

# Arbeit & Wirtschaft

Herausgegeben von AK und ÖGB

ft.at

© ÖGB-Verlag/Michael Mazohl

## Stadt, Land, Flucht

*Schwerpunkt Großstadt*

**Coverstory:**  
**Auf die Zukunft bauen**

Leistbares Wohnen, gute Infrastruktur,  
Verkehr: die Baustellen der Stadt.

6

**Interview:**  
**Gentrifizierung auf Wienerisch**

Soziologe Christoph Reinprecht über Barrieren  
und Herausforderungen im sozialen Wohnen. 18

**Reportage:**  
**Im Schatten der Armut**

In Wien sorgen mehrere Einrichtungen  
für das Wohl von Wohnungslosen. 28



6

## Coverstory

Schon bald werden in der österreichischen Hauptstadt zwei Millionen Menschen leben. Dafür muss nicht nur ausreichend Wohnraum geschaffen werden, auch die Infrastruktur muss mithalten können. Ein Überblick.



18

## Interview

Soziologe Christoph Reinprecht über die spezifisch wienerische Ausprägung der Gentrifizierung, soziale Durchmischung, das soziale Miteinander in der Großstadt und problematische Entwicklungen im sozialen Wohnbau.

# Schwerpunkt

## Im Zeichen der Teuerung

Wachsende Städte, steigende Wohnpreise: Österreichs Wohnbaupolitik steht vor großen Herausforderungen.

## Vom guten Leben in der Stadt

Der öffentliche Raum wird in der wachsenden Stadt rarer. Er muss als Lebensraum schon in der Planung mitgedacht werden.

## Kampf um Raum

Zehntausende Menschen suchen in Wien eine Unterkunft. Gleichzeitig stehen Zehntausende Wohnungen leer. Alles Zufall?

## Haus-Verstand

Was Österreichs Wohnpolitik erfolgreich macht. Und wie man sie verbessern kann. Eine Analyse in sechs Kapiteln.

12

14

16

22

## Wie urban ist Armut?

Stadtluft versprach über Jahrhunderte nicht nur Freiheit, sondern auch Wohlstand. Ist das heute noch so?

## Ade Gemeinnützigkeit

Im „Plan A“ der SPÖ ist nicht weniger vorgesehen, als die strengen Regeln für Spekulation aufzuweichen.

## Auch fürs Umland von Nutzen

Von der städtischen Infrastruktur profitieren nicht nur die StädterInnen. Nötig wäre eine Ausweitung der Investitionen.

## Mehr als (nur) ein Dach überm Kopf

Besonders den Gewerkschaften war es immer ein Anliegen, dass Menschen sich in ihren Wohnungen reicher fühlen, als sie es sind.

## Wider die Auswüchse des Marktes

Eine Reform des Mietrechts ist überfällig, um leistbares Wohnen zu gewährleisten und MieterInnen Rechtssicherheit zu geben.

26

34

36

38

40





## Reportage

Wohnungslosigkeit kann jede/n treffen, von Jugendlichen bis zu AkademikerInnen. Ein Lokalaugenschein in Wiener Projekten, die Wohnungslosen nicht nur eine Unterkunft gewähren.

# Standards

**Historie:**

**Aufbauen heißt Bessermachen** 4

**Standpunkt:**

**Die soziale Frage stellen!** 5

**Statistiken:**

**Teures Wohnen** 24

**Nicht zuletzt – von Michael Gehbauer** 43

**Frisch gebloggt** 44

**Aus AK und Gewerkschaften** 45

**Man kann nicht alles wissen** 46

Erklärungen aller grün markierten Worte.

## Impressum

**Redaktion „Arbeit&Wirtschaft“:**  
 Johann-Böhm-Platz 1, 1020 Wien,  
 Tel.: (01) 534 44-39263 Dw.,  
 Fax: (01) 534 44-100222 Dw.,  
 Sonja Fercher (CvD),  
 Sonja Adler (Sekretariat): 39263 Dw.  
**E-Mail:** [sonja.adler@oegb.at](mailto:sonja.adler@oegb.at)  
**Internet:** [www.arbeit-wirtschaft.at](http://www.arbeit-wirtschaft.at)

**Abonnementverwaltung und Adressänderung:**  
 Bettina Eichhorn, Philipp Starlinger,  
 Johann-Böhm-Platz 1, 1020 Wien,  
 Tel.: (01) 662 32 96-0  
**E-Mail:** [aboservice@oegbverlag.at](mailto:aboservice@oegbverlag.at)

**Redaktionskomitee:**  
 Bernhard Achitz, Lucia Bauer, Romana Brait,  
 Gerhard Bröthaler, Adi Buxbaum, Sonja Fercher,  
 Andreas Gjecaj, Elisabeth Glantschnig, Oliver Gruber,  
 Richard Halwax, Melissa Huber, Georg Kovarik,  
 Florian Kräftner, Iris Krassnitzer, Sylvia Kuba,  
 Sabine Letz, Pia Lichtblau, Markus Marterbauer,  
 Martin Müller, Klaus-Dieter Mulley, Ruth Naderer,  
 Martin Panholzer, Brigitte Pellar, Charlotte Reiff,  
 Philipp Schnell, Georg Sever, Josef Thoman, Erik Türk,  
 Christina Wieser, Gabriele Zgubic, Karin Zimmermann

**Redaktionsmitglieder:**  
 Sonja Fercher (CvD), Sonja Adler (Sekretariat),  
 Michael Mazohl (Artdirektion)  
 Dietmar Kreuzberger (Grafik und Layout)

**MitarbeiterInnen dieser Ausgabe:**  
 Sonja Fercher (CvD), Sonja Adler, Romana Brait,  
 Christian Bunke, John Evers, Astrid Fadler,  
 Gerald Fröhlich, Michael Gehbauer, Sandra Knopp,  
 Ilse Leidl-Krapfenbauer, Michael Mazohl, Nedad Memic,  
 Brigitte Pellar, Christian Resei, Walter Rosifka,  
 Udo Seelhofer, Irene Steindl, Judith Wittrich

**Herausgeber:**  
 Bundesarbeitskammer,  
 1040 Wien, Prinz-Eugen-Straße 20–22, und  
 Österreichischer Gewerkschaftsbund,  
 1020 Wien, Johann-Böhm-Platz 1

**Medieninhaber:**  
 Verlag des Österreichischen Gewerkschaftsbundes  
 GmbH, 1020 Wien, Johann-Böhm-Platz 1,  
 Tel.: (01) 662 32 96-0 Dw.,  
 Fax: (01) 662 32 96-39793 Dw.,  
**E-Mail:** [zeitschriften@oegbverlag.at](mailto:zeitschriften@oegbverlag.at),  
**Internet:** [www.oegbverlag.at](http://www.oegbverlag.at)

**Hersteller:** Verlag des ÖGB GmbH  
**Verlagsort:** Wien  
**Herstellungsort:** Wien

**Preise (inkl. MwSt.):**  
 Einzelnummer: € 2,50;  
 Jahresabonnement Inland € 20,-;  
 Ausland zuzüglich € 12,- Porto;  
 für Lehrlinge, Studenten und Pensionisten ermäßigtes  
 Jahresabonnement € 10,-  
 Bestellungen an den Verlag des ÖGB, 1020 Wien,  
 Johann-Böhm-Platz 1, Tel.: (01) 662 32 96-0,  
**E-Mail:** [aboservice@oegbverlag.at](mailto:aboservice@oegbverlag.at)

Offenlegung gemäß Mediengesetz, § 25:  
**www.arbeit-wirtschaft.at/offenlegung**  
 ZVR-Nr. 576439352 • DVR-Nr. 0046655  
 ISSN (Print) 0003-7656, ISSN (Online) 1605-6493,  
 ISSN (Blog) 2519-5492  
 Die in der Zeitschrift „Arbeit&Wirtschaft“ wiedergegebenen Artikel entsprechen nicht notwendigerweise der Meinung von Redaktion und Herausgeber. Jeder/jede AutorIn trägt die Verantwortung für seinen/ihren Beitrag. Es ist nicht die Absicht der Redaktion, die vollständige Übereinstimmung aller MitarbeiterInnen zu erzielen. Sie sieht vielmehr in einer Vielfalt der Meinungen die Grundlage einer fruchtbaren geistigen Auseinandersetzung. Die Redaktion übernimmt keine Gewähr für unverlangt eingesandte Manuskripte. Nachdrucke, auch auszugsweise, nur mit Zustimmung der Redaktion und mit Quellenangabe.

# Aufbauen heißt Bessermachen

Wiens Bürgermeister **Theodor Körner** betonte 1946, dass die Wohnraumbeschaffung nach dem Krieg mehr sein musste als eine Notlösung.

Am Ende des Zweiten Weltkriegs lagen viele Städte Europas in Trümmern. Österreichs Städte bildeten keine Ausnahme, besonders betroffen waren neben Wien zum Beispiel Wiener Neustadt, Villach und Linz. In Wien waren 36.851 Wohnungen ganz und 50.024 teilweise zerstört. Es gab keine brauchbaren Verkehrswege und Verkehrsmittel mehr, und auch das Telefon funktionierte kaum. Die ersten demokratischen Stadtverwaltungen der Republik standen vor gigantischen Aufgaben. Vor allem brauchten die Menschen ein Dach über dem Kopf, Straßen mussten vom Schutt befreit werden, um ein normales Leben wieder in Gang zu bringen.

In Wien wurde am 18. April 1945 die erste provisorische Stadtverwaltung nach der Niederlage des Faschismus bestellt. Schon am 19. April unterzeichnete Bürgermeister Theodor Körner eine Verordnung über Wohnraumbewirtschaftung, die vor allem auch festlegte, dass nur das Wohnungsamt Wohnungen vergeben durfte. Es war die erste amtliche Verordnung der Zweiten Republik, und sie wurde dringend gebraucht. Denn einerseits suchten Zehntausende eine Unterkunft, andererseits standen Tausende Wohnungen leer. Ihre ehemaligen BewohnerInnen waren als AnhängerInnen des Nationalsozialismus oder einfach aus Angst vor den Bomben nach Westen geflohen – und es wäre unverantwortlich gewesen, ihre Vergabe dem „freien Spiel der Kräfte“ zu überlassen.

Zwei Gewerkschafter spielten als Mitglieder der Stadtregierung in der ersten Phase des Wiener Wiederaufbaus eine entscheidende Rolle. **Felix Slavik** war in der Ersten Republik

Schulreferent der Metallarbeiter-Jugend, er hatte schwer krank und auf einem Auge blind die Gestapo-Haft überlebt. Der spätere Wiener Bürgermeister leitete von 1945 bis 1946 das Wohnbauressort. Der aus dem Exil zurückgekehrte ehemalige Vorsitzende der Bauarbeitergewerkschaft Franz Novy wiederum war 1946 bis zu seinem Tod 1949 Stadtrat für Bauangelegenheiten.

Parallel zum Wegräumen der Schuttmassen erreichte die Stadtverwaltung, dass 2.379 unbenutzte Wohnungen bis zum Winter 1945/46 wieder nutzbar waren und 7.380 Wohnungen stabilisiert werden konnten. 1946 begann dann die Neubautätigkeit, zunächst mit der Fertigstellung von vor dem Krieg begonnenen Bauten, zumeist von Siedlungshäusern, dann aber schon mit dem Bau kleiner Wohnanlagen in mehreren Bezirken. In größerem Maßstab setzte die Bautätigkeit erst 1947 ein, weil erst da das Problem des Materialmangels entschärft werden konnte: Schweden entwickelte für Wien eigene Maschinenkombinationen, die aus Schutt Ziegel pressen konnten.

Als Dank für diese Hilfe wurde die erste, 1951 fertiggestellte große Wohnhausanlage der Nachkriegszeit nach dem Leiter der Schwedenhilfe „Per-Albin-Hansson-Siedlung“ genannt. Sie umfasste mehr als 1.000 Kleinwohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen wie Kindergarten, Schule, Volksheim und Geschäfte und knüpfte damit an das Wohnbaukonzept des roten Wien an. Man wollte aber dabei nicht stehen bleiben, sondern den sozialen Wohnbau entsprechend neuen Bedürfnissen weiterentwickeln. Das gelang später immer wieder, aber nicht immer.



Michael Kranewitter, Wikimedia Commons, CC-BY-SA 4.0

An der Fassade des Franz-Novy-Hofs in Wien verweist ein Mosaik des Künstlers Otto Rudolf Schatz darauf, dass hier die hunderttausendste Gemeindewohnung errichtet wurde. Es zeigt viele der beteiligten ArchitektInnen mit Modellen der von ihnen geplanten Wohnhausanlagen.

Ausgewählt und kommentiert  
von Brigitte Pellar  
[brigitte.pellar@aon.at](mailto:brigitte.pellar@aon.at)



# Die soziale Frage stellen!

## Standpunkt

**E**s ist zu einer problematischen „Modeerscheinung“ geworden, zwischen In- und AusländerInnen zu unterscheiden. Gerechtfertigt wird dies mit knappen Budgets oder gar mit Fragen der „Fairness“: Nur wer auch einzahle oder auch wirklich in Österreich lebe, soll Anspruch auf Sozialleistungen haben. Nicht nur das, man soll sich auch als würdig erweisen.

Erst kürzlich wurde ein Fall bekannt, der sehr deutlich macht, welche absurden Ausmaße die Diskussion inzwischen angenommen hat und welche Folgen dies für Menschen haben kann: Eine gebürtige Österreicherin musste in Niederösterreich die Integrationsvereinbarung unterschreiben und Deutschkenntnisse nachweisen. Außerdem erhält sie eine niedrigere Mindestsicherung, weil sie eine Zeit lang in Deutschland gelebt hatte. Voraussetzung für den vollen Betrag: mindestens fünf von sechs Jahren durchgehenden Aufenthalt in Österreich.

### Zusammen durch Ausgrenzung?

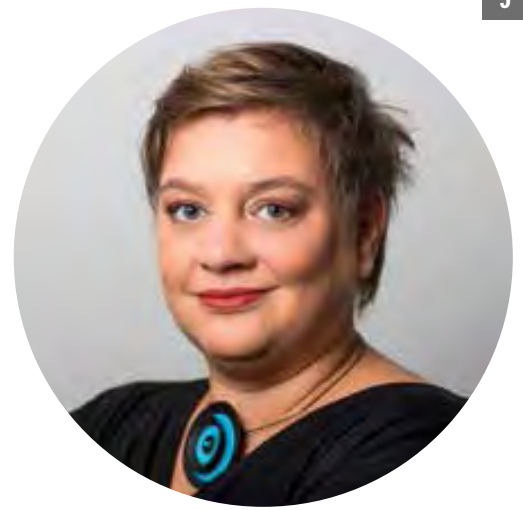
An sich ist all das nur folgerichtig: Warum sollte es gebürtigen ÖsterreicherInnen besser gehen? Anders gefragt: Seit wann sind Demokratie, Rechtsstaat, Menschenrechte oder Gleichberechtigung in die DNA von ÖsterreicherInnen eingeschrieben? Die Frage ist aber doch, ob das wirklich das Thema ist bzw. ob

dies die wichtigsten Kriterien sein sollen, damit sich jemand als „würdig“ erweist, eine Sozialleistung beziehen zu dürfen.

Letztlich geht es um große Herausforderungen, die es zu bewältigen gilt: Wien wächst in großen Schritten und kommt beim sozialen Wohnbau kaum noch nach. Schlimmer noch: Zugangskriterien schließen viele Menschen aus, die wenig verdienen und daher Zugang zu sozialem Wohnbau bräuchten.

Fakt ist aber, dass ebendiese Gruppe am häufigsten im privaten Mietsegment anzutreffen ist: mehr als die Hälfte der BezieherInnen niedriger Einkommen. Doch genau hier sind die Mieten um durchschnittlich 41 Prozent höher als im sozialen Wohnbau. So ist es auch wenig überraschend, dass gerade diese Gruppe von den Kosten für Wohnen übermäßig belastet ist: Mehr als ein Drittel von ihnen gibt an, dass der Wohnkostenanteil 40 Prozent ihrer Ausgaben ausmacht. Gerade sie hätten es verdient, Zugang zu sozialem Wohnbau zu haben.

Nicht aufgrund von willkürlich gewählten Kriterien, wie sie inzwischen leider immer stärker diskutiert werden, sondern weil sie einfach wenig Geld verdienen. Dies setzt allerdings voraus, dass man Fairness anders definiert, und zwar als Frage von sozialer Gerechtigkeit. Es ist allerhöchste Zeit, die soziale Frage wieder in den Vordergrund zu rücken. Denn letztlich spaltet die Gesellschaft nichts



**Sonja Fercher**

Chefin vom Dienst  
Arbeit&Wirtschaft

effektiver als soziale Ungerechtigkeiten – und verdrängt faktisch bestimmte Gruppen, und zwar aufgrund ihrer finanziellen Möglichkeiten.

### Würdiges Zusammenleben

Momentan kursieren viele coole Ideen, ein beliebtes Stichwort ist die Smart City. Viele sind davon zu Recht fasziniert. Doch vor lauter Begeisterung für den Fortschritt gerät auch hier die soziale Frage in den Hintergrund: Welche Firmen gestalten diese Smart Cities? Wie sozial ist die Smart City? Nimmt sie auch jene mit, die mit der Technik nicht zurechtkommen oder sie sich nicht leisten können? Wie steht es um Sprachhürden?

Womit wir wieder beim Ausgangspunkt wären: Definieren wir eine Stadt, definieren wir ein Land weiter hauptsächlich durch Ausgrenzung, also dadurch, wer nicht dazugehören darf? Es ist freilich eine einfache Lösung, immerhin hat sich der Diskurs der Spaltung inzwischen etabliert.

Besser aber wäre es, wenn man sich wieder stärker um den sozialen Ausgleich sorgen würde. Dieser ist schließlich im Interesse aller, denn mehr Armut und Ausgrenzung hat das Zusammenleben noch nie gefördert. Das anzugehen, mag weniger populär sein. Im Sinne der Würde der in einer Stadt lebenden Menschen ist es aber jedenfalls.

# Auf die **Zukunft** bauen

*Wien wächst enorm. Um einen massiven Anstieg der Mietpreise zu verhindern, müssten 9.000 geförderte Wohnungen im Jahr gebaut werden. Faktisch sind es 6.000. Aber auch die Infrastruktur muss mithalten. Ein Überblick über Baustellen der Großstadt.*

Text: Christian Resei | Fotos: Michael Mazohl

## DER WEG ZUR GEMEINDEWOHNUNG

Seit 1. Juli 2015 erhalten **InteressentInnen** in Wien das sogenannte „Wohn-Ticket“. Das Ticket umfasst die Bereiche Gemeindebau, Genossenschaftswohnungen und gefördertes Eigentum. InhaberInnen des Wohn-Tickets werden informiert, sobald etwas Passendes frei wird. Alteingesessene WienerInnen werden bei der Vergabe bevorzugt. Konkret rücken InteressentInnen pro fünf Jahre Hauptwohnsitz automatisch drei Monate auf der Warteliste nach vorne. Die maximale Zeitersparnis beträgt neun Monate.

**Voraussetzung** für das Wohn-Ticket sind mindestens zwei Jahre Wien als Hauptwohnsitz und ein Mindestalter von 17 Jahren. Berechtig sind: ÖsterreicherInnen, EU- bzw. EWR-BürgerInnen, anerkannte Flüchtlinge oder nach dem NAG (Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz) „langfristig Aufenthaltsberechtigte“.

Bei Gemeindewohnungen gelten **Verdienstgrenzen**. Für eine Einzelwohnung darf der/die BewohnerIn nicht mehr als 44.410 Euro netto im Jahr verdienen, bei größeren Haushalten gibt es eine Staffelung: 66.180 Euro für Zweipersonenhaushalte, drei Personen 74.900 Euro, bei vier Personen 83.610 Euro und für jede weitere Person plus 4.870 Euro.

Es gibt Gründe für eine **Vorreibung**, etwa wenn jemand in einer überbelegten oder gesundheitsschädlichen Wohnung lebt. Auch wenn zumutbare Sanierungsmaßnahmen keine Besserung der Wohnsituation erwarten lassen oder ein krankheits- oder altersbedingter Wohnungsbedarf besteht, wird vorgerückt. Weitere Punkte für eine Bevorzugung sind ein getrennter Haushalt durch eine Scheidung, die unverschuldete Aufgabe einer Dienstwohnung und eine Behinderung. Außerdem gibt es die JungwienerInnen-Vormerkung für Paare und Einzelpersonen unter 30 Jahren, die keine eigene Wohnung haben.

Es gibt **Mindestmieten** inklusive Betriebskosten. Bei nur einem Wohnraum fallen mindestens 300 Euro an, bei zwei Wohnräumen 450 Euro und bei drei Wohnräumen 650 Euro. Für vier Wohnräume beträgt die Miete 750 Euro, für fünf Wohnräume 850 Euro.

## GÜNSTIGEN WOHNRAUM SCHAFFEN!

Schon bald werden **zwei Millionen** Menschen in Wien leben. Dafür muss ausreichend Wohnraum geschaffen werden. Auch abgesehen vom starken Bevölkerungszuwachs durch die Migrationsbewegungen im Jahr 2015 müsste Wien jährlich **9.000 geförderte Wohnungen** errichten. Doch seit 2007 wurden im Schnitt deutlich weniger als 6.000 neue Wohnungen pro Jahr gebaut. Der im Vergleich hohe Anteil an geförderten, gemeindeeigenen Wohnungen in Wien trägt dazu bei, dass die Mieten verhältnismäßig stabil bleiben. Im Unterschied zum privaten Wohnungsmarkt entwickeln sich die Mieten der **Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen** noch sehr moderat. Das zeigt sich etwa im Vergleich zu München: Während in Wien 22 Prozent des Bestandes Gemeindewohnungen sind, kann München nur mit 6 Prozent „preisgebundenen“ Wohnungen aufwarten. Die Folge: Ein Quadratmeter Mierte in München kostet durchschnittlich mehr als das Doppelte.





**M**it dem Ausnahmejahr 2015 und seinen Flüchtlingsbewegungen ist die Stadt Wien nach Berechnungen der Statistik Austria um 42.900 EinwohnerInnen gewachsen. Doch auch im Jahr 2016 zogen 27.700 Menschen zu. Ilona war noch vor vier Jahren eine Zuwanderin – sie zog von der ungarischen Stadt Pécs rund 350 Kilometer nordwestlich nach Bécs, wie Wien auf Ungarisch heißt.

Ursprünglich wollte sie Historikerin werden, doch mit diesem Studium hätte Ilona in ihrem Heimatland zu wenig Geld verdient. Sie beschloss, gemeinsam mit ihrem Partner Máté nach Wien zu gehen.

Statt Geschichte zu studieren (oder Rechtswissenschaften, was ihr Vater favorisierte), arbeitet Ilona nun in einem Lebensmittelgroßmarkt: „Ich mache meine Arbeit gerne, obwohl meine Eltern die Uni vorgezogen hätten.“ Etwa 1.200 Euro bleiben ihr im Monat zum Leben. Die Miete von 800 Euro für eine 60 Quadratmeter große Privatwohnung teilt sich Ilona mit ihrem Freund. „Wir mussten in wenigen Tagen eine Wohnung finden.“ In Ungarn verdient ein durchschnittlicher Facharbeiter 7.000 Euro pro Jahr. Trotz der – für Wiener Verhältnisse – teuren Wohnung ist das Leben in Wien für Ilona auch in finanzieller Hinsicht attraktiver.

## Wiener Wohnen punktet

Wie Ilona zieht es viele Menschen nach Wien. Neben vielen Menschen aus Osteuropa ist auch eine starke Zuwanderung aus Deutschland auffallend, weil Wien im Vergleich zu vielen deutschen Städten noch immer günstigen Wohnraum bietet. Der Grund dafür: Wien kann immer

noch von seinen historischen Verdiensten zehren, denn keine andere europäische Stadt besitzt ähnlich große kommunale Wohnbau-Bestände. Wiener Wohnen – die „Hausverwaltung“ der Stadt Wien – betreut rund 220.000 Wohnungen mit 500.000 BewohnerInnen, dazu kom-

Druck aus dem Wiener Markt. Dass auch Menschen mit kleineren Einkommen gut und zu fairen Preisen in der Hauptstadt wohnen können, prägt seit Langem das soziale Klima in der Stadt. Die französische EU-Bürgerin Nathalie lebt seit rund

20 Jahren in Wien, inzwischen mit einem hier lebenden Franzosen verheiratet, die beiden haben einen 8-jährigen Sohn. Sie hat vor sechs Jahren einen Antrag auf eine Gemeindeförderung gestellt. Nathalie und ihre kleine Familie lebten bisher in einer kleinen 2-Zimmer-Wohnung in einem unsanierten Altbau. Im April sind sie in eine geräumige 3-Zimmer-Wohnung in einem Gemeindeförderungsbau übersiedelt – jetzt hat ihr Sohn endlich ein eigenes Kinderzimmer und die Eltern wieder Privatsphäre. Etwa 24,5 Prozent der Wiener Bevölkerung leben derzeit in

einem Gemeindeförderungsbau,

rund 19,4 Prozent in geförderten Genossenschaftswohnungen. Ein Drittel der Bevölkerung wohnt in privaten Mietwohnungen. Im Wohnungseigentum residieren 13 Prozent, im Hauseigentum 6,1 Prozent.

## Doch langsam wird es eng

Und doch stöhnt die Stadt unter ähnlichen Entwicklungen wie vergleichbare Metropolen. Wien wird bald die Zwei-Millionen-BewohnerInnen-Marke überschreiten. Und da immer mehr WienerInnen in Einpersonenhaushalten leben, wird auch in Wien der Wohnraum knapp – und damit auch teurer. „Die Stadt braucht dringend Wohnraum, der für nachkommende Generationen leistbar bleibt“, erklärt Thomas Ritt, Leiter der Abteilung Kommunalpolitik der AK Wien. „Um dem Bevölkerungswachstum

## DAS LOS DER GENTRIFIZIERUNG

**G**alten manche Gegenden noch vor einigen Jahren keinesfalls als gute Adressen, sind sie heute **begehrte Wohnviertel**. In Wien gilt das für Teile von Ottakring, den 2. Bezirk und 20. Bezirk rund um den Augarten oder den 15. Bezirk rund um den Schwendermarkt. Bevor es so weit war, zogen die niedrigen Mieten und leer stehenden Geschäftslokale eine Reihe junger Kreativer an. Mit der **Belebung der Viertel** investierte auch die öffentliche Hand in die Infrastruktur, etwa in die Neugestaltung von Plätzen, bessere Verkehrsanschlüsse und in die Veranstaltung von Festivals. Daneben gibt es meist eine öffentliche Unterstützung bei der Sanierung von Wohngebäuden.

Hat das Viertel eine gewisse **Attraktivität** erreicht, sind Privatinvestoren interessiert, Gebäude zu sanieren und sie auch dementsprechend mit Gewinn zu vermieten. Erfahrungen seit den 1990er-Jahren zeigen, dass eine öffentliche Beteiligung an den Sanierungskosten steigende Mietpreise nur bedingt verhindern kann. Der verstärkten Aufmerksamkeit der Immobilienbranche folgen in der Regel **Mietpreisanhebungen** beim Wohnungswechsel und Druck auf LangzeitmieterInnen mit alten, günstigen Mietverträgen. Ehemalige Studierende bleiben ihren Vierteln als gut verdienende AkademikerInnen treu, ihr Wohn- und Lebensstandard wird höher. Sie verhindern aber damit, dass sich die jetzigen Studierenden eine Wohnung in dieser Gegend leisten können. Die Folge: Ärmere Schichten werden aus ihren Vierteln verdrängt.

men 1.366 Kinderspielplätze. Damit ist Wiener Wohnen die größte kommunale Hausverwaltung Europas. Ursprünglich war es für Städte kein Alleinstellungsmerkmal, wenn sie einen hohen kommunalen Wohnungsbestand hatten, doch Berlin oder Dresden haben ihre Wohnungen an die private Hand verkauft. Berlin hat seit den 1990er-Jahren den Fehler begangen, beinahe 200.000 kommunale Wohnungen für „Spottpreise“ (Wortlaut lokaler Medien) zu privatisieren. Dementsprechend eng ist nun auch der Wohnungsmarkt in der deutschen Hauptstadt.

## Soziales Wohnen für Generationen

Dieser hohe Anteil an Gemeindeförderung und geförderten Wohnungen nimmt viel





## ÖFFENTLICHER RAUM FÜR ALLE

**J**e mehr Menschen in der Stadt wohnen, desto größer ist der Bedarf nach öffentlichem Raum – und desto zahlreicher sind auch die Ansprüche an ihn. Öffentlicher Raum muss so gestaltet werden, dass sich die Menschen gerne darin aufhalten. **Straßen, Plätze, Grünflächen** und städtische Treffpunkte gehören allen BewohnerInnen.

Einerseits werden aber immer mehr Flächen kommerziell genutzt – u. a. für Schanigärten, Veranstaltungen, als Lager für Baumaterial. Andererseits wird der öffentliche Raum oftmals durch BürgerInnenbeteiligungsverfahren gestaltet. Die Krux: Hier setzt sich oft die Mittel- und Oberschicht gegen andere BürgerInnen durch, obwohl gerade diese besonders auf den öffentlichen Raum angewiesen sind. Deshalb müssen **Entscheidungsprozesse** derart begleitet werden, dass auch Menschen, die nicht so selbstbewusst argumentieren, gut vertreten werden. Denn gerade BewohnerInnen mit geringem Einkommen und wenig Mobilität können den Grünraum außerhalb der Stadt oft kaum nutzen. Nicht jeder Park kann zum Bobo-Spielraum mit Ruhezonen und Gemeinschaftsgärten werden – es muss u. a. auch Raum und Toleranz für Kinder einkommensschwacher Schichten geben.

zu entsprechen, müssen pro Jahr mindestens 9.000 geförderte Wohnungen neu gebaut werden.“ Bei den geförderten Wohnungen handelt es sich allerdings nicht nur um Gemeindewohnungen, sondern auch um Wohnungen, die von Bauträgern errichtet werden, die mit einer Wohnbauförderung unterstützt werden. So lange der Bauträger diese Förderung zurückzahlt (in der Regel sind das 30 Jahre), ist er an eine Mietobergrenze gebunden. Danach müssen sich gemeinnützige Bauträger an Obergrenzen halten.

Ist der Bauträger hingegen nicht gemeinnützig, kann er nach der Rückzahlung des Darlehens seine Wohnungen ohne Preisbindung am Markt vermieten. Diese freien Preise gelten zwar nur für neue Mietverträge und heben alte Verträge nicht auf. Aber oft ist es auch langjährigen BewohnerInnen nicht klar, bei welchen Bauträgern sie eingemietet sind. „Es gibt aber Bauten, wo viele Menschen gedacht haben, dass sie in einer gemeinnützigen Genossenschaft leben. Dann wurde das Haus an einen Investor verkauft, erst dann wurde ihnen klar, dass ihr Bauträger nicht gemeinnützig war“, berichtet Ritt.

### Grätzl und Langzeit-MieterInnen

Nicht wenige Investoren verfahren höchst rüde mit den AltmieterInnen. Sie heben die Mietpreise an oder üben Druck auf Langzeit-MieterInnen mit alten

und preiswerteren Mietverträgen aus. Oftmals wird versucht, diese langjährigen MieterInnen mit einer scheinbar hohen Summe aus dem Mietvertrag zu kaufen. Unangemeldete und unfreundliche Besuche von Handlangern der Investoren kommen dazu. Der Verein „Samstag in der Stadt“ kann auf etliche Erfahrungen dieser Art verweisen. Angesiedelt und aktiv in dem neuerdings sehr beliebten Viertel rund um den Schwendermarkt und die Reindorfstraße in Wien-Rudolfsheim-Fünfhaus, hat es der

Verein mit sehr besorgten AnrainerInnen zu tun. Dubiose Machenschaften in einigen der Zinshäuser haben die MieterInnen des Viertels tief verunsichert. Seit 2012 öffnet sich die Schere zwischen Bevölkerungswachstum, Wohnbedarf und dem tatsächlichen Wohnungsneubau. Gut 70 Prozent der jährlich neu abgeschlossenen Mietverträge werden am privaten Wohnungsmarkt abgeschlossen. Wien hat einen höchst offensichtlichen Engpass an geförderten Wohnungen.

## Privat und unerschwinglich

Davon sind aber nicht allein die Neuankömmlinge betroffen. Der Engpass betrifft auch Alteingesessene, deren Lebenssituation sich verändert hat. Das können etwa eine Scheidung, Familienzuwachs oder eine schwere Krankheit sein. Doch private Wohnungen werden immer teurer und die Vormerklisten für Gemeindebauten immer länger – ähnlich sieht es bei geförderten Bauträgern aus. Trotz alledem sind die Mieten im Vergleich etwa zu München auch auf dem privaten Sektor noch preiswerter.

Im Bemühen um neuen Wohnraum setzt die Stadt Wien einerseits auf Nachverdichtung in innerstädtischen Vierteln, andererseits auf die Schaffung von Bauflächen. In den vergangenen Jahren konnten noch große, zusammenhängende Flächen innerhalb der Stadt bebaut werden (u. a. Sonnwendviertel auf dem Südbahnhofgelände).

Aktuell finden sich Stadterweiterungsprojekte auf ehemaligen Bahnhofsarealen oder dem einstigen Flughafen in Aspern. Gebaut wird auch in Bezirken, wo noch Platz ist – dazu gehören etwa die Donaustadt und Floridsdorf jenseits der Donau. Doch langsam wird auch hier der Platz knapp. Eines der grundlegenden Probleme der Stadt sind die stetig wachsenden Bodenpreise. „Selbst in schlechter städtischer Lage kostet der Grund rund 600 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche. In den städtischen Gunstlagen werden sogar Spitzenpreise von bis zu 2.000 Euro verlangt“, weiß Christian Pichler von der Abteilung Kommunalpolitik der AK Wien. Trotz bestehender Rekordpreise warten viele

BesitzerInnen noch ab, weil die Wahrscheinlichkeit hoch ist, dass die Preise in fünf Jahren noch höher sein werden. Düster sieht es auch für Neubauten geförderter Wohnungen aus – das preisliche Limit für den sozialen Wohnbau liegt nämlich bei bescheidenen 235 bis 300 Euro pro Quadratmeter. Um diesen Quadratmeterpreis werden private Grundbesitzer nicht verkaufen. Damit kann der freie Markt das Problem der Finanzierung von Baugrund für den sozialen Wohnbau nicht lösen –

## DIE STADT MUSS MITWACHSEN

In den kommenden zehn Jahren wird in Wien allein die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 15 Jahren um 30.000 ansteigen. Auch die Zahl der älteren StadtbewohnerInnen, die heute über 75 Jahre alt sind, wird bereits im Jahr 2025 um 50.000 WienerInnen anwachsen. Mit dem Anstieg sollte auch die Infrastruktur Schritt halten können: Neue Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, aber auch SeniorInnenheime müssen errichtet werden. Zwar würde es für diese notwendigen Investitionen zu wenig Spielraum. Zwar würde die Stadt Wien derzeit günstige Kredite bekommen, doch der Stabilitätspakt verhindert das, obwohl das Geld nachweislich für Wohnbau, Schulen oder Verkehrsinfrastruktur eingesetzt würde. Eine Chance wäre jedoch, dass Wien im Finanzausgleich stärker als **Wachstumsregion** berücksichtigt und auf europäischer Ebene die „goldene Investitionsregel“ beschlossen wird – sie ermöglicht wichtige Kredite für die Infrastruktur.

greift die Stadt Wien nicht ein, den soziale Rarität. Die Stadt könnte allerdings bei Grundstückswidmungen oder Baubescheiden Einfluss nehmen. „Es muss eine Bodenpolitik gemacht werden, die einen gewissen Anteil an geförderten Wohnungen sichert. Doch bisher hat man sich in Wien da nicht rangetraut“, erklärt AK-Experte Ritt. Immerhin stellen auch Gebiete, die





## MEHR S-BAHN, DICHTERE INTERVALLE

Der öffentliche Verkehr in Wien stößt heute teilweise an seine Grenzen. Wer zu Stoßzeiten mit der U6 oder U4 fährt, fühlt sich des Öfteren an Sardinen erinnert. Die **S-Bahn** sollte daher als Wiener Verkehrsmittel ausgebaut werden und damit entlastend wirken. Die Potenziale der Öffis sollten weiter ausgeschöpft werden – das betrifft die Optimierung des Stadtgrenzen-überschreitenden Regionalverkehrs genauso wie die Nutzung des innerstädtischen Schienennetzes für neue S-Bahn-Strecken als Ergänzung zum U-Bahn-Netz. Denn der Ausbau und die Adaption der S-Bahn sind wesentlich preiswerter als neue **U-Bahn-Trassen**. Außerdem sollte das Angebot von U- und S-Bahn besser aufeinander abgestimmt sein. Dazu gehört, den 10-Minuten-Takt auf allen S-Bahn-Linien einzuführen. Auch eine höhere Frequenz der U-Bahnen zu Stoßzeiten ist denkbar, wenn die U-Bahn-Garnituren so adaptiert werden, dass ein schnelleres Ein- und Aussteigen möglich ist – denn was das betrifft, gehören die WienerInnen zu den Langsamsten in Europa.

nicht sofort mit staatlicher Lenkung verbunden werden, entsprechende Regelungen auf. In der Schweiz werden Umwidmungsgewinne zu einem großen Teil abgeschöpft.

### Verdichtung mit Qualität

In Südtirol gibt es befristete Widmungen, es wird auch vorgeschrieben, dass ein Anteil für den geförderten Wohnbau verwendet werden muss. Eine Lösung für den knapper werdenden Wohnraum in Wien ist auch eine dichtere Bebauung

der Stadt – sie würde mehr Wohnraum schaffen. Denn wird auf bestehende Bauten aufgestockt, werden zentrale Lagen und bereits vorhandene Infrastruktur ausgenutzt. Wird im privaten Althausbestand verdichtet – Stichwort Dachbodenausbau –, stellt sich jedoch die Frage, wer sich diese Wohnungen leisten kann. Einer allgemein dichteren Bebauung kann Christoph Luchsinger, Professor am Institut für Städtebau der TU Wien, viel abgewinnen. Ist das Niveau des Konzepts gut, kann eine hohe Wohnqualität auch bei recht enger Bauweise erreicht werden.

Dafür sind die Grundrisse der neu errichteten Wohnungen entscheidend – hier ortet Luchsinger einen Verbesserungsbedarf. Die Wohnanlage Simmeringer Haide des Architekten Franz Eberhard Kneissl bietet 26 Quadratmeter pro Bewohner – das ist eigentlich recht eng, doch dank eines spannungsvollen Spiels zwischen Innen- und Außenraum werde eine hohe Wohnqualität ermöglicht.

### Geld für die Zukunft freischaufeln

Das zukünftige Wien muss nicht nur den geförderten Wohnraum erhöhen, sondern auch die dazugehörige Infrastruktur bereitstellen – u. a. Kindergärten, Schulen, Verkehrswege, Kanalsysteme. Durch den starken Zuzug kommen viele junge Menschen nach Wien, dazu werden mehr Kinder geboren. Und die Stadt muss unabhängig von neuen Wohnvierteln auch mehr Schulen schaffen.

Dabei steckt Wien in einer finanziellen Zwickmühle, da die Stadt ein Nulldefizit erreichen muss. Wien würde zwar günstige Kredite bekommen, doch der Stabilitätspakt verhindert das. Denn darin werden die Bundesländer verpflichtet, Nulldefizite oder Überschüsse zu erreichen. Das gilt selbst bei enormem Bevölkerungswachstum und Krediten, die Arbeitsplätze und Wirtschaftswachstum fördern. AK-Experte Ritt: „In einer wachsenden Stadt ist das Nonsense.“ Mittlerweile gibt es Vorschläge, in diesem Punkt Ausnahmen zu vereinbaren: etwa durch die „goldene Regel der Finanzpolitik“, die jahrzehntelang Teil des deutschen Grundgesetzes war.

Diese nimmt fremdfinanzierte Investitionen, die auch künftigen Generationen nutzen, aus dem strikten Sparkorsett des Stabilitätspaktes aus. Freilich, die Umsetzung dieser Regel scheitert bisher am politischen Widerstand.

Schreiben Sie Ihre Meinung an den Autor  
[resei@gmx.de](mailto:resei@gmx.de)  
 oder die Redaktion  
[aw@oegb.at](mailto:aw@oegb.at)

# Im Zeichen der Teuerung

*Wachsende Städte, steigende Wohnpreise: Die Wohnbaupolitik in Österreich steht in den nächsten Jahren vor großen Herausforderungen.*

**Nedad Memić**  
Freier Journalist

**L**eistbares Wohnen wird für immer mehr Menschen in Österreich ein schwer zu erreichender Faktor des Lebensstandards. Die Preise am heimischen Immobilienmarkt steigen von Jahr zu Jahr. Laut einer Studie des Immobilienmaklers REMAX vom Jänner wird heuer die Nachfrage für den Kauf und die Miete von Immobilien um 4,1 Prozent steigen, gleichzeitig werde das Angebot aber um nur 2,6 Prozent größer.

## Massiver Anstieg bei günstigen Mieten

Diese Diskrepanz wird sich auf die Immobilienpreise in Österreich auswirken: Durchschnittlich 3,9 Prozent mehr wird man heuer für die Miete oder den Kauf einer Immobilie zahlen müssen. Dramatisch wird es insbesondere im unteren Preissegment, in dem die Nachfrage ungeboren hoch ist: Dort werden dieses Jahr die Preise im Durchschnitt sogar um 5,1 Prozent wachsen.

In Wien als Österreichs größter Stadt mit einem stetigen Bevölkerungszuwachs spürt man die Preissteigerungen besonders intensiv: Sogar in jenen Wiener Bezirken, die bisher als nicht besonders attraktiv galten, kam es 2016 zu deutlichen Preissteigerungen. So wuchsen beispielsweise die Wohnpreise in Rudolfsheim-Fünfhaus um satte 9,8 Prozent, in Favoriten waren es 8,4 und in Floridsdorf 7,5 Prozent. Ein Rezept gegen den anhaltenden Teuerungstrend im Wohnbereich könnte gerade in einem Aspekt der Wohnpolitik liegen, in dem Österreich

international im Spitzenfeld liegt: im geförderten Wohnbau. „Die Preisentwicklung auf dem österreichischen und insbesondere auf dem Wiener Markt wird in erster Linie davon abhängen, wie viel in Zukunft gefördert gebaut wird“, erklärt uns Thomas Ritt, Leiter der Abteilung Kommunalpolitik der Arbeiterkammer Wien. Rund 60 Prozent aller Wienerinnen und Wiener wohnen derzeit im geförderten Wohnbau: entweder in einer Gemeinde- oder in einer Genossenschaftswohnung.

Österreichweit sind es etwa 25 Prozent. Die Attraktivität dieser Angebote nimmt jedoch von Jahr zu Jahr zu, die Wartezeiten für eine Gemeinde- oder Genossenschaftswohnung werden länger. In den letzten Jahren wartete man laut Informationen aus dem Büro des Wiener Wohnbaustadtrates etwa 1,5 Jahre auf eine Wohnung der Stadt Wien. Längere Wartezeiten im geförderten Wohnbau und steigende Preise im Privatsektor könnten in Zukunft eine durchaus explosive Mischung für die Entwicklung des Wohnungsmarkts in Österreich sein.

## Viel Nachholbedarf in Wien

„Die Lage auf dem Markt wird davon abhängen, wie viele bezahlbare Wohnungen es in Zukunft geben wird“, sagt Thomas Ritt und kritisiert gleichzeitig, dass es insbesondere in Wien noch viel Nachholbedarf gibt: „Unser jährlicher Bedarf liegt bei ca. 9.000 Wohnungen, gebaut werden aber rund 5.000 bis 6.000 Wohnungen im Jahr.“ Gleichzeitig sind gemeinnützige Wohnbauträger bemüht, ihre Bauaktivität zu steigern: „Wir befinden

uns derzeit in einer sehr aktiven Bauphase und bringen im Moment ca. 600 Wohneinheiten in Wien und ca. 90 Wohnungen in Schwechat auf den Markt“, sagt Michael Gehbauer, Geschäftsführer der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte (WBV GPA).

## Grundstückspreise extrem gestiegen

Doch die Rahmenbedingungen für den geförderten Wohnbau sind trotz entsprechender Wohnbauinitiativen, etwa in Wien, äußerst ungünstig: „Die Grundstückspreise sind in den letzten Jahren exorbitant gestiegen. Auf dem freien Markt sind derzeit keine Grundstücke erhältlich, die es ermöglichen, gefördert zu bauen, was aktuell zu einer zu geringen Bauleistung an geförderten Wohnungen führt“, beklagt Gehbauer die momentane Situation in diesem Wohnbausegment. Gemeinnützigen Bauträgern bleibe momentan nur die Option, durch Umwidmungen neue Grundstücke für den geförderten Wohnbau zur Verfügung zu stellen.

Ähnlich wie Wien kämpfen auch die westösterreichischen Städte Salzburg, Innsbruck und Bregenz mit hohen Grundstückspreisen. Das Resultat: kaum mehr neue Wohnungen für den tatsächlichen Bedarf der Bevölkerung. „Der gesamte Wohnungszuwachs der letzten fünf bis sechs Jahre entfiel beispielsweise in der Stadt Salzburg auf Vorsorge-, Anleger- und Zweitwohnungen“, sagt Christof Schremmer vom Österreichischen Institut für Raumplanung. Eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt in den nächsten Jahren sieht er nicht und appelliert für einen Ausbau des geförderten



Wohnbaus: „Wesentliche Instrumente dabei sind Mietrecht, Bodenpolitik und Förderkriterien.“

Auch für Michael Gehbauer liegt der Schlüssel des künftigen Wohnbaus in der Bodenpolitik: „Es müssen neue und wirksame Instrumente in der Bodenpolitik entwickelt werden. Die Mehrzahl der Wohnungssuchenden benötigt leistbaren Wohnraum, dieser kann frei finanziert nicht angeboten werden, auch wenn das immer wieder behauptet wird“, ist der WBV-GPA-Chef kategorisch. Außerdem seien geförderte Wohnungen besonders qualitativ hochwertig.

### Gentrifizierung: Warum nicht?

Der Preis und die Bauqualität einer Wohnung sind zweifelsohne die ausschlaggebenden Faktoren, wenn es um die Wohnzufriedenheit geht. Aber nicht die einzigen. „Eine Wohnung gilt als qualitativ hochwertig, wenn man sie unterschiedlichen Lebenssituationen, z. B. einer körperlichen Beeinträchtigung, anpassen kann. Dazu kommen noch weitere Faktoren wie die Infrastruktur, der Grünraum oder Kinderspielplätze. In diesem Zusammenhang können wir sagen, dass wir in Österreich im internationalen Vergleich gut liegen“, erklärt Thomas Ritt. Während in anderen Großstädten wie New York oder London eine voranschreitende Gentrifizierung die soziale Struktur ganzer Stadtteile grundlegend ändert, bringe sie in Wien etwa positive Effekte: „Gerade hier haben wir erlebt, dass es erst durch die Gentrifizierung mancher Grätzl wie dem Karmelitermarkt oder dem Volkertmarkt zu einer richtigen sozialen Durchmischung dieser Gegenden gekommen ist“, betont Ritt.

Ein wesentlicher Faktor dieser sogenannten „sanften“ Gentrifizierung in der österreichischen Hauptstadt ist ein funktionierender MieterInnenschutz, bei dem sich MieterInnen ganz einfach gegen einen Auszug aus ihren Wohnungen wehren können. Die aktuelle Wohnbaupolitik in Österreich wirke sich laut Christof Schremmer auf die soziale Durchmischung in den Städten positiv aus, etwa durch einen Mix zwischen geförderten und frei finanzierten Wohnungen in Neubauprojekten.

Jedoch hat dieses Modell auch seine Nachteile. „Der Mix aus Mietern und Eigentümern in einem Objekt ist rechtlich und verwaltungsorganisatorisch sehr problematisch“, warnt er. Ein ausreichend sozial durchmischtes Grätzl ist gleichzeitig ein gutes Signal gegen die Bildung von städtischen Ghettos.

### Besser als ihr Ruf

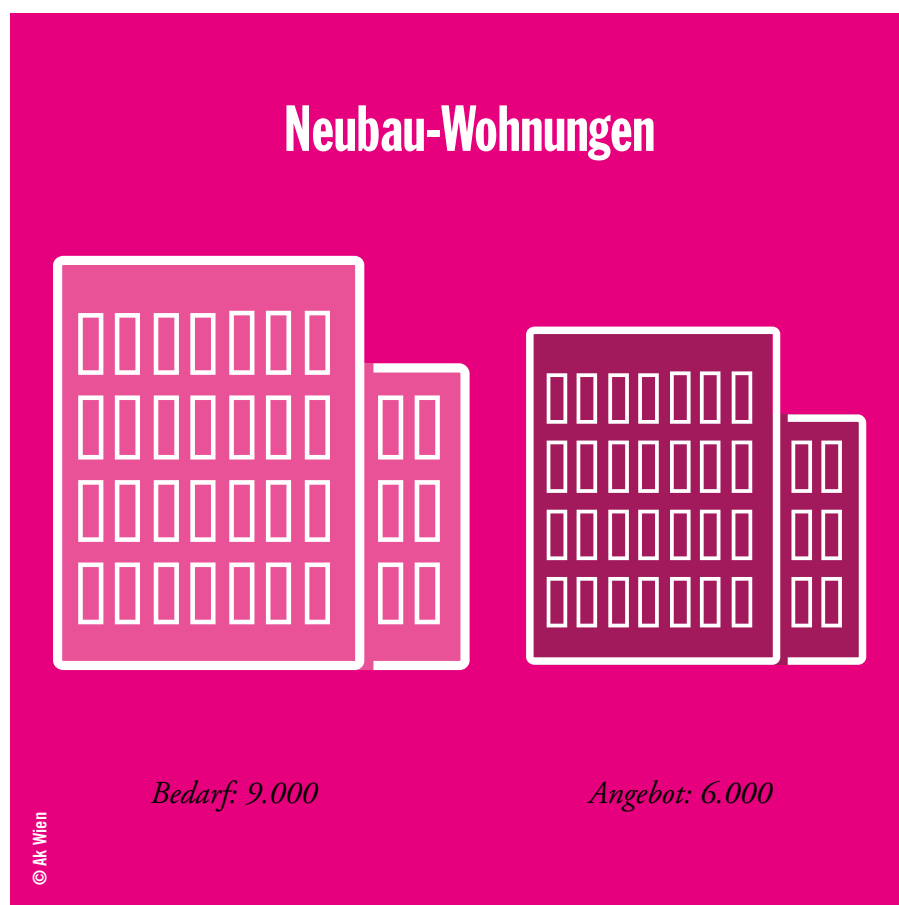
Gab es solche Tendenzen in Wien in den 1980er- und 1990er-Jahren etwa entlang des Gürtels, wo Mietshäuser fast ausschließlich von ZuwanderInnen aus dem ehemaligen Jugoslawien oder aus der Türkei bewohnt waren, bemerkt man seit der Öffnung der Gemeindewohnungen für nicht österreichische StaatsbürgerInnen sogar rückläufige Tendenzen. „Auch Favoriten, das oft in Medien als Ghetto gebrandmarkt wird, ist keines: Es ist ein bunt durchmischter Bezirk, sowohl sozial als auch ethnisch“, unterstreicht Thomas Ritt.

Dass die Wohnrealität einer Wohnsiedlung oft anders als ihr Ruf ist, zeigt

etwa der Wohnpark Alt-Erlaa in Wien. Obwohl sie von Außenstehenden aufgrund ihrer Größe oft als Plattenbau mit niedriger Wohnqualität wahrgenommen wird, ist diese Siedlung im Süden Wiens eigentlich das Gegenteil: „Wie gut man in großen Sozialbauten mit mehr als 10.000 Einwohnern lebt, hängt in erster Linie vom Bau, von der Verwaltung und der sozialen Organisation ab. In Alt-Erlaa sind diese Fragen gut gelöst und führen dementsprechend zur höchsten Wohnzufriedenheit“, meint Christof Schremmer und betont, dass nicht die Größe einer Siedlung, sondern vor allem ein gutes Infrastruktur- und Arbeitsplatzumfeld, eine ausreichende Begrünung und ein Zugang zu Freizeiträumen essenziell für die Wohnqualität sind.

Schreiben Sie Ihre Meinung  
an den Autor  
[nedad.memic@gmail.com](mailto:nedad.memic@gmail.com)

oder die Redaktion  
[aw@oegb.at](mailto:aw@oegb.at)



# Vom guten Leben in der Stadt

*Der öffentliche Raum wird in der wachsenden Stadt rarer und umso begehrt. Er muss als Lebensraum bereits in der Planung mitgedacht werden.*

Judith Wittrich

Abteilung Kommunalpolitik der AK Wien

**S**tädtewachstum bedeutet große Herausforderungen auf sämtlichen kommunalpolitischen Ebenen. Spürbar sind die Wirkungen für BürgerInnen nicht nur bei der Suche nach einer leistbaren Wohnung, einem Arbeits- oder Ausbildungsplatz oder einem Kinderbetreuungsplatz. Alltäglich und unmittelbar erlebbar ist das Wachstum bereits beim Tritt vor die Haustür.

Denn immer mehr Menschen müssen sich die gleichbleibende Fläche in der Stadt teilen. Mit dem Mehr an Menschen steigt auch der Nutzungsdruck insbesondere in dicht bebauten Gebieten. Nutzungsansprüche und Anforderungen an öffentliche Räume sind aber durchaus vielfältig.

## Von Häuserkante zu Häuserkante

Öffentlicher Raum wird oftmals mit Plätzen in Städten assoziiert, er umfasst jedoch weitaus mehr. In der dicht bebauten Stadt reicht er von Häuserkante zu Häuserkante, hier spielt sich das alltägliche Leben ab, hier können flüchtige Begegnungen, sozialer Austausch und Kommunikation stattfinden.

Die Gestaltung und die Anordnung dieses Raums machen vieles erst möglich und bestimmen die Lebensqualität der StadtbewohnerInnen wesentlich. Diese haben eine Vielzahl an (nicht kommerziellen) Bedürfnissen in ihrem Umfeld. Dazu gehören autonomes und hindernisfreies Unterwegssein, kurze Wege zu den Freiräumen, qualitätsvolle Aufenthalts-

möglichkeiten und Treffpunkte ohne Konsumzwang, ebenso das Vorhandensein öffentlicher Toiletten, die Wahlfreiheit zwischen Angeboten (u. a. Ruhe, Bewegung, Kommunikation) sowie das Bedürfnis nach Schutz vor Vertreibung, Verkehrsrisiken, Kriminalität und Lärm.

## Bestimmende Faktoren

Der öffentliche Raum ist determiniert durch eine Vielzahl an Faktoren. Bestimmendes Element ist allerdings die Straßenverkehrsordnung, wonach der öffentliche Raum als Verkehrsfläche definiert ist. Aufenthaltsqualität für Menschen ist nicht darin enthalten. Nach wie vor dominieren hier die Anforderungen des motorisierten Individualverkehrs. Autos beanspruchen – fahrend oder parkend – die meiste Fläche aller Verkehrsmittel. So weit entfernt die Planungsprämisse der „autogerechten Stadt“ der späten 1950er-Jahre scheinen mag – bei Planungen überwiegen die Ansprüche des Autoverkehrs bis heute.

Auch die Raumplanung vor den Toren einer Stadt leistet hierzu einen erheblichen Beitrag. Siedlungsentwicklung auf der grünen Wiese anstatt entlang von Achsen des öffentlichen Verkehrs fördert die Abhängigkeit vom Auto weiter. Im städtischen Bereich sind Pkw-Zählungen und Prognosen für Bauvorhaben meist Usus, den Autos wird viel Platz eingeräumt. Gleichwertige Überlegungen bezüglich Fuß- und Radverkehr wie etwa die Erhebung von FußgängerInnen, wie viele Menschen sich wann und wo im öffentlichen Raum aufhalten oder Radverkehrszählungen spielen eine untergeord-

nete Rolle – oder es gibt sie erst gar nicht. Die Gestaltung des Raums hat aber erheblichen Einfluss auf die Mobilität der Menschen: Laut Verkehrsclub Österreich werden in einem attraktiven Umfeld bis zu 70 Prozent längere Fußwege zurückgelegt als in einer stark autoorientierten Umgebung. Aber nicht nur die Prioritätensetzung in der Planung selbst ist ausschlaggebend für die Nutzbarkeit von Raum, viele andere Faktoren spielen eine erhebliche Rolle.

Einen großen Einfluss haben auch Genehmigungen für Schanigärten, Warenausräumungen, (temporäre) Marktstände sowie das Aufstellen von Verkehrsstangen und Pollern am Gehsteig, Baustellenabsicherungen und vieles mehr: Die Positionierung von all diesen Dingen im öffentlichen Raum beeinflusst dessen Qualität, die Alltagstauglichkeit und Nutzbarkeit für die Menschen erheblich. Die dahinterliegende Entscheidung ist auch immer Ausdruck einer Priorisierung von NutzerInnengruppen: Wer bekommt (wie viel) Raum zugesprochen?

## Verschiedene Nutzungsansprüche

Die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des öffentlichen Raums und von Freiräumen im Wohn- und Arbeitsumfeld sind für viele Bevölkerungsgruppen eine zentrale Größe für ihre Lebensqualität. Dazu zählen besonders Kinder, Jugendliche, Jungfamilien, ältere Personen mit kleinen Aktionsradien und sozial benachteiligte wie einkommensschwächere Menschen. Dies sind denn auch genau jene Gruppen, die jedenfalls in Wien stark wachsen. Eine dem Alltag angepasste Stadtgestaltung,





die öffentlichen Raum als Rückzugs- und Lebensraum begreift und das Vorankommen zu Fuß und das konsumfreie Verweilen begünstigt, ist also für einen Großteil der Stadtbevölkerung wesentlich. Auswertungen zeigen zudem: Frauen gehen um rund ein Drittel mehr zu Fuß als Männer und SeniorInnen doppelt so viel wie Jugendliche.

Vor allem in den beengten Verhältnissen der dicht bebauten Stadt werden durch den begrenzten Platz Konfliktlinien deutlich. So haben Menschen unterschiedliche Mobilitätsanforderungen und fordern ihren Raum für Auto-, Rad- oder Fußverkehr ein. Auch zwischen Jung und Alt und damit verbundenen unterschiedlichen Bedürfnissen nach Bewegung und Aktivität oder Ruhe und Erholung entstehen Konfliktefelder.

## Nutzung von Potenzialen

Das Recht auf Stadt ist auch ein Recht auf Zentrum. Oftmals finden in erster Linie Privilegierte (hohe Bildung, Einkommen, Kommunikationsstärke) und starke Lobbys Gehör. Dabei sollten gerade in der enger werdenden Stadt allgemeine vor individuelle Interessen gestellt und damit Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des öffentlichen Raums für alle – insbesondere sozial Benachteiligte – gewährleistet werden. Möglichst mannigfaltige Nutzungsansprüche zu verbinden muss das Ziel sein. Die Umsetzung von Projekten mit dem Anspruch, den öffentlichen Raum wieder Menschen zurückzugeben, ist schwierig. (Medialer) Widerstand durch starke Lobbys schlägt den InitiatorInnen solcher Vorhaben entgegen.

Der Weltuntergang wurde keinesfalls bei der Umgestaltung der Mariahilfer Straße zum ersten Mal heraufbeschworen, sondern schon bei der Umsetzung der Fußgängerzone in der Wiener Kärntner Straße Anfang der 1970er-Jahre und bei vielen anderen ähnlichen Projekten.

Aber es müssen nicht immer großdimensionierte (Prestige-)Projekte sein, auch im Kleinen kann lokal ein deutliches Mehr an Lebensqualität erreicht werden. So sind gerade im wachsenden Wien, wo in den dicht bebauten (**Gründerzeit**-)Gebieten zusätzlich eine überraschend hohe Zahl an Menschen unterkommt, neue Ansätze für den öffentlichen Raum gefragt, etwa mit der Schaffung qualitätsvoller Mikrofreiräume samt Sitzgelegenheiten und Begrünung. Oftmals können mit **Durchwegungen**, Öffnungen von Baublöcken und Rad- wie Fußwegstegen ganze Gebiete an Freiräume angeschlossen werden.

Auch die temporäre und nicht kommerzielle alternative Nutzung von Straßenzügen und Parkplätzen kann erheblich zur Steigerung der Lebensqualität, der Kommunikation und des Austausches im Grätzl beitragen. Beispiel sind die sogenannten Spielstraßen: Ausgewählte Straßenabschnitte werden regelmäßig für den Autoverkehr gesperrt und Kindern zum Spielen zur Verfügung gestellt.

Ein anderes Beispiel sind die Grätzloasen, also die temporäre Umgestaltung von Parkplätzen. Dass die Aktivierung von Flächen und die Schaffung neuer Räume in der Stadt durchaus möglich sind, zeigen auch Projekte wie die Wiental-Terrasse oder die Nutzbarmachung der Gürtelareale für Jugendliche. Zusätzlich

können die Mehrfachnutzung der Sport- und Spielflächen von Schulen und Kindergärten, Vereinssportanlagen, aber auch Bibliotheken oder Volkshochschulen neue Möglichkeiten bieten – bereits Öffentliches muss noch weiter geöffnet werden.

## Das Öffentliche als Lebensraum

Der öffentliche Raum ist Lebensraum! In (wachsenden, dicht bebauten) Städten braucht es also Vorrang für jene Gruppen und ihre Bedürfnisse, die auf den öffentlichen Raum besonders angewiesen sind und ihn dringend brauchen. Das bedeutet mitunter eine Umverteilung und -gestaltung des bestehenden Raums. Öffentlicher Raum als Lebensraum muss bereits in der Planung mitgedacht werden. Der Mensch (als FußgängerIn) muss in den Mittelpunkt der Planung rücken. Der öffentliche Raum ist wertvolles Gut für alle und dient als tragfähige Basis für die künftige städtische Entwicklung und Sicherung urbaner Lebensqualität.

---

„Kommerzielle und nicht-kommerzielle Nutzung im öffentlichen Raum“:

[tinyurl.com/kadgoa2](https://tinyurl.com/kadgoa2)

VCÖ „Verkehrssystem sanieren für die Zukunft“:

[tinyurl.com/mwvd44](https://tinyurl.com/mwvd44)

Bevölkerungsprognose für Wien:

[tinyurl.com/ldn4zsk](https://tinyurl.com/ldn4zsk)

Schreiben Sie Ihre Meinung an die Autorin

[judith.wittrich@akwien.at](mailto:judith.wittrich@akwien.at)

oder die Redaktion

[aw@oegb.at](mailto:aw@oegb.at)

# Kampf um Raum

*Zehntausende Menschen suchen in Wien eine Unterkunft. Gleichzeitig stehen Zehntausende Wohnungen leer. Alles nur Zufall?*

Irene Steindl  
Freie Redakteurin

**D**ie Fensterscheiben sind verdreckt, abends brennt kein Licht, ein Plastiksackerl mit vergilbten Werbesprospekten an der Türschnalle erinnert daran, dass hier seit zwei Jahren niemand mehr wohnt. So wie diese Wohnung in der Leibenfrostgasse im 4. Wiener Gemeindebezirk gibt es über dreißigtausend leer stehende Wohnungen in Wien.

## Spekulation mit „Betongold“

Gleichzeitig wimmelt es nur so von Wohnungssuchenden, die keinen leistbaren Wohnraum finden. Knapp zehntausend Menschen sind es derzeit – und es werden mehr, denn die Stadt wächst stetig. Im Jahr 2030 werden laut Prognosen fast zwei Millionen Menschen in Wien leben, das sind 250.000 mehr als jetzt.

Die Debatten über den angespannten Wohnungsmarkt und absurde Mietpreise haben das Thema Leerstand publik gemacht. Wo Großstädte wachsen und Kampf um Raum herrscht, steigt die Spekulation mit dem „Betongold“. Jetzt soll die Politik handeln, fordern die Mietervereinigung und die **IG Kultur Wien**. Zum Beispiel durch verpflichtende Leerstandsmeldungen und eine Abgabe auf leer stehende Immobilien.

Dass eine Wohnung leer steht, merkt man oft erst nach Monaten, wenn das Postfach überquillt oder die Lichter abends ausgeschaltet bleiben. Wie viele Wohnungen tatsächlich unbewohnt sind, weiß niemand so genau. Die Stadt Wien schätzt die Zahl auf 35.000, davon

10.000 längerfristige Leerstände über zweieinhalb Jahre. Nur diese zehntausend Wohnungen zählt die Stadt als definitiven Leerstand. So recht glauben will diese Zahlen aber niemand. „Wir gehen von mindestens 50.000 Wohnungen aus“, so Alexandra Rezaei, Bundesgeschäftsführerin der Mietervereinigung. Anderswo geistern Zahlen zwischen 80.000 und 100.000 leer stehenden Wohnungen herum.

Warum ist es so schwierig, konkrete Zahlen festzustellen? Die Wiener Wohnbauforschung (MA 50) hat dafür ein Rechenmodell entwickelt, bei dem sie Daten der Statistik Austria mit dem Wiener Bevölkerungsregister bündelt. Da liegt der Hund begraben: Das Bevölkerungsregister sagt wenig über die tatsächliche Bevölkerung einer Stadt aus. Viele Menschen sind nicht gemeldet, andere wiederum sind gemeldet, aber nutzen die Wohnung nicht.

## Problembewusstsein schärfen

Keine genauen Zahlen, überhaupt wenig Transparenz beim Thema Leerstand – das hat die IG Kultur Wien veranlasst, einen Leerstandsmelder für Wien zu schaffen: eine Online-Stadtkarte, die leer stehende Immobilien als rote Fähnchen anzeigt. Das Prinzip ist einfach, mitmachen kann jede/r. Man muss sich nur registrieren, und schon können unbewohnte Objekte, Fotos und Informationen zu den EigentümerInnen eingetragen werden. Andere Mitglieder können die Einträge kommentieren, zum Beispiel, dass die Immobilie gerade saniert wird und deswegen nicht zur Verfügung steht. Dann wird das Fähnchen auf grau gesetzt. „Wir wollen

damit Leerstand sichtbar machen und das Problembewusstsein schärfen“, so Willi Hejda und Fanja Haybach von der IG Kultur Wien. 300 rote Fähnchen sind derzeit über die ganze Stadt verteilt, Hunderte Menschen beteiligen sich bereits an dem Projekt, dessen Idee ursprünglich aus Hamburg kommt.

Die meisten Objekte sind Büroflächen oder verwaiste Geschäftslokale, Wohnungen werden kaum eingetragen. Vollständige Daten kann die Initiative nicht liefern, darum geht es ihr auch nicht. Die IG Kultur Wien will mit dem Leerstandsmelder aufzeigen: Es gibt derzeit 300 leer stehende Objekte und somit 300 vertane Chancen, diese Räume kreativ und kulturell zu nutzen.

## Warum stehen Wohnungen leer?

Leerstand ist nichts Ungewöhnliches in einer Stadt. Im Gegenteil: Ein gewisser Leerstand ist sogar nötig, um Umzüge, Neuzugänge etc. zu ermöglichen, um also „mobil“ zu bleiben. Ein Teil der Leerstände ist somit eine notwendige Mobilitätsreserve. Andere Wohnungen stehen leer, weil VermieterInnen dreiste Mietpreise fordern und die Wohnungen so nicht anbringen, kritisiert die Mietervereinigung. In den letzten Jahren sind die Mieten in Wien drastisch gestiegen.

Wohnraum durch Privatmieten sei vor allem für junge Menschen kaum leistbar. Allein die Lagezuschläge – Anteile an den Grundkosten – sind innerhalb eines Jahres zwischen 30 und 50 Prozent gestiegen. Im ersten Bezirk zahlt man seit 2017 knapp 11 Euro pro Quadratmeter allein nur Lagezuschlag. „Leerstand ist ein Pro-



blem, weil er die Preise weiter hochtreibt“, so Alexandra Rezaei. Dass Zehntausende Wohnungen nur aus Sanierungsgründen über zweieinhalb Jahre leer stehen, sei wenig glaubhaft: „Das ist Strategie!“ Alte Häuser werden einfach stehen gelassen, bis man sie abreißen muss und neue bauen kann, um teurere Wohnungen zu vermieten. In einem angespannten Wohnungsmarkt ist Leerstand ein beliebtes Mittel zur Spekulation. Nicht nur das. Zahlreiche Wohnungen stehen leer, weil sie von den EigentümerInnen gar nicht gebraucht werden, aber als gute Wertanlage, als „Betongold“, dienen. Und dann ist da noch Airbnb. Zwischen 5.000 und 7.000 Wohnungen in Wien werden mittlerweile ausschließlich über touristische Wohnplattformen kurzfristig vermietet, vermutet Rezaei.

In einer Woche kann man damit so viel Geld einnehmen wie in einem Monat durch eine herkömmliche Vermietung. Warum sich also Scherereien mit MieterInnen aussetzen, wenn es so einfacher und profitabler geht? Das ist nicht nur lukrativ, sondern vor allem schlecht für den stöhnenden Wohnungsmarkt, dem so weiterer Wohnraum entzogen wird.

## Steuern gegen Leerstand?

Die Mietervereinigung, die IG Kultur Wien und auch die junge SPÖ fordern von der Stadtregierung, dass Leerstände verpflichtend gemeldet werden müssen und darauf aufbauend eine Abgabe auf Leerstand. Das wurde bereits in einigen europäischen Städten eingeführt. Paris und Amsterdam haben damit gute Erfahrungen gemacht. In Amsterdam müssen private EigentümerInnen leer stehende Wohnungen melden. Bleibt die Wohnung länger als ein halbes Jahr ohne NachmieterIn, darf die Stadt in die Vermietung eingreifen. In Österreich ist das ein emotionales Thema. „Hände weg von Eigentum!“ oder „Eigentum muss privat bleiben“ kontern GegnerInnen in Online-Foren auf die Forderung nach einer Leerstandsabgabe.

Auch der Verfassungsrechtler Heinz Mayer zeigt sich bedenklich. Denn Wien hatte Anfang der 1980er-Jahre bereits eine Abgabe auf leer stehende Wohnungen eingeführt. Damals hob die Stadt – je nach Kategorie der Wohnung – umge-



rechnet bis zu 4,80 Euro pro Quadratmeter und Monat für leer stehende Wohnungen ein. 1985 hat der Verfassungsgerichtshof die Abgabe für unzulässig erklärt. Das sei Bundessache, war die Begründung. Heute sei die Lage aber anders, so Rezaei. Die Abgabe war damals zu hoch, die Kategorien gibt es so heute nicht mehr. Die junge SPÖ etwa würde sich mit einem Euro pro Quadratmeter zufrieden geben. Das Modell müsste also verfassungsrechtlich neu geprüft werden. „Es braucht also vor allem den politischen Willen dazu“, sind sich IG Kultur Wien und Mietervereinigung einig.

## Wem gehört die Stadt?

Nach dem Wirbel um leer stehende Wohnungen im Wiener Vorwahlkampf 2014 ist es seither wieder leiser geworden am politischen Parkett. Der Wohnbaustadtrat wischt Probleme überhaupt vom Tisch mit dem Argument, dass sich Wiens Wohnungsleerstände im Bereich der Mobilitätsreserve bewegen. Problem gelöst. Wird hier in typisch wienerischer Manier einfach nur auf hohem Niveau gejammert? „Im internationalen Vergleich? Vielleicht“, meint die Bundesgeschäftsführerin

der Mietervereinigung. Aber: Leerstand ist ein politisches Thema und verschärft soziale Ungleichheiten in einer Stadt. Es gibt Menschen, die es sich leisten können, Wohnungen leer stehen zu lassen, und Menschen, die dringend Wohnraum benötigen. Politik müsse hier die Rahmenbedingungen festlegen. Es brauche vor allem Transparenz bei den Leerstandsmeldungen und einen politischen Willen, leer stehende Wohnungen schnell wieder auf den Markt zu bringen. Zum Beispiel durch eine Leerstandsabgabe. Das funktioniert bereits in einigen Städten, warum also nicht auch in Wien. Immerhin geht es um die Frage: Wem gehört die Stadt?

Leerstandsmelder:  
[www.leerstandsmelder.de/wien](http://www.leerstandsmelder.de/wien)  
[www.leerstandsmelder.de/salzburg](http://www.leerstandsmelder.de/salzburg)

Wer geht leer aus?  
 Plädoyer für eine andere Leerstandspolitik.  
 Gratis Download unter:  
[tinyurl.com/wergehtleeraus](http://tinyurl.com/wergehtleeraus)

Schreiben Sie Ihre Meinung an die Autorin  
[steindlirene@gmail.com](mailto:steindlirene@gmail.com)  
 oder die Redaktion  
[aw@oegb.at](mailto:aw@oegb.at)

# Gentrifizierung *auf Wienerisch*

*Der Soziologe Christoph Reinprecht über die Frage, ob Großstadtleben nur noch etwas für Reiche ist, und Herausforderungen beim sozialen Wohnbau.*

Interview: Sonja Fercher | Fotos: Michael Mazohl





**Der Soziologe Christoph Reinprecht forscht zu den Themen Migration, Sozialstruktur und soziale Ungleichheit. Seit 2004 ist er stellvertretender Vorstand des Instituts für Soziologie der Universität Wien und Leiter der Forschungsplattform „Migration and Integration Research“. Er ist assoziiertes Mitglied am Centre de Recherche sur l'Habitat in Paris.**

**Arbeit&Wirtschaft: In europäischen Großstädten sind Mieten geradezu unleistbar geworden. Ist das Leben dort in Zukunft nur noch etwas für Reiche?**

**Christoph Reinprecht:** **Grosso modo** kann man schon sagen, dass es die Tendenz zu einer Metropolitanisierung gibt: Die Stadtregionen dehnen sich aus und werden zu Metropolregionen. In Wien ist das etwas schaumgebrems, aber es bricht auf, etwa im Hinblick auf den urbanen Großraum Bratislava. Damit geht einher, dass die innerstädtischen Lagen eher teuer werden und damit eine Tendenz zur „Verbürgerlichung“ haben.

Wien hat zwei Besonderheiten. Die eine ist, dass es nach wie vor viele Flächen gibt, die nicht bebaut sind. Das sind potenzielle Entwicklungsgebiete, etwa Donauebene. Das ist ganz interessant, denn das ist eigentlich ein landwirtschaftlich genutztes Gebiet, das derzeit einer Flächenwidmung unterworfen ist. Dort wird ab 2019 gebaut mit relativ dichter Verbauung, ich glaube zehnstöckig.

Das andere ist, dass Wien nach wie vor eine sehr aktive Wohnbauförderung hat und vor allem ein sehr ausdifferenziertes System zwischen Gemeindebau neu, also sozial gefördertem Wohnbau ohne Eigenmittelanteile, bis hin zu gefördertem Wohnbau mit hohen Eigenmittelanteilen und Buy-out-Optionen nach zehn Jahren. Diese Mischung nimmt den Druck weg und man hat in Wien sehr viele Möglichkeiten, auszuweichen und das Bevölkerungswachstum ein Stück weit abzufangen.

**Ist also Wien von Gentrifizierung gar nicht so sehr betroffen?**

Die geltende, offizielle These ist: Vergleichen mit dem, was in anderen Städten

passiert, gibt es das nicht. Allerdings ändert sich da in Wien sehr viel. Das eine ist, dass es im gründerzeitlichen Baubestand in der Tat Prozesse gibt, die sehr viel mit Gentrifizierung zu tun haben. Wir haben innenstadtnahe Lagen, wo es traditionell günstigen Wohnraum gab, traditionell kleinere Wohnungen. Ein Paradebeispiel ist die Reindorfstraße im 15. Bezirk: Das ist ein Gebiet, das war ärmlich, und seit zehn Jahren siedeln sich dort Künstler und Creative Industries an. Damit einher gehen Aufwertungen von Wohnraum und natürlich Preissteigerungen.

Der andere Aspekt, der damit aber zusammenhängt, ist, dass wir in Wien einen langfristigen Effekt haben, der auf die **sanfte Stadterneuerung** zurückzuführen ist. Diese war an sich eine gute Sache, weil sie davon ausging: Wir geben Kredite zu günstigsten Konditionen, Hausbesitzer oder Mieter renovieren, legen auch Wohnungen zusammen – aber sie bleiben. Das hat auch weitgehend funktioniert, aber nur so lange, wie die Mieter geblieben sind.

Wir haben mittlerweile erstens andere Arten von Sanierung, zweitens kommen durch die sanfte Erneuerung zunehmend Wohnungen saniert auf den Markt. Diese sind **Kategorie-A-Wohnungen** und damit letztlich frei bepreist, nicht gänzlich, aber doch. Von diesen werden auch mehr frei, weil die Befristungen zunehmen, die Menschen mobiler sind, die Kinder ausziehen – es gibt ja Tausende Gründe dafür. Das ist ein bisschen ein Teufelskreis.

Ich würde sagen, dass es schon so etwas wie eine Gentrifizierung gibt – unter spezifisch Wiener Vorzeichen: Weil der Altbaubestand im Mietrecht ist und weil es auch in den Gründerzeitgebieten eine starke Durchmischung mit sozial gefördertem Wohnraum gibt, führen die Auf-

wertungsprozesse nicht zwingend dazu, dass alle, die da sind, verdrängt werden. Beim Brunnenviertel würden viele sagen: Gentrifizierung nein, weil die, die da leben, auch die migrantische Bevölkerung, aufgrund dieser besonderen mietrechtlichen Rahmenbedingungen – überwiegend lange Mietdauer – bleiben. Aber die Frage ist immer: Was heißt es mittelfristig, wenn sie weggehen? Daher gehen wir davon aus, dass in diesen Gebieten wahrscheinlich in 20 Jahren diese Effekte verstärkt eintreten werden, die jetzt langsam beginnen.

**Momentan also gelingt die soziale Durchmischung?**

Soziale Durchmischung ist ein nicht unproblematisches Konzept, weil es etwas unterstellt, das ich persönlich sehr problematisch finde, nämlich Bewohner in Kategorien einzuteilen: die Einkommensschwachen, die bedürftigen Alleinerzieherinnen oder die auf die Pension Zugehenden und so weiter.

In Wien wurde und wird die soziale Durchmischung traditionell durch die Mischbebauung geregelt. Im Unterschied zu vielen Städten gibt es keine eindeutigen Armenbezirke oder migrantischen Bezirke. Es gibt welche mit höherem Anteil, welche mit niedrigerem Anteil, aber letztlich kann man nicht sagen: Das ist Kreuzberg in Wien. Das gibt es nicht. Auch Ottakring oder Rudolfsheim sind nicht vergleichbar, sondern das sind ganz gemischte Gebiete. Das kommt daher, dass die unterschiedlichen Segmente des Wohnungsmarktes relativ über die Stadt gestreut sind.

Die jetzige Wohnbaupolitik verfolgt eine Bauträgertypmischung. Die Seestadt Aspern ist ein Prototyp oder auch das Nordbahngelände: Dort werden unterschiedliche Formen gefördert, vom Smart-



Wohnen bis hin zu hochpreisigen, frei finanzierten Wohnungen, Wohnbaugruppen. Bei der Seestadt kann man schon sehen, dass es durchaus symbolische Grenzziehungen zwischen Baugruppen gibt. Da darf man keine Illusionen haben.

Umgekehrt gab es im Prinzip in den 1970er-Jahren gute Argumente zu sagen: Wir bauen jetzt die Per-Albin-Hansson-Siedlung, und da ziehen alle hin, die Kinder haben, weil sie Bedarf an Grünraum haben. Blöderweise sind jetzt alle alt und jetzt ändert sich das. Das ist also immer abhängig von bestimmten Vorstellungen von Stadt, von Wohnen.

In der Seestadt Aspern haben wir festgestellt, dass diese Vorstellungen auch bei den Bewohnern sehr stark variieren, auch die Erwartungen an den öffentlichen Raum und die Ausstattung. Da ist soziale Durchmischung nicht ganz simpel herzustellen. Im Prinzip müsste man sagen, die ideale Durchmischung wird ermöglicht durch die Gestaltung des öffentlichen Raums: dass es überhaupt einen gibt, dass der Individualverkehr nicht immer dominiert, dass es Zonen der Nutzung für alle möglichen Gruppen gibt.

### ***Wie viel Gemeinsames muss eine Stadt eigentlich haben?***

In der Stadt in ihrer Gesamtheit wird das überschätzt. Die Stadt braucht keine Gemeinsamkeit, die lebt durch Unterschiede. Das Interessante ist, dass gerade der öffentliche Raum extrem tolerant ist, sehr viel absorbieren kann an Unterschiedlichkeit, an Abweichung. Das macht ja Stadt lebbar.

Wo eher Gemeinsamkeit gesucht wird, ist das, was man die Nachbarschaft nennt, das Grätzl. Und da ist das ein Paradox, weil die Identifikation mit den lokalen Gegebenheiten ungleich verteilt ist. Es gibt einen Teil der Bevölkerung, für die es relativ wenig relevant ist, wo sie wohnen. Jeder möchte eine gute Infrastruktur, eine gute Anbindung und dass es relativ ruhig ist. Aber im Prinzip ist es vielen egal, ob das jetzt die Grätzl-identität x oder y ist, Hauptsache, die Bedingungen stimmen. Ein Beispiel ist wie erwähnt die Seestadt: Natürlich wünschen sich viele ein Dorf oder eine dörfliche Struktur, das hat mit Bedürfnissen wie Vertrauen und Sicherheit zu tun.



**Soziologe Christoph Reinprecht warnt vor einer Segregierung im sozialen Wohnbau: „Bestimmte Segmente im Gemeindebau sind für sehr arme Gruppen, andere für etwas besser Gestellte. Der sozial geförderte Wohnbau wiederum für die Mittelschichten und so weiter.“**



Aber das ist eben nur ein Teil einer Stadtvorstellung. Und meines Erachtens ist das nur für relativ wenige Personen relevant oder für weniger, als wir denken.

### ***Spürt man Airbnb in Wien?***

Sehr stark, gerade im innenstadtnahen Bereich, im zweiten Bezirk selbst in Gebieten, die nach wie vor eher als Gegenden mit Bevölkerung mit niedrigen Einkommen gelten, also alles nördlich der Rotensterngasse, Taborstraße, Heinestraße. Da gibt es sehr viele Airbnb-Wohnungen, sehr viele, die ausschließlich dafür genutzt werden – und dieser Anteil nimmt deutlich zu. Gerade der zweite Bezirk ist ein Paradebezirk für diesen Prozess. Das ist ein großes Problem und dem schaut die Stadtverwaltung noch eher zu – leider.

### ***Inwieweit gelingt es Wien, auf sozial Schwächere Rücksicht zu nehmen?***

Man kann sagen, dass es sehr wohl die Intention der Stadt ist, für einkommensschwächere Gruppen aktiv Wohnraum zu schaffen. Es gibt mehrere Probleme, eines ist, dass bestehende arme Gruppen damit teilweise nicht erreicht werden. Vielleicht das größere Problem mittelfristig ist, dass die neu hinzukommenden Bevölkerungsgruppen so rasch nicht hineinkommen. Neuerdings muss man zwei Jahre kontinuierlich an einem Wohnsitz in Wien hauptgemeldet sein. Das ist schon eine relativ strikte Regel.

Jetzt kann man sagen: Jene, die höhere Einkommen und qualifizierte Berufe haben, finden eh immer eine Wohnung. Aber es ist unter denen, die zuziehen, doch ein gewisser Anteil an Niedrigverdienenden, weil die natürlich die Wirtschaft auch braucht. Das betrifft auch Pendelarbeitskräfte und Menschen aus den Bundesländern. Da bahnt sich sicher eine Wohnkrise an.

Stadtplanung oder Wohnbau sind außerdem immer in einem Spannungsfeld von Statik und Dynamik. Man baut Wohnungen und wünscht sich Bewohner und Bewohnerinnen, die längerfristig da sind. Aber es nimmt der Anteil jener zu, die temporäre Formen des Wohnens suchen, ob erzwungenermaßen oder freiwillig. Das können Studierende sein, die

nach Wien ziehen. Das können auch Leute sein, die nach Wien pendeln, oder die nach Wien ziehen und nicht wissen, wie lange sie dableiben werden. Es können aber auch Leute sein in Lebensphasen des Übergangs: Ausziehen von zu Hause, Scheidung, Weiterziehen.

Für diese Wohnformen hatte man früher Kategorien wie das Wohnheim, das Studentenheim, vielleicht die Notun-



terkunft, die Startwohnung und Ähnliches. Heute finden diese Menschen schwer Wohnraum. Man muss sich überlegen, wie man auf die veränderten Wohnbedürfnisse eingeht, die mit veränderten Lebensformen zu tun haben – und wie man diesen Menschen den Zugang zu sozial gefördertem Wohnraum ermöglicht.

### ***Warum sind sozial Schwache davon derzeit ausgeschlossen?***

Weil die damit verbundenen Kosten hoch sind. Wenn Sie in einen geförderten Wohnbau gehen, müssen Sie Baukostenzuschüsse zahlen. Im Gemeindebau kommen vielleicht Alleinerzieherinnen oder geschiedene Frauen mit Kindern unter. Aber der Ehemann hat's da schon schwerer, um nur ein Beispiel zu nennen.

### ***Der Anteil der Armutsgefährdeten im Gemeindebau ist deutlich höher als im privaten Sektor. Ist das ein Problem oder erfüllt er damit seinen Zweck?***

Der Anteil der ärmeren Gruppen nimmt zu, in Wien rechnet man mit bis zu zehn Prozent der Bevölkerung, die in Armut lebt. Und die Frage ist: Wie kommt diese Gruppe in den geförderten Wohnbau? Da gibt es derzeit die Tendenz, dass diese Menschen am ehesten in den Gemeindebau kommen. Diese steht aber im Widerspruch zur klassischen Funktion des Gemeindebaus, und die war ja nicht die Armutsversorgung. In der Zwischenkriegszeit war es die Emanzipation der Arbeiterschicht, in der Nachkriegszeit war es soziale Mobilität hinauf. In den Gemeindebau ging man, um weiterzugehen – man selbst oder die Kinder. Das ist ja passiert, es gibt ja sehr viel an Mobilität.

Jetzt aber tritt ein Prinzip von Versorgung ein, das es vorher nicht gab. Gut, im Sinne des Klientelismus gab es das schon: Parteimitglieder oder Gemeindebedienstete wurden versorgt, das ist richtig, aber mehr im Sinne Versorgung mit gutem Wohnraum, wo letztlich die **Aspiration** war, weiterzugehen. Die Zuweisung, die es jetzt teilweise gibt, führt dazu, dass in wachsendem Maße sozial unter Belastung stehende Bevölkerungsgruppen in die Gemeindebauten ziehen.

Das können Menschen sein, die keine Chance mehr haben, am Arbeitsmarkt unterzukommen, extrem Armutsgefährdete oder Menschen mit multiplen Belastungsfaktoren wie Alkoholismus, psychischen Problemen etc. Das kann zu einer Differenzierung führen: Bestimmte Segmente im Gemeindebau sind für diese sehr armen Gruppen da, andere für etwas besser Gestellte, für die migrantischen Gruppen, die sich aufwärts bewegen. Der sozial geförderte Wohnbau wiederum ist für die Mittelschichten da und so weiter. Das sind längerfristig nicht unproblematische Entwicklungen.

Studie zu Armut:  
[tinyurl.com/zxf3sbs](https://tinyurl.com/zxf3sbs)

Schreiben Sie Ihre Meinung  
an die Redaktion  
[aw@oegb.at](mailto:aw@oegb.at)



# Haus-Verstand

*Was Österreichs Wohnungspolitik erfolgreich macht. Und wie man sie verbessern kann.  
Eine Analyse in sechs Kapiteln.*

Gerald Fröhlich

Referat für Steuer- und Wohnpolitik  
der AK Niederösterreich

**E**in Heim schaffen, seiner Familie ein Zuhause geben, jenen Ort finden, an dem man zufrieden lebt: Wohnen gehört zu den Grundbedürfnissen des Menschen. Aber wie lässt sich dieses Grundbedürfnis stillen?

Österreichs Wohnungspolitik stellt den Anspruch, ausreichend Wohnraum in guter Qualität zu schaffen – leistbar für alle sozialen Schichten und unabhängig vom Einkommen der Menschen. Das Eingreifen des Staates in den Wohnungsmarkt ist daher notwendig und richtig. Während in anderen Staaten Europas die Anbindung an nationale Sozialpolitiken stark ausgeprägt ist, geht Österreich in der Wohnungspolitik einen eigenen Weg. Wie sehen die Eckpunkte dieses Weges aus?

## 1. Komplexes Kompetenzgefüge

Das Kompetenzgefüge der österreichischen Wohnungspolitik ist komplex. Entscheidungen verteilen sich auf unterschiedliche föderale Ebenen. Und neben den Gebietskörperschaften spielen auch andere Träger eine Rolle, wie etwa der gemeinnützige Sektor, Bausparkassen und **Wohnbaubanken**.

Der Bund gestaltet den Wohnungsbestand durch die Gesetzgebung, darunter das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz (WGG), das Mietrechtsgesetz (MRG) und das Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Wichtige Träger sind hierbei et-

wa das Wirtschaftsministerium (WGG), das Justizministerium (MRG und WEG), das Finanzministerium (Finanzausgleich), die Wohnbaubanken und die Bausparförderung. Die Wohnbauförderung, das bedeutendste Instrument der österreichischen Wohnpolitik, liegt seit 1989 im Kompetenzbereich der Länder – sowohl in der Gesetzgebung als auch in der Umsetzung.

Auf Gemeindeebene ist vor allem die örtliche Raumplanung geregelt. Darüber hinaus liegen hier die baupolizeilichen Kompetenzen. Vielfach wirken die Gemeinden auch bei der Umsetzung der Wohnbauförderung mit.

## 2. Das stärkste Instrument der Politik

Die öffentliche Förderung des Wohnbaus hat in Österreich eine lange Tradition. Das erste Bundesgesetz zur Ausgestaltung des staatlichen Wohnungsfürsorgegesetzes in einen Bundeswohn- und Siedlungsfonds stammt aus dem Jahr 1921.

Seither wurden in diesem Bereich laufend Veränderungen durchgeführt. Grundsätzlich unterscheidet man zwischen direkter und indirekter Förderung. Unter direkter Förderung versteht man Förderungen wie Darlehen, Zuschüsse und Beihilfen. Demgegenüber stehen indirekte Förderungen, wie zum Beispiel Steuererleichterungen. Im Gegensatz zu anderen Ländern nehmen die direkten Förderungen in Österreich den wesentlich bedeutenderen Faktor ein.

Bei den direkten Förderungen wiederum unterscheidet man zwischen Objekt- und Subjektförderung. Objektför-

derung sind jene Maßnahmen, die direkt zur Finanzierung von Bau- oder Sanierungsarbeiten am Gebäude oder an der Wohnung dienen. Sie werden unabhängig von den NutzerInnen gewährt.

Subjektförderung hingegen wird den MieterInnen oder NutzerInnen der Wohnung zur Reduzierung der Wohnkosten ausbezahlt. In den Bundesländern überwiegt die Objektförderung deutlich. Sie hat gegenüber der Subjektförderung mehrere Vorteile: Sie regt etwa die Neubautätigkeit an und trägt so zu einem Ausgleich von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt bei. Außerdem lassen sich durch die öffentliche Förderung beträchtliche Beschäftigungseffekte initiieren.

Die Subjektförderung hat in Österreich eine geringere Bedeutung als in anderen Ländern, obwohl in den letzten Jahren auch bei dieser Fördermaßnahme ein Anstieg zu erkennen ist. Grundsätzlich kann man sie als notwendige Ergänzung sehen, die leistbares Wohnen auch für Haushalte mit niedrigerem Einkommen ermöglicht. Sie trägt somit zu einem sozialen Ausgleich bei.

## 3. Was macht Österreich anders?

Die Förderstruktur in Österreich weicht erheblich von anderen europäischen Staaten ab. Die Förderung mittels Beihilfe (Subjektförderung) ist in Großbritannien, Frankreich und Schweden die bedeutendere Maßnahme. In Deutschland oder in den Niederlanden setzt man vermehrt auf die indirekte Förderung (mittels Steuererleichterungen).





Den hohen Anteil an Objektförderung erreicht kein anderes der vorhin angeführten Länder. Vergleicht man nun die öffentlichen Ausgaben für die Wohnbauförderung in Zusammenhang mit deren Struktur, so zeigt sich, dass das österreichische System mit der starken Objektförderschiene gleiche oder niedrigere Kosten verursacht als in jenen Ländern, die auf Förderung mittels Beihilfen (Subjektförderung) und indirekte Förderinstrumente setzen.

#### 4. Was Förderungen kosten

Das österreichische wohnungspolitische System verursacht öffentliche Kosten von circa einem Prozent des Bruttoinlandsprodukts. Darin enthalten sind die Wohnbauförderung der Bundesländer inklusive Sanierungsförderung und Wohnbeihilfe (Subjektförderung), die Förderung der Bausparkassen und Wohnbaubanken, der Sanierungsscheck des Bundes und sonstige subjektbezogene Fördermaßnahmen der Bundesländer.

Die Ausgaben für die Wohnbauförderung der Länder liegen seit den 1990er-Jahren nominell bei konstant 2,5 Milliarden Euro. Bis 2009 stiegen sie auf über 2,9 Milliarden Euro an, um in der Folge wieder auf ca. 2,5 Milliarden Euro zu fallen. In den letzten Jahren lag der Wert wieder etwas über 2,5 Milliarden Euro.

#### 5. Was Wohnbauförderung bewirkt

Die Wohnbauförderung ist aus vielerlei Hinsicht relevant. Aus Sicht der Wirt-

schaftspolitik schafft sie Anreize für Investitionen, die gleichzeitig Konjunkturimpuls sein können. Weitere Pluspunkte sind die damit verbundenen Beschäftigungswirkungen sowie die regionalwirtschaftlichen Impulse. Mit der Subjektförderschiene können sozialpolitisch bedenkliche Entwicklungen (z. B. nicht leistbarer Wohnraum) abgefedert werden. Gesellschafts- und verteilungspolitische Wirkungen werden angekurbelt.

Ein weiteres Plus sind die umweltpolitischen Lenkungseffekte der Wohnbauförderung, die unter anderem die Verbreitung des Niedrigstenergie- und Passivhausstandards vorangetrieben hat.

#### 6. Die Zukunft: Was ginge besser?

Obwohl das österreichische System der Wohnbauförderung im internationalen Vergleich als Positivbeispiel gilt, gibt es Potenzial für Verbesserungen. Um die Wohnbauförderung zukunftsfähig zu machen, sind folgende Bereiche relevant: Oft wurde in den vergangenen Jahrzehnten mit der Wohnbauförderung Regionalpolitik betrieben. Doch auch Arbeitsmarkt-, Infrastruktur- und Verkehrspolitik müssen Hand in Hand gehen, um eine Region als Lebensmittelpunkt attraktiv zu gestalten. Aus Sicht der Raumordnung und -planung gibt es besonders im Förderbereich Eigenheim (Einfamilienhausbau, Doppelhäuser) Verbesserungschancen.

In der Vergangenheit wurde der Kritik an der Förderung des Eigenheims mit sehr hohen Qualitätsanforderungen

(Standards) entgegengewirkt. Dadurch ging der Förderdurchsatz zurück, also jener Anteil der Eigenheime, der mit Wohnbaufördermitteln kofinanziert wurde. Dabei gingen auch die gewünschten Lenkungseffekte der Politik verloren. Die Förderung könnte in einem deutlich höheren Ausmaß dazu beitragen, dass neue Eigenheime am richtigen Ort (z. B. mit gutem Anschluss an die öffentliche Infrastruktur) und mit einer geringeren Inanspruchnahme von Bauland realisiert werden.

Die Förderung sollte auf Neubauten und Sanierungen im Ortsverbund abzielen. In Tirol hängt die Förderhöhe etwa maßgeblich von der Flächeninanspruchnahme ab. Darüber hinaus könnte auch bei der sozialen Treffsicherheit der Wohnbauförderung nachgebessert werden.

---

Studie AK Wien:  
„Wohnungsversorgung in Berlin und Wien“  
[tinyurl.com/kumvp3s](https://tinyurl.com/kumvp3s)

Analyse AKNÖ:  
„Die Wohnbauförderung der Bundesländer“  
[tinyurl.com/kuwuezf](https://tinyurl.com/kuwuezf)

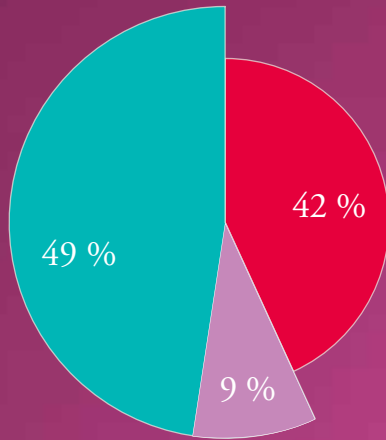
WIFO-Studie:  
„Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik“  
[tinyurl.com/lvsabqx](https://tinyurl.com/lvsabqx)

Schreiben Sie Ihre Meinung  
an den Autor  
[Gerald.Froehlich@aknoe.at](mailto:Gerald.Froehlich@aknoe.at)  
oder die Redaktion  
[aw@oegb.at](mailto:aw@oegb.at)

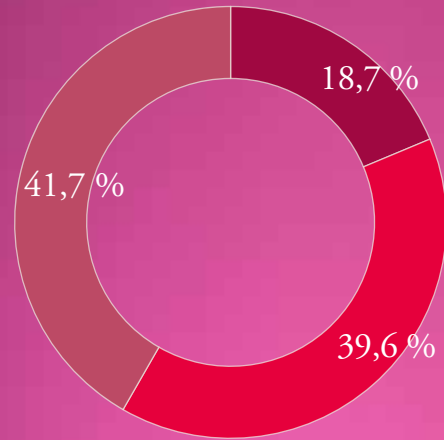
# ZAHLEN *Daten* FAKTEN

## Miete vs. Eigentum

Quelle: WIFO

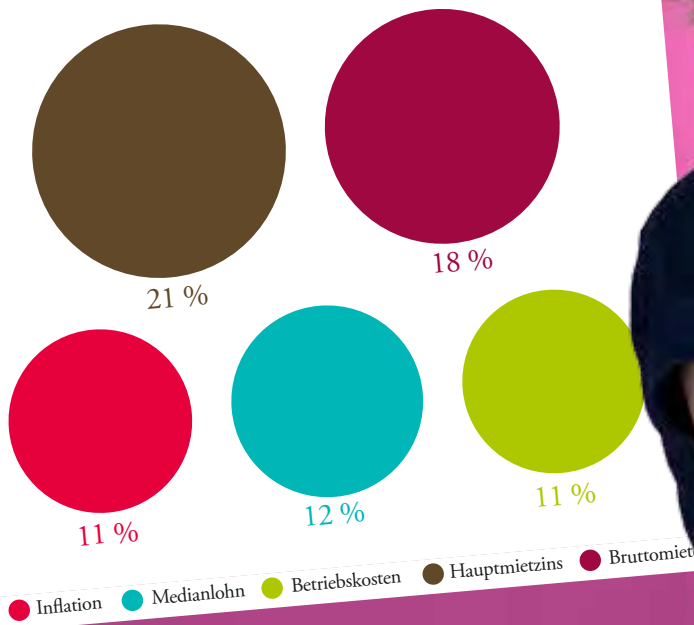


● Miete ● Eigentum ● Mietfrei z. B. Dienstwohnung



● Gemeindebau ● Genossenschaft ● Private Miete

## Mieten wachsen schneller als der Lohn Anstieg 2010 bis 2015



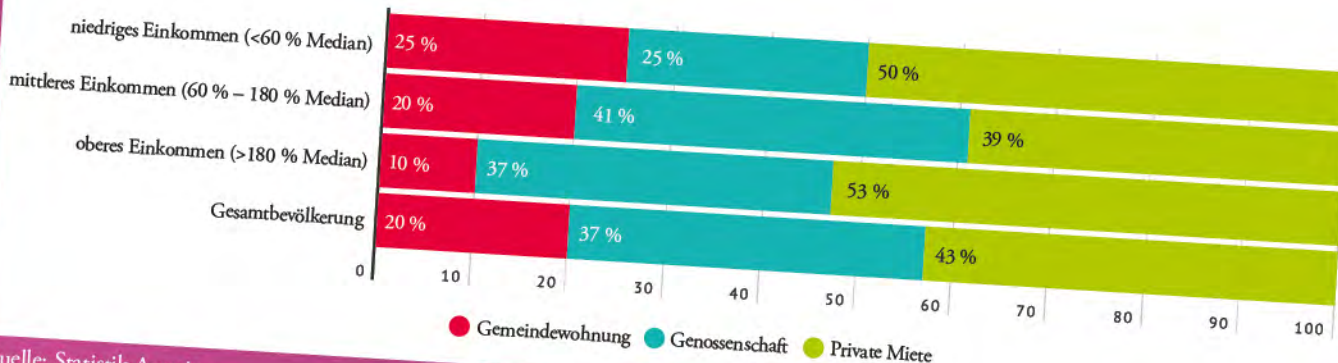
Quelle: Statistik Austria





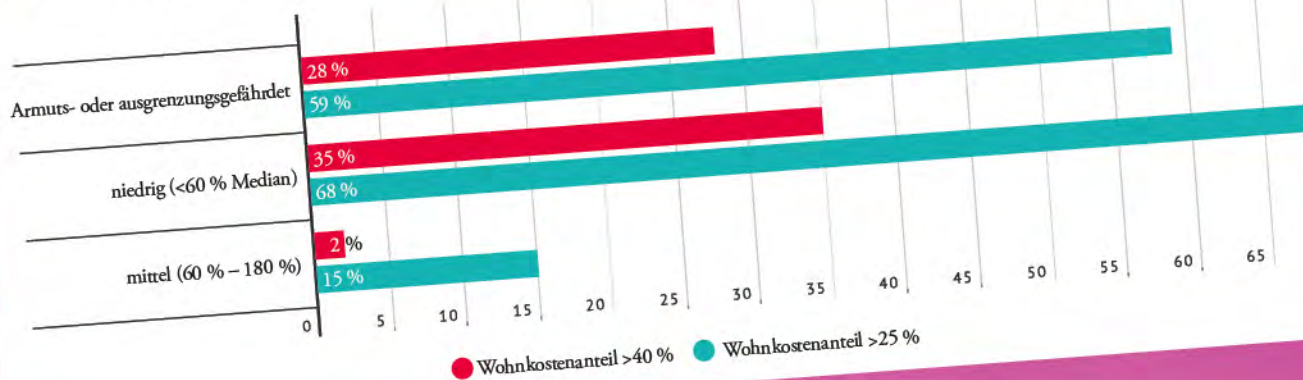
# Teures Wohnen

## Vermietung nach Einkommensbereich



Quelle: Statistik Austria

## Belastung durch Wohnkosten



Quelle: Statistik Austria

## Durchschnittliche Wohnkosten pro m<sup>2</sup>

Quelle: Statistik Austria



Angaben in Euro





# Wie urban ist Armut?

*Stadtluft versprach über Jahrhunderte nicht nur Freiheit, sondern auch Wohlstand.  
Doch erfüllen unsere Städte heute diese Annahme?*

John Evers

Erwachsenenbildner und Historiker

Seit dem Jahr 2008 leben weltweit erstmals in der Geschichte mehr Menschen in urbanen Räumen als in ländlichen Gebieten. Die Urbanisierung oder „Verstädterung“ gehört zweifellos zu den aktuellen Megatrends. Ganz neu ist das Phänomen freilich nicht. Während im Mittelalter und in der frühen Neuzeit städtische Lebensformen noch eine extreme Ausnahmeerscheinung darstellten, entwickelten sich mit der Industrialisierung in Europa Millionen-Metropolen wie London, Paris, aber auch Wien.

## Ungleicher städtischer Wohlstand

Neben der Erweiterung der Stadtgebiete bildeten vor allem massive Migrationswellen den Hintergrund dieses urbanen Aufschwungs. Menschen flohen hier insbesondere vor Lebensverhältnissen, aber auch Lebensformen, die als arm und/oder beengend empfunden wurden. Ähnlich wie heute in Mumbai, Mexiko-Stadt oder Schanghai trafen aber die Erwartungshaltungen der „Zugezogenen“ u. a. auf die harte Realität einer extrem ungleichen Verteilung des städtischen Wohlstands.

Weltweit betrachtet ist Armut seit dem Beginn der Industrialisierung so generell ein Phänomen, das als urbanes Problem wahrgenommen wird. So leben z. B. – trotz des Rückgangs extremer Armut – noch immer rund zwei Drittel der Armen Lateinamerikas in gleichzeitig oft boomenden Städten. Auch wenn Österreich von den Lebensverhältnissen des

globalen Südens weit entfernt ist, findet sich dieses „urbane Paradoxon“ – Wachstum, Reichtum und Armut – auch bei uns. So liegen der reichste wie der ärmste Bezirk des Landes nur ein paar U-Bahn-Stationen voneinander entfernt: die Wiener Bezirke 1 bzw. 15. Andersherum betrachtet war zwar 2015 das Bruttoinlandsprodukt pro Kopf in den urbanen Räumen um mehr als ein Zehntel höher als in den ländlichen Gebieten. Gleichzeitig sahen sich aber 28,3 Prozent der BewohnerInnen der 31 größeren Städte in Österreich von Armut und sozialer Ausgrenzung bedroht.

Das ist wiederum ein doppelt so hoher Wert wie am Land. Betrachtet man die aktuellen Zahlen des statistischen Amtes der Europäischen Union (Eurostat) genauer, liegt Österreich mit dieser „Armut-Schere“ zwischen Stadt und Land sogar auf Platz eins in der EU. Im medialen Diskurs um Fragen von Stadtentwicklung, Beschäftigung und Armut dominiert im Regelfall Wien. Doch tatsächlich ist Arbeitslosigkeit oder Armut keineswegs ein rein großstädtisches Phänomen. So wiesen 2016 neben Wien auch die AMS-Bezirke Graz, Baden, Gmünd, Oberwart sowie Spittal an der Drau, Villach, Klagenfurt und Völkermarkt Werte über zehn Prozent auf.

## Kleine und mittlere Städte betroffen

Besonders bemerkenswert erscheint demgegenüber, dass in Wien der Anteil an armutsgefährdeten Personen mit 23 Prozent der Bevölkerung zwar sehr hoch, aber doch deutlich unter dem städtischen Durchschnitt (28,3 Prozent) des Landes

liegt. Die harte Realität der über 700.000 Menschen, die in urbanen Räumen leben und von Armut betroffen sind, konzentriert sich somit speziell in den bei uns so typischen mittleren und kleineren Städten. Auch der österreichische Städtebund weist darauf hin, dass Österreichs Städte einen großen Teil der Belastungen, die sich aus der Armutsproblematik ergeben, zu tragen haben.

Aktuelle bzw. vergleichende Studien zum Thema Armut in Österreichs Städten findet man hier oder auch an anderer Stelle nicht. So erschien der erste und letzte Armutsbericht zur zweitgrößten Stadt des Landes, Graz, im Jahr 2010. Trotzdem liegen gerade zur steirischen Landeshauptstadt einige aufschlussreiche Fakten und Feststellungen von wissenschaftlicher Seite vor.

## Am Beispiel Steiermark

Obwohl Graz eine dynamische Wirtschaftsregion mit einem überdurchschnittlich hohen Pro-Kopf-Einkommen ist, lebt hier weit mehr als die Hälfte der steirischen Mindestsicherungs-BezieherInnen. Der steirische Armutsbericht hält dazu fest: „In Städten treten soziale Probleme und soziale Ungleichheit oft deutlicher zutage als in stärker ländlich geprägten Regionen. Die Familienstrukturen werden in größeren Städten stärker von Einpersonenhaushalten bestimmt, die sozialen Risiken (Arbeitslosigkeit, Krankheit, Alter) unmittelbarer ausgesetzt und damit auch häufiger von Armut bedroht sind. Hinzu kommt, dass sich in größeren Städten mehr MigrantInnen niederlassen, die aufgrund unterschiedli-

cher Formen der Diskriminierung zu den besonders armutsgefährdeten Gruppen zählen. Das rapide Anwachsen der Hilfsbedürftigen wird vor allem mit der zunehmenden Prekarisierung am Arbeitsmarkt bei gleichzeitig im Verhältnis überproportional steigenden Lebenshaltungskosten in Verbindung gebracht.“

Der Bericht zitiert das Sozialamt der Stadt Graz, demzufolge über die Hälfte der BezieherInnen im erwerbsfähigen Alter sogenannte AufstockerInnen sind: Sie erhalten also einen Zuschuss zum Arbeitslosengeld, zur Notstandshilfe oder zu einem geringen Erwerbseinkommen aus prekärer Beschäftigung, weil sie ihr Leben ansonsten nicht finanzieren könnten. Davon betroffen seien insbesondere Frauen mit Teilzeitarbeit und/oder mehreren Jobs mit einem Verdienst unterhalb der Mindestsicherung.

## Eklatante Rückstände

„Die Entwicklung, dass Arbeit nicht mehr die Wirkung habe, eine gesicherte Lebensführung zu ermöglichen, wird als wirtschaftlich, gesellschaftlich und sozial bedenklich eingestuft, Vorteile lägen ganz klar nur auf Seite der Wirtschaft“, zitiert der Bericht das Sozialamt. „Die ehemalige ‚Kerngruppe‘ in der Sozialhilfe der ‚kaum arbeitsfähigen‘ und ‚schwer hilfsbedürftigen‘ Menschen wachse zwar absolut, verliere aber in Relation an Bedeutung. Viele der Hilfsbedürftigen hätten eklatante Strom- und Mietrückstände und Probleme, allgemeine Grundbedürfnisse abdecken zu können.“

Während in der Steiermark insgesamt im Durchschnitt 1,3 Prozent der Wohnbevölkerung durch die Mindestsicherung unterstützt wurden, betrug dieser Anteil in Graz im Durchschnitt 3,3 Prozent, gefolgt von den Bezirken Leoben mit 1,8 Prozent und Bruck-Mürzschlag mit 1,7 Prozent (Stand Beginn 2014). Der Anteil aller von Armut betroffenen Personen in der Steiermark liegt allerdings mit 12,9 Prozent weit über jenem der Mindestsicherungsbeziehenden.

Nur ein Bruchteil jener, die von Armut betroffen sind, erhält also Mindestsicherung. Der Diskurs über die Armutsproblematik läuft – allerdings nicht nur hier – somit oft in die falsche Richtung.



© ÖGB-Verlag/Michael Mazohl

**Armut ist keineswegs nur ein Phänomen von Großstädten wie Wien: 28,3 Prozent der BewohnerInnen der 31 größeren Städte in Österreich sind von Armut und sozialer Ausgrenzung bedroht.**

Gerade verantwortliche PolitikerInnen einzelner Landeshauptstädte sind VorreiterInnen, wenn es um Schuldzuweisungen und Maßnahmen geht, die gegen von Armut betroffene Personen gerichtet sind. So meinte der Grazer Bürgermeister Siegfried Nagl im Wahlkampf 2016, dass die Mindestsicherung insgesamt eine „Fehlgeburt“ sei und stattdessen Menschen zu gemeinnützigen Arbeiten verpflichtet werden sollten.

## Repression gegen Wohnungslose

Graz war auch die erste Stadt, in der im Jahr 1996 wieder Bettelverbote erlassen wurden. Obwohl Studien inzwischen die Behauptungen einer organisierten „Bettlermafia“ widerlegt haben, folgten immer mehr Städte dem steirischen Negativbeispiel.

Eine etwas neuere, aber besonders dramatische Form der Repression gegen Betroffene ist die Verfolgung von Obdachlosen. So regte die Innsbrucker Bürgermeisterin Christine Oppitz-Plörrer Ende 2016 ernsthaft an, unerlaubtes Nächtigen im Freien mit bis zu 2.000 Euro zu bestrafen. Schon vorher versuchte die Stadt potenzielle Schlafplätze

durch das Bespritzen mit Wasser unbrauchbar zu machen.

Angesichts der realen Probleme – Innsbruck weist die höchsten Kosten für Wohnen in der gesamten Republik auf – ist das eine Prioritätensetzung, die nicht von allen InnsbruckerInnen geteilt wird. Bereits im Sommer 2016 hat demgegenüber der Sozialpolitische Arbeitskreis Tirol (SPAK) vor der sich verschärfenden Wohnproblematik gewarnt. Insbesondere eine Veränderung der Mietzinsobergrenzen sowie eine Nutzung leer stehender Wohnungen gemeinnütziger Bauträger wurden hier als konkrete Maßnahmen gegen die städtische Armut gefordert.

Urban Europe – Statistics on cities, towns and suburbs  
(Flaggschiff-Veröffentlichung „Das städtische Europa“ der Eurostat)  
[tinyurl.com/lwwlwa](http://tinyurl.com/lwwlwa)

Schreiben Sie Ihre Meinung an den Autor  
[john.evers@vhs.at](mailto:john.evers@vhs.at)  
oder die Redaktion  
[aw@oegb.at](mailto:aw@oegb.at)



# IM SCHATTEN DER ARMUT

*Obdachlosigkeit  
in Österreich*

*Wohnungslosigkeit kann jedel/n treffen, von Jugendlichen bis zu AkademikerInnen. Sandra Knopp und Udo Seelhofer gingen der Frage nach, wieso immer mehr Menschen in Wohnungsnot geraten, und stießen auf zum Teil überraschende Antworten.*

Text: Sandra Knopp und Udo Seelhofer | Fotos: Michael Mazohl



Früher Bahnhof, nun Schlafplatz: Am einstigen Nordbahnhof nächtigen Obdachlose. Eine offizielle Zahl, wie viele Menschen in Wien wohnungslos sind, gibt es nicht. Es gibt etwa 5.000 Plätze zur kurz- oder langfristigen Unterbringung.

**G**erade als sich Barbaras Krebsbehandlung dem Ende zuneigte, entschloss sich ihr Vermieter, den Mietvertrag nicht zu verlängern. Die Wohnung sollte verkauft werden. Somit stand Barbara plötzlich auf der Straße. Die Kauti- on für eine neue Wohnung konnte sie sich nicht leisten. „Ich war vorher selbstständig, durch die kostspielige Behandlung waren meine finanziellen Res- sourcen aufgebraucht.“ Aber Barbara ließ sich nicht entmutigen. Die Suche nach einer neuen Bleibe hatte oberste Priorität. Der Wendepunkt kam für Barbara, als sie im Radio von den „Shades Tours“ hörte. Diese Stadtführungen unterscheiden sich deutlich von den üblichen geführten TouristInnentouren: Obdachlos gewor- dene Menschen zeigen die Stadt aus einer sozialpolitischen Perspektive. So erzäh- len die Guides sowohl von den Herausforderungen als auch von den Lösungsan- sätzen und Einrichtungen für Obdachlose. „Ich habe dann gleich zum Hörer ge- griffen und Perrine Schober, die Gründerin von Shades Tours, angerufen“, erinnert sich Barbara. Bei einem Gespräch stellten beide fest, dass die Chemie passt, Bar- baras Schulung zur Führerin begann.

Das Wiener Straßenbild hat sich in den letzten Jahren stark verändert, erzählt Gründerin Perrine Schober: „Die Menschen gehen jeden Tag an Armut und Ob- dachlosigkeit vorbei und wissen gar nicht, wie sie reagieren sollen.“ Die Inspirati- on für Shades Tours holte sich Schober unter anderem aus Amsterdam, wo The- mentouren, die etwa durch das Rotlichtmilieu führen, angeboten werden. „Ich habe nachgedacht, wie ich das in Wien realisieren kann.“







Um ein Dach über dem Kopf zu haben, nächtigen obdachlose Menschen auch in abbruchreifen Gebäuden. Vor allem im Winter ist der Bedarf an Notschlafplätzen hoch: In den kältesten Wochen im Jänner 2017 standen 1.100 Plätze für akut wohnungslose Menschen zur Verfügung. Die durchschnittliche Auslastung im Winter 2016/2017 lag bei 92 Prozent. Zudem wurden von der Stadt Wien 160 zusätzliche Plätze für den Tagesaufenthalt in Wärmestuben geschaffen.

Ziel sei es, die Menschen so zu bilden, dass sie sich nicht unwohl fühlen, wenn sie einen obdachlosen Menschen sehen, und agieren können, wenn es nötig ist. „Es ist ein Projekt der sozialen Bildung für die Zivilbevölkerung.“ Viele gehen in die Touren, um etwas Gutes zu tun, und seien dann sehr überrascht, wie viel sie eigentlich bekommen haben, so Schober.

### Wohnraum dringend gesucht

Die Lage am österreichischen Wohnungsmarkt ist seit Jahren angespannt und spitzt sich weiter zu. Mit 1. April 2017 wurden die Mietrichtwerte in Österreich um 3,5 Prozent angehoben. Davon sind hierzulande rund 300.000 Haushalte betroffen. Im Durchschnitt bedeutet das für jeden Einzelnen rund 150 Euro Mehrkosten pro Jahr. Das kann sich nicht jeder leisten. Caritas-Wien-Geschäftsführer Klaus Schwertner appelliert an VermieterInnen, Baubranche und Politik: „Wir suchen kleine, abgeschlossene Wohneinheiten mit Bad und Kochgelegenheit ab 25 Quadratmeter zu leistbaren Preisen, nach Möglichkeit un-

befristet.“ Die Caritas mietet solche Wohneinheiten für KlientInnen an und übernimmt in der ersten Zeit eine Ausfallhaftung.

Laut Statistik werden wohnungslose Menschen stetig jünger. Rund ein Drittel der Betroffenen ist unter 30 Jahre alt. Das JUCA im 16. Bezirk, das Übergangwohnhaus der Caritas für junge Erwachsene zwischen 18 und 30 Jahren, hat sich dieser Zielgruppe angenommen. Philipp wohnt seit einem halben Jahr hier. Davor schlief er im Freien, auf der Donauinsel und beim Museumsquartier. Zu Hause habe es einfach nicht mehr gepasst: „Mit meinen Eltern habe ich mich sehr viel gestritten. Das hat sich immer mehr hochgeschaukelt, bis ich rausgeflogen bin.“

Im JUCA gefällt es dem 21-Jährigen sehr gut. „Die Mitbewohner und Betreuer sind sehr gemütlich. Es gibt keine Streitereien und niemand geht mir auf die Nerven. Das ist recht angenehm“, sagt er lachend. Vom JUCA erfuhr er

durch einen Freund: „Ich bin hierhergekommen und man hat mir sofort ein Zimmer gegeben.“

JUCA-Leiterin Andrea Fichtinger betont, dass es im JUCA vor allem um Grundversorgung und Notunterkunft gehe: „Wir haben hier im Haus 67 Einzelzimmer und eine Notschlafstelle mit 16 Plätzen.“ Vielen Jugendlichen fehle es an familiärem Rückhalt und tragfähigen sozialen Beziehungen. Einige haben Suchtprobleme, anderen fehlt der Schulabschluss. Die Jugendlichen können bis zu zwei

**„Viele gehen in unsere Touren, um etwas Gutes zu tun, und sind überrascht, wie viel sie selbst bekommen.“**

Perrine Schober, Shades Tours

Jahre im JUCA wohnen, in Einzelfällen auch länger. Andrea Fichtinger betont, dass die Jugendlichen mehrfach ins JUCA kommen können: „Viele sind es nicht gewohnt, sich an Regeln zu halten, und ziehen vorzeitig wieder aus. Andere schaffen es nicht, die Miete fristgerecht zu zahlen. Es handelt sich um Jugendliche, die noch nie selbstständig gewohnt haben und ihr eigenes Einkommen verwalten müssen und sich da-



Perrine Schober hat im Herbst 2015 „Shades Tours“ ins Leben gerufen. Obdachlose Guides zeigen Interessierten ihr Wien und geben Einblick in ihren Alltag. Das Ziel der mehrstündigen Touren: Menschen sollen sich im Kontakt mit Obdachlosen nicht unwohl fühlen und agieren können, wenn es nötig ist. Die Inspiration zu diesen außergewöhnlichen Führungen holte sich Perrine Schober übrigens in Amsterdam.

mit schwertun.“ Etwaige VermieterInnen bittet sie um Verständnis: „Unsere Zielgruppe kann nicht nachweisen, schon jahrelang in eigenen Wohnungen gelebt zu haben. Für sie ist es oft der erste Versuch.“

Im Jahr 2016 wandten sich rund 6.000 Menschen wegen Wohnproblemen an die Caritas. Caritas-Wien-Geschäftsführer Klaus Schwertner betont, dass steigende Mieten ein österreichweites Problem sind. „Seit 2008 sind die Wohnkosten um mehr als 18 Prozent gestiegen. Bei armutsgefährdeten Haushalten betrug die Steigerung gar 31 Prozent.“

Diese Fakten liegen schon lange auf dem Tisch, aber die Regierung hat die Probleme unterschätzt oder ignoriert“, kritisiert Schwertner. Das führt dazu, dass sich viele Menschen trotz Arbeit den notwendigen Wohnraum nicht mehr leisten können. Schwertner zitiert aus Wohnannoncen: Für eine 33-m<sup>2</sup>-Wohnung in Wien-Favoriten sind 678 Euro Miete veranschlagt, in Salzburg Stadt kostet eine 46 m<sup>2</sup> große Unterkunft 745 Euro Miete. Dazu kommt eine Kautions von mehr als 2.000 Euro. Auch die Kosten für Strom,

Wasser und Heizung müssen beglichen werden. „Von den BewohnerInnen im JU-CA kann sich das niemand leisten“, so Schwertner.

### **(K)eine Endstation für Ex-Häftlinge**

„Straße der Verlierer?“, fragt das Schild am Eingang des „s Häferl“ in der Nähe der U4-Station Margaretengürtel in Wien. „s Häferl“-Leiter Norbert Karvanek würde diese Frage eindeutig mit Nein beantworten. 220 Gäste werden dort pro Tag gratis bewirtet. Karvaneks Motto: „Ich bin kein Sozialarbeiter, ich bin ein Armenwirt.“ „s Häferl“ wurde vor fast 30 Jahren von der evangelischen Gefangenensozialarbeiterin Gerlinde Horn gegründet.

Eines der größten Probleme von Häftlingen, die mehrere Jahre abzusitzen hatten, ist, dass sie nicht nur Arbeit und Wohnung, sondern auch ihr soziales Umfeld verlieren. „Übrig bleiben oft nur die Eltern, und die sterben meistens weg“, so Karvanek. Um solche Menschen kümmerte sich Gerlinde Horn erst in ihrer Wohnung und später in der Tagesstätte „s Häferl“. „Wir sind so etwas wie die ‚evange-

lische Gruft‘. Hier arbeiten nur Ehrenamtliche, nur ich bin fix für zwölf Stunden angestellt.“

Laut Karvanek kommt ein Problem selten allein: „Obdachlose kommen leichter in Haft, Ex-Häftlinge werden leichter obdachlos.“ Ihnen fehle es an Betreuung, auch wenn sich die Verhältnisse diesbezüglich gebessert haben. Norbert Karvanek ist seit 15 Jahren fixer Bestandteil der „Häferl“-Crew. Die Einrichtung habe er durch Zufall kennengelernt: „Ich habe einen verrückten Künstler getroffen, mit dem habe ich Backgammon gespielt. Einmal haben wir gesagt: ‚Treffen wir uns im Häferl, dort ist der Kaffee billiger.‘“ Sein Freund sei nicht gekommen, aber er lernte dort Gründerin Gerlinde Horn kennen. Nach einem Gespräch mit ihr fasste Karvanek, der selbst sieben Jahre in Haft gewesen war, einen Entschluss: „Ich habe mir gesagt: ‚Norbert, du hast jetzt 20 Jahre am Stammtisch dahergeredet. Jetzt kannst du was tun!‘“

Im Jahr 2002 ging Gerlinde Horn in Pension, Norbert Karvanek übernahm und entwickelte das Angebot weiter. „In





Das JUCA im 16. Wiener Gemeindebezirk ist das Übergangwohnhaus der Caritas für junge Erwachsene zwischen 18 und 30 Jahren. Im Haus gibt es 67 Einzelzimmer und eine Notschlafstelle mit 16 Plätzen, auch an Gemeinschaftsräume wurde gedacht.

Vielen Jugendlichen fehlt es an familiärem Rückhalt. Im JUCA können sie bis zu zwei Jahre wohnen, in Einzelfällen länger. JUCA-Leiterin Andrea Fichtinger betont, dass die Jugendlichen wiederkommen können, falls sie abbrechen oder nach einem missglückten Umzug wieder obdachlos werden.



erster Linie sind wir ein Wirtshaus. Die Menschen fragen uns auch nach Gewand und Schuhen.“ Vor allem das Schuhwerk sei bei Obdachlosen immer wieder Thema. „Obdachlose brauchen ständig Schuhe. Wer wohnungslos ist, zieht diese auch in der Nacht nicht aus oder er hat sie im Schlafsack. Dadurch leidet das Schuhwerk mehr.“ Einmal im Monat bietet „s Häfel“ gemeinsam mit seiner Trägerin, der Diakonie Wien, eine Sozialberatung an: „Hier wird der Erstkontakt zu den Menschen hergestellt.“

### Unterschiedlicher Umgang

Laut Martin Schenk, Sozialexperte der Diakonie Wien, dreht es sich bei diesen Gesprächen häufig um Wohnprobleme wie Mietrückstände, gesundheitliche Nöte sowie den Verlust des Jobs oder der Mindestsicherung. Menschen gehen auf verschiedene Arten mit Wohnungsnot um, so Schenk: Frauen versuchen, irgendwo unterzukommen, bleiben auch in schwierigen Beziehungen, um sich den Wohnraum zu sichern.

Manches Ehepaar würde sich gerne scheiden lassen, bleibt jedoch zusammen, weil einer allein sich keine Woh-

nung leisten kann. Die Zahl an illegalen Substandard-Wohnungen steige: „Durch Arbeitsmigration aus Rumänien und Bulgarien gibt es viel Schwarzarbeit. Die Menschen leben ‚unsichtbar‘ in solchen Wohnungen. Dazu kommen Menschen aus dem Nahen Osten, die sich mit ihrem Einkommen am Wohnungsmarkt schwertun. Die geraten dann an Ausbeuter.“ Das Angebot an leistbarem Wohnraum müsse steigen, fordert Schenk. Die öffentliche Hand solle leistbaren Baugrund zur Verfügung stellen. Schenk betont die Wichtigkeit einer De-logierungsprävention: „In Wien gibt es hier bereits gute Entwicklungen. Diese braucht es flächendeckend in ganz Österreich.“

Jahrelang ging die etablierte Sozialarbeit davon aus, dass Menschen in einer Lebenskrise Wohnen erst wieder schrittweise erlernen müssten. Dafür wurden Übergangwohnangebote geschaffen. „Das ‚Housing First‘-Prinzip hingegen setzt auf Eigenverantwortung“, sagt Neunerhaus-Geschäftsführer Markus Reiter. Eigenständiges Wohnen steht im Vordergrund, die dazugehörige Betreuung richtet sich nach individuellen Bedürfnissen der Betroffenen. „Wenn jemand in einer Le-

benskrise ist oder Unterstützung braucht, kann er das am besten in einer eigenständigen Wohnform bewältigen. Zwischenschritte wie betreutes Wohnen braucht es nicht, Menschen können von Beginn an wohnen“, sagt Reiter. Ist die Betreuung abgeschlossen, können die KlientInnen – anders als bei anderen Einrichtungen – in der Wohnung bleiben und müssen nicht wieder umziehen. „Es geht darum, Betreuung und Wohnform klar zu trennen. Das ist der Knackpunkt.“ Derzeit habe das Neunerhaus etwa 110 Wohneinheiten an Bedürftige vermittelt. Von diesen haben 97 Prozent ein aufrechtes Mietverhältnis, die meisten davon haben laut Reiter auch die Betreuung bereits abgeschlossen: „Diese Erfolgsquote ist beachtlich.“

### Zugang verschärft

Dennoch werde es zunehmend schwerer, leistbaren Wohnraum bereitzustellen, sagt Reiter. „Wir reden regelmäßig mit Bauträgern, Genossenschaften und Wiener Wohnen. Was sich bei allen zeigt: Erwerbseinkommen, soziale Unterstützungsleistungen wie etwa die Mindestsicherung und die Wohnkosten gehen immer weiter auseinander.“ Reiter kriti-



siert auch die öffentliche Hand: „Dort wo Wohnbauförderungen und Steuergelder hineinfließen, gibt es für Armutsbetroffene und Wohnungslose wenig Hilfestellung, leistbaren Wohnraum zu finden.“ In den letzten Jahren wurden Zugangsregeln verschärft. Menschen, die um eine Gemeindeförderung ansuchen, müssen zwei Jahre durchgehend in Wien gemeldet sein. „Für Obdachlose ist das schon fast ein K.-o.-Kriterium. Wohnungslosigkeit führt oft zu Meldelücken.“ Diese Änderung ist für Reiter nicht nachvollziehbar. „Von einem Jahr aufs andere bekamen wir von Wiener Wohnen 140 Wohnungen weniger zugewiesen. Bis dahin hat es immer gereicht, wenn unsere SozialarbeiterInnen etwa mit AMS-Bezügen nachweisen konnten, dass Betroffene in Wien aufhältig waren.“

Reiter fordert, dass Obdachlosigkeit als Dringlichkeitsgrund bei der Wohnvergabe zu berücksichtigen wäre. Außerdem fordert er, dass bei befristeten Mietverträgen die Mindestfrist von drei auf zehn Jahre erhöht wird: „Das unterstützt

Familien, da es durch Befristungen zu häufigen Wohnungswechseln mit immer teureren Mieten kommt.“

Wer bei der Josefstädter Straße in Wien aus der U6 aussteigt und einmal um die Station geht, dem kann es passieren, dass er auf eine Gruppe von Menschen trifft, die vor einer grünen Tür auf Einlass warten. „wieder wohnen“ steht auf dem Schild

**„Obdachlosigkeit muss als Dringlichkeitsgrund bei der Wohnungsvergabe berücksichtigt werden.“**

Markus Reiter, Neunerhaus

darüber und gleich darunter „Josi – Tageszentrum für Obdachlose und Straßensozialarbeit“. „Wir dürfen nur 100 Menschen gleichzeitig ins Gebäude lassen. Wenn wir voll sind, müssen die anderen leider warten, bis jemand geht“, erklärt Leiterin Nora Kobermann. Im Josi selbst können Menschen all das machen, was sie auch in einer eigenen Wohnung tun können: duschen, Wäsche waschen, kochen, Schach spielen oder sich entspannen. In Depots kann persönliches Hab und Gut verwahrt werden.

An der Theke gibt es Kaffee, Tee, Brot, Marmelade und Butter. „Wir helfen den Menschen, aus ihrer Situation herauszukommen, indem wir Nachtquartiere und Übergangswohnungen vermitteln“, sagt

Kobermann. Josi unterstützt die Menschen bei der Geltendmachung von Ansprüchen wie der Mindestsicherung und AMS-Leistungen. „Zentral ist die Beschaffung von Dokumenten. Diese gehen auf der Straße oft verloren oder werden gestohlen.“

So nützlich und wertvoll Einrichtungen wie das Josi auch sind – Barbara war dort eher selten anzutreffen. „Ich wollte nicht mit den immergleichen schlimmen Schicksalen konfrontiert sein. Das zieht einen nur runter.“ Den Tag hat sie anders verbracht: „Ich habe den Kulturpass und bin damit ins Museum gegangen. Da konnte ich mir dann wenigstens einreden, dass das jetzt etwas Sinnvolles war“, sagt sie lachend. Die Wohnungssuche ist für Barbara gut ausgefallen: Seit einigen Wochen hat sie eine neue Bleibe. Ihr nächstes Ziel ist ein Job als Fremdenführerin. Die Ausbildung dazu hat Barbara bereits begonnen.

---

Schreiben Sie Ihre Meinung an die AutorInnen  
[udoseelhofer426@msn.com](mailto:udoseelhofer426@msn.com)  
[sandra.knopp@gmx.at](mailto:sandra.knopp@gmx.at)  
 oder die Redaktion  
[aw@oegh.at](mailto:aw@oegh.at)

# Ade Gemeinnützigkeit

*Die Koalition hat es bereits vereinbart, nun bekräftigt es die SPÖ im „Plan A“: Die strengen Grenzen für Spekulation im gemeinnützigen Wohnbau sollen aufgeweicht werden.*

Christian Bunke  
Freier Journalist

In der angelsächsischen ArbeiterInnenbewegung gibt es ein Sprichwort, das besagt: „Du kannst nur beeinflussen, was dir auch gehört.“ Damit ist gemeint, dass die Allgemeinheit nur dann die Kontrolle über wesentliche Dinge wie etwa Eisenbahnen, Post oder Wohnraum hat, wenn diese Dinge auch im Besitz der Allgemeinheit sind.

In der österreichischen Wohnpolitik sind in den vergangenen Monaten Maßnahmen in die Wege geleitet worden, die geeignet sind, wesentliche Teile eines solchen Einflusses auszuhebeln. Auf dem Spiel steht nicht weniger als der Fortbestand des gemeinnützigen Wohnbausektors in seiner derzeitigen Form.

Gemeinnützige Bauvereinigungen bauen keine Gemeindewohnungen. Diese werden schon seit etlichen Jahren kaum noch gebaut, auch wenn die Gemeinde Wien derzeit wieder ein paar Hundert von ihnen auf den Markt bringt. Rund eine Million Mietwohnungen gibt es, die in Österreich von sogenannten gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen vermietet werden.

## Gewinnbeschränkung

Dabei handelt es sich um Unternehmen wie die Sozialbau AG, die GEWOG, die GESIBA oder auch Alpenland. Zusammengefasst sind sie im „Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen“. Gemeinnützige Bauträger sind dabei schon einen Schritt vom Allgemeinut entfernt: Oft müssen Tausende oder

gar Zehntausende Euro an Genossenschaftsbeiträgen ausgegeben werden, um als MieterIn an eine solche Wohnung zu kommen. Das ist durchaus eine finanzielle Belastung. Im Gegensatz zum vollständig privaten und somit profitorientierten Wohnungsmarkt sind den gemeinnützigen Bauvereinigungen jedoch deutliche Grenzen auferlegt. So sind sie bei Bau und Vermietung den Grundsätzen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit verpflichtet. Sie dürfen nur kostendeckende Mieten verlangen und unterliegen einer Gewinnbeschränkung.

## Grenzen der Spekulation

Den EigentümerInnen wiederum dürfen nur Gewinne in Höhe von bis zu 3,5 Prozent des Stammkapitals ausgezahlt werden. Darüber hinausgehende Beiträge haben wieder in den gemeinnützigen Wohnbau zu fließen. Festgelegt ist dies im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.

In § 1 Absatz 3 heißt es dazu: „Das von gemeinnützigen Bauvereinigungen nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung erwirtschaftete Eigenkapital ist im Sinne eines Generationenausgleichs zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und zukünftiger Nutzer auf Dauer für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens gebunden und zu verwenden.“

Durch diese Regelung soll verhindert werden, dass mit gemeinnützigem Wohnraum aus Profitinteresse spekuliert wird. Gemeinnützige Wohnungen sollen auch für kommende Generationen leistbare Wohnungen bleiben. Damit könnte bald Schluss sein, geht es nach dem Willen der

Bundesregierung. Anfang März 2017 veröffentlichte Bundeskanzler Christian Kern mit großen Fanfarenklängen seinen „Plan A: Programm für Wohlstand, Sicherheit und gute Laune“.

Ab Seite 97 geht es um die Wohnsituation in Österreich. Darin ist zu lesen: „Fakt: 40.000 Obdachlose. Und jeder ist einer zu viel.“ Oder: „Unser Ziel: Gruft und Kluft schließen!“ Dieses Ziel soll scheinbar auf dem Wege eines Interessenausgleichs zwischen MieterInnen und Investoren erreicht werden. „Mit innovativen Ideen kann man beiden Seiten gleichermaßen gerecht werden“, heißt es auf Seite 100. Ziel sei es, „Kosten für alle zu reduzieren“.

Vor allem die gemeinnützigen Bauträger scheinen Motivation zu brauchen. Diesem Ziel sind einige Absätze gewidmet. Der „Plan A“ beschreibt die Problemlage folgendermaßen: „Gemeinnützige Wohnbauträger spielen eine wichtige Rolle bei der Bereitstellung von leistbaren Wohnungen. Im Moment können institutionelle Anleger (wie Versicherungen) allerdings nur sehr eingeschränkt in gemeinnützige Wohnbauträger investieren, da solche Anteile nur eingeschränkt handelbar sind.“

## Bisher wesentlich für Gemeinnützigkeit

Gerade dies war bislang ein wesentlicher Kern der für gemeinnützige Bauvereinigungen geltenden Bestimmungen. Dadurch soll eben spekulatives Aufkaufen und Verkaufen von gemeinnützigen Wohnungen verhindert werden. Der „Plan A“ möchte dies aufweichen: „Durch entsprechende Anpassungen könnte die





Investition in gemeinnützige Wohnbauträger für institutionelle Anleger deutlich interessanter werden. ExpertInnen gehen von einem Potential von ca. 2 Milliarden Euro pro Jahr aus, was jährlich etwa 10.000 zusätzlichen Wohnungen entspricht.“

Auch das Kapital von Versicherungskonzernen, etwa aus dem Bereich der sogenannten „prämienbegünstigten Zukunftsvorsorge“, soll mobilisiert werden. Erneut aus dem „Plan A“: „Aktuell werden ca. 30 Prozent der Mittel aus der prämienbegünstigten Zukunftsvorsorge in Aktien investiert. Wenn diese Mittel auch in Projekte für leistbares Wohnen umgelenkt werden, steht jährlich ein Potential von bis zu 2 Milliarden Euro zur Verfügung.“

## Schrillende Alarmglocken

Als diese Vorschläge in den „Plan A“ hineingeschrieben wurden, waren sie schon lange Bestandteil der Regierungsarbeit. In der Regierungsübereinkunft vom 30. Jänner 2017 ist auf Seite 6 unter der Überschrift „Zusätzliche Mobilisierung privaten Kapitals“ zu lesen: „Um institutionellen Anlegern Investitionen in Anteile gemeinnütziger Wohnbauträger zu erlauben, soll der künftige Verkaufspreis dieser Anteile über dem Kaufpreis liegen können, ohne dass es zu höheren Gewinnausschüttungen der Wohnbauträger kommen muss.“ Dafür sollen Teile des Gesetzes umgeschrieben werden. Im November möchte der Ministerrat die Reform beschließen.

Beim Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) schrillen bereits die Alarmglocken. In ei-

ner Stellungnahme vom 2. März heißt es, man begrüße zwar grundsätzlich die Mobilisierung privaten Kapitals, aber: „Mit dieser Neuregelung ist der Abverkauf von Anteilen an Gemeinnützigen Bauvereinigungen, steigender Druck auf Dividenden, der Abfluss von gemeinnützigem Kapital, der Verkauf von Gebäuden bzw. Wohnungen und letztlich eine Steigerung der Wohnungskosten (Mieten) verbunden. Der Vorschlag führt nicht zu einer Erhöhung des Outputs an leistbarem Wohnraum, sondern setzt das System der Wohnungsgemeinnützigkeit aufs Spiel.“ Kurz zusammengefasst befürchten die gemeinnützigen Bauvereinigungen durch die Gesetzesveränderung eine schleichende Privatisierung des gemeinnützigen Wohnraums. Diese könnte drastische Preis- und Mietensteigerungen bedeuten, mit allen negativen Konsequenzen für die MieterInnen.

## Wer profitiert?

Tatsächlich kocht schon längst die parlamentarische Gerüchteküche. So stellte die grüne Nationalratsabgeordnete Gabriela Moser am 3. März eine Anfrage, in der sie darauf Bezug nahm. Darin heißt es: „Wohlinformierte Kreise berichten, die SPÖ, die teilweise über Beteiligungen namhafte Anteile an GBV (Gemeinnützigen Bauvereinigungen) hält, wolle diese verkaufen. Mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf würden die Anteile u. U. schlagartig stark an Wert gewinnen. Schätzungen gehen davon aus, dass der Wert der Anteile, den die SPÖ direkt und indirekt über die Wiener Arbeiterheime an der Sozialbau hält, um 16 Mio Euro

steigen würde.“ Moser hat auch andere EigentümerInnen im Blick: „Das **ÖVW** gehört der Erste Bank, das Stammkapital beträgt 218.018,50 Euro. In der Bilanz ist der Wert noch niedriger angesetzt. Der Substanzwert beträgt rund 40 Mio. Euro. Wenn diese Gesetzesänderung kommt, wäre der Anreiz für die Erste Bank, zu verkaufen, wohl hoch.“

Man hat nur die Kontrolle über das, was einem gehört: Die geplanten Änderungen beim Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz verschieben solche Kontrollmöglichkeiten zu Ungunsten der MieterInnen. In anderen Ländern wie zum Beispiel der Bundesrepublik Deutschland hat man damit bereits Erfahrungen gemacht. Vorhaben wie das hier diskutierte führten dort zu einer großflächigen Totalprivatisierung gemeinnützigen Wohnraumes. In der Hauptstadt Berlin gibt es deshalb eine Mietenkrise, die jene in Österreich noch in den Schatten stellt. Es ist stark zu hinterfragen, ob Österreich hier nacheifern soll.

---

Der „Plan A“ findet sich hier.  
Wohnbaupolitisches ab Seite 100:  
[tinyurl.com/kkexdcg](https://tinyurl.com/kkexdcg)

Stellungnahme der GBV gegen die geplante  
Gesetzesänderung:  
[www.gbv.at/Page/View/4645](https://www.gbv.at/Page/View/4645)

Anfrage von Gabriela Moser:  
[tinyurl.com/moadm3y](https://tinyurl.com/moadm3y)

Schreiben Sie Ihre Meinung an den Autor  
[christian@bunke.info](mailto:christian@bunke.info)  
oder die Redaktion  
[aw@oegb.at](mailto:aw@oegb.at)

Die räumlichen Grenzen einer Stadt werden durch die Ortsschilder schnell sichtbar, ihre wirtschaftliche und soziale Bedeutung geht aber weit über diese Grenzen hinaus: Auch die Menschen am Land profitieren von ihrer Infrastruktur.

# Auch fürs Umland von Nutzen

*Von der städtischen Infrastruktur profitieren nicht nur die StädterInnen.  
Nötig wäre eine Ausweitung der Investitionen.*

**Romana Brait**

*Abteilung Wirtschaftswissenschaft der AK Wien*

**D**ie Abwanderung in die Städte und das damit verbundene Wachstum ist auch in Österreich zu beobachten und hat für neue Diskussionen über die Stadt als Lebens- und Wirtschaftsraum gesorgt. Da die finanzielle Lage der meisten Städte prekär ist, bräuchte es eine Ausweitung der öffentlichen Investitionen, um das aktuelle Wohlstandsniveau erhalten zu können.

## Städte wirken positiv für das Umland

Die räumlichen Grenzen einer Stadt werden durch die Ortsschilder schnell sichtbar, ihre wirtschaftliche und soziale Bedeutung geht aber weit über diese Grenzen hinaus. Erstens sind Städte Knotenpunkte wirtschaftlichen Handelns: Weil

mehr Leute auf engerem Raum wohnen, ist es leichter, die passenden KundInnen, PartnerInnen und/oder LieferantInnen zu finden. Zudem profitieren Firmen in Städten von einer größeren Verfügbarkeit Erwerbstätiger mit höherer Bildung. Umgekehrt können auch ArbeitnehmerInnen ihre qualifizierten Fähigkeiten besser einsetzen. Dies begünstigt Innovationen, führt zu einer höheren Produktivität und schlägt sich letztendlich in einer höheren Wirtschaftsleistung nieder.

Dies gilt natürlich auch für die Beschäftigung: Von den in Städten geschaffenen Jobs profitieren auch ArbeitnehmerInnen aus dem Umland, denn gut 200.000 von 800.000 Wiener Beschäftigten stammen aus dem Umland. Zweitens erfüllt gerade die öffentliche Hand in Städten überregionale Aufgaben, deren Nutzen über die Stadtgrenzen hinausgeht. So wird die städtische Infrastruktur

wie etwa Straßen oder der öffentliche Nahverkehr auch von den BewohnerInnen des Umlandes genutzt, etwa um zur Arbeitsstätte zu gelangen, Behördengänge zu erledigen oder zur Freizeitgestaltung. Für Bau und Erhaltung dieser Infrastruktur kommen die Städte meist allein auf.

Große überregionale Bedeutung kommt zudem höheren Bildungseinrichtungen wie Fachhochschulen und Universitäten zu, denn sie garantieren adäquate Ausbildungsmöglichkeiten für die nächste Generation. Nicht zuletzt verbessern Kultur- und Sporteinrichtungen (z. B. Schwimmbäder, Sportplätze, Theater, Museen etc.) das Freizeitangebot.

Bereits heute lebt fast die Hälfte der österreichischen Bevölkerung in Städten mit über 10.000 EinwohnerInnen – Tendenz: steigend. Die Österreichische **Raumordnungskonferenz** prognostiziert für den



Zeitraum 2014–2030 das höchste Wachstum mit geschätzt 10 bis 27 Prozent für die größeren Städte Österreichs inklusive Einzugsgebiet: Wien, Graz, Linz, Salzburg, Innsbruck.

Für die Städte bietet das Wachstum einerseits viele Chancen, da überproportional viele junge und gut ausgebildete Menschen hinzukommen. Andererseits bedeutet dies auch große Herausforderungen: Bedarf an neuem Wohnraum, Schulen, Kindergärten, öffentlicher Nahverkehrsanbindung, Straßen usw. Oft muss die gesamte Infrastruktur neu geschaffen werden. Aus wirtschaftlicher Sicht müssen die Investitionen mit dem Bevölkerungswachstum Schritt halten, um das bestehende Wohlstandsniveau aufrechtzuerhalten.

Allerdings sanken die Ausgaben der Gemeinden für Investitionen im Jahr 2016 gegenüber dem Vorjahr leicht ab ebenso wie der Anteil der Gemeindeinvestitionen an den gesamten öffentlichen Investitionen. Gerade Investitionstätigkeiten auf Gemeindeebene entfalten aber für die lokale Wirtschaft positive Nachfragewirkungen und stärken dadurch die inländische Wertschöpfung.

### Strikte Budgetregelungen bremsen

Ein Problem für die öffentlichen Investitionen ist ein zu enger budgetärer Spielraum. Die im österreichischen Stabilitätspakt umgesetzten europäischen Regelungen beschränken die Möglichkeit, Investitionen mittels Schuldenaufnahme zu finanzieren. Demnach dürfen die österreichischen Gemeinden zusammen eine **strukturelle Neuverschuldung** von 0,02 Prozent des BIP nicht übersteigen. Dabei erhöhen Investitionen langfristig das produktive öffentliche Vermögen und bilden damit die Grundlage für zukünftigen Wohlstand.

Noch dazu werden gerade langlebige Investitionen auch von zukünftigen Generationen genutzt. Eine schuldenbasierte Finanzierung von Investitionen ist unter diesen Gesichtspunkten also durchaus gerechtfertigt und angesichts der günstigen Refinanzierungsmöglichkeiten aufgrund der aktuell niedrigen Zinsen ökonomisch zweckmäßig. Wird zu lange nicht oder zu wenig investiert, lebt man also zu lange von der Substanz, kann dies

langfristig negative Folgekosten nach sich ziehen.

So können Sparmaßnahmen im Bildungsbereich zu Wohlstandsverlusten in zukünftigen Generationen führen, die Vernachlässigung von Erneuerung bei Gebäuden zu Sicherheitsproblemen in Ernstfällen, fehlende Straßenerhaltung zu Zusatzkosten für Staus und so weiter.

### Mittel an kleine Gemeinden verteilen

Ein weiterer Grund für die prekäre Finanzlage der Städte ist die derzeitige Mittelverteilung im Finanzausgleich. Die Einnahmen der Gemeinden (inkl. Städte) beruhen zwar zum Teil auf eigenen Einnahmen (aus Kommunal- und **Grundsteuern**), zu einem größeren Teil jedoch auf Ertragsanteilen und Transfers. Ertragsanteile sind Anteile am gemeinsamen Steuertopf von Bund, Ländern und Gemeinden, die über den Finanzausgleich verteilt werden.

Sie berücksichtigen die überregionale Aufgaben größerer Gemeinden durch den sogenannten „abgestuften Bevölkerungsschlüssel“. Dieser ist ein zentrales Kriterium in der Verteilung der Ertragsanteile für die Gemeinden und vergütet zentralörtliche Funktionen von Städten durch höhere Mittelzuteilungen je nach Gemeindegröße.

Neben den Ertragsanteilen spielen die Transfers – und hier insbesondere die Transfers zwischen Ländern und Gemeinden – eine wichtige Rolle für die Gemeindeeinnahmen. Einerseits leisten die Gemeinden in den Bereichen Krankenanstalten Kofinanzierungen an die Länder, die sich über alle Gemeinden hinweg im Jahr 2015 auf insgesamt rund 1,2 Milliarden Euro beliefen.

Insgesamt sind Gemeinden mit bis zu 1.000 EinwohnerInnen Nettoempfängerinnen, ab 1.001 EinwohnerInnen besteht jedoch ein negativer Transfersaldo. Das bedeutet, dass die Gemeinden mehr Transfers an die Länder leisten, als sie erhalten. Innerhalb der länderinternen Finanzausgleiche kommt es durch die mit der Gemeindegröße zunehmende Belastung an Transferzahlungen an die Länder zu einer Verschiebung zulasten der Städte und zugunsten von Kleinstgemeinden. Um eine qualitativ gute Infrastruktur für wachsende Regio-

nen aufbauen zu können, braucht es eine Ankurbelung der öffentlichen Investitionstätigkeit. Hierfür sind jedoch Änderungen des aktuellen europäischen und österreichischen Budget-Regelwerks nötig: Durch die Einführung der sogenannten „**goldenen Investitionsregel**“ würden die Nettoinvestitionen aus den aktuellen Grenzwerten für die Neuverschuldung ausgenommen.

Ein wichtiger Schritt für eine größere finanzielle Autonomie und eine bessere Einnahmensituation für alle Gemeinden wäre eine Stärkung der eigenen Steuereinnahmen durch eine Reform der Grundsteuer, die derzeit anhand veralteter **Einheitswerte** bemessen wird. Für den städtischen Raum ist dabei wichtig, dass eine Abwälzung auf die MieterInnen verhindert wird.

### Städte finanziell absichern

In der Mittelverteilung durch den Finanzausgleich braucht es eine Einschränkung des Transferwesens, um die finanzielle Autonomie der Gemeinden wieder zu stärken. Hier brachte das neue Finanzausgleichsgesetz 2017 zwar eine gewisse Begrenzung der Umlagen, verlagerte jedoch gleichzeitig den ehemals durch den Bund getätigten Zuschuss für den Finanzkraftausgleich an die Länder, wodurch der Anteil an Landstransfers in den Gemeindebudgets steigen wird.

Mit dem neuen Finanzausgleich wird der Erfüllung öffentlicher Aufgaben endlich größere Bedeutung beigemessen. Die Finanzausgleichspartner Bund, Länder und Gemeinden einigten sich erstmals auf das Konzept der Aufgabenorientierung, bei dem Finanzmittel je nach Herausforderung und Qualität der erbrachten öffentlichen Leistungen verteilt werden. Geplant ist ein Pilotprojekt in der Kinderbildung und -betreuung (0- bis 6-Jährige) ab 2018 sowie im Pflichtschulbereich ab 2019.

---

Schreiben Sie Ihre Meinung  
an die Autorin  
[romana.brait@akwien.at](mailto:romana.brait@akwien.at)  
oder die Redaktion  
[aw@oegb.at](mailto:aw@oegb.at)

# Mehr als (nur) ein Dach überm Kopf

*Besonders den Gewerkschaften war es immer schon ein Anliegen, dass Menschen sich in ihren Wohnungen reicher fühlen, als sie es ökonomisch eigentlich sind.*

Astrid Fadler  
Freie Journalistin

**A**nfangs – beispielsweise im Jahr 1911, als die Wohnbaugenossenschaft der Eisenbahner gegründet wurde – ging es tatsächlich noch darum, für die bedürftigsten Mitglieder „ein bescheidenes, aber schönes und gesundes Heim zu schaffen“. Gebaut wurde dort, wo es viele Mitglieder und erschwingliche Grundstücke gab.

Die Genossenschaft gibt es bis heute, der gewerkschaftliche Hintergrund der BWS-Gruppe ist aber wie bei manch anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern nicht auf den ersten Blick zu erkennen. In den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden drei Wohnbauvereinigungen, deren Bezug zur Gewerkschaft bis heute eindeutig geblieben ist: WBV-GPA, WOGEM und WBV-GÖD.

Die gewerkschaftliche Wohnbauvereinigung für Privatangestellte wurde 1953 gegründet, damals firmierte diese Gewerkschaft noch unter dem Kürzel GAP. Ihr Vorsitzender **Friedrich Hillegeist** investierte viel Zeit und Energie in die Idee einer gewerkschaftseigenen Wohnbauvereinigung, die – nicht zuletzt wegen des erforderlichen Gesellschaftskapitals in der Höhe von 500.000 Schilling durch die GAP – ziemlich umstritten war. Nicht wenige Funktionäre prophezeiten damals ein Fiasko.

## Positive Entwicklung

Die ersten Bauten entstanden in der Favoritenstraße 235 – ein geschichtsträchtiger Ort, wie sich bald herausstellte: Bei

den Aushubarbeiten fand man das Fundament eines ehemaligen Ziegelofens. In dieser Gegend hatte **Victor Adler** die katastrophalen Lebens- und Arbeitsbedingungen der ArbeiterInnen in den Ziegelfabriken studiert. Im Laufe der Jahrzehnte folgten noch zahlreiche weitere innovative und zum Teil prämierte Bauvorhaben in Wien, Niederösterreich und der Steiermark: 1957 in Kapfenberg das damals höchste Haus der Steiermark; 1997 die Frauen-Werk-Stadt in Wien-Floridsdorf (gemeinsam mit der Gemeinde Wien); 2001 die Adaptierung von einem der vier Wiener Gasometer inklusive Studierendenheim.

## Innovationsgeist

Im Jahr 2004 entstand ein Integrationsprojekt in Simmering gemeinsam mit der Kreativagentur Hallamasch. Die 112 Wohnungen wurden je zur Hälfte mit ZuwanderInnen und alteingesessenen ÖsterreicherInnen belegt. 2006 wurde in Kooperation mit der Baugruppe [ro\*sa] das Frauenwohnprojekt ro\*sa Johanna Dohnal Haus im 22. Wiener Gemeindebezirk errichtet. 2016 erhielt die WBV-GPA den Bauherrenpreis für das Obdachlosen-Wohnheim „Neunerhaus Hagenmüllergasse“.

Innovationsgeist, das bedeutet auch offen zu sein für neue Technologien: Neben ökologischen Weiterentwicklungen wie Solaranlagen, LED-Beleuchtung und **Geothermie-Anlagen** sind in einigen größeren Wohnanlagen interaktive Info-Screens zentral im Stiegenhaus installiert. Die zahlreichen Servicefunktionen werden laufend auf Anregungen

der MieterInnen erweitert. Für ältere BewohnerInnen werden seniorengerechte Adaptierungen in Kooperation mit dem Pensionistenverband und der technischen Hausverwaltung der WBV angeboten. Um die finanziellen Belastungen in einem vertretbaren Rahmen zu halten, wurde ein spezielles Finanzierungsprogramm mit einer Bausparkassa entwickelt.

MieterInnen-Mitbestimmung wird bei der WBV-GPA großgeschrieben: Sie hat 1989 als erste gemeinnützige Wohnbauvereinigung ein Mietermitbestimmungsstatut erstellt. Seitdem finden regelmäßige Treffen zwischen MitarbeiterInnen der WBV-GPA und MieterbeirätInnen sowie MieterInnenversammlungen in den Gemeinschaftsräumen statt. MieterInnenfeste werden gesponsert und, wenn gewünscht, durch den Veranstaltungsservice der WBV-GPA organisiert.

## Zinstief und Preissteigerungen

Wie alle anderen gemeinnützigen Bauvereinigungen, die öffentliche Förderungen in Anspruch nehmen, ist die WBV-GPA seit 1994 gesetzlich verpflichtet, den MieterInnen nach zehn Jahren eine Kaufoption anzubieten, sobald der Eigenmittelanteil einen bestimmten Betrag übersteigt.

Geschäftsführer Michael Gehbauer steht dieser Möglichkeit aus mehreren Gründen skeptisch gegenüber: „In Wohnhäusern mit einem Mix aus Mietern und Eigentümern ist es immer schwieriger, etwa bei Sanierungsarbeiten zu einem Konsens zu kommen. Und ich sehe durch die Kaufoption ein Grund-



prinzip des sozialen und gemeinnützigen Wohnbaus gefährdet, nämlich qualitativ hochwertigen Wohnraum dauerhaft günstig zur Verfügung zu stellen. Denn ins Eigentum übertragene Wohnungen können von den Besitzern teuer vermietet oder gar Spekulationsobjekte werden.“

Niedrige Zinsen haben auf dem Wohnungsmarkt gleich mehrere Veränderungen bewirkt. Erstens: Bankkredite sind so billig, dass die Verzinsung heute ähnlich niedrig ist wie bei den geförderten Krediten. Das führt dazu, dass Wohnungen vermehrt frei finanziert werden. Auf Förderungen zu verzichten hat für Wohnbauträger den Vorteil, dass sie die strengen Vorgaben (bezüglich Nachhaltigkeit, Ökologie etc.) für geförderte Projekte nicht erfüllen müssen. Zweitens: Da die Zinsen für Sparguthaben schon länger deutlich unter der Inflationsrate liegen, sind Immobilien eine begehrte Geldanlage bzw. viele entscheiden sich für Eigentum statt Miete.

Vor allem dadurch sind die Grundstückspreise in den vergangenen Jahren exorbitant gestiegen. Dieses Preishoch hat zwei Effekte: Die für die Wohnbauförderung vorgegebenen Preisobergrenzen können oft nicht mehr eingehalten werden, daher werden mehr Objekte frei finanziert. Die WBV-GPA errichtet jedoch weiterhin größtenteils geförderte Mietwohnungen.

### Smart und erschwinglich

Die 1956 gegründete WOGEM (Gemeinnützige Wohn-, Bau- und Siedlungsgesellschaft für Gemeindebedienstete GesmbH) hat in ihren Anfangsjahren zwar überwiegend Eigentumswohnungen gebaut, bietet aktuell aber keine Wohnungen mit Kaufoption an. Firmenphilosophie ist, die Wohnungen dauerhaft selbst zu verwalten.

Derzeit werden überwiegend frei finanzierte Wohnungen errichtet, die trotzdem erschwinglich sein sollen – also ohne viel „Schnickschnack“, wie Prokurist Robert Walter erklärt: „Dank intelligenter Grundrisse wird kein Platz verschwendet. Aus Kostengründen verlegen wir beispielsweise auch noch immer die quadratischen 15 x 15 cm-Fliesen, obwohl der Trend zu größeren Formaten geht. Unser für manche vielleicht altmodisch anmutender Spareifer wirkt sich im Börsel der

© CLASSEN, BERNHARD/Action Press/pictureesk.com



**Die Wohnbauvereinigung der GPA baute ihre ersten Bauten in der Favoritenstraße in Wien – in jener Gegend, in der Victor Adler arbeitete und die üblen Bedingungen der Ziegelerarbeiter anprangerte. Auch das frühere Gasometer hat sie adaptiert, Studierendenheim inklusive.**

Mieter und Mieterinnen positiv aus.“ Die Wohnungen sind nur für Mitglieder der Gewerkschaft younion erhältlich.

Die WOGEM verfügt zu zwei Dritteln über Zweizimmerwohnungen, das bedeutet rund 65 m<sup>2</sup> im Altbau und in den neuen Smart-Wohnungen 55 bis 58 m<sup>2</sup>. Für das Facility Management sind nach wie vor viele klassische HausbesorgerInnen zuständig. Sobald diese in Pension gehen, werden die BewohnerInnen vor die Wahl gestellt, ob sie in Zukunft lieber eine externe Hausreinigung möchten oder weiterhin eine/n angestellte/n HausbesorgerIn. Robert Walter: „Zu rund 70 Prozent fällt die Entscheidung zugunsten der günstigeren externen Hausreinigung.“

### Flächenoptimiert

Ebenfalls 1956 gegründet wurde die Wohnbauvereinigung der Gewerkschaft Öffentlicher Dienst. Seit damals errichtet und verwaltet die WBV-GÖD im gesamten Bundesgebiet zahlreiche Wohnhäuser und Reihenhaussiedlungen – rund 300 Wohneinheiten pro Jahr, zum Teil auch Kleingartenwohnsiedlungen, außerdem spezialisierte Seniorenpflegeheime und

Infrastrukturbauten wie Kindergärten oder Polizeistationen. Geschäftsführer Michael Baumgartner: „Eigentum – ob als Miete mit Kaufoption oder frei finanziert Sofortkauf – ist sehr begehrt.“

Durch sinkende Haushaltsgrößen und steigende Grundstückspreise geht der Trend eher zu kompakten und flächeneffizienten Einheiten. Doch die Lebensqualität der Bewohner kommt dabei nicht zu kurz. Alle unsere Wohnungen verfügen über Balkone, Loggien, Terrassen oder kleine Gärten.“ Bis in die 1990er-Jahre wurden neue Wohnungen hauptsächlich an GÖD-Mitglieder vergeben, heute ist dafür keinerlei Mitgliedschaft mehr erforderlich. GÖD-Mitglieder werden allerdings bei der Vergabe besonders berücksichtigt.

Publikation zum 60-jährigen Bestehen der WBV-GPA:  
[tinyurl.com/knspsbo](http://tinyurl.com/knspsbo)

Schreiben Sie Ihre Meinung an die Autorin  
[afadler@aon.at](mailto:afadler@aon.at)  
oder die Redaktion  
[aw@oegb.at](mailto:aw@oegb.at)

# Wider die Auswüchse des Marktes

*Eine Reform des Mietrechts ist längst überfällig, um leistbares Wohnen auch in Zukunft zu gewährleisten – und um MieterInnen Rechtssicherheit zu geben.*

Walter Rosifka

Abteilung Konsumentenschutz der AK Wien

In Wien werden rund sieben von zehn Mietverträgen jährlich im privaten Mietwohnungssegment abgeschlossen – insgesamt sind es 55.000. Dabei stechen zwei Fakten besonders hervor: Erstens sind die Mieten hier um durchschnittlich 41 Prozent höher als im sozialen Wohnbau, außerdem sind zwei Drittel dieser Verträge befristet. Dies wird von der Immobilienwirtschaft und den ihr nahestehenden politischen Kräften gerne damit gerechtfertigt, dass „die Privaten“ keine Steuervorteile hätten und keine Förderungen bekämen. Das ist falsch. Viele Sanierungen und Neubauten von privaten EigentümerInnen oder Bauträgern wurden und werden direkt aus den Mitteln der Wohnbauförderung unterstützt.

## Vielfältige Förderungen für Private

Seit Beginn der sanften Stadterneuerung wurden etwa in Wien mehr als 2,5 Milliarden Euro Sanierungsförderung an private Vermieter gewährt, oft handelte es sich dabei sogar um nicht rückzahlbare Zuschüsse. Zusätzlich werden in Österreich jährlich etwa 400 Millionen Euro an Wohnbeihilfen ausbezahlt – auch diese kommen den privaten Vermietern finanziell zugute. Dazu kommt die indirekte Förderung durch die öffentliche Hand und damit letztlich der SteuerzahlerInnen. Der Wert von Immobilien und ihre Wertsteigerungen resultieren nämlich oft nicht aus der eigenen Leistung der EigentümerInnen, sondern aus den Investitionen und Entscheidungen der Allgemein-

heit: Wohnungen können zumeist nur dort lukrativ vermietet werden, wo die öffentliche Hand für die Infrastruktur, für die Aufrechterhaltung von Arbeitsplätzen und den sozialen Frieden sorgt. Nicht vergessen werden darf das Steuerprivileg der privaten Vermieter, wonach sie den Herstellungsaufwand auf ein vorhandenes Gebäude in vielen Fällen nicht auf die Restnutzungsdauer verteilen müssen, sondern diesen auf zehn bzw. fünfzehn Jahre verteilen können.

Im Moment bereitet das Mietrecht im rechtlichen Alltag große Schwierigkeiten, weil Mietverhältnisse in vielen Detailfragen keinen einheitlichen rechtlichen Rahmenbedingungen unterliegen. So kann es passieren, dass manche Mietverhältnisse in einem Haus dem Mietrechtsgesetz gar nicht unterliegen (z. B. Dienstwohnungen), manche teilweise (z. B. ein Dachbodenausbau aus dem Jahr 2004) und manche wiederum voll (z. B. die Wohnungen in den unteren Geschoßen). Oder es ist möglich, dass in ein und demselben Haus bestimmte MieterInnen keinen Anspruch auf Betriebskostenabrechnungen haben, andere MieterInnen aber schon.

## Rechtssicherheit nötig

Ein weiteres Beispiel: Auf geförderte Mietwohnungen ist das Mietrecht voll anwendbar. Dies kann sich aber auf einen Schlag ändern, wenn dieselben Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, denn in diesem Fall unterliegen sie nur zu einem geringen Teil dem Mietrechtsgesetz. Das Mietrechtsgesetz sollte prinzipiell einheitlich für alle Mietverhältnisse gelten – bis auf

einige wenige sachlich begründete Ausnahmefälle wie etwa bei Beherbergungsbetrieben. So würde endlich die seit Jahrzehnten gewünschte Rechtsklarheit geschaffen werden. Eine weitere Differenzierung kann bei einzelnen Bestimmungen vorgenommen werden, etwa bei Geschäftsräumlichkeiten, Dachgeschoßausbauten oder frei finanzierten Neubauten, die nicht älter als 30 Jahre sind.

## Untaugliches System

Eine „taugliche Mietenbegrenzung“ gegen die Auswüchse des Marktes: Dies war das Ziel des Richtwertmietensystems, das im Jahr 1994 eingeführt wurde. In der Praxis ist dieses System aber untauglich. So gibt es beispielsweise keine gesetzliche Definition oder Begrenzung der Zuschläge zum Richtwert, und zwar weder der Art noch der Höhe nach.

Des Weiteren ist die Höhe des Lagezuschlages ohne teure Sachverständige oder gar Gerichtsverfahren nicht überprüfbar. In der Praxis orientiert er sich überdies an den explodierenden Grundstückspreisen, nicht selten ziehen Sachverständige die Preise von Luxuseigentumswohnungen zur Berechnung dieses Zuschlages heran.

Die Richtwertmieten sind daher bereits für Durchschnittshaushalte eine enorme finanzielle Belastung. Die gesetzlichen Vorschriften sind überdies so ungenügend, dass nicht nur die MieterInnen, sondern selbst fachkundige MietervertreterInnen, RechtsanwälInnen und sogar die Gerichte kaum beurteilen können, ob der Hauptmietzins korrekt berechnet wurde. Wenn VermieterInnen

# 55.000

neue Mietverträge in Wien pro Jahr



7 von 10 im privaten Segment

# Befristung



davon zwei Drittel befristet

# Mietpreise

# +41%

höher als im sozialen Wohnbau

einfach die am freien Markt erzielbaren Mieten verlangen, gehen sie nicht einmal ein Risiko ein. Allenfalls „droht“ ihnen die Rückzahlung des rechtswidrig erhaltenen Betrages inklusive gesetzlicher Zinsen. Im Gegensatz dazu scheuen viele MieterInnen den Gang zu Gericht – aufgrund der unklaren Rechtslage und auch wegen des Kostenrisikos. MieterInnen mit befristeten Mietverhältnissen fürchten überdies um die Verlängerung des Vertrages.

## Gravierende Verbesserungen nötig

Eine wirksame Mietzinsobergrenze soll freilich „echte“ Investitionen zur Neuschaffung von Wohnraum nicht verhindern. Eine intelligente Regelung könnte Investitionen in den Neubau sogar gezielt anregen. Das am Markt befindliche Kapital würde dann dorthin ausweichen, wo es schrankenfrei verdienen kann: in zusätzliche Wohnbauproduktion. Damit das Richtwertsystem auch ein effektives Mietenbegrenzungssystem ist, muss es gravierend verbessert werden. Folgende Änderungen sind notwendig:

- Bundesweit einheitlicher Richtwert/Basismietzins von 6 Euro/m<sup>2</sup>,
- Geltung der Mietpreisbegrenzung für alle Mietverhältnisse über Wohnungen, ausgenommen frei finanziert errichtete Neubauten, die nicht älter als 30 Jahre sind,
- eine klare gesetzliche Nennung der zulässigen Zuschläge zum Richtwert, der Art und der Höhe nach,
- jedenfalls eine wirkungsvolle Begrenzung des Lagezuschlages beispielsweise mit 20 Prozent des Richtwertes für

beste Lagen – mit diesem Zuschlag erhält der Vermieter ja nicht für eigene Leistungen ein Entgelt, sondern für Leistungen von aus Steuermitteln finanzierten öffentlichen Infrastruktureinrichtungen; z. B. U-Bahn Bau,

- bei gesetzeswidrigen Mieten, sollten Vermieter den MieterInnen das Doppelte des verlangten Betrages zurückzahlen müssen.

Befristete Mietverhältnisse bedeuten nicht nur eine enorme Rechtsunsicherheit und damit weniger MieterInnen-schutz – sie verteuern die Wohnkosten durch regelmäßig fällige Übersiedlungs- und Maklerkosten etc. Weiters ist der Verlust sozialer Netze und Bezugspunkte sehr problematisch, insbesondere für Familien mit Kindern. Befristungen werden noch dazu sehr oft zum Lukrieren von „windfall profits“ benutzt.

## MieterInnen unter Druck

Ein typisches Beispiel sind MieterInnen, die bei Ablauf der Mietdauer vor die Wahl gestellt werden: Entweder sie müssen mit ihrer Familie die Wohnung und meist auch die gewohnte Wohnumgebung aufgeben – oder sie stimmen einer Verlängerung des Mietvertrages zu einem um z. B. 20 Prozent höheren Mietzins zu (weil das der Markt jetzt hergeben würde). Die MieterInnen sollen also dem Vermieter mehr Leistung erbringen, obwohl der Vermieter keinerlei Mehrleistung selbst erbringt. Deshalb sollten Befristungen für Mietverhältnisse über Wohnungen nur bei sachlicher Rechtfertigung zulässig sein. Eine Ausnahme könnte sein, wenn der Vermieter oder die

Vermieterin bereits bei Mietvertragsabschluss einen konkreten zukünftigen Eigenbedarf für sich oder Verwandte in gerader Linie absehen kann.

In Österreich sind Mietrecht, Wohnbauförderung und der gemeinnützige Sektor als Instrument aktiver Wohnungspolitik zumindest weitgehend anerkannt. Es ist aber wohl verkürzt, dies als bloße Sozialpolitik zu sehen. Wenn Mieten stärker als das allgemeine Preisniveau steigen, wie dies in den Ballungsräumen bei praktisch jedem Neuvertragsabschluss der Fall ist, hat dies negative Effekte auf den Konsum – und somit auf Wachstum und Beschäftigung.

Überproportionale Steigerungen der Mieten bedeuten zudem verstärkte Ausgaben für die Wohnbeihilfe, also für die öffentliche Hand. Diese Steuereinnahmen fehlen der Allgemeinheit dann an anderer Stelle, etwa für den Bau von Schulen und Spitälern. Das Mietrecht in seinen vielschichtigen Auswirkungen muss daher auch als Instrument der Wirtschaftspolitik bezeichnet werden.

AK-Studie „Mietensteigerungen in Österreich und in Wien“

[tinyurl.com/ld58r3z](https://tinyurl.com/ld58r3z)

AK-Analyse „Wohnst du schon oder suchst du noch?“

[tinyurl.com/kyv4hsq](https://tinyurl.com/kyv4hsq)

Schreiben Sie Ihre Meinung an den Autor

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

oder die Redaktion  
[aw@oegb.at](mailto:aw@oegb.at)



# Bitte keinen Marketingschmäh!

*Zukunftskonzepte für Städte stehen heute weltweit unter dem Titel „Smart City“. Soziale Aspekte dürfen nicht zu kurz kommen.*

**W**ien wächst wie keine andere europäische Großstadt: allein im Jahr 2016 um 43.000 EinwohnerInnen – das entspricht in etwa der Größe von Wiener Neustadt. Damit verbunden sind große Herausforderungen in der Stadtplanung. Unter dem Schlagwort „Smart City“ werden nun weltweit Zukunftskonzepte für Städte präsentiert, auch Wien hat ein entsprechendes Konzept.

Viele Kommunen werben damit derzeit für die Digitalisierung in den Städten. Allzu oft sind das aber vor allem schöne Worte, hinter denen eine gute Marketingstrategie, aber kaum eine Verbesserung für die Menschen steckt. Die deutsche Stadt Karlsruhe etwa bietet eine schnelle elektronische Anmeldung für einen Kindergartenplatz an. Über 50 Prozent der Kinder finden aber gar keinen Platz – nun wissen das Eltern nur etwas schneller.

„Firmen wollen uns erklären, dass die Digitalisierung der wichtigste Aspekt einer smarten Stadt ist. In dieser Darstellung zeigen die Konzerne den Städten, wo es langgeht. Technologiefolgen und soziale Aspekte kommen dabei oft zu kurz“, kritisierte AK-Experte Thomas Ritt.

## Technologie oder Politik?

Viele Konzepte laufen darauf hinaus, dass Firmen die Infrastruktur der Städte kontrollieren wollen. „Es gibt noch viele offene Fragen, etwa was monetäre und politische Konsequenzen oder den Daten-

schutz angeht. Ob eine nachhaltige Stadt überhaupt neue Technologien braucht oder eher auf politische Lösungen setzen sollte, ist ebenfalls zu diskutieren“, so Ritt. Im Smart-City-Konzept der Stadt Wien zeigt sich, anders als in den meisten anderen Städten, ein klarer Anspruch auf ein Stadtentwicklungskonzept, das die Menschen mitnimmt. Aber dennoch besteht die Gefahr, dass die Technik dominiert und das Soziale in den Hintergrund gerät. Gerade durch die Digitalisierung der Stadt könnten große Gruppen schon durch technologische Wissenshürden ausgegrenzt werden.

## Menschen einbeziehen

Ein weiteres großes Defizit bei Smart-City-Konzepten besteht in der mangelnden Einbeziehung der Menschen vor Ort. „In jedem Viertel einer Stadt gibt es lokales Wissen, das die zentrale Verwaltung nicht besitzt“, meint dazu die US-Soziologin Saskia Sassen. „Ein smartes System muss die Menschen einbeziehen.“ Die Technik dürfe NutzerInnen nicht zu bloßem Klickvieh degradieren, das Know-how der Menschen müsse berücksichtigt werden. „Das System weiß nichts darüber, was die User mit an den Tisch bringen“, kritisiert Sassen.

Digitale Vernetzung zwischen den BewohnerInnen mag gut klingen, doch welche Programme sind dafür nötig, wie viel kosten sie und welchen Interessen dienen sie, Stichwort Datennutzung? Somit bringt

die Smart City auch Herausforderungen im KonsumentInnenschutz mit sich. US-Soziologin Sassen skizziert ihre Vorstellung: „Meine Smart City besteht aus Open-Source-Nachbarschaften, die dieses Wissen verfügbar machen und den Bewohnern gleichzeitig die Möglichkeit geben, sich einzubringen.“ Eine einheitliche Definition von Smart City gibt es übrigens nicht.

## Sozial ist smart

Die Ansätze und Strategien, die verfolgt werden, sind unterschiedlich, doch der Grundtenor lautet: Um zukunftsfähig zu sein, müssen Städte smarte Konzepte entwickeln. Zu den Eckpfeilern gehören meist Energie- und Ressourceneffizienz, moderne Informations- und Kommunikationstechnologien (IKT), intelligente Vernetzung, Mobilität und Governance.

Die AK fordert für Wien: Es muss von Anfang an mehr Bürgerbeteiligung geben, damit alle etwas vom smarten Wien haben. Dann könnte Wien in Europa ein Vorreiter für nachhaltige Stadtentwicklung sein. Nur eine soziale Stadt, die alle miteinbezieht, ist eine smarte Stadt. Bei der Einführung neuer Technologien muss der Nutzen für die Menschen im Vordergrund stehen.



© WBV-GPA

## *Nicht zuletzt*

von

### **Michael Gehbauer**

Geschäftsführer der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte WBV-GPA

# Wohnen und Urbanität

**D**as Bevölkerungswachstum in Wien – durchschnittlich wächst die Stadt derzeit um 20.000 bis 40.000 EinwohnerInnen pro Jahr – ist nur mit einer massiven Erhöhung der Wohnbauleistung zu bewältigen. Es erübrigt sich, an dieser Stelle festzuhalten, dass die Versorgung überwiegend mit leistbaren Wohnungen durch eine Steigerung des geförderten Mietwohnungsneubaus erfolgen müsste.

Die Stadt Wien und der dafür zuständige Stadtrat für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung Michael Ludwig haben darauf mit einer Wohnbauoffensive reagiert, die pro Jahr 13.000 neue Wohneinheiten vorsieht. Von diesen sollen 9.000 gefördert errichtet werden. Eine große Herausforderung, die es zu bewältigen gilt.

### **Ausbau der Infrastruktur**

Es ist aber nicht nur der Wohnbau, der zu forcieren ist, sondern die gesamte Infrastruktur ist auszubauen. Dies betrifft die soziale Infrastruktur, wie Schulen, Kindergärten, Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen. Es betrifft aber auch die Entwicklung neuer Stadtgebiete: Diese müssen technisch erschlossen werden, und zwar mit Straßen, öffentlichem Verkehr, Kanalbau oder Elektrizität – um nur einige Aspekte zu nennen.

Ganz wichtig ist auch, das Entstehen neuer Arbeitsplätze zu fördern, schließlich benötigen die neuen BewohnerIn-

nen der Stadt auch Arbeitsplätze. Das Bevölkerungswachstum bietet somit die Chance, die Stadt weiterzuentwickeln – oder wie es so schön heißt: die Stadt weiter zu bauen.

Natürlich geht dies nicht friktionsfrei. Viele BürgerInnen der Stadt sehen diese Entwicklung mit Sorge und Skepsis. Sie gilt es zu überzeugen, abzuholen und für diese Entwicklungspotenziale zu gewinnen.

### **Begleitung und Moderation**

Dabei stellt sich die Frage, wie die Politik damit umgehen kann. Ihr kommt die Rolle zu, diese Prozesse zu begleiten und zu moderieren. Es muss vermittelt werden, dass es um ein sinnvolles Wachstum geht, das für alle Vorteile hat. Man muss sich im Gegenzug nur schrumpfende Städte und ihre Probleme vor Augen halten. Veränderungen finden statt – nichts bleibt so, wie es ist.

Der viel zu früh verstorbene frühere Bezirksvorsteher der Donaustadt Norbert Scheed hat einmal sinngemäß gesagt: „Wenn dieser Bezirk so weitergebaut wird, wie er derzeit strukturiert ist, dann wären bald alle Flächen verbaut. Deshalb ist es sinnvoll, an bestimmten Stellen höher zu bauen – nämlich dort, wo die Infrastruktur schon vorhanden ist und wo die Anbindung an den öffentlichen Verkehr schon gegeben ist.“ Besser kann man es eigentlich nicht ausdrücken.

Auch der Hinweis, dass das Grün zu erhalten ist, darf nicht fehlen. Wien ist eine Stadt, die rund zur Hälfte verbaut und zur Hälfte Grünraum ist. Das macht die Qualität dieser Stadt aus. Urbanität bedeutet also auch die Lebensqualitäten verbessern und weiter ausbauen. Dies betrifft einerseits das Wohnumfeld neu zu schaffender Quartiere, aber auch im großen Zusammenhang Parks, Spielplätze und zusammenhängende Grünflächen mit zu entwickeln.

Ein wichtiger Aspekt darf nicht vergessen werden: Dort, wo sich Menschen neu ansiedeln, entstehen neue Gemeinschaften und neue soziale Strukturen. Es ziehen aber auch Menschen an Orte, wo schon andere wohnen. Auch diese Prozesse brauchen eine Begleitung und viel Information.

### **Bewährte Stadtteilarbeit**

Als bewährtes Instrument bietet sich hier die Stadtteilarbeit an, die durch Gebietsbetreuungen der Stadt Wien in gründerzeitlich geprägten Stadtgebieten bereits seit Langem erfolgreich praktiziert wird und zunehmend auch auf Neubauquartiere ausgeweitet wird.

Wachstum bietet viele Chancen. Bei einer guten Stadtentwicklung geht es darum, diese zu nützen, Urbanität zu schaffen und Neues zu kreieren. So können Defizite beseitigt und neue Potenziale entwickelt werden.

Der [blog.arbeit-wirtschaft.at](http://blog.arbeit-wirtschaft.at) ist die digitale Ergänzung zur Printausgabe der „A&W“. Frisch gebloggt zeigt einige Highlights.

## **Pensionsreform? Falsche Frage!**

Sie begleitet uns durch den Jahresverlauf mit einer Regelmäßigkeit, die schon fast an Gebetsmühlen erinnert: die Forderung nach einer Pensionsreform. Unser Pensionssystem sei einfach nicht leistbar, meinen die immergleichen ExpertInnen. Doch seit einiger Zeit blicken unsere deutschen Nachbarn durchaus neidvoll in Richtung Österreich, nehmen sich unser Pensionssystem gar zum Vorbild. Was ist da los? Antworten darauf liefert AK-Pensionsexperte Wolfgang Panhölzl in zwei Beiträgen. Die aktuellen Zahlen untermauern, dass die Ziele der vergangenen Reformen nicht nur erreicht, sondern sogar übertroffen wurden: sowohl

beim Eintrittsalter als auch bei den Bundesmitteln in Prozent des BIP, die für Pensionen ausgegeben werden. Die Reformen haben allerdings auch den Arbeitsmarkt belastet und führten zu schmerzhaften Einschnitten bei den Betroffenen. Daher sollte man nicht die Frage nach neuen Reformen stellen, sondern sich anderen Themen widmen wie Investitionen in Prävention und Rehabilitation oder einem wirksamen Bonus-Malus-System zur Anhebung der Älterenbeschäftigung.

Lesen Sie mehr: [tinyurl.com/mqfel2b](http://tinyurl.com/mqfel2b)  
bzw. [tinyurl.com/me8dsfb](http://tinyurl.com/me8dsfb)

## **Arbeitsinspektion: 5 Dinge, die man darüber wissen sollte**

Sie wird gerne von Arbeitgebern kritisiert, und in Medien kursieren „Gschichtln“ (Stichwort: Intimwaxing in der Auslage) über das nach „Vurschrift is Vurschrift“ agierende Arbeitsinspektorat. Was zurückbleibt, ist der schale Beigeschmack, dass der Arbeitsschutz nicht mehr „zeitgemäß“ sei. Doch gerade in der heutigen Arbeitswelt ist der Schutz von ArbeitnehmerInnen wichtiger denn je – und er zahlt sich aus: Die Zahl der Arbeitsunfälle ist von 1995 bis 2011 um 18 Prozent zurückgegangen, damit konnten volkswirtschaftlich Kosten von rund 8,6 Milliarden Euro eingespart werden. Also eigentlich ein schöner Erfolg der Arbeitsinspektion. Alexandra Marx klärt über fünf wichtige Dinge der Arbeitsinspektion

auf: ihren Auftrag (sichere und gesunde Arbeitsplätze), über Kontrollen und Beratungen, darüber, dass Beratung vor Strafe erfolgt, dass ein Interessenausgleich zwischen Arbeitgebern und ArbeitnehmerInnen unter einen Hut gebracht werden muss und dass im Fall von Konfliktsituationen nicht der Weg über die Medien zielführend ist, sondern man sich besser gemeinsam hinsetzt, um an einer Lösung des Konflikts zu arbeiten. Und es bleibt genug zu tun, denn auch nach über hundert Jahren hat die Überwachung der Einhaltung von ArbeitnehmerInnenschutz-Vorschriften noch längst nicht ausgedient.

Lesen Sie mehr: [tinyurl.com/krpmjcz](http://tinyurl.com/krpmjcz)

---

Wenn Ihnen ein Blogbeitrag gefällt, belohnen Sie uns und die Autorinnen und Autoren doch damit, dass Sie den Beitrag per Facebook, Twitter, E-Mail oder – ganz klassisch – per Mundpropaganda an interessierte Menschen weitergeben!

Wir freuen uns, wenn Sie uns abonnieren:  
[blog.arbeit-wirtschaft.at](http://blog.arbeit-wirtschaft.at)

Sie finden uns auch auf Facebook:  
[facebook.com/arbeit.wirtschaft](https://facebook.com/arbeit.wirtschaft)



## Aus AK und Gewerkschaften

AK:

### Zu wenig zum Leben

**Arbeitsklima Index: Zwischen 13 und 15 Prozent der Vollzeitbeschäftigten verdienen weniger als 1.300 Euro netto pro Monat.**

Rund 422.000 Beschäftigte in Österreich verdienen weniger als 1.700 Euro brutto im Monat. Drei Viertel der BezieherInnen von Niedrigeinkommen sagen, dass sie nur knapp oder gar nicht mit dem Geld auskommen. 8 von 10 nehmen an, dass ihre spätere Pension knapp oder gar nicht ausreichen wird. Das zeigt eine aktuelle Auswertung des Österreichischen Arbeitsklima Index der AK Oberösterreich. Diese beschäftigt sich auch mit der Situation von KraftfahrerInnen und liefert eine Analyse der Arbeitszufriedenheit im Bundesländervergleich.

In den vergangenen drei Jahren verdienen konstant zwischen 13 und 15 Prozent der Vollzeitbeschäftigten weniger als 1.300 Euro netto pro Monat. Das betrifft vor allem Frauen, Junge und Personen mit

maximal Pflichtschulabschluss, insbesondere in der Textilbranche und im Einzelhandel. Zwei Drittel der Beschäftigten, die weniger als 1.300 Euro netto pro Monat verdienen, kommen nur knapp mit dem Einkommen aus, für elf Prozent reicht es gar nicht aus. Dementsprechend liegt die Arbeitszufriedenheit von NiedriglohneempfängerInnen nur bei 101 Punkten – um 6 Punkte unter dem Durchschnitt.

Ein Blick auf die Arbeitszufriedenheit in den einzelnen Bundesländern zeigt, dass die Beschäftigten in den südlichen Bundesländern Kärnten (113 Indexpunkte) und Steiermark (111) am zufriedensten und jene in Salzburg (101) und Wien (102) am unzufriedensten sind. Die SteirerInnen schätzen ihre eigene gesellschaftliche Position und die wirtschaftliche Zu-

kunft optimistisch ein, die KärntnerInnen sehen die Arbeitsbedingungen und die persönliche Zukunft positiv.

Während die Beschäftigten in der Steiermark und in Kärnten mit der Arbeitszeit, dem Einkommen und der konkreten Art und dem Inhalt ihrer Tätigkeit am zufriedensten sind, fällt hier Salzburg gegenüber allen anderen Bundesländern ab. Auffällig sind auch die Unterschiede im Stressempfinden: Während in Kärnten und der Steiermark nur 17 beziehungsweise 21 Prozent der Beschäftigten unter psychischem Stress leiden, sind es in Wien 36 Prozent. In der Bundeshauptstadt ist auch der Anteil jener Personen am höchsten, die unter physischem Stress leiden.

Mehr unter:

[ooe.arbeiterkammer.at/arbeitsklima](http://ooe.arbeiterkammer.at/arbeitsklima)

AK:

### Fehlgeleitete E-Control

**Kritik an Positionspapier der Regulierungsbehörde: Den Haushalten drohen höhere Stromrechnungen.**

Als „**fehlgeleitet**“ bezeichnet AK-Energieexperte Josef Thoman das Positionspapier der Regulierungsbehörde **E-Control** zur Neuregelung der Netzfinanzierung. „Die privaten Haushalte tragen bereits jetzt fast die Hälfte der Netzkosten, obwohl sie nur ein Viertel des Stroms verbrauchen“, kritisiert Thoman. „Werden die Vorschläge der E-Control umgesetzt, so könnte sich diese Schieflage weiter verstärken. Den Haushalten drohen dann höhere Stromrechnungen.“

Eine Anpassung der Struktur der Netzentgeltkomponenten im Strombereich ist notwendig, weil Strom durch Sonnen- und Windkraft dezentraler und schwankender erzeugt wird. Die E-Control hat vor rund einem Jahr eine Konsultation der Netztarife 2.0 durchgeführt. Das nun vorgelegte Positionspapier soll

als Richtschnur für die zukünftige Gestaltung der Netztarife dienen und zeigt, wie die Kosten zwischen den Stromnetz-Nutzergruppen aufgeteilt werden. Die AK ist über die darin vorgebrachten Vorschläge wenig erfreut. „Sie könnten zu einer deutlichen Mehrbelastung privater Haushalte und kleiner Gewerbebetriebe führen“, mahnt der Energieexperte. So sollen sogenannte Systemdienstleistungen, die bisher zu knapp vier Fünfteln von den Stromerzeugern getragen wurden, nun zur Gänze von den VerbraucherInnen übernommen werden.

Die Leistung soll künftig bei der Tarifierung eine stärkere Rolle spielen. Derzeit zahlen die privaten Haushalte für ein Stromleistungspaket (4 kW) eine jährliche Pauschale. Zukünftig – mit der Einführung der intelligenten Stromzähler (Smart

Meter) – soll für einzelne Leistungsspitzen bezahlt werden. Das führt zu Intransparenz und schlechterer Vorhersehbarkeit der Stromkosten für die Haushalte. Außerdem sind Haushalte mit geringen Einkommen und alten Geräten tendenziell von höheren Kosten bedroht. Gleichzeitig lehnt die E-Control die Berücksichtigung „sozialer Aspekte“ ab – mit dem Hinweis, diese seien über sozialpolitische Instrumente zu lösen. „Das ist absurd, die regulatorische Ausgestaltung im Energiebereich kann auch zu Härtefällen führen. Diese sind daher auch innerhalb dieses Systems zu lösen“, ärgert sich Thoman.

Eine Entlastung der Erzeuger auf Kosten der VerbraucherInnen – wie im Papier vorgesehen – kommt für die AK nicht infrage.

Mehr: [tinyurl.com/l2k6c2w](http://tinyurl.com/l2k6c2w)

## Man kann nicht alles wissen ...

**Adler, Victor:** österreichischer Politiker (1852–1918); ursprünglich als Armenarzt tätig, vereinte er 1889 die unterschiedlichen Strömungen der Arbeiterbewegung durch die Gründung der Sozialdemokratischen Arbeiterpartei. Sein Bemühen war, die Radikalen einzubinden, um Revolten und blutige Auseinandersetzungen auf dem Weg von der Monarchie zur Demokratie zu verhindern. Wenige Wochen vor seinem Tod wurde der schwer herzkrankte Adler Außenminister und trat für den Anschluss Deutschösterreichs an das Deutsche Reich ein. (Seite 38)

**Aspiration:** hier: zielgerichtete Hoffnung, Bestreben. (Seite 21)

**Durchwegung:** Erschließung eines Areals durch Wege. (Seite 14)

**Einheitswert:** Der Einheitswert ist ein sogenannter Ertragswert, der die natürlichen und wirtschaftlichen Ertragsbedingungen widerspiegeln soll. Theoretisch sollte dieser Wert alle neun Jahre angepasst werden, tatsächlich waren sämtliche Einheitswerte von 1988 bis 2014 unverändert. Auf Basis des Einheitswertes werden nicht nur Grund(erwerbs)- und Erbschaftssteuer privater Grundstücke, sondern auch die Einkommensteuer, Sozialabgaben etc. bei landwirtschaftlichen Betrieben ermittelt. (Seite 37)

**E-Control (Energie-Control Austria für die Regulierung der Elektrizitäts- und Erdgaswirtschaft):** 2001 anlässlich der Liberalisierung der Märkte gegründete Regulierungsbehörde. Ihre Aufgabe ist, den Wettbewerb zu stärken und sicherzustellen, dass dieser unter Berücksichtigung der Vorgaben der Versorgungssicherheit und Nachhaltigkeit funktionieren kann. Um im Interesse aller Marktteilnehmer handeln zu können, ist die E-Control nicht weisungsgebunden. (Seite 45)

**Gentrifizierung (Gentrifikation):** Bezeichnung für den sozioökonomischen Strukturwandel großstädtischer Viertel, indem diese attraktiver für zahlungskräftige Bevölkerungsschichten werden; siehe auch Seite 8, Coverstory. (Seite 19)

**Geothermie-Anlage:** Anlage zur Nutzung von Erdwärme für Strom bzw. (Fern-)Wärme; dies ist sowohl dezentral und oberflächennah für Einfamilienhäuser oder Wohnhausanlagen möglich als auch in Form von großen Anlagen. Die erste grenzüberschreitende Fernwärmanlage Europas entstand 1999 zwischen den Städten Braunau und Simbach (Bayern). Dafür wird ein Heißwasservorkommen in rund 2.000 Meter Tiefe genutzt. (Seite 39)

**goldene Investitionsregel:** Auf die Ökonomie umgelegt, bedeutet der alte Grundsatz der Ethik, „Behandle andere so, wie du von ihnen behandelt werden willst“, das Prinzip, dass künftige Generationen nicht die Kosten für heutige Kredite tragen müssen. Konkreter formulierte Gordon Brown, von 1997 bis 2007 britischer Schatzkanzler, diese „goldene Regel“: Innerhalb eines Konjunkturzyklus (der sich über mehrere Jahre erstreckt)

sollen Einnahmen und Ausgaben ausgeglichen sein; Schulden dürfen ausschließlich für Investitionen in öffentliche Projekte und nicht für laufende Kosten wie etwa Gehälter für Angestellte im öffentlichen Dienst gemacht werden. Im deutschen Verfassungsrecht schlug sich diese Regel bis 2009 im Grundgesetz nieder. Seit Einführung der Schuldenbremse 2011 wird die Neuverschuldung durch fixe Prozentsätze reduziert. (Seite 37)

**grosso modo:** im Großen und Ganzen. (Seite 19)

**Gründerzeit:** Periode zwischen der Revolution 1848 und dem Börsenkrach 1873, die geprägt war durch Fortschrittsglauben und Wachstumseuphorie. Politisch und wirtschaftlich war diese Zeit im Bereich des Staats (bis 1878) und der Gemeinde Wien (bis 1895) durch die Dominanz des Liberalismus geprägt. Dies führte zu zahlreichen Industrie-, Banken- und Unternehmensgründungen, die von unkontrollierten Spekulationen in Börse- und Bankgeschäften begleitet waren. Es wurde viel gebaut (Eisenbahnen, Ringstraßenbauten, erste Wiener Hochquellenwasserleitung, Donauregulierung etc.). Wien wuchs, in den Vororten wurden Mietskasernen (mit den Bassena-Wohnungen) errichtet, wo die unteren Bevölkerungsschichten und zugewanderte ArbeiterInnen lebten. (Seite 15)

**Grundsteuer:** von den Gemeinden eingehobene Sachsteuer auf inländischen Grundbesitz; dabei wird unterschieden zwischen landwirtschaftlichem und sonstigem Besitz. (Seite 37)

**Hilleggeist, Friedrich:** österreichischer SP-Politiker und Gewerkschafter (1895–1973); 1945–1963 Vorsitzender der Gewerkschaft der Angestellten in der Privatwirtschaft (GAP), 1959 Vizepräsident des Österreichischen Gewerkschaftsbundes und Präsident des Hauptverbandes der österreichischen Sozialversicherungsträger; 1945–1962 NR-Abgeordneter. (Seite 38)

**IG Kultur:** bundesweiter Dachverband und Interessenvertretung von mehr als 350 autonomen österreichischen Kulturinitiativen. (Seite 16)

**Kategorie-A-Wohnung:** Die sogenannte Wohnungskategorie ist ein bestimmendes Merkmal der Berechnung des zulässigen Mietzinses. Man unterscheidet vier verschiedene Kategorien von A bis D. Eine Kategorie-A-Wohnung muss in brauchbarem Zustand sein, mindestens 30 m<sup>2</sup> groß und aus Vorraum, einem Zimmer, Küche oder Kochnische, WC, einer zeitgemäßen Badegelegenheit bestehen und über eine Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung sowie eine Warmwasseraufbereitung verfügen. (Seite 19)

**Körner, Theodor:** österreichischer General und SPÖ-Politiker (1873–1957); 1945–1951 Bürgermeister von Wien, 1951–1957 Bundespräsident. Nach dem Ende des Ersten Weltkriegs leitete Körner das Präsidialbüro des Staatsamtes für Heereswesen. In dieser Funktion setzte er sich besonders für die Verteilung der Konsumgüter an die Bevöl-

kerung ein, die noch in beträchtlichen Mengen in den Depots der ehemaligen k. u. k. Armee lagerten. Während der NS-Zeit war Körner zweimal kurzzeitig in Haft. 1953, als Bundespräsident, weigerte er sich, den VdU, die Vorgängerorganisation der FPÖ, in die Konzentrationsregierung mit der ÖVP aufzunehmen. (Seite 4)

**ÖVW:** Österreichisches Volkswohnungswerk Gemeinnützige GesmbH; das 1954 gegründete Wohnbauunternehmen ist seit 1984 eine 100-prozentige Tochter der Erste Bank. (Seite 35)

**Raumordnungskonferenz (ÖROK):** von Bund, Ländern und Gemeinden getragene, 1971 gegründete Einrichtung unter Vorsitz des jeweiligen Bundeskanzlers; eine der zentralen Aufgaben ist die Erarbeitung und Veröffentlichung des Österreichischen Raumentwicklungskonzeptes, das in der Regel alle 10 Jahre erscheint. (Seite 36)

**sanfte Stadterneuerung:** Mitte der 1970er-Jahre von der Wiener Stadtregierung entwickeltes Konzept, um Gentrifizierung und die damit einhergehende Erhöhung der Mieten zu vermeiden. Dabei wurden bzw. werden für sanierungsbedürftige Gebäude sehr günstige Kredite vergeben. Die Kosten für die in diesen Gebäuden lebenden MieterInnen erhöhten sich dadurch nur wenig. Zusätzlich arbeiten in den für die „sanfte“ Stadterneuerung festgelegten Distrikten, in denen entsprechende Gebäude allmählich erneuert werden sollen, die Teams der Gebietsbetreuung. Sie sollen durch Information und Beratung der Bevölkerung, Motivation der HauseigentümerInnen zur Sanierung ihrer Häuser, Initiative und Planung für Verbesserungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (Begrünung, Verkehrsberuhigung) sowie Koordination aller Beteiligten die Stadterneuerung vorantreiben. (Seite 19)

**Slavik, Felix:** österreichischer SP-Politiker (1912–1980); 1945/1946 amtsführender Wiener Stadtrat für das Wohnungswesen, später Finanzstadtrat, 1970–1973 Bürgermeister. (Seite 4)

**strukturelle Neuverschuldung:** Bezeichnung für die um den Effekt von Konjunkturschwankungen bereinigte Neuverschuldung des Staates. Die in Krisenzeiten anfallenden Zusatzkosten (etwa für höhere Arbeitslosigkeit) werden also beim strukturellen Defizit ebenso herausgerechnet wie die in außerordentlichen Boom-Phasen erhöhten Steuereinnahmen. (Seite 36)

**Windfall Profit (Markttagengewinn):** Gewinn, der durch plötzliche, außergewöhnliche und unerwartete Veränderungen der Marktentwicklung (Kostensenkungen oder plötzliche starke Nachfrage) entsteht. (Seite 41)

**Wohnbaubanken:** Spezialbanken zur Finanzierung des Wohnbaus; zur Errichtung erschwinglicher Wohnungen werden Wohnbauleihen vergeben. Für Privatpersonen, die derartige Anleihen erwerben, sind die Zinserträge bis zur Höhe von vier Prozent von der KEST befreit. (Seite 22)





## ArbeitnehmerInnen-schutzgesetz

**Alexander Heider, Karl Schneeberger**

Gesetze und Kommentare 163

2017 / 7. aktualisierte Auflage / 944 Seiten / EUR 78,00

ISBN 978-3-99046-149-5

Die 7. Auflage des bewährten Kommentars zum ArbeitnehmerInnen-schutzgesetz berücksichtigt die gesetzlichen Änderungen der letzten Jahre. Neben einer Einführung in den ArbeitnehmerInnen-schutz beinhaltet das Werk wie bisher die Kommentierung des ArbeitnehmerInnen-schutzgesetzes inkl. erläuternder Bemerkungen aus der Regierungsvorlage. Der Anhang umfasst unter anderem die SVP-Verordnung, die Sicherheits- und Gesundheitsschutzdokumente-Verordnung, relevante Auszüge aus dem ArbVG und dem AVRAG, eine aktuelle Übersicht aller Durchführungsverordnungen zum ASchG sowie eine Auswahl der wichtigsten Erlässe zum ASchG.

 online  ebook

### BESTELLUNG

IM THEMESHOP DES ÖGB-VERLAGS

[www.arbeit-recht-soziales.at](http://www.arbeit-recht-soziales.at) / [kontakt@arbeit-recht-soziales.at](mailto:kontakt@arbeit-recht-soziales.at)

F +43 1 405 49 98-136 / T +43 1 405 49 98-132

oder direkt in der Fachbuchhandlung des ÖGB-Verlags

1010 Wien, Rathausstraße 21

Anzahl der Exemplare		
Name		Vorname
Firma/Institution		
Telefon		E-Mail
Anschrift		PLZ                      Ort
Datum, Unterschrift		



**Ohne freien Sonntag gibt  
es nur mehr Arbeitstage!**

[WWW.FREIERSONNTAG.AT](http://WWW.FREIERSONNTAG.AT)

Ein Ersuchen des Verlages an den/die BriefträgerIn:  
Falls Sie diese Zeitschrift nicht zustellen können, teilen Sie  
uns bitte hier den Grund und gegebenenfalls die neue oder  
richtige Anschrift mit

\_\_\_\_\_  
Straße/Gasse

\_\_\_\_\_  
Haus-Nr./Stiege/Stock/Tür

\_\_\_\_\_  
Postleitzahl

\_\_\_\_\_  
Ort

Besten Dank

AW