

KURZBERICHT ZU LEISTBAREM WOHNEN IN WIEN

AUTOR: LANG MARTIN (2018)

ANHAND DREI ZENTRALER FRAGEN WIRD DAS THEMA DES LEISTBAREN WOHNENS AUS PERSPEKTIVE DER KRITISCHEN POLITISCHEN ÖKONOMIE BELEUCHTET. DER VORLIEGENDE BERICHT BASIERT AUF DER MASTERARBEIT „LEISTBARES WOHNEN HEUTE UND MORGEN?“ (LANG 2018).

FÜR ZITATION WIRD DIE ORIGINALARBEIT EMPFOHLEN, DIE PRIMÄR- UND SEKUNDÄRQUELLEN FINDEN SICH IM DORTIGEN LITERATURVERZEICHNIS.

Frage III: Wie kann diese Entwicklung gestoppt werden?

Verstehen.

Wohnen ist ein *globales* Thema. Das heißt, es spielen sowohl globale Dynamiken als auch lokale Strukturen eine wesentliche Rolle bei der tatsächlichen Ausgestaltung. Die Erkenntnis über die Globalität des Wohnens hilft dabei Wirkmechanismen (wie die Verteuerung des Wohnraums) und die sie begleitenden Diskurse und Ideologien aufzudecken und analysieren zu können. Die Neoliberalisierung von Wirtschaft, Politik und letztendlich der Gesellschaft bedeutet einen ganz klaren, gewollten Umverteilungsprozess von den Lohnabhängigen zum Kapital. Solche Angriffe sollen sichtbar und kritisierbar werden. Denn nur so kann eine faire Auseinandersetzung stattfinden, welche das Ziel hat, Leistbares Wohnen wieder als essentielles Grundbedürfnis und Menschenrecht wahrzunehmen, statt einer weiteren Möglichkeit Gewinne einiger weniger auf Kosten sehr vieler Menschen zu produzieren. Erst über diesen Weg können gut durchdachte und fundierte politökonomische Erkenntnisse zum Inhalt lokaler, nationaler und schlussendlich globaler Politik gemacht werden.

Handeln. Das finale Fazit.

Im Folgenden einige Beispiele, wie fundierte politökonomische Erkenntnisse Teil der Wiener bzw. Österreichischen Wohnungspolitik werden können.

1] Stärkung des öffentlichen Wohnbaus

Anstatt auf Kooperationen mit profitorientierten Wohnbauträgern zu setzen sollte von Seiten der Politik – im Sinne einer langfristigen Erhaltung leistbaren Wohnraums – eine gezielte Förderung von gemeinnützigen Wohnbauten erfolgen. Hier gilt es die Forderungen nach Vergabe von Gemeindeflächen im Baurecht ebenso wie eine moderate Anhebung der Fördergrenze umzusetzen. Das Bundesland Wien sollte jedenfalls von jeglichem föderalem Steuerwettbewerb Abstand nehmen und die Möglichkeiten zur Anhebung der Wohnbauförderung wahrnehmen. Wichtig ist jedoch, dass die sozial und ökologisch nachhaltige Schaffung von leistbarem Wohnraum das oberste Ziel und der einzige wohnungspolitische Zweck der Wohnbauförderung ist.

2] Wiederaufnahme des Gemeindebaus

Eine progressive, wohnungspolitische Regulation ist ohne kommunalen Wohnbau nicht langfristig haltbar. Orientiert man sich am jährlichen Gesamtbedarf wäre die Errichtung von derzeit zumindest 2.500 Gemeindewohnungen jährlich notwendig um den Anteil am Gesamtbestand des Wiener Wohnungsmarktes halten zu können. Fiskalpolitisch wird dies durch die Schuldenbremse quasi verunmöglicht, hier muss auf nationaler als auch europäischer Ebene konsequent für eine Ausnahmeregelung bezüglich produktiver und gesellschaftlich notwendiger Investitionen eingetreten werden.

3] Sozial nachhaltige Regulation des Altbausektors

Dringend notwendig wäre auch eine Novellierung des MRG. Oberste Priorität sollte dabei die Streichung oder zumindest die Anpassung der Lagezuschläge auf allgemeingültige, gesetzlich definierte, Werte haben. Dies verfolgt den Zweck die – über den Lagezuschlag mögliche – Koppelung des regulierten Sektors an spekulative Dynamiken am freien Markt zu beenden. Konkrete Vorschläge sind etwa die Festlegung von fünf verschiedenen Lagekategorien von *sehr gut*, *gut*, *durchschnittlich* bis *schlecht* und *sehr schlecht* und dementsprechend erlaubten Zu- und Abschlägen von bis zu 20% auf den Richtwert. Darüber hinaus wäre eine generelle Reparatur des Richtwertgesetzes (= RWG) wünschenswert: Die schwammigen Formulierungen sollten, zugunsten der Rechtssicherheit, eindeutig und präzise gestaltet werden. Denn die unpräzisen Regelungen begünstigen auch die überzogenen Mietzinsforderungen der VermieterInnen und erschweren die rechtliche Verfolgung

von zu hohen Mieten. Generell sollte überlegt werden, ob eine deutliche und wiederholte Verletzung des Richtwertgesetzes von Seiten der VermieterInnen als eigener Strafbestand bzw. als gewerbsmäßiger Betrug auch strafrechtlich belangt werden sollte. Denn wie bereits gezeigt werden konnte sind die meisten, eigentlich regulierten, Altbauwohnungen rechtswidrig viel zu hoch angesetzt, genauso wird wie auch der 25 prozentige Abschlag bei befristeten Mietverhältnissen selten berücksichtigt. Zwar gibt es einige private wie auch öffentliche Anbieter, welche bei der Überprüfung und etwaigen Einklagung der Differenz zwischen erlaubten und eingehobenen Mieten Hilfestellung anbieten, dennoch wäre bei tatsächlichen, groben und gewerbsmäßigen Verstößen auch eine strafrechtliche Anzeige sinnvoll.

4] Sozial nachhaltige Regulation des Neubausektors

Um auch im Bereich der neu errichteten Wohnungen den totalen Durchgriff der profitmaximierenden Logik zu bremsen, wäre eine Ausdehnung des Vollenwendungsbereiches des MRG – und damit die Bindung an den Richtwert – auch auf jüngere Wohnbauten wünschenswert. Um die Investitionsleistung des Privatkapitals dennoch stabil zu halten, kann eine freie Mietzinsbildung bis zur Rückzahlung der aufgenommenen Wohnbaukredite vereinbart werden. Gängige Vorschläge beinhalten etwa einen Zeitraum von 20 oder 30 Jahren. Danach würde die Mietregulierung des MRG (bzw. des RWG) zur vollen Anwendung kommen. Voraussetzung dafür ist allerdings die weiter oben genannte Reparatur des Gesetzes. Ein weiterer Kompromissvorschlag gegenüber den privaten Bauträgern könnte eine Ausnahmeregelung für Luxuswohnungen umfassen. Diese findet sich bereits im MRG und gilt etwa für Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 130m². Hier könnte man mehr auf besonders exklusive Lagen und Ausstattungsmerkmale denn auf die alleinige Größe abzielen. Somit wäre auch das Argument der regulativen Marktbeschränkung weitgehend entkräftet: Finanzkräftige Personen könnten sich weiterhin am freien Markt luxuriösen Wohnraum mieten bzw. kaufen, zugleich wird für den Großteil der Bevölkerung leistbarer Wohnraum, ruhend auf folgenden drei Säulen, geschaffen: Kommunaler Sozialbau, öffentlich geförderter, gemeinnütziger Wohnbau sowie sozial nachhaltig regulierter, privater Wohnraum.