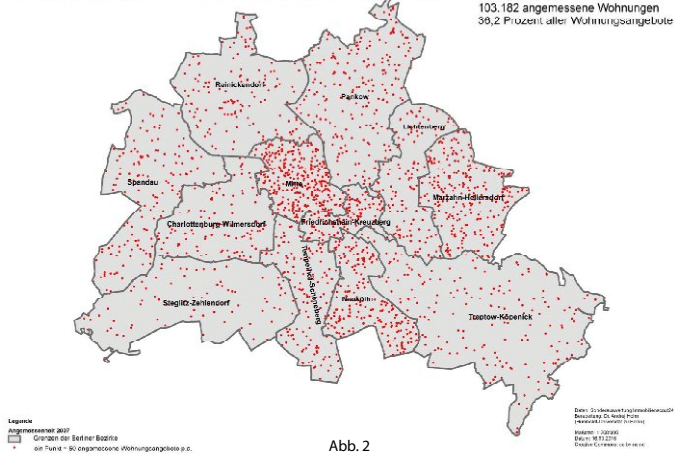




es viel, viel teurer als für diejenigen, die einen langfristigen Mietvertrag haben. Diejenigen, die aus welchen Gründen auch immer einen Wohnwechsel in Angriff nehmen wollen, müssen viel tiefer in die Taschen greifen. Es ist zum Beispiel für die Generation der älteren Frauen, die nachdem die Familie ausgezogen ist, der Partner verstorben ist, in einer viel zu großen Wohnung wohnen, fast unmöglich, in eine kleinere Wohnung umzuziehen, weil sie dann denselben Preis zahlen, obwohl sie nur noch die Hälfte von Zimmern oder Quadratmetern haben. Dazu kommt, dass sie den ganzen Umzug kaum bewältigen können. Das heißt also, dass diese Bedingung, letztendlich das einzige Versprechen des Marktes, an das ich immer geglaubt habe, dass der Markt ein guter Verteilmechanismus ist, also distributive Funktionen ausübt, in Berlin momentan außer Kraft gesetzt wird. Und das hat eine Reihe von Protesten hervorgerufen.

Ich zeige einmal, wie sich das de facto auf die Versorgung von Haushalten mit geringen Einkommen auswirkt. Auf der Karte steht jeder rote Punkt für 50 sogenannte angemessene Wohnungsangebote. (Siehe Abb. 2.)

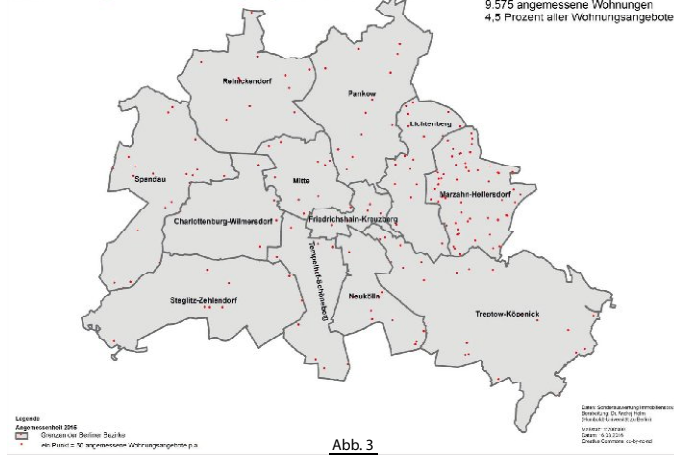
Anzahl von angemessenen Wohnungsangeboten 2007, nach Bezirken



Das sind Wohnungsangebote, die zu Mietpreisen angeboten wurden, die von den Sozialbehörden übernommen werden. 2007, noch bei einer durchschnittlichen Angebotsmiete in der Stadt unter sechs Euro pro Quadratmeter, waren es über 100.000 angemessene Wohnungen. Deutlich mehr als ein Drittel von allen Wohnungen sind also auch für Haushalte mit geringen Einkommen leistbar gewesen. Wir haben ja eben schon gesehen, dass die Mieten seit diesem Zeitraum deutlich gestiegen sind. Wir springen ins Jahr 2015 und statt 100.000 gibt es jetzt weniger als 10.000 leistbare Wohnungsangebote. Wir können im Vergleich dieser Karten auch sehen, wie eine Dekonzentration dieser Wohnungen erfolgt. Gerade in der Zeit um 2005, 2006 und 2007 waren sehr viele dieser bezahlbaren Angebote in der Innenstadt und jetzt sehen wir, dass gerade

in den inneren Bezirken das leistbare Angebot völlig verschwindet. (Siehe Abb. 3).

Anzahl von angemessenen Wohnungsangeboten 2015, nach Bezirken



Wenn wir auf die Lücke zwischen den Bestands- und Angebotsmieten schauen, dann hat das nicht nur die Konsequenz, dass es die Wohnungssuche erschwert oder die Preise bei einer Neuvermietung in die Höhe treibt, sondern aus einer ökonomischen Perspektive von VermieterInnen und Vermietern wird eine Bestandsmieterin mit einem langfristigen Mietverhältnis quasi zur Ertragsbremse. Die Bestandsmietentwicklung in Deutschland ist relativ stark reguliert und kann nur in sehr kleinen Schritten über einen langen Zeitraum erfolgen. Je größer die Lücke ist, desto größer ist der ökonomische Anreiz, das Bestandsmietverhältnis zu beenden und in einem Sprung auf die Neuvermietung zu gehen. Wir haben in Einzelfällen, in einzelnen Stadtteilen, wo es überdurchschnittliche Neuvermietungsmieten gibt, teilweise Sprünge von sechs, sieben Euro, die einfach durch einen Mieterwechsel erreicht werden können – pro Quadratmeter und Monat. Man kann sich da schnell ausrechnen, was das im Jahresertrag für VermieterInnen ausmacht. Deshalb ist Verdrängung und das gezielte Versuchen, Bestandsmieter aus ihrer Wohnung zu drängen ein Thema, das in Berlin die letzten zehn Jahre die wohnungspolitische Diskussion sehr stark bestimmt hat.

Wir haben mit Initiativen, aber auch mit Mieterorganisationen versucht, die Systematik, die Strategien der Entmietung zu katalogisieren. Wir sehen dann, dass so etwas wie Eigenbedarfskündigungen ein Mittel ist. Verwertungskündigung ist

ein Kündigungsgrund, den es im österreichischen Mietrecht nicht gibt. Die kommt dann zum Tragen, wenn man ein Haus abreißen darf. Modernisierungsumlagen nach umfangreichen Modernisierungen zielen häufig darauf, das Mietverhältnis zu beenden. Wir haben normale Mieterhöhungen und fiktive Modernisierungsankündigungen, das heißt eine formal korrekte aber sehr hohe Modernisierungsmaßnahme wird angekündigt, MieterInnen ziehen

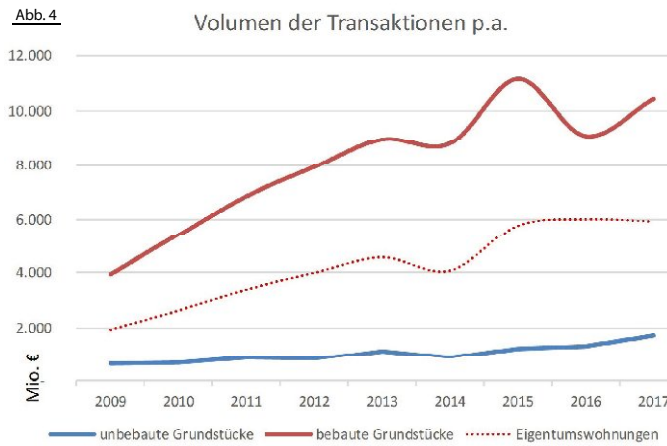
vor Furcht aus diesen nicht bezahlbaren Mietsteigerungen nach Beratung mit Rechtsanwälten aus und finden dann zwei, drei Wochen nach dem Auszug ihre Wohnung völlig ohne Modernisierung zum Neuvermietungspreis. Alle rechtlichen Versuche, sich in den bereits gekündigten Mietvertrag zurück zu klagen waren nicht erfolgreich. Es gibt inzwischen eine Reihe von Firmen, die sich in ihrem Aufgaben- und Angebotsportfolio das aktive Entmietungsmangement auch unter komplizierten Bedingungen auf die Fahnen geschrieben haben. Das ist so eine Mischung aus Sozialarbeit, physischer Drohung und nächtlichen Telefonanrufen. Einige von denen sind leider sehr erfolgreich in dem, was sie tun. Teilweise, vor allen Dingen dann, wenn nur noch wenige MieterInnen im Haus sind, häufen sich die Ausfälle von Gas, Wasser und Strom. Das ist selten unmittelbar auf Aktivitäten der Vermieter und VermieterInnen zurückzuführen, aber auffällig ist schon, dass das regelmäßig dort passiert, wo es Auseinandersetzungen um den Auszug oder vielleicht schon Kündigungsklagen gibt, die vor Gericht noch abgewehrt werden konnten. Kündigungsklagen wegen Bagatelvergehen: dreimal die Schuhe im Stiegenhaus stehengelassen und man bekommt dann eine Kündigungsklage. Da lacht man schnell drüber, weil auch völlig klar ist, dass es keine RichterIn und keinen Richter gibt, die dieser Kündigung zustimmen. Aber der symbolische Nachrichtenwert von solch einer Maßnahme, dass wegen Schuhen im Stiegenhaus oder Stühlen auf dem Balkon eine Kündigungsklage auf den Tisch kommt, das produziert Sorge und Angst, dass dann viele sagen, ich will diesen Stress nicht haben, ich versuche gleich auszuziehen. Das sind, so lächerlich es klingt, auch relativ erfolgreiche Strategien von VermieterInnen und Vermietern: Angebote von Auszugsprämien, die gezahlt werden, Baulärm, Gerüste, die dann teilweise über

Monate oder anderthalb Jahre die Wohnqualität verringern sollen. Das sind so die Top Ten der Verdrängungsstrategien, die wir erkundet haben, vor allen Dingen mit Hausgemeinschaften.

Es gibt inzwischen in Berlin etwa 150 organisierte Nachbarschaftsgruppen, wo NachbarInnen in einem Haus im Konflikt mit ihren Vermieterinnen und Vermietern versuchen, sich gegen eine von diesen Maßnahmen zur Wehr zu setzen. Diese bilden auch so etwas wie die Basis der neuen Mieterorganisationen. Sie sind in der Regel nicht parteipolitisch organisiert, sie sind häufig zu Beginn ihrer Aktivitäten nicht einmal in den Mieterverbänden organisiert, sondern finden sich auf Hausgemeinschaftsebene zusammen und politisieren sich dann aber in relativ schnellen Schritten. Wenn wir mit diesen Hausgemeinschaften geredet haben, ist sehr deutlich geworden, dass die Verdrängungsgeschichten unglaublich vielfältig sind, was die gemeinsame Mobilisierung erschwert. Die einen hatten Eigenbedarfskündigungen, bei dem anderen wird mit Bagatellklagen gearbeitet – wie sollen die zusammen agieren, das hat ja nicht einmal denselben Rechtshintergrund. Was wir aber in allen Geschichten gehört haben, war, dass die Geschichten in den Häusern immer damit anfangen – und dann kam der neue Eigentümer und hat dieses oder jenes gemacht. Die Eigenbedarfskündigung in Gang gesetzt, die Modernisierungsankündigung geschickt etc.

Wir haben uns dann viel mit den neuen Eigentümern beschäftigt und dachten, haben die charakterliche Schwächen, ist das ein neuer Typ, sind die anders organisiert, sind das alles Finanzunternehmen, die anders agieren als bisherige Eigentümer. Dann haben wir festgestellt, dass sie sich von der Gesellschaftsform nicht unterscheiden, dass es teilweise sogar ganz neue Typen waren, wenn man mit ihnen gesprochen hat. Das einzige, was alle neuen Eigentümer als gemeinsame Eigenschaft aufwiesen, war, dass sie kürzlich ein Haus in Berlin gekauft haben. Und dieses Haus haben sie zu Preisen gekauft, die deutlich über dem lagen, was aus den Bestandsmieten in absehbarer Zeit erwirtschaftet werden hätte können. Das heißt, es gab einen erhitzten, spekulativen Wohnungsmarkt, der letztendlich dazu zwingt, dass immer höhere Erträge erwirtschaftet werden müssen, um den bereits gezahlten Kaufpreis zu refinanzieren. Das ist sozusagen der Hintergrund.

Ich habe hier eine Entwicklung mitgebracht, die das Volumen der Transaktionen in Berlin darstellt. (Siehe Abb. 4) Innerhalb von wenigen Jahren, von 2009 bis 2017, sind die Transaktionen für bebaute Grundstücke, also Grundstücke, auf denen in der Regel Mietshäuser stehen, von vier



Milliarden auf über zehn Milliarden pro Jahr angestiegen. Jedes Jahr werden zurzeit zehn Milliarden Euro für Häuser ausgegeben, von denen die Käuferinnen und Käufer erwarten, dass diese zehn Milliarden Euro in möglichst absehbarer Zeit über Mieteinnahmen oder Weiterverkauf von Eigentumswohnungen wieder refinanziert werden können. Die Anzahl der Verkäufe ist in etwa gleichgeblieben – um ein Gefühl dafür zu kriegen, was das für Preissteigerungen beinhaltet. Da ist ein großer Druck entstanden und dieser Druck bestätigt für mich eine Aussage, die von David Madden und Peter Marcuse, zwei Wohnungsforschern, kommt und wir haben das in verschiedenen Versionen heute Vormittag auch schon gehört: Es gibt einen stetigen Konflikt zwischen dem Wohnen als Zuhause und dem Wohnen als Immobilie. Diejenigen, die die Wohnung wirtschaftlich betrachten müssen in ihrer Eigenschaft als Investoren, VermieterInnen etc., haben eine ganz andere Perspektive darauf als diejenigen, die sagen, das ist die Sicherheit, das ist mein Zuhause, das soll gemütlich eingerichtet sein, das soll bezahlbar sein etc. Dieser Konflikt ist nicht besonders neu und auch nicht besonders selten. Die Mieten steigen, die Belegungsbindung im sozialen Wohnbau deutschlandweit hat in den letzten Jahren immer weiter abgenommen. Das Phänomen wurde vorhin schon angesprochen. Die Belegungs- und Mietpreisbindung im Förderprogramm, in Deutschland war es häufig der soziale Wohnbau als Förderprogramm, sind zeitlich befristet. Das ist eigentlich eine Form der sozialen Zwischennutzung und wenn die Zeit der Förderverträge und –perioden abgelaufen ist, dann werden diese Bindungen aufgehoben. Wenn du dann nicht den Schutzmechanismus hast, dass der Fördernehmer, also der Bauträger, der die Förderung genommen hat, eine gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft ist, die nach Ablauf der Förderung sagt, ab jetzt gilt das Kostenmietrecht in der Logik der gemeinnützigen Bewirtschaftung, sind da riesige Mietsteigerungen möglich.

Was hier deutlich steigt, ist die Zahl der Wohnungslosen zwischen 2008 und

2018 von knapp über 200.000 auf 1,2 Millionen. Das sind die Zahlen der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosigkeit. Das zeigt, wie dramatisch das inzwischen ist, dass im reichsten Land der Europäischen Union über eine Million Menschen als wohnungslos gezählt werden muss. Das bringt viele dazu, davon zu sprechen, dass die

Wohnungsfrage die soziale Frage unserer Zeit ist. Man könnte jetzt rätseln, wer das war, ob das Sahra Wagenknecht von der Linkspartei war, die das gesagt hat, oder ob das GewerkschaftsführerInnen sind, die es gesagt haben. Nein, es ist Horst Seehofer, der als Innenminister inzwischen auch für das Wohnen mit zuständig ist. Es hat leider keine unmittelbaren Konsequenzen in der Wohnungspolitik der Bundesregierung gehabt, aber es zeigt, wie weit die Wohnungsfrage gestaltet ist.

Wenn wir uns über Wohnungsfragen Gedanken machen, dann sehen wir, dass das auch ältere Bezüge hat. Schon Adolf Damaschke hat vor über hundert Jahren im Prinzip fast wie Horst Seehofer formuliert: *„Die Bedeutung der Wohnungsfrage kann nicht genug eingeschätzt werden. Wie kaum zu einer anderen Zeit ist sie im Moment am bedeutsamsten.“* Es ist ein bisschen komplizierter formuliert als bei Horst Seehofer, hat aber denselben Sinn. Was war die Wohnungsfrage? Es war damals die Frage, wie die Schwierigkeiten in der Befriedigung des Wohnbedürfnisses beseitigt werden können. Einer, der sich viel damit beschäftigt hat, war Friedrich Engels. Das liegt dann sogar noch weiter zurück. Er hat ja sogar ein Buch geschrieben, das *„Die Wohnungsfrage“* heißt und wenn man das liest – es sei allen empfohlen, das ab und zu mal zu wiederholen – dann denkt man, dieser Engels ist vorgestern durch Berlin gelaufen. Da heißt es beispielsweise: *„Das Resultat ist, dass Arbeiter vom Mittelpunkt der Städte an den Umkreis gedrängt werden.“* *„Kleine und günstige Wohnungen werden selten gebaut oder sind sehr teuer;“* *„Wir haben eine eigentümliche Verschärfung von schlechten Wohnverhältnissen, eine verstärkte Zusammendrängung von Bewohnern in einzelnen Häusern;“* *„Für einige“ – ich habe gerade die Wohnungslosenzahlen erwähnt – „die Unmöglichkeit überhaupt ein Unterkommen zu finden;“* *„Die Ausdehnung der modernen großen Städte gibt in gewissen, besonders in den zentral gelegenen Strichen derselben dem Grund und Boden einen künstlichen, oft kolossal steigenden Wert;“* – Das, was wir





in den Transaktionskosten wiedersehen. Ich mache das jetzt nicht, um in ideologischer Weise zu sagen, seht, der Engels hat recht und jetzt muss man diesem Pfad folgen. Ich benutze das vor allen Dingen, um zu zeigen, dass wir es offensichtlich mit Problemen zu tun haben, die nicht in unserer Zeit und vielleicht auch nicht stadtspezifisch zu erklären sind. Das ist der Reflex, den wir häufig haben. Es gibt irgendwo eine Wohnungsnotsituation und man überlegt dann, ob das vielleicht mit der Wende zu tun hat und der Wiedervereinigung oder ob irgendwelche neuen Gesetze geschaffen worden sind.

Was 150 Jahre Wohnungskrise in Europa zeigen, ist, dass diese regelmäßig wiederkommt und sogar unter sehr spezifischen Bedingungen einen ganz ähnlichen Charakter annehmen kann. Wenn wir uns Zitate aus den Engels-Büchern zusammenfassen, „zu selten und zu teuer“, „schlechte Wohnverhältnisse“, „kolossal steigender Wert“, dann kommen wir relativ schnell dahin, dass die Wohnungsfrage eigentlich immer diese drei Aspekte hat: quantitative, qualitative Wohnungsfragen und eine ökonomische Wohnungsfrage – gibt es überhaupt genügend Wohnungen für alle, die sie brauchen. Wir haben vorhin schon gehört, wenn ich „Wohnungen für alle“ sage, dann muss ich da gewisse Leistbarkeitsgrenzen miteinbringen. Sind die Wohnungen angemessen, haben sie also die Qualität, die man heute für das Wohnen benötigt? Und vor allen Dingen: Kann man sich den Wohnungsbau leisten? Da ist der Gemeindewohnungsbau in den 1920er-Jahren in Wien oder auch der gemeinnützige und gemeinwirtschaftliche Wohnungsbau in Berlin derselben Zeit sicher ein gutes Beispiel dafür, wie so etwas gelingen kann, aber auch ein Beispiel dafür, dass, wenn das nicht konsequent weitergeführt und durchgesetzt wird, solche Effekte auch schnell verblassen können.

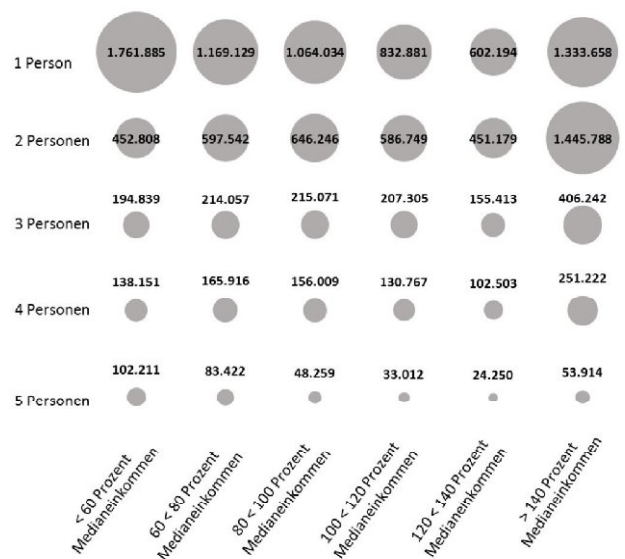
Ich habe hier aus dem Verwaltungsbericht

von Wien aus der Zeit ein Zitat dazu mitgebracht, welche Antworten eigentlich die Wohnungspolitik geben sollte. Dort heißt es unter anderem: Neue Maßnahmen mussten gefunden werden, produktive Wohnungspolitik durch kommunale Eigenbautätigkeit zu betreiben, eine prohibitive – also schützende – Wohnungspolitik des Mieterschutzes, die die Vertreibung der Mieter durch ungerechtfertigte Kündigungen und unerträgliche Zinssteigerungen verhindert und dann schließlich eine distributive Wohnungspolitik, die den vorhandenen Wohnungsvorrat gerecht verteilt. Dieses gerechte Verteilen haben wir auch vorhin schon als Thema gehabt, wenn es nämlich darum geht, welche Bedingungen ich eigentlich setze, wie setze ich Antidiskriminierungsgrundsätze, die es in unseren Gesellschaften gibt, bei der unmittelbaren Wohnungsvergabe durch. Das heißt, dass Themen, die jetzt hundert Jahre alt sind, immer noch eine große Aktualität haben und auf ihre Umsetzung warten.

Was für Wohnungen werden gebraucht? Ich fasse den Wohnungsbedarf als leistbar, angemessen, bedarfsgerecht zusammen, ohne jetzt alle einzelnen Bereiche davon noch einmal auszuformulieren. Ich will auf den Leistbarkeitsgedanken hinaus. Wir haben hier in einer Studie für die deutschen Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern statistische Daten ausgewertet. Wir haben einerseits gesagt, wenn ich frage, wie viele und welche Wohnungen brauche ich eigentlich, dann muss ich wissen, wie unsere Haushalte strukturiert sind. Wieviel Einpersonenhaushalte gibt es, wie

viele Drei-, Vier-, Fünfpersonenhaushalte? Und man muss auch wissen, wie die Einkommen verteilt sind. Das fängt hier in der ersten Spalte letztendlich mit den Einkommen unterhalb der Armutsgrenze an und geht dann immer in so 20-Prozent-Schritten über die Durchschnittseinkommen bis hin zu den Besserverdienenden. (Siehe Abb. 5)

Abb. 5 Versorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße



Wir haben in dieser Zusammenstellung gezeigt, wie die Nachfrageseite für die Wohnungsversorgung gestaltet ist. Man kommt dann in der Summe dieser deutschen Großstädte dazu, dass es Wohnbedarf mit sehr geringpreisigen Wohnungen von fast fünf Millionen Haushalten gibt. Wir haben dann versucht zu überlegen, was für diese einzelnen Wohnungsgrößen ein leistbarer Mietpreis wäre. Dabei sehen wir relativ deutlich, dass es einen Bestandteil von über fünf Millionen Wohnungen gibt, die Mieten unter sechs Euro pro Quadratmeter benötigen. (Siehe Abb. 6)



Abb. 6 Versorgungsbedarf nach Mietpreisklasse und Haushaltsgröße

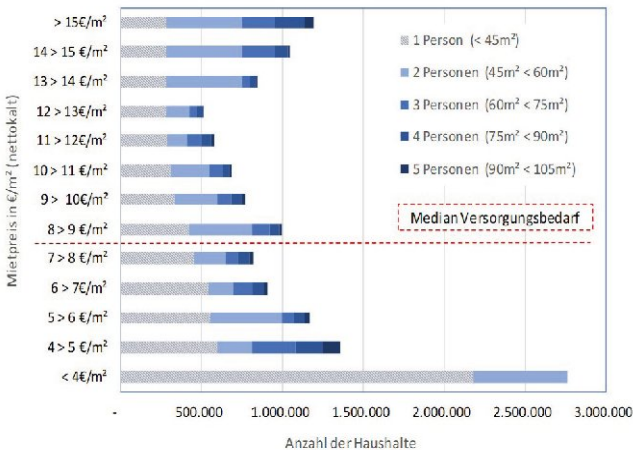


Abb. 7 Versorgungspotential nach Leistbarkeit und Wohnungsgröße\*

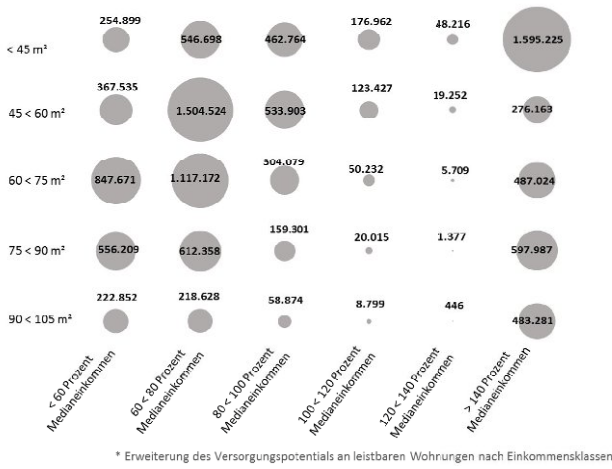


Abb. 8 Vergleich von Bedarf und Potential nach Größe

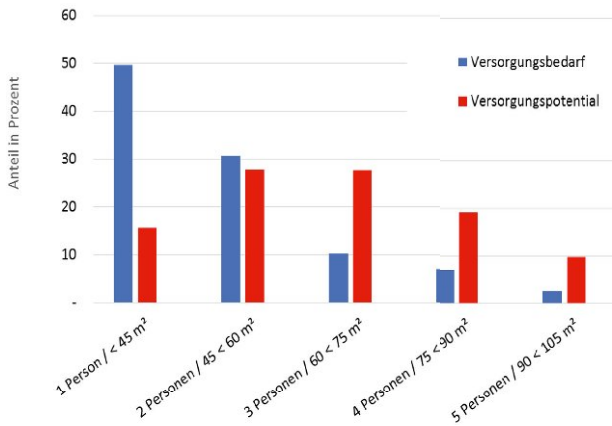
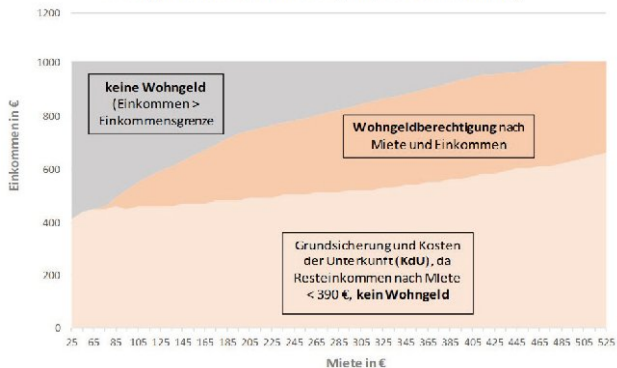


Abb. 9 Wohngeld und Grundsicherung (Einpersonenhaushalte)



In einem zweiten Arbeitsschritt haben wir uns die Wohnungsbestände angeschaut und haben gefragt, wie viele Wohnungen unter sechs Euro pro Quadratmeter es in den einzelnen Städten gibt. Es fällt auf, dass das deutlich weniger sind. (Siehe Abb. 7 & 8) Letztendlich sind wir dazu gekommen, dass alleine in den deutschen Großstädten mit 13 Millionen Wohnungen oder Haushalten fast zwei Millionen leistbare Wohnungen fehlen. Die fehlen nicht, weil sie neu gebaut werden müssen, sondern die sind zu teuer. Und da stellt sich sofort die Frage, wie ich eine Mietabsenkung durchsetzen kann.

Wer schließt diese Lücke? Was macht der Staat? Der Staat hat in Deutschland eine ganze Reihe von Instrumenten: Wohngeld, Kosten der Unterkunft, Förderprogramme, Mietrecht, neue Gemeinnützigkeit wird diskutiert, eine Rekommunalisierung, die Enteignung, Mietendeckel...

Beim Wohngeld, so wie es gestaltet ist, habe ich versucht die Logik für Einpersonenhaushalte darzustellen. Was wir sehen, ist, dass dieses Instrument ganz häufig in politischen Debatten diskutiert wird. Immer, wenn man sagt, die Mieten sind zu teuer, meldet sich eine Partei oder auch die Immobilienverbände und sagen: „Erhöht doch einfach das Wohngeld.“ Wenn wir uns anschauen, wer Wohngeld kriegt, dann ist das ein ganz schmaler Streifen. (Siehe Abb. 9) Es ist sozusagen ein Einkommensstreifen von Personen, die zu hohe Einkommen haben, weil wer zu hohe Einkommen hat, hat keine Wohngeldberechtigung, die dürfen aber auch nicht zu niedrige Einkommen haben, weil sie dann Sozialhilfe kriegen. Wenn wir das in den Städten zusammenrechnen, in den Großstädten, die wir untersucht haben, sind 1,2 Prozent Wohngeld empfangende Haushalte. Von der Menge her ist das eigentlich kein relevantes Instrument. Es ist auch systematisch nicht besonders sinnvoll und es führt in der Regel trotzdem zu einer Mietkostenbelastung von durchschnittlich 40 Prozent bezogen auf die Bruttowarmmiete. Es ist nicht dazu geeignet, tatsächlich diese Leistbarkeitsprinzipien richtig durchzusetzen.

Förderprogramme – da muss man ein bisschen in die Geschichte zurückgehen – gab es in der Vergangenheit mit Spitzen von 450.000 geförderten Wohnungen, mehr als heute insgesamt gebaut wird. (Siehe Abb. 10) Wir sehen aber auch sehr deutlich, wie das schon in den 1980ern und verstärkt in den 1990ern zu einem auslaufenden Programm wird. Was ist der Effekt, wenn ich keine neuen Sozialwohnungen baue und gleichzeitig ein System habe, wo Bindungen nur zeitweilig gelten? Das bedeutet, dass die Bindungen permanent zurückgehen und wir alleine zwischen 1990 und 2000 einen Rückgang von drei Millionen Sozialwohnungen auf eine Million Sozialwohnungen haben, obwohl es neue Förderprogramme gibt. (Siehe Abb. 11) Das ist die Ausgangslage, mit der wir uns beschäftigen. Hier vielleicht noch einmal ein Größenvergleich, wie zwischen 1990 und 2014, in 25 Jahren, öffentliche Gelder ausgegeben wurden: die gesamte Wohnraumförderung, Förderprogramme – da, wo wirklich Häuser gebaut werden, in denen Mietpreis- und Belegungsbindungen gelten, waren 19 Milliarden. Die sogenannte Subjektförderung, also Gelder, die für Wohngeld und Kosten der Unterkunft ausgegeben werden, 61 Milliarden. Und dann haben wir besondere, außergewöhnliche Steuerentlastungen, die es in diesem Zeitraum zu verschiedenen Zeiten in verschiedenen Programmen gab, von 105 Milliarden in diesen 25 Jahren. (Siehe Abb. 12)

Wenn man diese Verhältnisse zusammenschaut, dann kann man sagen, das Problem der Wohnungspolitik ist ganz offensichtlich nicht, dass es an Geld fehlt. Das Problem ist, dass es für die falschen Dinge ausgegeben wird und dass das im Prinzip Fehlinvestitionen sind, die einer Wirtschaftsförderung für die Immobilienbranche gleichkommen. Und dieselbe Immobilienbranche, die diese, man kann das jetzt zusammenschauen, 166 Milliarden Euro bekommen hat, mobilisiert ihre Verbände und ihre wissenschaftlichen Unterstützungsstimmen in großer Regelmäßigkeit, wenn es Diskussionen gibt, ob im Mietrecht vielleicht eine mieterfreundliche Passage eingeführt werden soll, oder ob es

Abb. 10 Fördervolumen sozialer Wohnungsbau

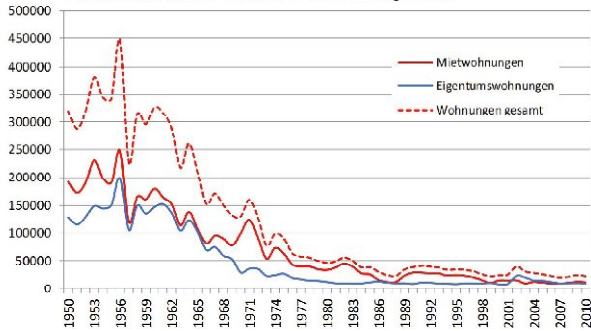


Abb. 11

Immer weniger sozialer Wohnraum in Deutschland

Anzahl belegungsgebundener Sozialwohnungen in Deutschland (in Mio.)

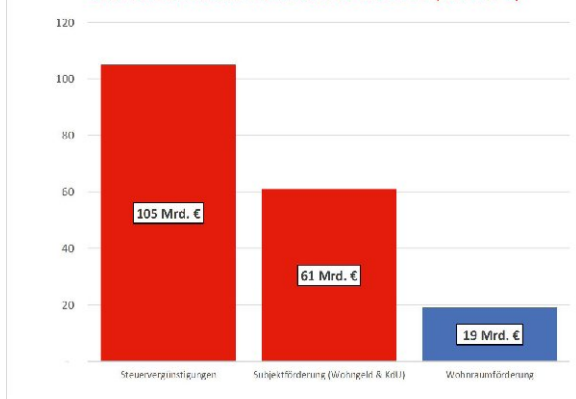


\* Prognose  
Quelle: BAG Wohnungslosenhilfe

statista

Abb. 12

Subventionen des Bundes 1990 bis 2014 (in Mrd. €)



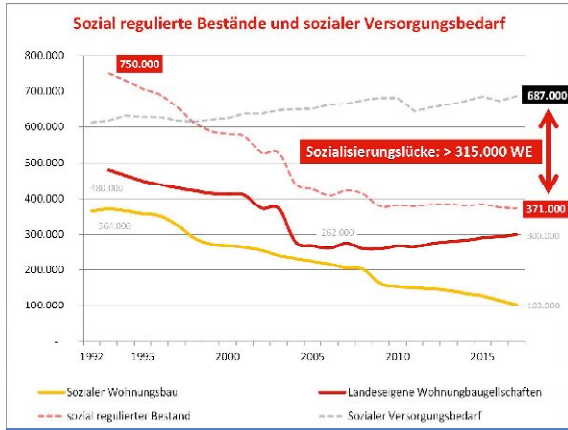
Beschränkungen in der Mietpreisentwicklung geben sollte. Sie sagen immer: „Man darf nicht in den Markt eingreifen.“ Aus der Perspektive ist es eigentlich kein Markt, sondern ein hochgradig staatlich subventioniertes Wirtschaftsmodell, das aber letztendlich über steigende Mieten immer wieder bezahlt werden muss. Deshalb ist die Schlussfolgerung: Wohnversorgung sollte eine öffentliche Aufgabe sein. Es ist mehr, als einfach nur zu sagen, dass sich da die öffentliche Hand darum kümmern soll. Es ist eine Konfliktlinie, es wird sich immer gegen private Gewinninteressen durchsetzen müssen. Private Gewinne und sozialer Effekt passen nicht in eine Maßnahme. Wenn ich die Miete senke, dann verringere ich den Ertrag. Und auf der anderen Seite: wenn ich den Ertrag einfach nach Marktlogik in die Höhe sprießen lasse, dann werde ich keinen sozialen Effekt haben. Dieser Widerspruch – begleitet die wohnungspolitischen Diskussionen, unter anderem in der Forderung, die Gemeinnützigkeit für den Wohnungsbereich in Deutschland wiedereinzuführen, die 1989 kurz vor der Wende und Wiedervereinigung aufgehoben wurde. Was ist die Hoffnung dabei? Dass es einen marktfernen Sektor gibt, dass es Institutionen gibt, die nicht nach Rendite und Ertragssteigerungslogik arbeiten, sondern anderen Zielen, zum Beispiel der sozialen Wohnversorgung, verpflichtet sind.

Es gibt inzwischen eine ganze Reihe vor allem lokalpolitischer Diskussionen in Berlin, die auch noch darüber hinausgehen, die beispielsweise, wie die Kampagne „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ ein Volksbegehren anstreben und die erste Stufe schon mit Erfolg genommen haben. Sie wollen die großen Wohnungskonzerne mit mehr als 3.000 Wohnungen in ihrem Bestand zum Zwecke der Sozialisierung enteignen. Da werden auch Entschädigungen gezahlt, es ist nicht einfach nur ein Wegnehmen, aber das Ziel ist letztendlich relativ deutlich: Wir müssen den öffentlichen Wohnungsbestand ausweiten. Von Privaten zu erwarten, dass sie auf ihre Erträge verzichten, um die sozialen Wohnversorgungsbelange zu erfüllen, ist relativ aussichtslos. Eine zweite Diskussion, die ganz stark auch von der Sozialdemokratie in Berlin mit ins Spiel gebracht wurde, war die Einführung eines sogenannten Mietendeckels, also ein Mietstopp für eine begrenzte Zeit. Zu den beiden diskutierten Instrumenten: Die Initiative für den Volksentscheid

„Deutsche Wohnen & Co enteignen“ bezieht sich sehr explizit auf einen Artikel im Grundgesetz der Bundesrepublik, in dem es unter anderem heißt, dass Enteignungen zum Zwecke der Sozialisierung möglich sind. Dabei werden bestimmte Rahmenbedingungen genannt, eine davon ist zum Beispiel, dass diese Enteignung zum Zwecke der Sozialisierung nur per Gesetz erfolgen kann. Das ist auch der Inhalt von dem Volksbegehren. Da steht nämlich drin: „Wir rufen den Berliner Senat auf, ein Gesetz zur Enteignung zum Zwecke der Sozialisierung auszusprechen.“ Da gibt es inzwischen eine Reihe von verfassungsrechtlichen Gutachten, die von allen Seiten geschrieben wurden und überwiegend zu dem Schluss kommen, dass man diesen Artikel im Grundgesetz durchaus so interpretieren kann, dass eine Enteignung auf Basis dieses Artikels möglich ist. Was sie im Moment noch nicht sagen, ist, wie beispielsweise Entschädigungen darin behandelt werden. Es gibt jetzt verschiedene Kalkulationen, die entweder besagen, die Immobilienkonzerne müssen zu den jetzigen Marktwerten entschädigt werden – das wäre eine unvorstellbar hohe Summe, weil ja spekulative Grundstückspreise den Berliner Markt bestimmen. Andere sagen, als Entschädigung reicht eigentlich, was die, die ja schon viele Geschäfte mit den Wohnungen gemacht haben, nicht in wirtschaftliche Härten bringt. Irgendwo dazwischen wird die Entschädigungssumme, wenn das Volksbegehren erfolgreich ist, vermutlich auch landen. Eine Besonderheit, die, glaube ich, tatsächlich durch das Schauen nach Wien angeregt wurde, ist, dass die Initiative fordert, dass diese sozialisierten Wohnungsbestände nicht einfach in die landeseigenen Wohnungsunternehmen, GmbHs und Aktiengesellschaften, überführt werden sollen, sondern in eine Anstalt öffentlichen Rechts. Man will auch mit der formaljuristischen Einordnung deutlich machen, dass das kein Unternehmen ist, sondern eine öffentliche Aufgabe. Und es macht relativ wenig Sinn, dass ich die öffentliche Aufgabe als Aktiengesellschaft organisiere. Was ist der Hintergrund, warum es die „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ gibt? Ich habe hier die Entwicklung, die wir ja schon kennen: einerseits der Rückgang von Sozialwohnungen in der Stadt Berlin von 360.000 auf 103.000 und auch die große Privatisierungswelle, die es gab, die den öffentlichen Wohnungsbestand von 480.000 auf 300.000 Wohnungen hat abschmelzen lassen. Man sieht ganz



Abb. 13



deutlich, wie stark der regulierte Anteil des Berliner Wohnungsbestandes sich in den letzten Jahren verringert hat. Sieht man sich diejenigen an, die aufgrund ihrer Einkommenslage oder aufgrund ihres sozialen Status auf eine soziale Wohnversorgung angewiesen sind, gab es in den 90er Jahren quasi ein Überangebot an regulierten Wohnungen und im Moment gibt es einen großen Abstand. Ich nenne das die „Sozialisierungslücke“, die 315.000 Wohnungen beträgt. (Siehe Abb. 13) Eigentlich müsste man der Initiative für das Volksbegehren vorwerfen, dass sie viel zu zaghaft ist, denn von diesem Volksbegehren sind „nur“ 240.000 Wohnungen betroffen. Zu allen, die sagen, eine Enteignung klingt wie ein Zurück in die DDR, kann man sagen, es ist eher ein Zurück in den Zustand der Bundesrepublik, wie die Ostdeutschen ihn kennengelernt haben, als die Vereinigung erfolgt ist – eigentlich in einen sozialen Wohlfahrtsstaat, in eine soziale Marktwirtschaft.

Ganz kurz will ich noch auf den Mietendeckel eingehen, der zurzeit viel diskutiert wird. Da gibt es eine juristische Besonderheit, die lange Zeit in den wohnungspolitischen Diskussionen nicht so präsent war, nämlich die Möglichkeit, dass man Mietpreise in einer landesgesetzlichen Regelung festsetzen kann. Man darf das nicht mit der Landesgesetzgebung im Mietrecht verwechseln. Eine Mietpreisregelung ist sozusagen eine außerhalb des Mietrechts stehende Festsetzung für die Wohnungen. Man muss sich das ungefähr so vorstellen wie eine Brandschutztechnische Auflage – jede Wohnung braucht einen Brandschutzmelder. Auch dieser Brandschutzmelder hat keinen Einfluss auf das Vertragsverhältnis und so ähnlich wird jetzt gesagt, jede Wohnung darf den Mietpreis xyz nicht übersteigen. Ich greife nicht in das Vertragsverhältnis ein, aber ich setze dem eine Grenze. Die Idee ist, so einen Mietendeckel für fünf Jahre festzulegen. Der bedeutet tatsächlich in Bestandsmietverhältnissen einen kompletten Mietestopp über diesen Zeitraum ab dem Jahr 2021. Im zweiten Jahr ist inzwischen eine inflationsbedingte

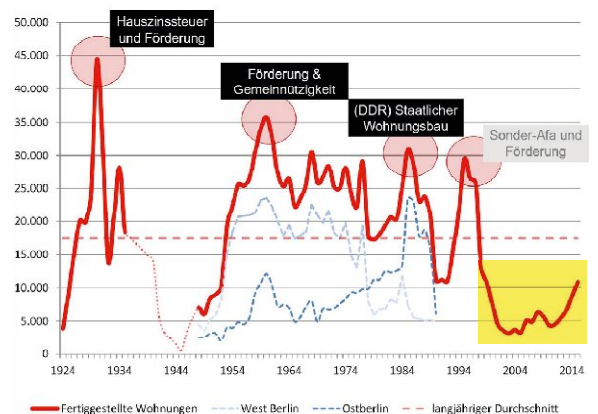
Mietsteigerung um 1,3 Prozent pro Jahr vorgesehen. Die Neuvermietung wird von der bisherigen Miete gekappt und wenn diese über der Obergrenze war, dann muss sie auf die Obergrenze abgesenkt werden. Das würde den Mechanismus vom Auseinanderklaffen der Angebots- und Bestandsmieten tatsächlich außer Kraft setzen. Es gibt ein paar Regelungen, die honorieren, wenn EigentümerInnen und VermieterInnen während der Geltungsdauer des Gesetzes modernisieren,

dass da Zuschläge möglich sind, die aber auch so gekappt sind, dass sie keine Verdrängungseffekte mehr auslösen können. Auch wird eine Absenkungsmöglichkeit für überhöhte Mieten auch im Bestand diskutiert. Da sieht die aktuelle Vorschlagslage, die auch als Beschlussvorlage so ins Parlament gehen wird, eine Kapung von sogenannten Wuchermieten vor. Als Wuchermieten bezeichnet das Gesetz Mieten, die mehr als 20 Prozent über den durchschnittlichen Mieten für eine vergleichbare Wohnung liegen, die wiederum in diesen Obergrenzen festgelegt sind. Da gibt es die Möglichkeit, dass sehr, sehr teure Wohnungen dann auf das Obergrenzeniveau im Bestand abgesenkt werden sollen. Das ist der Teil, der juristisch am stärksten umstritten ist, weil da diese Logik, dass es kein Eingriff in das jeweilige Mietverhältnis ist, partiell außer Kraft gesetzt wird. Da werden zurzeit Verfahrenswege überlegt, die das auch praktikabel machen.

Das ist die Situation. Was wir immer hören ist: „Wenn ihr jetzt eingreift und nur noch mit Genossenschaften und kommunalen Trägern bauen wollt, dann werden ja gar nicht genug Wohnungen gebaut.“ Dass Bauen die beste Wohnungspolitik ist, haben wir solange geglaubt, bis wir uns einmal angeschaut haben, was da gebaut wird: Luxuswohnungen, teure Mietwohnungen, kleine Studentenapartments, die gar keine Studentenwohnungen mehr sind, sondern als Mikroapartments auf den Markt gehen. Es braucht also für den freien Markt nicht mehr Wohnungen. Ich habe mir die Berliner Bauzahlen in einem längeren Zeitraum angeschaut ab 1924. (Siehe Abb. 14) Je höher die Fieberkurve der Baufertigstellung ausschlägt, desto mehr Wohnungen wurden gebaut. Man müsste jetzt davon ausgehen, dass in diesen Zeiträumen quasi marktparadiesische Bedingungen herrschten – der freie Markt als Voraussetzung für den Wohnungsbau. Und

wenn man sich das genauer anschaut, sieht man: Hauszinssteuer, Förderprogramme, gemeinnütziger Wohnungsbau, Förderung und Gemeinnützigkeit im alten Westberlin in den 80er-Jahren, staatlicher Wohnbau in der DDR. Also auch nicht das, was man unmittelbar mit freiem Markt verbindet. Eine Ausnahme war in den 1990er-Jahren, wo es so unverschämte günstige Steuerabschreibungsbedingungen für private Investitionen gab, dass da ein Wohnungsbau ohne Mietregulierung stattgefunden hat. Nichtsdestotrotz bedeutet auch das eigentlich nicht, dass der freie Markt Wohnungen baut. Das ist uns relativ deutlich geworden. Ein zweiter Punkt im Zusammenhang mit dem Mietendeckel war immer die Diskussion, dass eine Mietregulierung dazu führen würde, dass nicht mehr neu gebaut wird, weil alle Eigentümer sich zurückziehen. Im Mietendeckelgesetz, das es jetzt gibt, ist der Neubau explizit ausgenommen, auch der Neubau der letzten Jahre. Alles, was nach 2013 gebaut worden ist, fällt nicht unter diese Regeln. Ich habe deshalb für Berlin die Zahlen mit und ohne staatliche Mietpreisbremse angeschaut und da fällt einem auf, dass staatliche Mietpreisbremsen gar keine Ausnahme sind. In 100 Jahren Wohnungspolitik wurde in 70 Jahren der Preis vom Staat festgelegt. Wir halten es heute aber für eine Normalität, dass wir sagen, die Miete muss frei verhandelbar sein. Das ist historisch gesehen eine völlige Ausnahme. Es ist eine Ausnahme, die offensichtlich nicht dazu geführt hat, dass eine besonders hohe Bauleistung erbracht wurde. Das zeigt, dass die Logik, die uns von Wirtschaftsinstituten und Immobilienverbänden gerne auf den Tisch gelegt wird, zumindest historisch keine große Evidenz aufweist.

Abb. 14



# WOHNEN MUSS BILLIGER WERDEN!

Die Geschäftemacherei mit dem Grundbedürfnis Wohnen nimmt zu. Die ständig steigenden Kosten fürs Wohnen am privaten Wohnungsmarkt treffen immer mehr Menschen. Fernwärme, Strom usw.

Deshalb fordert die **KPO**:

- **Gebührenstopp statt Teuerungsautomatik!**
- **Keine Mehrwertsteuer auf Mieten!**
- **Klare Obergrenzen für Kauttionen!**  
(Derzeit werden bis zu fünf Monatsmieten verlangt.)
- **Maklerprovisionen sollen vom Vermieter bezahlt werden!**
- **Keine Kürzung, sondern Anpassung der Wohnunterstützung an die Teuerung!**
- **Abschaffung bzw. Vereinheitlichung des undurchschaubaren Richtwertmietsystems!**
- **Klar festgelegte Mietzinsobergrenzen für alle Wohnungen, um Mietzinswucher zu unterbinden!**
- **Meldepflicht für leerstehende Wohnungen!**
- **Ausweitung der Fördermittel für Wohnungsanierungen zur Senkung von Energiekosten!**  
(Austausch von Fenstern, Wärmedämmung, Fernwärmeanschluss)



# ANHANG<sup>1</sup>



c/o Soziale Arbeit gGmbH  
Breitenfelderstr. 48  
5020 Salzburg

An die  
Salzburger Landesregierung  
Fachgruppe Legislativ- und Verfassungsdienst  
per Email: [begutachtung@salzburg.gv.at](mailto:begutachtung@salzburg.gv.at)

Salzburg, am 8.6.2020

## BETRIFFT: STELLUNGNAHME ZUM ENTWURF DES GESETZES ZUR ERLASSUNG BEFRISTETER SONDERREGELUNGEN FÜR „KOSTENREDUZIERTER WOHNBAUTEN“

---

Leider wurde die Wohnungslosenhilfe von der Landesregierung nicht eingeladen, am Begutachtungsverfahren zu den Sonderregelungen für „kostenreduzierte Wohnbauten“ teilzunehmen. Da der Zugang zu leistbaren Wohnungen jedoch für eine wirksame Wohnungslosenhilfe essentiell ist, möchten wir mit diesem Offenen Brief zum Vorhaben Stellung nehmen und um Berücksichtigung unserer Vorschläge ersuchen.

## DIE FÖRDERUNG NACH KOSTENGÜNSTIGEM WOHNUNGSNEUBAU BEGRÜßEN WIR VORBEHALTLOS

---

Wiederholt hat das Forum Wohnungslosenhilfe öffentlich darauf hingewiesen, dass in Salzburg nur wenige leistbare Wohnungen verfügbar sind und der Bedarf nach leistbaren Wohnungen mit zunehmender Tendenz nicht abgedeckt werden kann. Die jährlichen Wohnbedarfserhebungen des Forums Wohnungslosenhilfe machen deutlich, dass Wohnungsnot beständig zunimmt. Der Mangel an verfügbaren und leistbaren Wohnungen macht es zunehmend unmöglich, Wohnungslosigkeit zu vermeiden bzw. entstandene Wohnungslosigkeit zu bewältigen. In diesem Sinne begrüßen wir das Vorhaben der Salzburger Landesregierung, legislative Initiativen zur Kostenreduzierung im Neubau zu setzen und damit mehr leistbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

## THEMA: VERDICHTUNG

---

Die Gesetzesnovelle soll der fortschreitenden Versiegelung Einhalt gebieten und Anliegen der Ortskernentwicklung unterstützen. Die vorgeschlagenen Erleichterungen (kurze Verfahrensdauer, Ausnahmen aus dem Flächenwidmungsplan etc.) und Förderschwerpunkte zielen auf nachweisliche Verdichtungseffekte ab und sollen infrastrukturelle Anbindung und Nutzung von Potentialen in den Siedlungsräumen etc. sicherstellen.

Kritisch wollen wir jedoch einwenden, dass einzelne der vorgeschlagenen Regelungen a) zu kurz greifen, b) fragwürdige bis falsche Schwerpunkte setzen und c) wichtige Regelungsbereiche teilweise bis gänzlich außer Acht lassen.

---

### A) „KNAPP DANEBEN IST AUCH VORBEI“

---

**Leistbarkeit:** Die Vorlage zur gesetzlichen Initiative definiert Leistbarkeit danach, dass die Kosten um 15% unterhalb der marktüblichen Preise zu liegen kommen sollen. Diese Kostenvorstellungen bewegen sich damit auf einem eher bescheidenen Niveau (z.B.: marktüblich ist in Salzburg-Stadt ein Mietpreis von € 16 m<sup>2</sup>, abzüglich 15% bleiben dann immer noch Wohnkosten von € 14 pro m<sup>2</sup> oder für eine Garconniere mit 50m<sup>2</sup> von € 700 – na super!).

Leider wird davon abgesehen, dass die marktförmige Preisentwicklung, beruhend auf Spekulation mit Grund und Boden etc., das eigentliche Problem darstellt und dass den betroffenen Mieter\*innen nach Deckung der Wohnkosten nicht mehr ausreichend Geld für ihr (Über)Leben bleibt. Wünschenswert wäre stattdessen eine Fixierung der zu erreichenden Maximalkosten, z.B. eine Preisvorgabe für die Errichtungskosten von € 5 pro Quadratmeter, sowie eine Festlegung auf maximale Betriebskosten.

Wesentlich wäre zudem eine verbindliche Abstimmung mit den Vorgaben von Wohnbeihilfe und bedarfsorientierter Mindestsicherung / Sozialunterstützung, sodass die Vorgaben für Delogierungsprävention sowie für Anmietung zur Bewältigung von Wohnungslosigkeit eingehalten werden können.

**Miete oder Wohneigentum:** Mit Fug und Recht verweist die Vorlage auf den Bedarf nach leistbaren Mietwohnungen. Leider begnügt sich der Gesetzesvorschlag in der Folge mit der Forderung nach einem Anteil von mindestens 50% Mietwohnungen. Da bei einem Großteil der Personen mit niedrigeren Einkommen wohl kaum Bedarf nach kostengünstigem Wohneigentum besteht und Forderungen nach leistbaren Wohnungen allem voran den Mietsektor betreffen, erscheint diese Einschränkung zumindest fragwürdig.

**Befristung des kommunalen Zuweisungsrechts:** Allem voran die Gemeinden und Kommunen sind in der Pflicht, ihren Bürger\*innen Zugang zu leistbaren Wohnungen zu sichern. Es ist deshalb zu begrüßen, dass den Gemeinden ein Zuweisungsrecht zu den neu errichteten kostengünstigen Wohnungen zuteilwerden soll. Unverständlich ist allerdings die Einschränkung, warum dieses Zuweisungsrecht nur für den Zeitraum von 25 Jahren gültig sein soll. Zu begrüßen wäre stattdessen die Vorgabe einer immerwährenden Sozialbindung.



**Sparen am Standard:** Die Vorlage definiert Ausnahmen von Standardvorgaben, wodurch die Reduzierung von Baukosten gesichert werden soll, und zielt dabei vor allem auf eine Lockerung der bautechnischen Vorschriften bzgl. Barrierefreiheit im Neubau. Demnach soll in Zukunft auch im Mehrgeschoßwohnbau der Einbau eines Aufzugs nicht mehr verpflichtend sein.

Leistbares Wohnen ist demnach für Menschen mit Behinderung nicht zugänglich (im doppelten Wortsinn). Wir halten diese Vorgangsweise unter mehreren Gesichtspunkten für nicht zielführend, im Einzelnen:

- diskriminierend, weil damit wichtige Zielgruppen für kostengünstige Neubawohnungen vom Bezug ausgeschlossen werden (das betrifft auch ältere Menschen, Familien mit Kleinkindern etc.),
- bedenklich, weil dies gegen die von Österreich ratifizierte UN-Konvention für die Rechte von Menschen mit Behinderung verstößt,
- kontraproduktiv, vor allem in Hinblick auf die dringend geforderte Inklusion im Kontext von Stadtentwicklung und Gesellschaftspolitik.

Wir schließen uns diesbezüglich der Kritik des Klagsverbands zur Durchsetzung der Rechte von Diskriminierungsopfern vollinhaltlich an.

**Mobilitätsvorgaben:** Die kostengünstigen Bauten sollen im besiedelten Raum errichtet und Anschluss an die öffentliche Verkehrsinfrastruktur gesichert werden. So weit – so gut!

Allerdings bleiben bei der Zielbestimmung, kostentreibende Faktoren des Wohnungsneubaus zu reduzieren, die Vorgaben der Stellplatzverordnung gänzlich außer Acht. Stattdessen wird in der Gesetzesvorlage dezidiert festgestellt, dass von der vorgeschriebenen Anzahl der Stellplätze mindestens 50% in einer Tiefgarage abzudecken sind. Initiativen für den Verzicht auf Pkw und entsprechende Abstellplätze werden nicht nur nicht erwähnt, sondern per Vorgabe außer Acht gelassen.

**Baulandbevorratung:** Der Blick auf die Wohnungsmarktdaten macht überdeutlich, dass vor allem die Preisentwicklung im Baulandbereich für den Teuerungsschub im Wohnungsbau verantwortlich ist. Umso verwunderlicher erscheint es, das in diesem Gesetzesvorschlag auf Fragen der Baulandbevorratung bzw. der Widmungsmöglichkeiten in der Raumordnung gar nicht eingegangen wird. Dass unter Vorgabe des Ziels einer Kostenreduktion um bescheidene 15% dagegen auf Barrierefreiheit verzichtet werden soll, ohne zumindest im gleichen Atemzug auch den Renditeerwartungen von Baulandspekulant\*innen entgegenzuwirken, erscheint nachgerade obszön.

**Keine systematische Verschränkung von Wohn- und Sozialpolitik:** Wohnen für Alle - leistbar, dauerhaft und inklusiv – ist wesentlich davon abhängig, dass wohn- und sozialpolitische Vorsorgen gut aufeinander abgestimmt und verschränkt werden. Der nun vorliegende Vorschlag für eine Schwerpunktsetzung zur Reduzierung der Neubaukosten zielt zwar direkt auf den Schnittpunkt aus Wohn- und Sozialpolitik ab, enthält sich jedoch jeder Überlegung, inwieweit es hier einer Abstimmung und Verschränkung mit sozialpolitischen Vorgaben bedürfte.

**Kein Recht auf Wohnen:** Leider bleibt in der Regierungsvorlage der Konnex zum Menschenrecht auf Wohnen gänzlich ausgespart. Stattdessen werden die Irrwege zur Erleichterung des Zugangs zu erschwinglichem Wohneigentum ebenso geöffnet, wie auch die „heilige Kuh“ des motorisierten Individualverkehrs Pate für den Wohnbau bleibt. Die Themen der Sozialbindung von Wohnbauförderung und der Zuweisungsrechte für Gemeinden werden nicht problematisiert, die kritischen Befristungsvorgaben schlicht weitergeführt.

**Kein Recht auf Schutz vor Armut, Ausgrenzung und Wohnungslosigkeit:** Die Gesetzesvorlage zielt ausschließlich auf eine Reduzierung von Wohnbaukosten ab, ohne weitere Gesichtspunkte, wie z.B. Prävention von Armut, Ausgrenzung und Wohnungslosigkeit, zu thematisieren.

**Keine Einladung zur Mitwirkung:** In Vorbereitung auf diese Initiative für kostengünstigen Wohnungsneubau wurde leider darauf verzichtet, u.E. wichtige Akteur\*innen auf dem Wohnungssektor beizuziehen, Fragen der Leistbarkeit fakten- und evidenzbasiert zu diskutieren, Maßnahmen zur Realisierung des überfälligen Rechts auf Wohnen unter Beteiligung betroffener Personen und Expert\*innen aus dem Umfeld von Monitoring-Ausschuss, Forum für Wohnungslosenhilfe, Armutsnetzwerk etc. zu diskutieren und zu gestalten.

Das Primat, nicht über Personen in Wohnungsnot zu reden sondern mit Personen in Wohnungsnot zu verhandeln, wurde stattdessen fahrlässig missachtet. Unter diesen Vorzeichen ist leider nicht verwunderlich, dass das Ergebnis mehr als zu wünschen übrig lässt.

für das Forum Wohnungslosenhilfe:

Heinz Schoibl  
Helix – Forschung und Beratung  
Tel.: 0662 879504



# ANHANG<sup>2</sup>

## MARX UND ENGELS ZUR WOHNUNGSFRAGE

FRANZ STEPHAN PARTEDER  
AUF DER KARL-MARX-KONFERENZ  
IN GRAZ AM 5. MAI 2018

*„Wohnen ist (neben der Umwelt) jener Bereich des gesellschaftlichen Lebens, bei dem die Menschen nicht glauben, dass der Markt alles regeln kann und soll“*, sagte Franz Stephan Parteder beim Karl-Marx-Kongress am 5. Mai 2018 in Graz.

Die Werke von Karl Marx und seinem Gefährten Friedrich Engels sind für uns keine Heilige Schrift, sondern eine Anleitung zum Handeln. Deshalb müssen wir ihre Schlussfolgerungen – wie sie es auch selbst getan haben – immer wieder anhand der wirklichen Bewegung, nämlich der gesellschaftlichen Entwicklung überprüfen.

Dabei stößt man aber auch auf Erstaunliches. So hat Friedrich Engels in seiner 1872 erstmals erschienenen Schrift „Zur Wohnungsfrage“ festgestellt: *„Der Kern sowohl der großbürgerlichen wie der kleinbürgerlichen Lösung der „Wohnungsfrage“ ist das Eigentum des Arbeiters an seiner Wohnung.“*

Dieser Satz liest sich wie ein Kommentar zum Wohnungskapitel des Programms der jetzigen schwarz-blauen Bundesregierung. Dort heißt es nämlich auf Seite

47: *„Wir müssen alles unternehmen, dass wieder vermehrt Wohnraum im Eigentum erworben werden kann, denn Eigentum ermöglicht ein selbstbestimmtes, abgesichertes Leben.“*

Karl Marx und Friedrich Engels haben, indem sie die Bewegungsgesetze des Kapitalismus und die Entwicklung seiner Widersprüche entdeckt und erforscht haben, viel dazu beigetragen, die Scheinheiligkeit solcher und ähnlicher Versprechungen aufzudecken.

Auch im monumentalen Werk „Das Kapital“ widmet sich Karl Marx im Kapitel „Das allgemeine Gesetz der kapitalistischen Akkumulation“ (Band 1) der Wohnungsfrage und stellt etwas fest, was auch heute noch wichtig ist, wenn wir unsere Politik erarbeiten: *„Der innere Zusammenhang zwischen Hungerpein der fleißigsten Arbeiterschichten und auf kapitalistischer Akkumulation begründetem, grobem oder raffiniertem Verschwendungskonsum der Reichen enthüllt sich nur mit Kenntnis der ökonomischen Gesetze. Anders mit dem Wohnungszustand. Jeder unbefangene Beobachter sieht, dass je massenhafter die Zentralisation der Produktionsmittel,*

*desto größer die entsprechende Anhäufung von Arbeitern auf demselben Raum, dass daher, je rascher die kapitalistische Akkumulation, desto elender der Wohnungszustand der Arbeiter.“* (MEW. Bd.23, S.686)

In die heutige Zeit übersetzt bedeutet das: Wohnen ist (neben der Umwelt) jener Bereich des gesellschaftlichen Lebens, bei dem die Menschen nicht glauben, dass der Markt alles regeln kann und soll. Jeder und jede braucht ein Dach über dem Kopf, eine Wohnung, die man sich von einem durchschnittlichen Einkommen auch leisten kann. Marx stellt (angesichts der englischen Zustände im 19. Jahrhundert) fest: *„Der antagonistische Charakter der kapitalistischen Akkumulation und daher der kapitalistischen Eigentumsverhältnisse überhaupt wird hier so handgreifbar, dass selbst die offiziellen englischen Berichte über diesen Gegenstand wimmeln von heterodoxen Ausfällen auf das „Eigentum und seine Rechte.“* (ebd.)

Und er gibt – im 3. Band auf Seite 784 – einen sehr optimistischen Ausblick auf die Zukunft: *„Vom Standpunkt einer höhern ökonomischen Gesellschaftsformation wird das Privateigentum einzelner Indi-*

*viduen am Erdball ganz so abgeschmackt erscheinen wie das Privateigentum eines Menschen an einem andern Menschen. Selbst eine ganze Gesellschaft, eine Nation, ja alle gleichzeitigen Gesellschaften zusammengenommen, sind nicht Eigentümer der Erde. Sie sind nur ihre Besitzer, ihre Nutznießer, und haben sie ... den nachfolgenden Generationen verbessert zu hinterlassen.“*

Die von Marx für das 19. Jahrhundert beschriebene Tendenzen – sprunghaftes Wachstum der großen Städte, knapper Wohnraum, neue Bevölkerungsschichten, die auf den Arbeitsmarkt drängen – treffen auch auf die heutige Zeit zu. Und auch die Ursache für die massenhaften Spekulationsgewinne hat sich nicht geändert. Es ist die städtische Grundrente.

Im 3. Band hat Friedrich Engels die Aussagen von Karl Marx zu diesem Thema zusammengefasst. Obwohl sich der Großteil dieses Abschnittes mit der Landwirtschaft unter kapitalistischen Bedingungen auseinandersetzt, sind diese Passagen auch für unser Thema relevant. Was verstehen wir unter Grundrente? Im Unterschied zur kapitalistischen Warenproduktion, für die es keine räumlichen Begrenzungen gibt, ist Grund und Boden nicht vermehrbar. Daraus entsteht ein Extraprofit, den schon bürgerliche Politökonomen vor Marx als Grundrente bezeichnet haben. Wer Grund und Boden in einer rasch wachsenden Stadt besitzt, kann daraus enorme Profite schlagen, weil damit gehandelt wird wie mit jeder Ware (obwohl er im eigentlichen Sinn keinen Wert hat, weil er nicht Produkt menschlicher Arbeit ist). Solange es aber keine Eingriffe in das Eigentum gibt, ist das Immobiliengeschäft sehr profitabel, vor allem wenn man alle Kosten auf die Menschen überwälzen kann, die eine Wohnung brauchen, über die Miete, aber auch über die Kosten für eine Eigentumswohnung. Private Immobilienkonzerne sind besonders parasitäre Erscheinungsformen des Kapitalismus in seiner heutigen Entwicklungsstufe. Die Überführung von Grund und Boden in gesellschaftliches Eigentum erscheint derzeit eine Utopie zu sein. Die Exzesse der Immobilienkonzerne und der Banken auf diesem Gebiet und auch die immer wieder entstehenden Immobilienblasen zeigen aber, dass bereits eine krisenhafte Situation entstanden ist. Wohnen wird immer teurer, die Profite, die man aus der Wohnungsnot ziehen kann, werden immer größer, elementare Lebensbedürfnisse können von der Mehrheit der Menschen nur mehr mit Krediten finanziert werden, die sie nicht mehr zurückzahlen können, wenn es zu Krisen kommt. Auf dem Boden der jetzigen Gesellschaftszustände ist keine Lösung der Wohnungsfrage in Sicht.

Friedrich Engels hat das in seiner Schrift „Zur Wohnungsfrage“ mit folgenden Worten festgestellt: *„In Wirklichkeit hat die Bourgeoisie nur eine Methode, die Wohnungsfrage in ihrer Art zu lösen - das heißt, sie so zu lösen, dass die Lösung die Frage immer wieder von neuem erzeugt.“*

Genau das hat die Bundesregierung mit ihrem neuen Mietrecht vor.

Die von mir schon zweimal zitierte Arbeit von Friedrich Engels wurde im Jahr 1872 vom sozialdemokratischen Zentralorgan „Der Volksstaat“ als Artikelfolge erstmals veröffentlicht und 1873 als Separatdruck mit dem Titel „Zur Wohnungsfrage“ zusammengefasst. Generationen von Marxistinnen und Marxisten haben sich positiv auf diese Schrift bezogen, die – eingebettet in eine Polemik mit proudhonistischen und bürgerlichen Rezepten zur Überwindung der Wohnungsnot – einige Grundfragen unserer Bewegung klarstellt.

Die Wohnungsnot ist eine Erscheinungsform der ausbeuterischen Wesensart des Kapitalismus. Aber gerade weil diese Wesensart sich hier in einer verschleierte Form zeigt, weil unter der Wohnungsnot nicht nur die Arbeiter, sondern auch andere Bevölkerungsschichten leiden, gibt es sehr viele Vorschläge und Versuche, die Wohnungsfrage auf dem Boden des bestehenden Gesellschaftssystems umfassend zu lösen.

Dagegen tritt Engels auf und sagt am Ende des zweiten Abschnittes seines Werkes: *„Und solange die kapitalistische Produktionsweise besteht, solange ist es Torheit, die Wohnungsfrage oder irgendeine andere das Geschick der Arbeiter betreffende gesellschaftliche Frage einzeln lösen zu wollen. Die Lösung liegt aber in der Abschaffung der kapitalistischen Produktionsweise, in der Aneignung aller Lebens- und Arbeitsmittel durch die Arbeiterklasse selbst.“* (Marx/Engels. Ausgewählte Werke. Bd. 4, S. 251. Berlin 1986).

Das bedeutet aber nicht, sagt Engels, dass man auf Verbesserungen auf diesem Gebiet verzichten soll. Über Schutzgesetze, wie Gesundheits- und baupolizeiliche Inspektion der Arbeiterwohnungen, Übertragung der Befugnis an die Behörden, gesundheitsgefährliche und baufällige Wohnungen zu schließen, hat er folgende Meinung: *„Das fragliche Gesetz, wie manche andere in England, hat nur die Bedeutung, dass es in den Händen einer von den Arbeitern beherrschten oder ge-drängten Regierung, die es endlich wirklich anwendet, eine mächtige Waffe sein wird, in den gegenwärtigen sozialen Zustand Bresche zu legen.“*

Es gibt für Engels eine wichtige Vorbedingung für ein „praktisches Herangehen“ an die Wohnungsfrage: *„Der erste Schritt beim Herantreten an die bestimmten konkreten Verhältnisse der Gesellschaft besteht doch wohl darin, dass man sie kennenlernt, dass man sie nach ihrem bestehenden ökonomischen Zusammenhang untersucht.“*

Die Erscheinungsform des kapitalistischen Gesellschaftssystems hat sich seit Engels' Zeiten stark verändert. Verursacht durch die Existenz von sozialistischen Ländern und durch eine starke Arbeiterbewegung in Westeuropa gab es zuerst eine bedeutende Besserstellung für die Mehrheit der Bevölkerung auch auf dem Wohnungssektor (Mieterschutz, Begrenzung von Wohnungskosten, kommunaler Wohnbau). Gleichzeitig wurden nach dem zweiten Weltkrieg bei uns arbeitende Menschen massenhaft zu Eigentümern gemacht. Man darf die Augen nicht davor verschließen, dass viele von ihnen Eigenheime besitzen oder Wohnungseigentümer in Genossenschaftswohnungen sind.

Beginnend mit dem letzten Viertel des 20. Jahrhunderts werden die sozialpolitischen Errungenschaften auch auf dem Wohnungssektor immer stärker und in immer schnellerem Tempo zurückgenommen. Seit dem Beginn der großen Krise 2008 gehören auch die Berichte über Austreibungen von verschuldeten Menschen aus ihren Häusern und Wohnungen fast schon zum Alltag. Wohnen macht wieder arm, während die Profite der Eigentümer großer Wohnungsgesellschaften stark anwachsen. Dies ist auch die Folge der massenhaften Privatisierung von kommunalen Wohnungsgesellschaften und von Werkswohnungen.

Ein praktischer Ansatz für fortschrittliche Wohnungspolitik ist auch im 21. Jahrhundert ohne eine Analyse der konkreten ökonomischen Verhältnisse nicht möglich, weder auf europäischer, gesamtstaatlicher noch auf kommunaler Ebene. Gleichzeitig bedeutet die Tatsache, dass unsere Bewegung weit davon entfernt ist, die „Kommandohöhen“ des Staates und der Wirtschaft zu besetzen, dass fortschrittliche Wohnungspolitik zwar über das Bestehende hinausweisen muss, dass es ihr aber nicht möglich ist, sich über die geschriebenen und die ungeschriebenen Gesetze hinwegzusetzen, die in unserer Gesellschaft gelten.

Vor diesem Widerspruch darf man nicht kapitulieren. Wer aber unter Hinweis auf die oben zitierte Feststellung von Friedrich Engels darauf verzichtet, gemeinsam mit vielen Betroffenen gegen den Sozialabbau auf dem Gebiet des Wohnens zu kämpfen oder für konkrete Verbesse-

rungen einzutreten, macht genau das. Er betreibt eine Politik der revolutionären Phrase, die rasch zur Abkapselung einer selbst ernannten Elite von der Masse der Bevölkerung führt. Wir kennen dergleichen zur Genüge. Gerade kleine Parteien unseres Typs sind davor nicht gefeit.

Wer aber die Schranken, die der bürgerliche Staat aufgerichtet hat, verinnerlicht und nicht mehr darüber hinaus denkt, der landet sehr schnell auf sozialdemokratischen Positionen und unterwirft sich ökonomischen und finanziellen Sachzwängen, die eine fortschrittliche Wohnungspolitik in letzter Konsequenz nicht mehr möglich machen. Eine Folge dieser Fehlhaltung ist es, dass sich der Zorn der Opfer von Wohnungsnot und teuren Mieten nicht gegen die eigentlichen Verursacher wendet, sondern gegen Politiker, die nicht in der Lage sind, ihre Wahlversprechen umzusetzen.

Ohne Einbettung in ein Konzept, das auf eine grundlegende Umwälzung der bestehenden Gesellschaftsordnung hi-

nausläuft, ohne marxistischen Kompass – und (was gleich wichtig ist) ohne grundlegende Kenntnisse der konkreten Bedingungen, unter denen wir arbeiten, ist fortschrittliche Wohnungspolitik schnell zum Scheitern verurteilt.

Elke Kahr hat auf einer Tagung zur Zukunft des Sozialen Wohnbaus am 12. Mai 2012 in Graz die Positionen der steirischen KPÖ dargelegt: „Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Dieses Grundbedürfnis darf nicht den Anforderungen des Markts und den Vorstellungen von Spekulanten und Profitentwicklern untergeordnet werden, die nur ein Ziel kennen: Die Rendite.“

Die Auseinandersetzungen auf dem Wohnungssektor sind nicht nebensächlich, sondern wichtige Bestandteile des großen gesamtgesellschaftlichen Kampfes. Wenn es gelingt, die Angriffe auf den sozialen Wohnbau, die gerade auf breiter Front geführt werden, abzuwehren, wenn wir es schaffen, konkrete Beispiele dafür zu entwickeln, dass es auch anders geht,

dann ist schon viel erreicht.

Unser Ziel bleibt die Wiederaufnahme des sozialen Wohnbaus durch die Gemeinden und die Gebietskörperschaften selbst. Das ist nur bei einer grundlegenden Veränderung des Kräfteverhältnisses möglich.

Wir treten dafür ein, dass das Wohnungswesen als Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge organisiert und so weit wie möglich den Marktmechanismen entzogen wird. Wohnen darf keine Ware wie jede andere sein.

Unsere Arbeit in Graz ist Teil einer Bewegung, die den arbeitenden Menschen und der großen Mehrheit der Bevölkerung ein Bewusstsein ihrer Kraft und Bedeutung geben und die Angriffe auf ihre sozialen Rechte abwehren will.“

Deshalb setzen wir den Vorstößen von Schwarzblau für ein marktkonformes Mietrecht unsere Forderungen entgegen und arbeiten daran, eine breite Bewegung für ein soziales Mietrecht zu entwickeln.

# ANHANG<sup>3</sup>

## CORONA UND DIE NÖTE DER MIETERINNEN UND MIETER

VON WALTER ROSIFKA

Viele MieterInnen sind infolge der COVID-19-Pandemie in finanziellen Schwierigkeiten, die beschlossenen Maßnahmen der Bundesregierung gönnen eine Atempause, sind aber keine nachhaltigen Lösungen. Hier muss nachgeschärft werden, um die MieterInnen zu schützen.

### EXISTENZBEDROHUNG DURCH CORONA

Appelle an den Goodwill der Immobilienunternehmen und VermieterInnen, die von Arbeitslosigkeit betroffenen Menschen jetzt nicht mit aller Härte

nach Punkt und Beistrich gerichtlich zur Zuhaltung der Verträge zu zwingen, sind offensichtlich nicht ausreichend. Das Parlament hat jetzt zwar Erleichterungen beschlossen, sie reichen aber nicht aus!



## MIETEN-ZAHLUNGS-AUFSCHUB FÜR ARBEITSLOSE MENSCHEN IST ZU WENIG

Ein Anstieg der Arbeitslosenquote um mehr als 50 Prozent im März dieses Jahres gegenüber dem Vorjahresmonat hat die Regierung offensichtlich veranlasst, die betroffenen Menschen vor einer sofortigen Kündigung oder Räumungsklage zu schützen, wenn sie jetzt in Mietzinsrückstand kommen.

Wenn man die Mieten im April, Mai und Juni für seine Wohnung nicht oder nicht vollständig zahlen kann, weil man in seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit infolge der COVID-19-Pandemie erheblich beeinträchtigt ist, sind VermieterInnen zur Kündigung oder Räumungsklage nicht berechtigt. Die ausständigen Mietzahlungen dürfen VermieterInnen erst ab dem 1.1.2021 einklagen.

Den Betroffenen ist damit zweifellos eine erste Atempause eingeräumt. Fraglich ist aber, wer davon tatsächlich profitieren kann. Ob Kurzarbeit allein schon eine „erhebliche“ Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit eines Mieterhaushalts mit sich bringt, kann nicht so einfach angenommen werden. Bei Arbeitslosigkeit wird das in der Regel zutreffend sein.

## ALLE MÜSSEN JETZT MITHELFEN

Natürlich ließen kritische Stimmen zu dem Gesetz nicht lange auf sich warten. So wurde beispielsweise vonseiten des Eigentümer- und Vermieterverbandes behauptet, dass Tausende VermieterInnen ihre Existenz verlieren würden. Häufig ist es jedoch so, dass VermieterInnen mehr als eine Wohnung besitzen. Auch bei Privatpersonen kommt es oft vor, dass sie EigentümerInnen mehrerer Wohnungen sind, etwa beim „klassischen Zinshaus“. Überdies zeigt eine Auswertung der Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung nach Einkommensgruppen, dass 5,2 Prozent der Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung an das untere Einkommensdrittel gehen, während das oberste Drittel 82,5 Prozent lukriert.

Quelle: Wifo, 2015

Dass ein bloßer Zahlungsaufschub von maximal drei Monatsmieten um maximal neun Monate Tausende VermieterInnen ihre Existenz kosten würde, ist also schlichtweg absurd! Noch dazu, wo doch die bei ihnen hinterlegten Kauttionen in der Regel drei oder mehr Monatsmieten betragen. Überdies müssen ja auch Banken Stundungen der Kreditraten bei KreditnehmerInnen (also auch bei VermieterInnen) gewähren, welche infolge der COVID-19-Pandemie in finanziellen Schwierigkeiten sind.

## UNTERSTÜTZUNGSFONDS FÜR EINKOMMENSCHWACHE MIETERINNEN

Auch wenn Mieten gestundet werden, können sie von vielen Betroffenen selbst Monate später nicht nachgezahlt werden. Stundung und Zahlungsaufschub geben den MieterInnen eine Atempause – das ist ein erster wichtiger Schritt. Aber es braucht mehr. Man muss aus dem Milliarden-Hilfspaket einen bundesweiten Solidarfonds schaffen, aus dem den von plötzlicher Arbeitslosigkeit betroffenen MieterInnen unkompliziert die (teilweise) Übernahme der Mietkosten gewährt wird. Die jetzt einspringende Wohnbeihilfe, die sich aus den Wohnbauförderungstöpfen finanziert, ist für diese Sondersituation nicht die richtige Adresse. Dadurch würden schlichtweg zu viele Mittel dem geförderten Neubau entzogen.

## RÜCKTRITT VON RUINÖSEN VERTRÄGEN ERMÖGLICHEN

Es gibt viele Menschen, die in den letzten Monaten, als es ihnen finanziell besser ging, Verträge eingegangen sind, nun aber aufgrund der Krise ihre Verpflichtungen nicht erfüllen können. So haben beispielsweise Jasmin F. und Peter H. im Jänner 2020 einen Mietvertrag über eine 1.300 Euro teure Wohnung mit dreijährigem Kündigungsverzicht unterschrieben. Die Übergabe soll im Mai erfolgen.

Peter hat Ende März den Job verloren, Jasmin ist auf Kurzarbeit. Die Miethöhe ist nicht mehr leistbar; der Vermieter entlässt sie nur dann aus dem Vertrag, wenn sie dem Makler 2.000 Euro und ihm selbst 5.000 Euro Abschlagszahlung leisten. Sollen Jasmin und Peter 7.000 Euro für nichts zahlen müssen oder drei Jahre an einen teuren Vertrag gebunden sein, der sie in den Ruin treibt? Das ist ungerecht. Sie sollten das Recht haben, aus dem Vertrag auszusteigen.

Es wäre also unbedingt ein Gesetz notwendig, das den von der COVID-19-Pandemie in ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit betroffenen Menschen ein kostenloses gesetzliches Rücktrittsrecht für ruinöse Miet-, Kauf- und Maklerverträge einräumt.

## SCHWIERIGE LAGE FÜR MENSCHEN MIT BEFRISTETEN MIETVERTRÄGEN

Für befristete Wohnungsmietverträge, die nach dem 30. März und vor dem 1. Juli 2020 ablaufen, wird zwar jetzt eine Sonderregelung eingeführt, wonach MieterInnen und VermieterInnen eine schriftliche Verlängerung um wenige Monate einver-

nehmlich vereinbaren können, maximal bis 31. Dezember 2020. Ausnahmsweise kann man also eine Befristung auch auf mehr als drei Jahre (gesetzliche Mindestfrist für Wohnungsmietverträge im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG) vereinbaren. Der Nachteil besteht jedoch darin, dass es ein Einvernehmen mit den VermieterInnen braucht. Wenn sie zur Verlängerung nicht bereit sind, können die MieterInnen wegen der vertragswidrigen Weiterbenützung nach Ablauf der Befristung auf Räumung und Schadenersatz geklagt werden.

MieterInnen, deren befristete Mietverträge in den kommenden Wochen und Monaten auslaufen, sind damit weiterhin vom guten Willen der VermieterInnen abhängig. Wenn der Vermieter nicht einwilligt, nützt es gar nichts – es gibt keinen durchsetzbaren Anspruch auf Verlängerung des Vertrages bis wenigstens nach der Krise.

Es ist unverständlich, warum der Gesetzgeber hier die MieterInnen nicht besser schützt und ihnen keine gesetzliche Option auf Verlängerung bis beispielsweise Ende des Jahres einräumt.

## AIRBNB-UNTERKÜNFTE AN BISHER WOHNUNGSLOSE VERMIETEN!

Derzeit stehen Tausende Airbnb-Unterkünfte leer; sie sind in der Regel gut ausgestattet und zur sofortigen Benutzung geeignet. Die EigentümerInnen sollten verpflichtet werden, diese Wohnungen (zur jeweils gesetzlich zulässigen Miete) der Stadt/den Gemeinden und den speziellen Betreuungsstellen zur Verfügung zu stellen, diese sollen Menschen in prekären Wohnsituationen jetzt helfen. Das schützt nicht nur die Betroffenen, sondern die Gesellschaft als Ganzes!

## JETZT RASCH HANDELN

Neben Jobverlust und Kurzarbeit laufen für viele Menschen während der COVID-Pandemie die monatlichen Zahlungen weiter. Viele MieterInnen sind jetzt in finanziellen Turbulenzen. Die von der Bundesregierung beschlossenen Maßnahmen im mietrechtlichen Bereich sind eine kleine Abhilfe, jedoch braucht es langfristige Absicherung für die MieterInnen. Viele Probleme am Wohnungsmarkt bleiben bestehen und werden sich im Verlauf der Krise noch verschärfen. Die Regierung ist gefordert, die Maßnahmen mit den hier genannten Verbesserungen rasch nachzuschärfen.

Dieser Text von Walter Rosifka erschien am 14. April 2020 im Arbeit&Wirtschaft-Blog.

<https://awblog.at/corona-und-die-noeteder-mieterinnen/>





**AUS  
TRO  
FRI**  
*lie*  
(etc.)

# SCHÖN WOHN

TAGUNG ZU LEISTBARE

**30. Oktober 2019**

9 – 17 Uhr

KPO-Bildungsverein  
Lagergasse 98a  
8020 Graz



## ReferentInnen

**Inz Schoibl** BAWO Wien  
"Wohnen für alle. Leistbar. Dauerhaft. Inklusive"

**Kahr** Grazer KPO-Stadträtin  
"Wohnbau als Chance"

**Uwe Holm** aus Berlin  
"Angen an eine soziale Wohnversorgung  
im Kontext der Wohnungspolitik"

**Rosifka** AK Wien  
"Wohnen – Welche rechtlichen (und ökonomischen)  
Anforderungen müssen wie geändert werden?"

Organisation: kpoe-bildungsverei



NER  
NEN  
M WOHNEN



19 Uhr



Podiums und Publikumsdiskussion

Dr. Leonie Knebel, Psychologin an der Freien Universität Berlin  
Dr. med. univ. Hans Peter Meister, Kassenarzt für  
Allgemeinmedizin, Graz-Gries  
MMag. Dr. Johanna Muckenhuber, Psychologin und Soziologin  
Graz  
Mag. Ingrid Klimek-Weithaler, Klubobfrau KPÖ Steiermark

1. Oktober,

HS 06.01

«rennt»

diskussion:





**KPO**