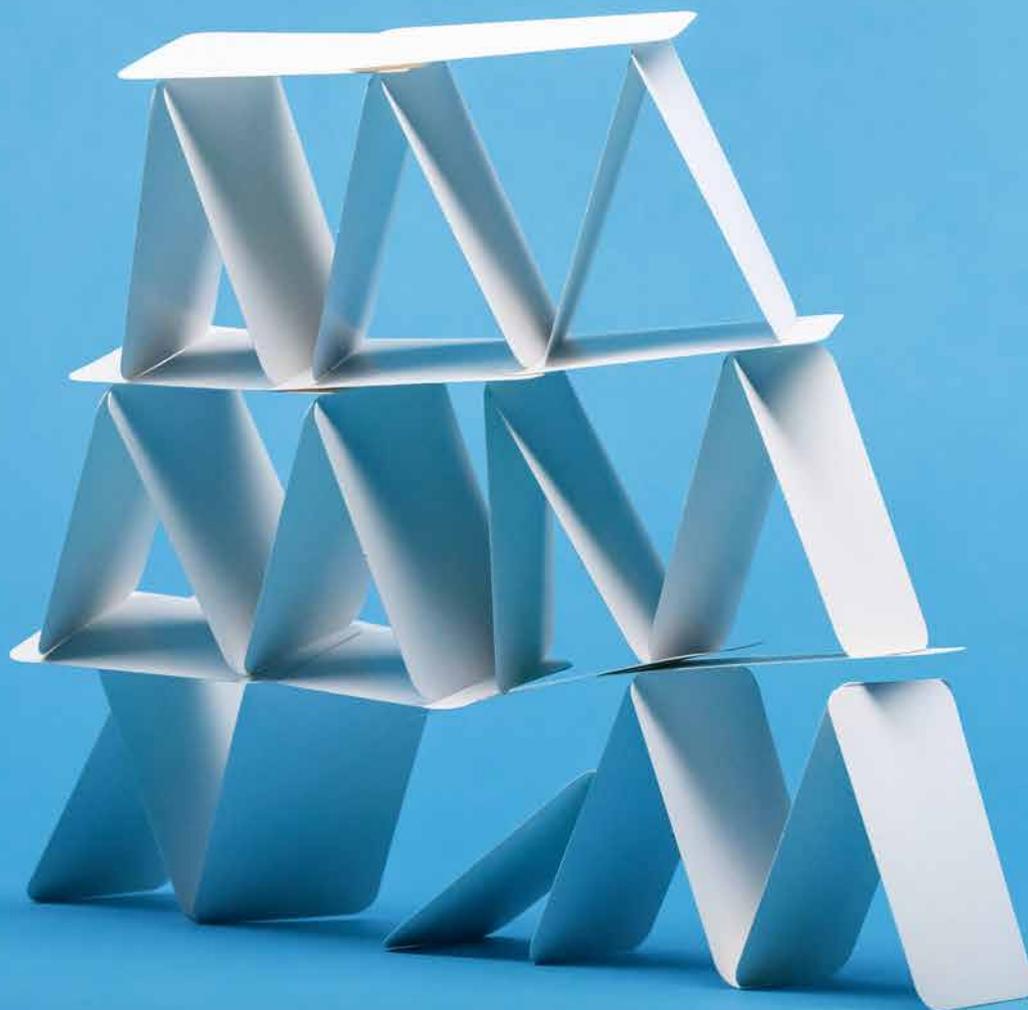


# Arbeit & Wirtschaft

Herausgegeben von AK und ÖGB

[www.arbeit-wirtschaft.at](http://www.arbeit-wirtschaft.at)



## Wohn(t)raum?

*Leistbares Wohnen – für viele schlicht unleistbar. Was sind die Pläne von AK und ÖGB?*

**Coverstory / 6**

### Das Wackelhaus

Leistbarer Wohnraum wird in Städten immer rarer. Was die Politik tun könnte.

**Interview / 18**

### Wohnen nicht dem Markt überlassen!

Michael Gehbauer fordert mehr Mittel für geförderten Wohnraum und Regulierungen.

**Reportage / 30**

### Keine klaren Linien

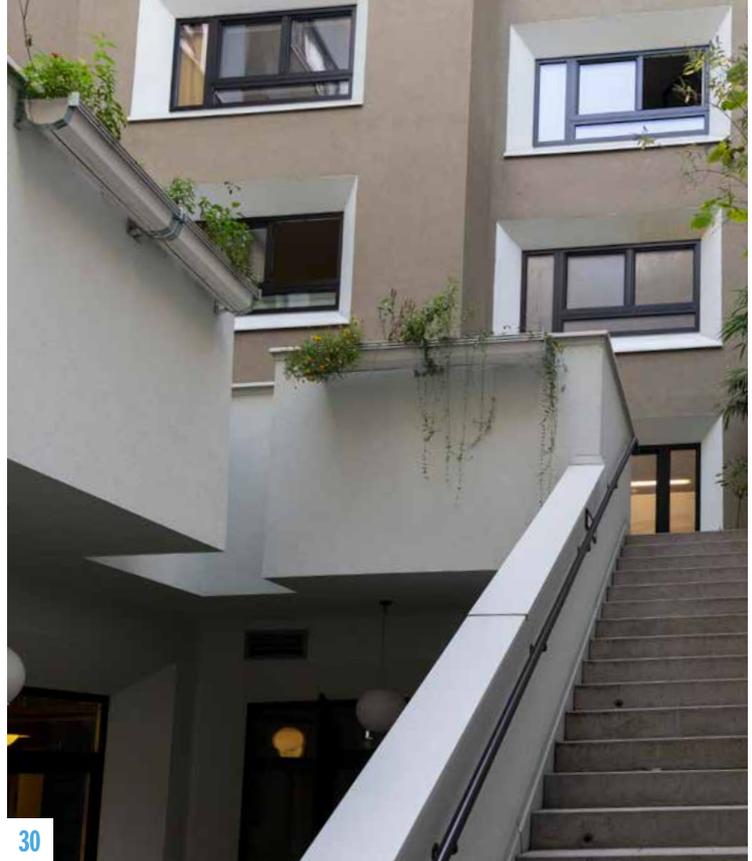
Im „neunerhaus“ finden Wohnungslose den Weg zurück in die eigenen vier Wände.



18

## Interview

Michael Gehbauer über die Notwendigkeit der Erhöhung der Mittel für Wohnbauförderung und Regulierung des Wohnungsmarktes.



30

## Reportage

Im „neuerhaus“ Hagenmüllergasse kommen ehemals Obdachlose in ihren eigenen vier Wänden zur Ruhe und werden auf ein selbstbestimmtes Leben danach vorbereitet.

# Schwerpunkt

## Hinter dem Wohnungsmarkt

12

Wenn der Begriff geförderter Wohnraum fällt, denkt man an Genossenschaften. Doch das ist nicht automatisch dasselbe.

## Wohnen mit Stolz

14

Der Karl-Marx-Hof war in vielerlei Hinsicht zukunftsweisend. Zeit, wieder stolz auf den Gemeindebau zu sein.

## Gut, aber teuer

16

So groß die Bemühungen für sozialen Wohnraum sind: Der existierende Bestand reicht nicht aus, um den Bedarf zu decken.

## Wenn Wohnen zur Ware wird

22

Immer mehr Menschen können sich das Wohnen nicht mehr leisten, weil es im Kapitalismus als Ware verstanden wird.

## In Grund und Boden

26

Weil Grund und Boden in Zeiten von Niedrigzinsen immer lukrativer wird, bringt das den Wohnbau in Bedrängnis.

## Betongold überall?

28

Immobilien gelten als sichere Wertanlage, es gibt da allerdings erhebliche regionale Unterschiede.

## Scheint die Sonne nur für Reiche?

36

Soziologin Litschauer erklärt im Interview, was man eigentlich unter vertikaler Gentrifizierung versteht.

## Beinahe unüberbrückbare Hindernisse

38

Barrierefreiheit ist im Wohnbau noch lange nicht angekommen. Nicht nur in den Köpfen muss sich noch vieles ändern.

## Wohnen darf kein Luxus werden

40

Seit Jahren fordert die AK ein einheitliches Mietrecht. Warum das so wichtig wäre.

## Europäische Perspektiven

42

Die Initiative „Housing for All“ will auf Missstände aufmerksam machen und einen Kurswechsel erreichen.

## Coverstory

**Massive Preisanstiege, Gebühren für MaklerInnen, Befristungen und intransparente Zuschläge: Wohnungssuchende kämpfen mit vielen Schwierigkeiten.**

# Standards

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Historie: Das Bat'a-System</b>                   | <b>4</b>  |
| <b>Standpunkt: Retro ist hier gar nicht schick!</b> | <b>5</b>  |
| <b>Die Karten auf den Tisch!</b>                    | <b>24</b> |
| <b>Nicht zuletzt – von Thomas Ritt</b>              | <b>43</b> |
| <b>A&amp;W blog</b>                                 | <b>44</b> |
| <b>Aus AK &amp; Gewerkschaften</b>                  | <b>45</b> |
| <b>Man kann nicht alles wissen</b>                  | <b>46</b> |

Erklärungen aller **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 (Chefredakteurin),  
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:

Suzana Stojancic, Bianca Behrendt, Johann-Böhm-Platz 1, 1020 Wien, Tel.: (01) 662 32 96-0  
E-Mail: [aboservice@oegbverlag.at](mailto:aboservice@oegbverlag.at)

### Redaktionskomitee:

Sonja Adler, Thomas Angerer, Lucia Bauer, Andreas Berger, Romana Brait, Gerhard Bröthaler, Adi Buxbaum, Georg Feigl, Sonja Fercher, Andreas Gjecaj, Oliver Gruber, Richard Halwax, Melissa Huber, Georg Kovarik, Florian Kräftner, Iris Krassnitzer, Vera Lacina, Heinz Leitsmüller, Sabine Letz, Pia Lichtblau, Michael Mazohl, Martin Müller, Ruth Naderer, Martin Panholzer, Brigitte Pellar, Sybille Pirklbauer, Philipp Schnell, Valentin Schwarz, Georg Sever, Nikolai Soukup, Josef Thoman, Christina Weichselbaumer, Florian Wenninger, Christina Wieser, Michael Wögerer, Gabriele Zgubic, Karin Zimmermann

### Redaktionsmitglieder:

Sonja Fercher (Chefredakteurin), Sonja Adler (Sekretariat), Thomas Jarmer (Artdirektion, Layout & Grafiken), Nicola Skale (Grafik und Layout)

### MitarbeiterInnen dieser Ausgabe:

Sonja Fercher, Sonja Adler, Michael Bonvalot, Christian Bunke, Christopher Erben, Astrid Fadler, Sophia Fielhauer-Resei, Heike Hausensteiner, Thomas Jarmer, Sandra Knopp, Dietmar Meister, Beatrix Mittermann, Brigitte Pellar, Christian Resei, Thomas Ritt, Alexandra Rotter, Udo Seelhofer, Nikolai Soukup, Thomas Stollenwerk, Alexia Weiß

### 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:** Walstead Leykam Druck GmbH & CO KG, 7201 Neudorf, Bickfordstr. 21

**Verlagsort:** Wien

**Herstellungsort:** Neudorf

### Preise (inkl. MwSt.):

Einzelnummer: € 2,50;  
Jahresabonnement Inland € 20,-;  
Ausland zuzüglich € 12,- Porto;  
für Lehrlinge, StudentInnen und PensionistInnen 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](http://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.

# Das Bat'a-System

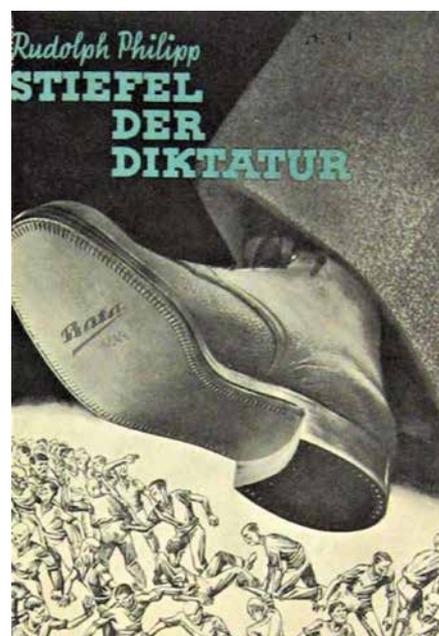
*Die modernen ArbeiterInnenhäuser der Schuhfabrik Bat'a im mährischen Zlín waren Teil eines perfekten Ausbeutungs- und Kontrollkonzepts.*

ArbeiterInnen und auch die meisten Angestellten konnten sich von ihrem Verdienst noch in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts keine Wohnungen leisten, die ein halbwegs gutes Leben ermöglicht hätten. Im „Roten Wien“ und einigen anderen großen Städten Europas verbesserten zwar soziale Wohnbauprogramme die Lebensbedingungen, aber das war die Ausnahme von der Regel. Deshalb hatten Unternehmen, die ihren ArbeitnehmerInnen neben betrieblichen Sozialleistungen und Freizeiteinrichtungen auch Wohnraum zur Verfügung stellten, ein gutes Image. Sie behielten es manchmal bis heute, vor allem dann, wenn der Bautätigkeit interessante moderne Architekturkonzepte zugrunde lagen. Die Kehrseite der Medaille wurde und wird dabei gerne übersehen: Die ArbeitnehmerInnen gerieten in große Abhängigkeit von den Unternehmen, bei „Unbotmäßigkeit“, etwa bei der Teilnahme an einem Streik oder auch nur bei der Mitgliedschaft in einer Gewerkschaft, standen sie und ihre Familien sofort und buchstäblich auf der Straße.

Die Besitzer der Schuhfabrik **Bat'a**, die ihre Firmenzentrale bis 1938 in Zlín in Mähren hatte, perfektionierten die Erhöhung der Produktivität durch eine Kombination aus neuen Technologien, Wohlfahrt und Kontrolle aller Lebensbereiche wie kein anderes Unternehmen. Nach außen bewusst sichtbar gemacht wurde die Unterordnung unter das Ziel der höchstmöglichen Produktivität durch eine moderne, einheitliche Architektur, die von der Fabrik und den Verwaltungsgebäuden über die Schulungs- und Freizeiteinrichtungen bis zu den

Wohnhäusern der ArbeitnehmerInnen alles prägte.

Die Häuser für die Beschäftigten, in denen heute zum Teil Studierende der Universität von Zlín wohnen, stehen wie kleine ziegelfarbige Würfel im Grüngürtel der Stadt und machen einen freundlichen Eindruck. In jedem der Häuschen für die ArbeiterInnen wohnten vier Parteien. Sie hatten Fließwasser und WC, für viele eine bisher nicht gekannte Annehmlichkeit, aber trotzdem entpuppt sich der Bat'a-Slogan „Der Fabrikarbeiter ist bei der Arbeit ein Sklave, da soll er sich zu Hause als König fühlen“ bei näherem Hinsehen als reine Propaganda. 56 Quadratmeter: ein Zimmer unten mit Miniküche und Bad, steile Stiege und dann ein Zimmer oben. Geheizt wurde mit einem einzigen Kohleofen, der durch ein Loch in der Decke auch den oberen Raum erwärmen sollte. Betonung auf „sollte“, denn auf eine gute Isolierung wurde vergessen. Für in der Hierarchie höher aufgestiegene Angestellte gab es oben am Hang, näher am Wald, Zweifamilien- oder Einfamilienwürfel. Jede Wohnung hatte direkten Zugang zu einer kleinen Grünfläche, aber angebaut werden durfte dort nichts. Private Gemüsegärten waren ausdrücklich nicht erwünscht, da die Firmenleitung die Arbeitskraft der Beschäftigten ausschließlich für die Produktion zur Verfügung haben wollte. Außerdem kamen keineswegs alle in den Genuss einer Werkswohnung, es war ein Privileg für besonderes Wohlverhalten. Auch die Wohnungsvergabe war, wie der Unternehmer offen zugab, dem Zweck untergeordnet, den „Produktionsaufwand noch mehr herabzusetzen“.



© Rudolph Philipp: „Stiefel der Diktatur“, Schutzumschlag 1936

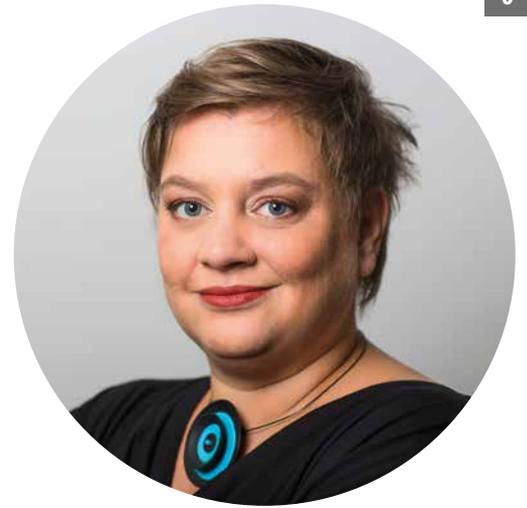
**1928 zeigte der Journalist Rudolph Philipp auf, wie bei Bat'a Kontrolle und Manipulation der ArbeitnehmerInnen im Interesse von maximalem Profit auf die Spitze getrieben wurden. Sein Buch „Der unbekannt Diktator“ erschien in Wien, der zweite Recherchebericht „Stiefel der Diktatur“ in Zürich. Trotzdem behielt Bat'a weiter das Image eines besonders sozialen Unternehmens.**

Ausgewählt von  
Brigitte Pellar

[brigitte.pellar@aon.at](mailto:brigitte.pellar@aon.at)

# Retro ist hier gar nicht schick!

## Standpunkt



**Sonja Fercher**  
Chefredakteurin  
Arbeit&Wirtschaft

**E**s ist zwar bald 20 Jahre her, und doch werde ich diese Bilder nie vergessen: Bis auf die Straße standen die Leute, die Wohnung war oftmals im 4., 5. oder gar 6. Stock. Immer wieder blieb mir die Luft weg, wenn ich endlich in der Wohnung stand. Denn so manche Unterkunft hatte die Bezeichnung Wohnung kaum verdient. Üblich waren Gangklos, die nur aus Löchern im Boden bestanden. In einem hatte ein Bastler gar eine Klobrille an der Wand montiert. All das geschah im Februar 2001 in Paris, wo ich ein Auslandssemester absolvierte.

### Verzweifelte Kreativität

Ein Mangel an Kreativität herrschte jedenfalls nicht, um möglichst viel aus den wenigen Quadratmetern zu machen. Immer in Erinnerung wird mir jene Dusche am Gang bleiben, in der auch gleich ein Geschirr- und Besteckkorb eingebaut war, den man per Seilzug bedienen konnte. Dabei musste man froh sein, dass die Dusche nicht im öffentlichen Schwimmbad nebenan stand.

Die Mieten waren gesalzen, der Andrang groß, entsprechend viele Unterlagen musste man vorlegen, um überhaupt erst in Betracht gezogen zu werden. Wer wie ich Studentin war, noch dazu aus dem Ausland, musste die Gehaltszettel der Eltern vorlegen. Und doch waren wir zweifellos privilegiert im Vergleich zu den vielen anderen Wohnungssuchen-

den. Die verschärfte Bedingung: Die Metro streikte, weshalb ich zu Fuß durch die Stadt hirschte und immer verzweifelter wurde – bis ich dann endlich ein WG-Zimmer fand, so teuer auch dieses dann letztlich war. Wie oft dachte ich mir: Wie gut es uns doch in Wien geht!

Wenn ich heute die Meldungen und bisweilen Horrorberichte vom Wiener Wohnungsmarkt lese, bin ich immer wieder fassungslos. Nie hatte ich es für möglich gehalten, dass Entwicklungen wie diese auch hier Einzug halten könnten. Denn anders als in Paris hielt man in Wien die Tradition des sozialen Wohnbaus hoch. Übrigens machte man in Paris damals schon Leerstände und Immo-Spekulationen für diese Missstände mitverantwortlich. Die Themen waren also bekannt, also hoffte ich, dass man in Wien alles daransetzen würde, um zu verhindern, dass es jemals so weit kommt. Leider sollte ich unrecht behalten.

Die Waschsalone sind zurück, freute sich vor einigen Jahren ein Freund von mir. Erneut stieg in mir eine Erinnerung aus Paris auf, wo es diese an fast allen Ecken gibt. Wenn man zu Hause eine Waschmaschine stehen hat, mag man die Vorstellung reizvoll finden, auch mal in einen Waschsalon zu gehen. Dort, wo eine Waschmaschine bei aller Kreativität keinen Platz mehr in der Wohnung findet, bleibt einem aber gar nichts anderes übrig – und angenehm ist das keinesfalls. Egal, wo ich beim Thema Wohnen hin-

schaue: Retro ist hier ganz und gar nicht schick. So waren in den historischen Wiener Gemeindebauten Einrichtungen wie die Waschküchen ein enormer Fortschritt für die Menschen. Wenn Wohnungen nun wieder so klein werden, dass darin eine Waschmaschine keinen Platz hat, oder wenn sich Menschen keine Waschmaschine leisten können, so ist dies nichts anderes als ein Rückfall in alte, viel schlechtere Zeiten.

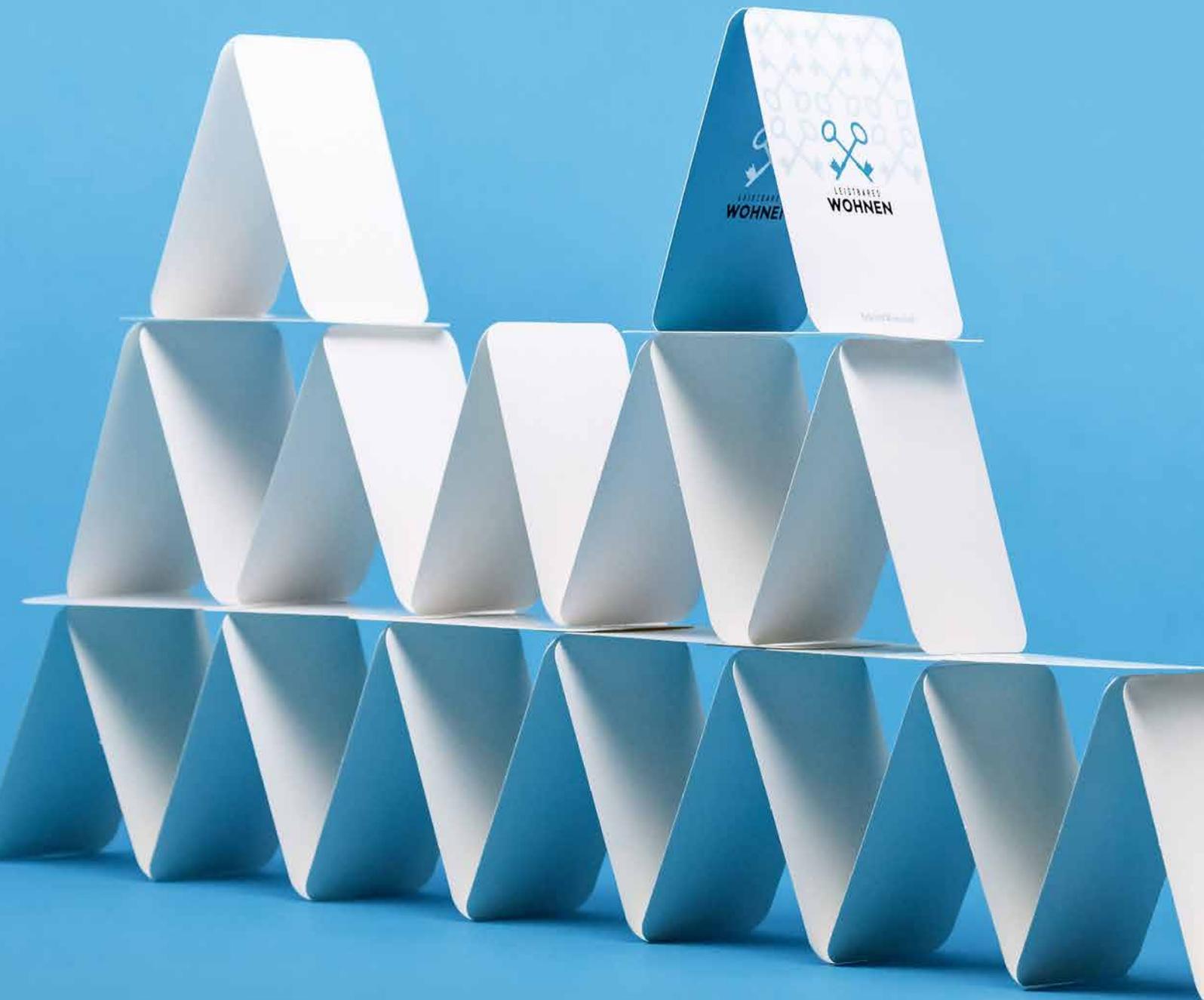
### Außer Rand und Band

Keine Frage, man hat in Wien erkannt, dass etwas geschehen muss – spät, aber doch. Das Problem aber ist, dass der Markt inzwischen außer Rand und Band ist, und das keineswegs nur in Wien. Dazu kommt, dass es auf Bundesebene sichtlich nur wenig politischen Willen gibt, daraus Konsequenzen zu ziehen – und zwar keineswegs nur bei Türkis und Blau, die eine klare Politik zugunsten der Immo-Wirtschaft gemacht haben.

Was vor allem fehlt, ist die Einsicht: Der Wohnungsmarkt ist kein Markt wie jeder andere. Besser gesagt: Er darf es deshalb nicht sein, weil Wohnen ein Grundbedürfnis von Menschen ist. Genau deshalb müsste folgendes Thema auf der politischen Tagesordnung ganz oben stehen: Wie kann der Wohnungsmarkt so reguliert werden, dass möglichst viele Menschen in gutem Wohnraum zu leistbaren Preisen leben können?

# Das Wackelhaus

*Massive Preisanstiege, MaklerInnengebühren, Befristungen und intransparente Zuschläge: Wohnungssuchende kämpfen mit vielen Schwierigkeiten. Wie schaffen wir es, dass städtisches Wohnen wieder leistbar wird?*



## Jeder Vierte wünscht sich: „Die Politik muss sich mehr ums Wohnen kümmern.“

AK-Mietumfrage 2017

Text Beatrix Mittermann  
Fotos Markus Zahradnik  
Konzeption Thomas Jarmer

**E**inst waren es Horrorberichte aus Städten wie New York, London oder Paris: Endlose Schlangen bei Wohnungsbesichtigungen, unfassbar hohe Mieten und Wohnungen, die diese Bezeichnung kaum zu verdienen schienen, weil sie so klein waren. In Städten wie Innsbruck scheint man inzwischen gar nicht mehr so weit von solchen Zuständen entfernt zu sein. Und auch in Wien stoßen Wohnungssuchende immer häufiger auf dieselben Probleme: zu teure Mieten, zu hohe Maklergebühren und viel zu viele Befristungen.

Das bestätigt auch die 2017 von der AK durchgeführte Mietumfrage. Über 3.300 Personen haben daran teilgenommen und ihre Erfahrungen geteilt. Mehr als die Hälfte gab an, dass die Mieten allgemein zu hoch sind. 42 Prozent der Befragten stuften dabei die Wohnkosten als sehr hoch oder hoch belastend ein. Das liegt vor allem daran, dass sich Mietkosten überproportional zur Lohnsteigerung entwickelten. Während sich der Medianlohn in den letzten zehn Jahren nur um 22 Prozent erhöhte, beträgt die Steigerung der Wohnkosten bei Mietwohnungen 35 Prozent. Bei den Betriebskosten ist ein Anstieg von 20 Prozent zu verzeichnen. Früher galt die Faustregel, dass für das Wohnen zwischen 20 und 25 Prozent des Gehalts einzurechnen waren. Wer heute jedoch keine Gemeinde- oder Genossenschaftswohnung hat, gibt bereits im Schnitt zwischen 30 und 40 Prozent des Gehalts fürs Wohnen aus.

Eine weitere Problematik stellt das Wohnen auf Zeit dar: Mehr als jedes zweite Mietverhältnis bei privaten Miet-

wohnungen ist befristet. Demgegenüber steht die Zahl jener MieterInnen, die tatsächlich eine Befristung wollten – und das sind lediglich 13 Prozent. Und dennoch ließen sich 87 Prozent der UmfrageteilnehmerInnen entgegen eigenem Wunsch und aufgrund fehlender Alternativen auf ein befristetes Mietverhältnis ein. Zahlen der Statistik Austria belegen dies: Von 2008 bis 2018 hat sich die Zahl der befristeten privaten Mietverträge von 359.863 auf 657.638 fast verdoppelt. Werden Wohnungen von privaten VermieterInnen eines Tages beispielsweise für den Wohnbedarf der Kinder gebraucht, können Befristungen durchaus Sinn machen. Nicht jedoch bei kommerziellen Vermietern, bei denen einzig die Gewinnmaximierung im Vordergrund steht.

### Problem Befristungen

Auch die Dauer der Befristungen ist in vielen Fällen problematisch. 71 Prozent der befristeten Verträge werden auf die Dauer von weniger als fünf Jahren abgeschlossen. Alarmierend ist jedoch auch, dass weitere 14 Prozent der befristeten Verträge sogar eine Dauer von unter drei Jahren haben, was gesetzlich gar nicht zulässig ist. Die Mindestdauer beträgt immerhin drei Jahre. Ein weiteres zentrales Thema sind die hohen Maklergebühren. Denn am privaten Wohnungsmarkt beauftragen VermieterInnen immer öfter Makler und wälzen die Kosten dafür auf die MieterInnen ab. Deshalb fordern AK und Gewerkschaften auch, dass jene, die Maklerunternehmen bestellen, diese auch bezahlen.

Klar ist: Es braucht Maßnahmen zur Entlastung der MieterInnen. Die Befragten wünschen sich in erster Linie Mietenbegrenzungen, die Abschaffung von Provisionsgebühren sowie einen leichteren Zugang zum sozialen Wohnbau. Denn die Frage des Wohnens ist eben auch eine Verteilungsfrage: Wenn ein größerer Teil des Einkommens ins Wohnen fließen muss, macht sich das natürlich auch beim Haushaltsbudget bemerkbar – und je höher der Verdienst, desto geringer der Anteil, den die Wohnausgaben ausmachen. Daher ist auch die folgende Kernaussage der Mietumfrage nicht verwunderlich: „Jeder Vierte wünscht sich: Die Politik muss sich mehr ums Wohnen kümmern.“

Doch wer genau sitzt hier am Hebel, um leistbares Wohnen zu ermöglichen? Sind es die Länder? Ist es der Bund? Generell liegt die Wohnbauförderung in der Kompetenz der Länder. „Übersehen wird dabei geflissentlich, dass der Bund mittels Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), Mietrecht, indirekter Förderinstrumente und der Bundesverfassung selbst wichtige Hebel in der Hand hält“, so Walter Rosifka, Leiter des Teams Wohnen der AK Wien. „Er setzt diese allerdings nur unzureichend für leistbares Wohnen in Bewegung.“

### Mehr Angebot!

Oft gehe es nur darum, durch Neubauten das Angebot an Wohnungen zu erhöhen. Das bedeutet jedoch nicht zwangsläufig, dass der so geschaffene Wohnraum auch leistbar ist. Rosifka betont: „In der Regel sind die Mieten in Neubauwohnungen für breite Bevölkerungskreise nur dann bezahlbar, wenn die Wohnbauten mit öffentlichen Wohnbauförderungsmitteln errichtet werden und die Fördernehmer verpflichtet sind, die Fördervorteile an die BewohnerInnen weiterzugeben.“

Dazu kommt ein weiteres Problem: Selbst Wohnungen, die mit öffentlichen Fördermitteln errichtet werden, bleiben nicht zwangsläufig dauerhaft und nachhaltig leistbar. Denn Länder dürfen die Mietzinsobergrenzen – wenn eine Finanzierung mittels Darlehen erfolgt – nur bis zur Rückzahlung der Förderdarlehen bzw. 25 Jahre nach Zuschussgewährung vorsehen. Danach greift nur

mehr das Mietrechtsgesetz, das einen „angemessenen“ Hauptmietzins vorsieht – also kann der Vermieter bzw. die Vermieterin mehr oder weniger das verlangen, was der Markt hergibt, erklärt AK-Wohnexperte Rosifka.

### Schleichende Privatisierung

Ein anderes Problem ist, dass die sogenannte verpflichtende Eigentumsoption im gemeinnützigen Wohnbau eine „schleichende individuelle Privatisierung möglich machte“, erklärt Martin Ortner, Obmann der EBG, einer gemeinnützi-

gen Wohnbaugenossenschaft. Er führt dies näher aus: Gemeinnützige Wohnbauvereinigungen seien „in vielen Fällen verpflichtet, den MieterInnen eine Eigentumsoption anzubieten; sprich, sie können die Wohnung nach zehn Jahren privat kaufen. Dieses Angebot sei für den Einzelnen oder die Einzelne meist lukrativ. Denn die Bauträger dürfen nicht heute übliche Preise verlangen, sondern nur einen bestimmten Betrag auf den Preis draufschlagen, den die Wohnung vor zehn Jahren gekostet hätte. Langfristig schmälert diese Angebotspflicht allerdings den gemeinnützigen Wohnungsbestand.“ Denn eine neuerliche Vermietung unterliegt dann keinerlei Preis- bzw. Gewinnbeschränkung mehr, wie Ortner betont: „Wenn der bisherige Mieter oder die bisherige Mieterin die Wohnung kauft und dann vermietet, kann er oder sie dies zu einem freien Mietzins tun. Damit fallen diese Wohnungen aus dem mietengeschützten, sozial gebundenen Bestand heraus.“ Ortner weist auf die Absurdität dieser Vorgangsweise hin: „Man wendet viel Geld aus der Wohnbauförderung und sonstige Ressourcen wie Grundstücke und Know-how auf, um günstige, qualitativ hochwertige Wohnungen zu bauen, die über kurz oder lang als Spekulationsobjekte enden.“ Er fragt sich daher, was aus dem Grundsatz

„Gemeinnützig errichtet – immer gemeinnützig“ wurde.

Betrachtet man den Wiener Wohnungsmarkt, schneidet dieser im internationalen Vergleich immer noch sehr gut ab. Das ist vor allem den Investitionen der Stadt Wien zu verdanken. „Mit mehreren Wohnbauprogrammen wurden insgesamt 220.000 Gemeindewohnungen errichtet“, erklärt Sina Lipp, die sich als Sozialwissenschaftlerin mit Stadt- und Wohnbauforschung beschäftigt und nunmehr bei der NGO „neunehaus“ arbeitet, die Obdachlose unterstützt. Aktuell sind in Wien 25 Prozent

## Betrachtet man den Wiener Wohnungsmarkt, schneidet dieser im internationalen Vergleich immer noch sehr gut ab.

der Bevölkerung in einer Gemeindewohnung untergebracht. Die Zahl jener Personen, die Angebote des sozialen Wohnbaus nutzen, steigt auf 60 Prozent, wenn zusätzlich noch die Genossenschaften eingerechnet werden.

### Wachsende Städte

Das klingt zunächst recht positiv. Doch durch den städtischen Wandel haben sich die Rahmenbedingungen verändert. So ist die EinwohnerInnenzahl Wiens in den letzten 30 Jahren von 1,5 Millionen auf 1,9 Millionen angewachsen. Daraus ergaben sich einige Problematiken, was den Anspruch auf Gemeindewohnungen betrifft. Lipp beobachtet vor allem „strengere Rahmenbedingungen für ein ohnehin knapper werdendes Angebot und die Begünstigung von ÖsterreicherInnen bzw. lange in Wien ansässigen Personen, die in konventionellen Haushaltsformen leben“. Benachteiligt werden alternative Formen des Zusammenlebens, wie beispielsweise Wohngemeinschaften oder moderne Familienmodelle, aber auch Wohnungssuchende aus den Bundesländern. Dass sich die Bevölkerungsstruktur verändert und damit neue Lebenskonzepte entstehen, wird bei der Vergabe von Gemeindewohnungen nicht berücksichtigt.

„Damit die Kosten für das Wohnen nicht einen noch höheren Anteil des Einkommens der Haushalte verschlingen, braucht es vor allem eine Ausweitung des sozialen Wohnungsangebots und eine Reform des Mietrechts.“

**Lukas Tockner, Referent für Wohnungspolitik der AK Wien**





InteressentInnen von Gemeindewohnungen müssen einen durchgehenden Hauptwohnsitz in Wien über mindestens zwei Jahre an derselben Adresse nachweisen (dies gilt übrigens auch für alle Mitglieder der Kernfamilie, die in diese Wohnung ziehen möchten). Wer bereits länger als fünf Jahre in Wien hauptgemeldet ist, rückt im Vergabesystem weiter nach vorne. Zudem muss ein „begründeter Wohnbedarf“ vorliegen, Lipp nennt diesbezüglich beispielsweise einen „Überbelag von etwa vier Personen in einer Zweizimmerwohnung“.

### Vielfältige Stadt

Aber was ist dann zum Beispiel mit einem Niederösterreicher, der sich beruflich weiterentwickeln und daher den Lebensmittelpunkt nach Wien verlegen möchte? Oder mit einer jungen Wienerin, die vom Studentenwohnheim in eine WG wechselte und sich dann nach einer Gemeindewohnung umsehen will? Oder mit einem Alleinstehenden, der arbeitslos wurde und sich seine Wohnung nun nicht mehr leisten kann? Keiner von ihnen erfüllt die Voraussetzungen für den Bezug einer Gemeindewohnung: Der Niederösterreicher kann keinen Hauptwohnsitz in Wien nachweisen; die junge Wienerin war zwar in Wien gemeldet, allerdings an unterschiedlichen Adressen; und der Alleinstehende scheitert am „begründeten Wohnbedarf“, da er in sei-

ner Einzimmerwohnung keinen Überbelag vorweisen kann.

„Können die Grundvoraussetzungen nicht erfüllt werden, landen die Wohnungssuchenden meist wieder dort, wo sie herkommen: am privaten Wohnungsmarkt“, fasst Lipp die Situation zusammen. Und dieser ist – wie die AK-Mietumfrage ergab – stark überbeuert.

### Kluge Raumordnung

Gerald Fröhlich, volkswirtschaftlicher Referent in der Abteilung Wirtschaftspolitik der AK Niederösterreich, setzt dabei noch einen Schritt davor an. Ihm zufolge ließe sich das Wohnraumproblem bereits früher abfedern: mit einer klugen Raumordnungspolitik. Zunächst sollte leistbares Wohnen im Raumordnungsrecht verankert werden. Zudem ist leistbares Wohnen ein überörtliches Planungsthema. Fröhlich argumentiert daher, dass gemeinsame Lösungen gefunden werden müssen – über Gemeinde- und Landesgrenzen hinweg. Als weitere Maßnahme nennt er die spezifische Widmung, die den leistbaren Wohnraum unterstützt: „Das Reservieren geeigneter Flächen für den förderbaren Wohnbau bzw. geförderten Wohnbau durch Ausweisung im Flächenwidmungsplan sollte im Raumordnungsrecht verankert werden.“

Weiters sorgen Dichtebestimmungen für mehr Qualität, denn „ein zusätzliches Angebot an Wohnraum kann

nicht nur durch zusätzliche Baulandwidmungen erfolgen. Eine Erhöhung der Bebauungsdichte an geeigneten Standorten ist eine gute Alternative.“ Last, but not least soll laut Fröhlich ein Mix an Maßnahmen die Baulandmobilisierung vorantreiben. „Das Ziel muss sein, dass geeignete Flächen in den Gemeinden, die Wohnungsbedarf aufweisen, zur Verfügung stehen.“

Egal, an welcher Stelle man ansetzt, immer wieder taucht die Frage auf, wie vor allem städtisches Wohnen wieder leistbar gemacht werden kann. Lukas Tockner, Referent für Wohnungspolitik der AK Wien, macht dies deutlich: „Damit die Kosten für das Wohnen nicht einen noch höheren Anteil des Einkommens der Haushalte verschlingen, braucht es vor allem eine Ausweitung des sozialen Wohnungsangebots und eine Reform des Mietrechts.“ Diese Forderungen stellt die Arbeiterkammer auch an die neue Regierung.

Allem voran steht dabei der Ausbau des Angebots an leistbaren Wohnungen, der nur über mehr geförderten Wohnbau erreicht werden kann. Zudem macht sich die AK gegen Mietwucher und für Begrenzungen bei Mieten stark. Bisher ist es zwar so, dass es im Altbau Begrenzungen der Mieten gibt, allerdings funktionieren diese in der Praxis selten. Oft müssen MieterInnen für die korrekte, niedrigere Miete streiten, was sich nicht nur langwierig gestaltet, son-



**Der AK-Wohnbonus würde dafür sorgen, dass bis zu 10 Prozent der Wohnkosten pro Jahr von der Steuer abgesetzt werden können. GeringverdienerInnen könnten in Form einer Steuergutschrift profitieren.**

den auch mit Unsicherheiten und Kosten verbunden ist. Es braucht daher Mietenbegrenzungen, die auch in der Praxis funktionieren.

Zudem braucht es aber auch eine Ausweitung der Richtwertmieten; das ist jener Betrag, der maximal monatlich pro Quadratmeter verlangt werden darf. Um diese auch durchzusetzen, müssen

**„Wohnen darf kein Luxus sein. Leistbares Wohnen braucht vermehrte politische Aufmerksamkeit. Und das rasch.“**

**AK und Gewerkschaften**

Strafen deutlich spürbar werden, etwa durch eine doppelte Rückzahlung. Eine weitere Forderung der AK ist der sogenannte Wohnbonus. Dieser würde dafür sorgen, dass bis zu 10 Prozent der Wohnkosten (maximal 500 Euro pro Jahr) von der Steuer abgesetzt werden können. GeringverdienerInnen könnten vom Wohnbonus in Form einer Steuergutschrift profitieren. Weiters tritt die AK gegen befristete Mietverträge und gegen Maklergebühren auf. Und im Zuge einer Mietrechtsreform soll das Mietrecht verständlich, gerecht und transparent gestaltet werden.

Dass „leistbares Wohnen“ nicht nur in Österreich ein zentrales Thema darstellt, das politisches Handeln erfordert, zeigt die Europäische Bürgerinitiative „Housing for All“. Denn europaweit gesehen gibt jeder vierte Haushalt fast die Hälfte des Einkommens für Wohnen aus. Von der EU wird daher gefordert, „bessere rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen für mehr bezahlbares und soziales Wohnen“ zu schaffen, so Karin Zauner, Sprecherin der Initiative „Housing for All“. Bis zum 18. März 2020 kann die Initiative unter [www.housingforall.eu](http://www.housingforall.eu) unterschrieben wer-

den, damit die dringenden Wohnanliegen der EU-BürgerInnen von der Kommission und dem Europäischen Parlament behandelt werden.

### **Tickende Zeitbombe**

AK und Gewerkschaften sind sich einig: Wohnen darf kein Luxus sein. Leistbares Wohnen braucht vermehrte politische Aufmerksamkeit. Und das rasch. Denn die Kombination aus explodierenden Mieten und stagnierenden Einkommen kommt einer tickenden Zeitbombe gleich. Deshalb muss das geförderte Wohnungswesen weiter ausgebaut werden, die Rechte von MieterInnen müssen gestärkt werden und ihre wohnungsbedingten Aufwände sinken. Denn das Dach über dem Kopf darf keinesfalls zur Existenzfrage werden.

---

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



# Hinter dem Wohnungsmarkt

*Wenn der Begriff geförderter Wohnraum fällt, denkt man an Genossenschaften.  
Doch das ist nicht automatisch dasselbe.*

Astrid Fadler  
Freie Journalistin

Unbestritten zählt ein Platz zum Wohnen zu den menschlichen Grundbedürfnissen. Trotzdem wissen die meisten Menschen über Hintergründe und juristische Basics erstaunlich wenig. Wichtige Infos gehen nicht selten in der alltäglichen Informationsflut unter. Wer erinnert sich etwa noch daran, dass vor drei Jahren, während der großen Koalition, Österreichs erste Wohnbauinvestitionsbank (WBIB) gegründet wurde? Und wer weiß, dass die WBIB schon wieder Geschichte ist?

## Gelddrehscheibe

2015 wurden die Pläne für das Sonderfinanzierungsinstitut präsentiert, das als Gelddrehscheibe für die Errichtung von zusätzlichen 30.000 erschwinglichen

Wohnungen gedacht war. 2016 trat das entsprechende Gesetz in Kraft. Man wollte das anhaltende Zinstief nutzen und insgesamt Investitionen im Ausmaß von 5,75 Milliarden Euro in leistbare Wohnungen und die zugehörige Infrastruktur anregen. Für 500 Millionen Euro Darlehen zu einem extrem günstigen Zinssatz von der Europäischen Investitionsbank (EIB) sollte der Bund garantieren. WBIB-Eigentümer waren die Österreichische Hotel und Tourismusbank (ÖHT), die Raiffeisen Bausparkasse sowie die Wohnbaubanken von Erste Bank, Hypo und Bawag.

Doch dann bremste das Finanzministerium und schließlich wurde Anfang 2018 bekannt, dass die türkisblaue Regierung die Haftung des Bundes aus dem Gesetz streichen will. Die Länder waren nicht bereit, für den Bund einzuspringen. So wurde die Wohnbauinvestitionsbank im März

2018 liquidiert. Während ihres zweijährigen Bestehens hat sie keinen einzigen Kredit vergeben.

## Teurer wohnen

Der von der Europäischen Zentralbank seit Ende 2008 stetig herabgesetzte Leitzins hat auch auf dem österreichischen Wohnungsmarkt gleich mehrere Veränderungen bewirkt: Bankkredite sind seit Längerem so billig, dass die Verzinsung ähnlich niedrig ist wie bei den geförderten Krediten. Das führt dazu, dass Wohnungen vermehrt frei finanziert werden.

Der Verzicht auf Förderungen hat für (private) Wohnbauträger den Vorteil, dass sie sich nicht an strenge Förderrichtlinien (bezüglich Nachhaltigkeit, Ökologie etc.) halten müssen. Da die Zinsen für Sparguthaben schon lange sehr deutlich unter der Inflationsrate liegen, sind Immobilien eine begehrte

Geldanlage bzw. entscheiden sich viele für Eigentum statt Miete. Vor allem dadurch sind die Grundstückspreise in den vergangenen Jahren exorbitant gestiegen. Damit können für die Wohnbauförderung vorgegebene Preisobergrenzen oft nicht mehr eingehalten werden. So errichten auch gemeinnützige Wohnbauträger zum Teil frei finanzierte Wohnungen.

Laut Bauträgerdatenbank der Wirtschaftskammer werden 2019 und 2020 zumindest in Wien wieder mehr Miet- als Eigentumswohnungen gebaut, allerdings ist der oft zitierte Nachholbedarf nur auf dem Papier gedeckt. Denn auch Ende nächsten Jahres wird es immer noch zu wenige Wohnungen mit bis zu 700 Euro Miete geben, während im höher- und hochpreisigen Segment genügend Wohnraum vorhanden ist.

Immerhin, im vergangenen Frühjahr wurde in der Wiener Bauordnung die neue Flächenwidmung „geförderter Wohnbau“ eingeführt. Bei Neuwidmungen ab einer gewissen Größe müssen zwei Drittel der Fläche künftig für geförderten Wohnbau reserviert werden. Die Grundkosten im geförderten Wohnbau werden mit 188 Euro pro Quadratmeter limitiert.

### Gemeinnützig und/oder gefördert?

Während für das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz der Bund zuständig ist, liegt die Wohnbauförderung in der Kompetenz der Länder. In Wien und manchen anderen Bundesländern werden auch Wohnbauten nicht gemeinnütziger Bauträger gefördert. Gefördert bedeutet also nicht unbedingt gemeinnützig. Für die MieterInnen macht sich der Unterschied in der Regel erst nach Jahrzehnten bemerkbar, nämlich sobald die WBF-Kredite abbezahlt sind.

Bei gemeinnützigen Bauträgern reduzieren sich dann die monatlichen Kosten auf die Grundmiete plus Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (insgesamt 3,86 Euro pro Quadratmeter) plus Betriebskosten und Umsatzsteuer. Im Gegensatz dazu kann bei privaten (= nicht gemeinnützigen) Bauträgern die Miete deutlich steigen. Denn dann gilt nicht länger das Wohnbauförderungsrecht, sondern das Mietrechtsgesetz, bei

dem es für die gefördert errichteten Wohnungen keine wirksamen Mietobergrenzen gibt.

Im gesamten Bundesgebiet gibt es 185 gemeinnützige Bauträger, sie verwalten mehr als 900.000 Wohnungen, davon circa 300.000 Eigentumswohnungen. Obwohl sich der Begriff eingebürgert hat, sind längst nicht alle dieser Bauträger auch tatsächlich Genossenschaften, sondern etwa jeder zweite ist eine Kapitalgesellschaft (AG oder GmbH). AK-Wohnrechtsexperte Walter Rosifka weiß, dass das kein neues Phänomen ist. „Seit Jahrzehnten sind Banken und Versicherungen, aber auch Stiftungen und andere Privatpersonen EigentümerInnen (GesellschafterInnen, AktionärInnen oder GenossenschaftlerInnen) von **gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV)**. Nur rund 20 GBV sind im Eigentum von Gebietskörperschaften, nachdem bekanntlich circa 60.000 gemeinnützige Wohnungen bei der Privatisierung von BUWOG & Co. durch Schwarz-Blau I verloren gingen. Alle, auch die Kapitalgesellschaften, müssen sich an die Vorgaben des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes halten. Es gibt Mietobergrenzen („Kostendeckung“), Gewinne dürfen nur sehr begrenzt ausgeschüttet werden, mehrheitlich müssen sie wieder in neue Wohnbaumaßnahmen im Inland investiert werden etc.“ Für MieterInnen gibt es im Alltag keine merkbaren Unterschiede zwischen Genossenschaft und Kapitalgesellschaft.

### Teure Tochterfirmen

Der Trend zum Outsourcing beispielsweise ist fast überall bemerkbar – zum Teil durchaus unangenehm. Da kommt es dann vor, dass etwa eine (echte) Genossenschaft die Hausreinigung an eine ihrer Tochterfirmen auslagert, obwohl ein anderes ortsansässiges Unternehmen diese Dienstleistung wesentlich billiger angeboten hatte.

Im Übrigen: Der sogenannte Genossenschaftsanteil ist eigentlich ein Finanzierungsbeitrag, der von gemeinnützigen Bauvereinigungen zur Bezahlung von Grund- bzw. Baukosten eingehoben werden kann. Dieser Betrag wird mit einem Prozent Abwertung pro Jahr an die MieterInnen zurückgezahlt, wenn sie

ausziehen. Handelt es sich bei einer GBV tatsächlich um eine Genossenschaft und nicht um eine Kapitalgesellschaft, dann kann außerdem ein Genossenschaftsbeitrag fällig werden. Dabei handelt es sich aber meist um deutlich geringere Beträge.

### Kritik an Novellen

Bedenklich findet der AK-Experte allerdings die zunehmende Verwässerung und Aufweichung des Gemeinnützigkeitsgedankens im Zusammenhang mit den WGG-Novellen in den vergangenen Jahren: „Bis 2002 etwa durften Genossenschaftswohnungen nicht nach dem Marktpreis, sondern nur kostendeckend verkauft werden. Damit waren sie uninteressant für Spekulation. Heute können Privatpersonen, die von einer GBV eine Wohnung kaufen wollen, einen überhöhten Preis nur noch dann bekämpfen, wenn die Wohnung teurer ist als vergleichbare frei finanzierte Objekte.“

Wobei die Kaufoption prinzipiell kritisch zu sehen sei: „Mit nur einer Förderung kann eine Wohnung theoretisch während ihres gesamten Bestehens, also über 100 Jahre und mehr, sozial gebunden sein. Wird eine Genossenschaftswohnung aber verkauft, dann geht damit für die nächsten Generationen eine günstige Wohnung verloren.“

Die heuer beschlossene, von der AK in mehreren Punkten kritisierte WGG-Novelle ermöglicht übrigens Wohnungskäufe von gemeinnützigen Bauträgern bereits ab dem fünften Jahr. Außerdem wurde beschlossen, dass bei der Wohnungsvergabe und bei der Übertragung ins Eigentum ÖsterreicherInnen und EU-BürgerInnen bevorzugt werden sollen, auch gegenüber Drittstaatsangehörigen, die schon jahrelang in das Wohnbauförderungssystem eingezahlt haben. Die Kurzzeitvermietung unter drei Jahren wurde in bestimmten Fällen erlaubt.

---

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

# Wohnen mit Stolz

*In Döbling thront die „Burg des Volkes“. Der bald 90 Jahre alte Karl-Marx-Hof mit seinen gigantischen Dimensionen war in vielerlei Hinsicht zukunftsweisend. Zeit, wieder stolz auf den Gemeindebau zu sein.*

Sophia Fielhauer-Resei und Christian Resei  
Freie JournalistInnen

**E**inen Kilometer lang ist der Karl-Marx-Hof in Wien-Heiligenstadt. Seine bald 90-jährige Geschichte und jene des Roten Wien werden dauerhaft in einem Museum gezeigt, das im Gemeindebau selbst untergebracht ist. Der Waschsalon Nummer 2 im ersten Stock beherbergte einst Wannen und Duschen. Lilli Bauer, Journalistin, und ihr Mann Werner T. Bauer, bei der Österreichischen Gesellschaft für Politikberatung und -entwicklung tätig, kuratieren und begleiten die Einrichtung seit dem Start 2010. Im Erdgeschoß wird der Waschsalon Nummer 2 nach wie vor seinem Namen als Ort des Wäsche-waschens gerecht.

## Spurensuche und TV-Traumata

Nach den aufwendigen Recherchen für das Onlinelexikon [www.dasrotewien.at](http://www.dasrotewien.at), das die beiden auf die Beine gestellt haben, suchten die Bauers 2005 nach einer Ausstellungsfläche für einen Teil der zutage geförderten Fundstücke. Gefunden wurden die desolaten Räumlichkeiten des ehemaligen kommunalen Bades. Zu Beginn der 1930er-Jahre waren private Badezimmer weder üblich noch baulich leistbar – die zwei Badeanlagen mit insgesamt 20 Wannen und 30 Duschen waren äußerst fortschrittlich. Bürgerliche Gegner der Gemeinde Wien nannten diese Sanitäreanlagen „Luxusausstattung“.

Einige wenige Duschen blieben für MieterInnen ohne Bad – ab 1945 wurde nachgerüstet – bis in die 1990er-

Jahre in Betrieb, weiß Lilli Bauer. Sie erforscht seit 15 Jahren das Rote Wien und seine Gemeindebauten. Erzählt sie über den Karl-Marx-Hof, wird deutlich, wie sehr er ihr ans Herz gewachsen ist. Er ist die Wahlheimat, auch wenn die gebürtige Innsbruckerin in einem Altbau in Margareten wohnt. Verärgert schildert sie die Mitte September gezeigte Szene einer „Vorstadtweiber“-Folge: Nico (Nina

## Fakten zum Karl-Marx-Hof:

In den Jahren 1926 bis 1930 nach Plänen des Architekten und Oberstadtbaurats Karl Ehn mit damals 1.382 Wohnungen für rund 5.000 BewohnerInnen errichtet. Neben 88 Ledigen-Zimmern (später zu Wohnungen vereint) gab es u. a. 125 Zimmer-Küche-Wohnungen als kleinste Einheiten und nur eine Wohnung, die über drei Zimmer, zwei Kammern plus Küche verfügte. Von 156.027 Quadratmetern wurden nur insgesamt 18 Prozent verbaut, um Spiel- und Grünflächen zu gewährleisten. Der weltweit längste zusammenhängende Wohnblock wurde aus über 24 Millionen Ziegeln gebaut.

Proll) wohnt temporär bei ihrem Vater im Karl-Marx-Hof, Wohnung im Hochparterre. Also, pfui! Ihre Freundinnen zeigen sich amüsiert-schockiert, die dort Ertrappte peinlich betreten. Was Bauer generell vermisst: „Mir fehlt der Stolz der hier wohnenden Menschen – leider wird das Leben im Gemeindebau oft abwertend gesehen.“

Pralles Reality-TV sorgt seinerseits für Hohn, vermittelt es doch eine eigene Spezies am äußeren Rand. Tatsache ist: Jede(r) vierte WienerIn wohnt in einem Gemeindebau.

## Es werde Licht und luftig

Als nunmehr selbstständiges Bundesland legt Wien 1922 den Grundstein für ein menschenwürdiges Leben. Zu Reformen im Gesundheits- und Bildungswesen gesellt sich 1923 ein Bauprogramm. Die Losung „Licht, Luft und Sonne“ wird zur Kampfansage an muffige, dunkle und schimmelige Mietskasernen mit Gangklo und gemeinschaftlicher Wasserentnahmestelle. „Eine Bassena ist nicht romantisch“, räumt Lilli Bauer mit einem beliebten Klischee auf. Mittels Wohnbausteuer (indirekte Steuer, aber progressiv ausgestaltet: geringe Miete schafft kleinen Prozentsatz und umgekehrt) werden binnen einer Dekade rund 65.000 Wohnungen gebaut. Bauer: „Die teuersten 0,5 Prozent der Wohnungen haben dabei 45 Prozent der gesamten Wohnbausteuer erbracht.“

Anders als die Gegner geunkt hatten, wurde der Bau keineswegs zum „eingestürzten Neubau“ – das sumpfige Gelände hatte Senkungen verursacht, deshalb steht u. a. der 12.-Februar-Platz auf Pfählen. Vielmehr wurde er als moderner Lebensraum geplant und realisiert. Vom ersten Spatenstich in der Hagenau – hier lagen Felder, die Gärtner von der Gemeinde gepachtet hatten – bis zur Vollendung wurde der Karl-Marx-Hof verunglimpft. Am 12. Oktober 1930 mit einem fulminanten Fest

eröffnet, erleuchteten bereits am Vorabend unzählige rote Glühbirnen und Lampions die Fenster der „gewaltigsten Wohnstätte, die Europa besitzt“, wie das sozialdemokratische Kleinformat „Das Kleine Blatt“ schrieb.

## Bildung für den neuen Menschen

„Das Rote Wien bemühte sich, einen neuen Menschen für eine neue Gesellschaft zu erschaffen“, erzählt Waschsalon-Kuratorin Lilli Bauer. „Freiwillige Angebote sollten den ArbeiterInnen die Möglichkeit geben, sich selbst zu verbessern.“ Dafür wurde etwa die Arbeiterbücherei geschaffen – der Bücherbestand bildete den Grundstock der heutigen städtischen Büchereien. „Karl May oder Hedwig Courths-Malerwaren verpönt, Marie Jahoda arbeitete dort als Ehrenamtliche.“ Die Verfasserin der Studie „Die Arbeitslosen von Marienthal“ wohnte übrigens selbst im Gemeindebau. Im Ecklokal der Bücherei findet sich nunmehr der PensionistInnenklub, das andere Ende stadteinwärts hat eine stattliche Rundung.

Da, wo jetzt eine Prothesen-Manufaktur ihren Sitz hat, befand sich ab 1929 auf drei Stockwerke verteilt die „Beratungsstelle für Inneneinrichtung und Wohnungshygiene“. Vom Architekten Ernst Lichtblau geleitet, wurde hier mittels Vorträgen, Beratungen und Mustermöbeln das neue Wohnen zelebriert. ArbeiterInnen konnten das schlichte, leichte, günstige und weitaus weniger voluminöse Mobiliar besichtigen, anfassen und testen.

Was bei den Führungen im Waschsalon Nummer 2 für Heiterkeit sorgt, war ein wesentlicher Teil des sehr ernst gemeinten vielschichtigen Gesundheits- und Hygiene-Angebots im Karl-

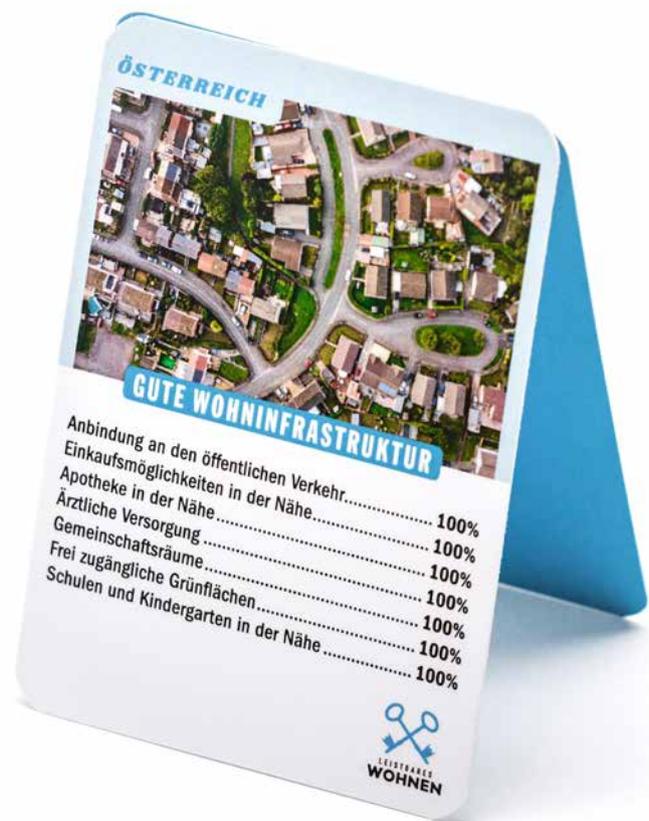
Marx-Hof: „Die Pflege und Wartung des Kindes“ entwickelte sich vor dem Hintergrund der hohen Säuglingssterblichkeitsrate und beinhaltete etwa regelmäßige Besuche in der Mutterberatungsstelle. Hier konnten sich Schwangere auch für das 1927 von Gesundheitsstadtrat Julius Tandler verwirklichte Säuglingswäschepaket anmelden, wurden Kinder untersucht und Mütter instruiert.

## Modernes Heizen und Waschen

Wie modern die Infrastruktur des Karl-Marx-Hofes bereits vor 90 Jahren war, zeigte sich neben der Zahnklinik und den beiden Kindergärten (noch heute in Betrieb) auch anhand der zwei Waschsalons mit „den modernsten elektrisch geheizten und betriebenen Wäschereimaschinen und Heißwasserspeichern ... die Mühe eines Waschtages ist auf zwei Stunden zusammengedrängt ...“ (aus „Das Kleine Blatt“). In der Heizkesselanlage der Gemeinschaftswaschküche wird heute Squash und Indoor-Golf gespielt.

„Früher wurden die BewohnerInnen angehalten, ihre Freizeit im Kollektiv zu verbringen. Dieser Trend ist gesamtge-

sellschaftlich zurückgegangen.“ Heute sei jeder froh, wenn er nach der Arbeit die Wohnungstür hinter sich schließen kann. Die Enge der Gemeindebauwohnungen wurde durch die Infrastruktureinrichtungen und integrierten Vereine (u. a. Arbeiter-Briefmarkensammler-Verein) kompensiert. Zwei Erstbewohnerinnen leben heute noch im Karl-Marx-Hof und haben speziell 2010 über ihre 80 Jahre Wohnerschaft in Bürgerkrieg, Weltkrieg, Aufbau und einem neuen Jahrtausend berichtet. Damals beklagten sie den mittlerweile fehlenden Zusammenhalt. Auch Bauer ist sich sicher: „Wenn es Menschen gibt, die sich um gemeinschaftliche Aktivitäten wie zum Beispiel Flohmärkte kümmern, ist die Stimmung besser, und die BewohnerInnen achten eher auf ihren Lebensraum.“



## BUCHTIPP

Peter Autengruber,  
Ursula Schwarz:  
**Lexikon der Wiener  
Gemeindebauten**  
Namen - Denkmäler -  
Sehenswürdigkeiten.  
Pichler Verlag, 2013, € 19,99  
ISBN: 978-3-85431-623-7



Bestellung: [besserewelt.at](http://besserewelt.at)

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

# Gut, aber teuer

*So groß die Bemühungen für sozialen Wohnraum sind:  
Der existierende Bestand reicht nicht aus, um den Bedarf zu decken.*

Christian Bunke  
Freier Journalist

Jeder, der sich einmal mit dem Thema Wohnen in der Hauptstadt Wien befasst hat, wird das Mantra kennen: Wien ist „anders“. Denn in Wien ist das Wohnen leistbar. Einerseits wegen der Geschichte des Gemeindebaus, andererseits wegen des großen Anteils geförderter Wohnbauten. Als negative Gegenbeispiele werden oft Städte wie Berlin oder München genannt. Allerdings mehren sich die Hinweise, dass es in Wien mittlerweile ein Problem gibt.

Im September 2019 etwa veröffentlichte die Firma „Immobilienscout 24“ eine Studie, die aufhorchen lässt. Demnach geben 43 Prozent der WienerInnen 40 Prozent ihres monatlichen Haushalts-Nettoeinkommens für das Wohnen aus. In Berlin sind es 41 Prozent, die so viel ausgeben – beide Städte liegen somit fast gleichauf. Immerhin 18 Prozent der WienerInnen geben mehr als 50 Prozent ihres Haushalts-Nettoeinkommens für die Miete aus. Ganze 30 Prozent sind laut dieser Studie bereit, in kleinere Wohnungen mit schlechterer Ausstattung zu ziehen, um Mietkosten einzusparen.

## Zu hohe Mieten

Ganz neu ist diese Erkenntnis nicht. Schon im Februar 2019 beauftragte die Arbeiterkammer das Institut für empirische Sozialforschung (IFES) mit einer Befragung von 503 WienerInnen im Alter von höchstens 35 Jahren über deren Wohnsituation. Als zusätzliches Kriterium mussten die Befragten innerhalb der

vergangenen fünf Jahre eine Wohnung in Wien neu angemietet oder einen befristeten Mietvertrag verlängert haben. Die wichtigste Erkenntnis: 84 Prozent der Befragten nennen „zu hohe Mieten“ als Problem bei der Wohnungssuche. Nur 16 Prozent halten dies für kein Problem. Für sechs von zehn Haushalten war es „eher schwierig“ oder „sehr schwierig“, eine passende Wohnung zu finden. Hohe Mieten sind in Wirklichkeit nur der Haken, an dem eine ganze Kette von miteinander verwobenen Problemen in der Wohnungsfrage hängt. Dies trifft gerade auf junge Menschen und Bevölkerungsschichten zu, die mit prekären Lebensumständen konfrontiert sind.

So beschreibt Soziologin Tanja Aue-Gumpinger in ihrer 2012 erschienenen Diplomarbeit „Die Lebensqualität von Alleinerzieherinnen“, dass es in Österreich drastische Unterschiede zwischen Frauen mit und ohne Partner bei der Wohnform gibt: „Es wohnen signifikant mehr Alleinerziehende (61 Prozent) als Frauen mit Partner (30 Prozent) in Mietwohnungen.“ Nicht-Alleinerziehende wohnen überwiegend in Eigenheimen und Eigentumswohnungen.

Man kann hier einen Zusammenhang zwischen der ökonomischen Situation alleinerziehender Frauen und ihrer Wohnform herstellen. Aue-Gumpinger schreibt: „Egal welche Studie über Alleinerzieherinnen man zur Hand nimmt, sie alle weisen auf ein erhöhtes Armutsrisiko von Alleinerzieherinnen hin. Die Betonung liegt hier tatsächlich auf Frauen, denn alleinerziehende Männer sind deutlich weniger armutsgefährdet.“

Ein wichtiges Element dabei ist natürlich die Erwerbstätigkeit. Diese müsse genügend Einkommen bieten, um „damit einen wesentlichen Teil des Lebensunterhalts finanzieren zu können“. Gerade Frauen seien aber trotz Erwerbstätigkeit oft in einer prekären finanziellen Situation. „Diese ‚Working Poor‘ können in vielen Fällen nur eine Teilzeitarbeit, mit entsprechend geringer Entlohnung und ebenso geringen Aufstiegschancen, die sich auch mit dem Kinderbetreuungsangebot vereinbaren lässt, annehmen“, so Soziologin Aue-Gumpinger.

Die IFES-Befragung ergab, dass immerhin 77 Prozent der befragten Haushalte mit Kindern in Wien bei „nicht gewinnorientierten Vermietern“ leben. Insgesamt leben 59 Prozent der Befragten in diesem Sektor – also entweder bei einer gemeinnützigen Genossenschaft oder im Gemeindebau. 41 Prozent sind aber auf den privaten Mietmarkt angewiesen. Nur ein Drittel davon lebt im vor 1945 errichteten Altbau, wo noch das Mietrechtsgesetz und das Richtwertsystem gelten.

## Zu wenig Wohnraum

Daraus folgt ein Bild aus Licht und Schatten. Einerseits ist ein Bemühen erkennbar, nicht auf Profit orientierten Wohnraum an jene zu geben, die ihn am meisten brauchen. Andererseits zeigt sich aber auch, dass der existierende Bestand dieses Wohnraums nicht ausreicht, um den Bedarf zu decken. Im Gegenteil, denn der private Immobilienmarkt erhitzt sich immer mehr.

Das spiegelt sich auch bei der Höhe der Monatsmieten wider. Während eine Gemeindewohnung 540 Euro pro Monat kostet, liegt die Monatsmiete bei einer gemeinnützigen Bauvereinigung schon bei 600 Euro. Baukostenbeteiligungsbeiträge, die je nach Genossenschaft Zehntausende Euro betragen können, sind hier nicht mitgerechnet. Für private Mietwohnungen mit 72 Quadratmetern Nutzfläche liegt die Miete bei 790 Euro im Monat. Eine Gemeindewohnung kostet also 32 Prozent weniger als eine Wohnung im privaten Segment.

Die Stadt Wien hat im Gemeindebaubereich schon längst Zugangsbeschränkungen in Form des Wiener Wohntickets eingeführt. Neu nach Wien ziehende Menschen haben somit keine andere Möglichkeit, als auf den privaten Sektor zu drängen, wenn sie sich die Baukostenbeteiligungsbeiträge bei den Genossenschaften nicht leisten können. Die Auswirkungen sind im Wiener Integrationsmonitor 2017 festgehalten. Dort heißt es: „Wer im Erwachsenenalter nach Wien zuwanderte und seine Bildung in Österreich abschloss, wohnt in Miete deutlich teurer als alle anderen Bevölkerungsgruppen.“

Das bedeutet zunehmend prekäre Wohnbedingungen. In seinen Kernergebnissen hält der Integrationsmonitor 2017 fest: „Am privaten nicht geförderten Wohnungsmarkt nahm die Anzahl der befristeten Mietverträge in den vergangenen drei Jahren rasch zu. 70 Prozent der befristeten privaten Mietverhältnisse haben BewohnerInnen, die zuwanderten.“ Damit werde leistbares Wohnen für neu zugewanderte WienerInnen zunehmend zu einer Herausforderung: „Sie haben nicht nur die durchschnittlich höchsten Wohnkosten, sondern sind auch von den größten Steigerungen der Wohnkosten betroffen.“

Konkrete Zahlen hat der **Mikrozensus 2016**. Damals wohnten in Wien 578.000 Menschen in privat vermieteten Wohnungen. Die Zahl der Bevölkerung in unbefristet privat vermieteten Wohnungen nahm seit 2007 von 448.000 Personen auf 383.000 ab. Die Befristungen hingegen nehmen massiv zu: Lebten 2007 noch 109.000 Menschen in befristeten Mietverhältnissen, waren es 2016 schon 195.000. Die IFES-Befragung be-



stätigt dieses Bild. Demnach beklagen 72 Prozent der Befragten in befristeten Mietverhältnissen, dass eine passende Wohnung unbefristet nicht zu bekommen war. Bei Vertragsverlängerungen nach Ende einer Befristung geben diese Personen außerdem an, regelmäßig Mieterhöhungen ausgeliefert zu sein. So ist es wohl auch kein Wunder, dass sich 85 Prozent der Befragten für gesetzliche Mietzinsgrenzen und 82 Prozent für mehr geförderten Wohnbau in Wien aussprechen.

### Negative Konsequenzen

Die Mietervereinigung hat aufgelistet, welche Probleme sich MieterInnen aufgrund einer Befristung aufhalsen können. Grob gesagt gilt: MieterInnen tragen die Lasten, während VermieterInnen kassieren, ohne etwas dafür leisten zu müssen. So besteht für MieterInnen ein geringerer Kündigungsschutz, während sie von sich aus mindestens ein Jahr in einer befristeten Mietwohnung leben müssen, bevor sie kündigen können. VermieterInnen können sich aufgrund der Befristungen leichter um nötige Sanierungsarbeiten

herumdrücken. Beschwerden sollte man sich als MieterIn besser nicht, sonst wird der Vertrag nicht verlängert. Auch ein Jobverlust kann problematisch sein – bei jeder Verlängerung muss ein/e MieterIn beweisen können, genug Geld zu verdienen. Ist dies nicht möglich, ist die Wohnung futsch.

Es ist also kein Wunder, dass Forderungen nach Mietendeckelung, Enteignung großer privater Wohnbaugesellschaften und neuen öffentlichen Programmen für sozialen Wohnbau im deutschsprachigen Raum und auch in Wien lauter werden. Eine Umkehr des seit den 1980er-Jahren begonnenen neoliberalen Trends im Wohnbereich ist dringend nötig.

Wohnen: Wer soll das bezahlen,  
wer hat so viel Geld?

[tinyurl.com/y57lggz2](https://tinyurl.com/y57lggz2)

Schreiben Sie Ihre Meinung an den Autor

[christian@bunke.info](mailto:christian@bunke.info)

oder an die Redaktion

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



**Interview** Alexia Weiss  
**Fotos** Michael Mazohl

**Michael Gehbauer**, geb. 1962 in Wien, Studium der Biologie, Geschichte, Handelswissenschaften und Volkswirtschaft (Abschluss 1993, während des Studiums in der Privatwirtschaft und später in der GPA-djp beschäftigt). Seit 1993 für die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte tätig, dort seit 1999 Gesamtpersonalrat und seit 2004 Geschäftsführer. Gehbauer ist zudem seit 2002 Geschäftsführer der Privatstiftung zur Unterstützung und Bildung von ArbeitnehmerInnen sowie seit Kurzem Obmann des sozialdemokratischen Vereins für Wohnbauförderung, dessen Ziel es ist, die gemeinnützige Wohnungswirtschaft zu fördern und öffentlich zu präsentieren.

# Wohnbau nicht dem freien Markt überlassen

*Michael Gehbauer leitet die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte. Er spricht sich für eine Erhöhung der Mittel für Wohnbauförderung aus. Die Regulierung des Wohnungsmarktes sieht er als eine Aufgabe des Sozial- und Wohlfahrtsstaates.*

## **Arbeit&Wirtschaft: Was war der Grundgedanke bei der Gründung der Wohnbauvereinigung der GPA-djp?**

Michael Gehbauer: Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte ist eine gemeinnützige Bauvereinigung, die 1953 von der Gewerkschaft der Privatangestellten gegründet wurde. Das war in der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg in der Phase des Wiederaufbaus. Die GPA entschloss sich damals, wie auch andere gewerkschaftliche Organisationen, eine Bauvereinigung zu gründen, und zwar mit dem Ziel, 500 Wohnungen zu bauen.

Dieses Ziel wurde sehr rasch realisiert. Da hat man dann gesagt: Okay, die GPA will nicht nur für ihre Mitglieder bei Kollektivvertragsverhandlungen erfolgreich sein, sondern auch gesellschaftspolitische Ziele verfolgen und im Bereich des sozialen Wohnbaus Angebote machen. So wurde das Unternehmen laufend weiterentwickelt und ist heute in Wien die Nummer acht von fast 60 gemeinnützigen Wohnbaukapitalgesellschaften. Derzeit verfügen wir über rund 10.000 Wohnungen in Wien, Niederösterreich und der Steiermark.

## **Welchen Verpflichtungen unterliegt ein gemeinnütziger Wohnbauträger?**

Die Grundsätze sind im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz festgelegt. Gemäß Kostendeckungsprinzip dürfen keine höheren Kosten angesetzt werden als die, die tatsächlich anfallen. Das beinhaltet auch, dass wir für unsere Leistungen nur ent-

sprechend unserer Entgelttrichtlinienverordnung Kosten verrechnen dürfen. Wir dürfen, wenn wir wirtschaftlich arbeiten, sehr wohl Erträge machen, nur die Gewinne dürfen nicht ausgeschüttet werden, sondern müssen wieder dem gemeinnützigen Wohnbau zugeführt werden. Das ist das Vermögensbindungsprinzip. Und dann gibt es auch noch das Prinzip der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

## **Wenn jemand zu Ihnen kommt und einen Vertrag über eine Wohnung abschließt, wie sind die Bedingungen?**

Es ist ganz unterschiedlich, zu welchen Konditionen MieterInnen bei uns Wohnungen beziehen können, weil es davon abhängt, wann die Wohnung errichtet worden ist, ob sie auf einem Baurechtsgrund errichtet wurde oder aber auch, ob es eine Kaufoption gibt oder nicht. Man kann aber allgemein sagen: Die Finanzierungsbeiträge sind entweder niedriger als 70 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche, dann besteht keine Kaufoption. Wenn sie höher sind, besteht eine solche Kaufoption. Wir haben in den Jahren 2002 bis 2018 etwa 2.500 bis 3.000 Wohnungen errichtet, die einer Kaufoption unterliegen. Wir haben uns jetzt aber entschlossen, die Wohnungen so zu errichten, dass keine Kaufoption mehr anfällt.

## **Warum?**

Wir merken, dass es ganz wichtig ist, einen hohen Wohnungsbestand aufzubau-

en, der langfristig zur Vergabe zur Verfügung steht. Wohnungen, die verkauft worden sind, pendeln aus dem Regime der Gemeinnützigkeit aus. Es gibt zwar Vergaben, um Spekulation hintanzuhalten.

Trotzdem sage ich: Jede Wohnung, die verkauft wird, schmälert den Bestand der Gemeinnützigen, und ich glaube, was den österreichischen und vor allem den Wiener Wohnungsmarkt auszeichnet, ist, dass wir einen hohen Bestand an leistbaren, sozial gebundenen Wohnungen haben: entweder Gemeindewohnungen oder von Gemeinnützigen errichtete Wohnungen. Das sind immerhin 400.000 von knapp 900.000 Wohnungen in Wien, also ein hoher Anteil. Das sind zwei Drittel der Wohnungen im Mietwohnungssektor – davon geht auch ein starker preisdämpfender Effekt aus. Das ist also ein wichtiger Faktor, um den Markt einigermaßen im Gleichgewicht zu halten.

## **Wie haben sich die Anforderungen an die errichteten Wohnhäuser über die Jahrzehnte verändert?**

Am Anfang ging es einfach darum, viel Wohnraum zu schaffen. Das wandelte sich dann ab den 80er-Jahren. Abgesehen vom Versorgungsgedanken wurde die Alltags-tauglichkeit zunehmend Thema. Beispielsweise, dass die Lage einer Küche in einer Wohnung eine Rolle spielt, der Blickkontakt zum Spielplatz gegeben ist, die Helligkeit der Stiegenhäuser wichtig ist oder auch die Erschließung der Woh-

nungen mit Aufzügen. Da sind Qualitätsanforderungen dazugekommen.

Wir haben heute Wohnungen, die sowohl der Bauordnung entsprechen müssen als auch den sogenannten OIB-Richtlinien. Themen sind da Brandschutz, Lärmschutz, Barrierefreiheit, aber auch zunehmend ökologische Auflagen. Das sind natürlich sinnvolle Maßnahmen, wenn man etwa an den Brandschutz denkt, umgekehrt wird da oder dort der Ruf laut, dass es sich teilweise auch um überzogene Normen handelt.

In Bezug auf die Barrierefreiheit vertrete ich den Standpunkt, dass Barrierefreiheit ein neuer Standard werden muss. Wir sollten uns als Gesellschaft so weit entwickeln, dass wir eine sinnvolle Barrierefreiheit in allen unseren Neubauten umsetzen, weil jeder durch Unfall oder Erkrankung oder im Alter gehandicapt sein kann. Auch bei Familienzuwachs ist Barrierefreiheit ein wichtiges Thema und erleichtert den Alltag. Derzeit wird angesichts des geforderten Einsatzes von erneuerbaren Energien und des Bemühens um CO<sub>2</sub>-Reduktion zudem über viele Fragen beim Wohnen neu nachgedacht. Das beginnt damit, wie eine Wohnung mit Energie versorgt wird. Da haben wir in Wien den Vorteil, Fernwärme zu haben. Mit Ausnahme von Gas verwenden wir keine fossilen Brennstoffe mehr in unseren Anlagen, und auch bei Gas wird man immer wieder nachdenken müssen, ob es da oder dort Sinn macht, umzustellen. Bei neueren Objekten bemühen wir uns schon um fossilstofffreie erneuerbare Energiequellen, etwa Erdwärme und Photovoltaik, zumindest für einen Teil des Energieverbrauchs.

### **Wie nähern Sie sich dem Thema Kühlung?**

Bisher ist das Thema Kühlung von Mieterinnen und Mietern individuell angegangen worden, mit eigenen Klimaanlage. Aber wir sind jetzt so weit, kollektive Lösungen für das Kühlen anzudenken. In der Regel muss man dazu die Heizsysteme umstellen und entweder über den Boden oder über die Decke heizen, dann kann man über diese Bauteile auch kühlen. Es sind jetzt die ersten Anlagen mit solchen Lösungen in Planung – diese können aber erst in drei bis vier Jahren



„Beim Bauen gibt es drei wesentliche Kostenkomponenten. Die eine ist das Grundstück, die andere sind die Baukosten, die dritte ist die Finanzierung.“

**Michael Gehbauer**

bezogen werden, ein bisschen ist das also noch Zukunftsmusik.

Uns ist bewusst, dass das Thema Kühlen in Zukunft für den Wohnkomfort im Vordergrund stehen wird. Man muss sagen, es ist auch ein soziales Thema, weil wenn man es dem Mieter überlassen würde, ob er eine Kühlung installiert oder nicht oder einen außenliegenden Sonnenschutz verwendet oder nicht, dann ist das immer einkommensabhängig.

### **Neue technische Möglichkeiten schlagen sich auch auf der Kostenseite nieder. Welche Herausforderungen ergeben sich dadurch?**

Die Herausforderungen sind enorm. Beim Bauen gibt es drei wesentliche Kostenkomponenten. Die eine ist das Grundstück, die andere sind die Baukosten, die dritte ist die Finanzierung. Die Finanzierung spielt im Moment aufgrund der derzeitigen Situation auf den Kapital- und Finanzmärkten keine große Rolle, wir haben derzeit sehr günstige Finanzierungsbedingungen.

Bei den Grundstückskosten ist es so, dass wir darauf angewiesen sind, dass wir Grundstücke zu den Konditionen erwerben können, die der geförderte Wohn-

bau vorgibt. Da sind wir sehr froh, dass sich die Stadt Wien jetzt entschieden hat, mit der Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ sicherzustellen, dass bei Umwidmungen von Industriegebieten, aber auch von landwirtschaftlich genutzten Gebieten hier in Zukunft zwei Drittel der Wohnungen nur zu einem fix vorgegebenen Grundstückspreis verwertet werden dürfen. Bei Umwidmungen sollen in Zukunft zwei Drittel geförderter Wohnbau und ein Drittel frei finanzierter Wohnbau entstehen. Wenn uns das gelingt, dann haben wir in Bezug auf die Grundstücke vieles geschafft.

Bei den Baukosten, die infolge des Baubooms in Wien sehr stark steigen, muss man über neue Möglichkeiten nachdenken. Da gibt es aber auch gewisse Spielräume. Ein Spielraum ist zum Beispiel, dass man die Mittel der Wohnbauförderung durchaus wieder anheben könnte. In den letzten Jahren ist der Anteil, der für Wohnbauförderungsmittel, gemessen am Bruttoinlandsprodukt, ausgegeben wurde, von 1,3 Prozent in den 1990er-Jahren auf jetzt 0,5 Prozent gesunken. Ich glaube, es ist jetzt wieder an der Zeit, die Wohnbauförderungsmittel anzuheben. Das sind Mittel, die vom Bund kommen und dann im Wege

des Finanzausgleichs an die Länder ausgeschüttet werden.

Wenn das nicht gelingt, dann muss man auch darüber nachdenken, dass man jene Maßnahmen, bei denen es wirklich um den Wohnbau an sich geht, der Wohnbauförderung zuordnet – und jene, bei denen es um Klimaschutz geht, gesondert fördert. Positiv ist zu sagen, dass die Stadt Wien im Frühjahr die Förderung von Smartwohnungen bereits angehoben hat – es bräuchte aber insgesamt noch mehr Mittel.

***Gemeinnützige Wohnbauträger bauen nicht im luftleeren Raum. Der Wohnungsmarkt ist heute auch Spielfeld von Investoren und Bauträgern, die keine leistbaren Wohnungen errichten, sondern Luxuswohnungen, die möglichst viel Ertrag erwirtschaften – Stichwort Betongold. Was läuft da schief?***

Viele Ressourcen gehen derzeit in den frei finanzierten Bereich, es können sich aber maximal 20 Prozent der Bevölkerung frei finanziertes Eigentum leisten. Wenn aber 60 Prozent der Wohnungen für 20 Prozent der Bevölkerung gebaut werden, heißt das, dass sich 80 Prozent der Bevölkerung um die restlichen 40 Prozent bemühen. Das Problem ist, dass hier von der Menge her zwar genug gebaut wird, aber zu wenig in unser Segment. Die frei finanzierten Wohnungen sind zudem nur zu einem kleineren Teil tatsächlich zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses vorgesehen. Hier geht es häufig um Anlage- und Investitionsvermögen, das oft auch nicht vermietet wird – und wenn doch, dann teuer oder über Airbnb. Wenn man das volkswirtschaftlich betrachtet, ist die Allokation der Produktionsmittel hier also nicht optimal.

***Was passiert, wenn man den Bereich Wohnen nur mehr dem freien Markt überlässt?***

Das hätte verheerende Folgen. Klarerweise wird jeder, der baut, versuchen, seinen Profit so hoch wie möglich anzusetzen. Das führt dazu, dass es eine unzureichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gibt. Daher sind Eingriffe in den Markt unerlässlich. Es braucht eben Akteure wie die gemeinnützigen Bauvereinigungen, es braucht finanzpolitische Instrumente wie die Wohnbauförderung,



**Viele Ressourcen gehen in den frei finanzierten Bereich. Das kann sich aber nicht jeder leisten.**

es braucht ordnungspolitische Elemente wie die Wohnungsgemeinnützigkeit, um hier für einen gewissen Ausgleich am Markt zu sorgen. Über die Angebotserhöhung geht dann auch ein preisdämpfender Effekt auf das andere Marktsegment aus. Wir verstehen die Regulierung des Wohnungsmarktes dabei als eine Aufgabe des Sozial- und Wohlfahrtsstaates.

***Die Verteilungsfrage ist insgesamt eines der Themen unserer Zeit. Leistbares Wohnen ist inzwischen umkämpftes Gut. Welche Gegenstrategien bräuchte es hier – und wer könnte bzw. müsste diese umsetzen?***

Es muss noch viel stärker eine Bewusstseinsänderung stattfinden. Da halte ich zum Beispiel die Bürgerinitiative „Housing for All“ für einen sehr positiven Aspekt, wo man die Wohnungsfrage wieder in den Mittelpunkt der Überlegungen der politischen Akteure stellt.

Wenn das geschehen ist, gibt es ein Bündel an erforderlichen Maßnahmen. Man muss am Grundstücksmarkt ansetzen, man braucht finanzpolitische Instrumente. Die Errichtung einer Wohnung kostet Geld. Und wenn das für Durchschnittsverdiener nicht wirklich leistbar ist, dann muss man die Errichtung finanziell stützen mit einer Objektförderung. Und das wird oft nicht ausreichen, und deshalb wird man sozial

benachteiligten Gruppen darüber hinaus auch noch eine individuelle Förderung wie eine Wohnbauhilfe zukommen lassen müssen.

Ich glaube aber auch, dass es notwendig ist, dass wir über Qualitätsstandards nachdenken. Das heißt nicht, dass wir Qualitätsstandards generell reduzieren. Man muss aber, wenn man über leistbaren Wohnbau nachdenkt, alle Schrauben bedenken, an denen man drehen könnte. Ein Beispiel: Bei einem Projekt im 22. Bezirk haben wir auf einem Baurechtsgrund gebaut, auf Tiefgaragen verzichtet und so niedrig – also mit drei Geschossen – gebaut, dass keine Aufzüge erforderlich waren. Damit haben wir Errichtungskosten gespart. Die Miete liegt damit um fast einen Euro pro Quadratmeter unter dem sonstigen Mietniveau im gemeinnützigen Bereich. Eines muss aber auch klar sein: Von heute auf morgen kann keine Gesellschaft allen Staatsbürgern eine Wohnung zur Verfügung stellen. Und die Versorgung in Österreich gehört da nachweislich zu den Best-Practice-Beispielen in der gesamten Welt.

---

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

# Wenn Wohnen zur Ware wird

*Immobilienkonzerne machen Wohnraum zum Spekulationsobjekt. Darunter leiden immer mehr Menschen, die sich das Wohnen einfach nicht mehr leisten können.*

**Michael Bonvalot**

*Freier Journalist und Autor*

**A**uf den Inseraten sieht es ganz nett aus, das neue Hochhaus am Wiener Donaukanal. Es liegt zwar direkt neben der Südosttangente, der meistbefahrenen Autobahn des Landes. Dafür wirken die Wohnungen recht schick. Doch dann der Schock: Rund 520.000 Euro soll eine Wohnung mit 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche kosten. Ein ähnliches Bild zeigt sich am südlichen Stadtrand von Graz. Dort entsteht ein neues Wohnprojekt, eine Wohnung mit knapp 60 m<sup>2</sup> wäre noch frei. Kostenpunkt: 410.000 Euro. Wer kann sich solche Preise leisten? Und wie kommen solche Preise eigentlich zustande?

Die beiden Inserate liefern erste Antworten. Beim Grazer Inserat wird stolz darauf hingewiesen, dass „bis zu 6 Prozent Rendite“ im Jahr zu erwarten wären. Beim Wiener Inserat wird der Preis „für Anleger“ gleich extra genannt. In einem Artikel wird dann erklärt, welche Profite „durch eine Kombination aus Mieteinnahmen, Wertsteigerung und Nutzung steuerlicher Vorteile“ zu erwarten wären.

## Teuer kaufen, teuer vermieten

Im Klartext: Die Firmen, die solche Gebäude errichten, gehen gar nicht davon aus, dass die Wohnungen primär für den Eigenbedarf gekauft werden. Hier entstehen sogenannte Vorsorgewohnungen. Wohnungen sind zu Anlageobjekten geworden. Zuerst wird teuer gekauft, dann wird teuer vermietet.

„Es gibt Investoren, die Hunderte Wohnungen kaufen und dann leer stehen lassen“, erzählt Walter Rosifka, Leiter des Teams Wohnen der Arbeiterkammer Wien. So würde Geld geparkt, um Wertsteigerungen zu erzielen. Wie hoch der Leerstand in Österreich insgesamt ist? „Das kann niemand seriös beantworten, wir haben dazu einfach keine Zahlen“, so Rosifka.

## Betongold

Wo sich der Wohnbau-Experte sicher ist: „Sehr viele Menschen finden einfach keinen bezahlbaren Wohnraum mehr.“ Die privaten Investoren würden zwar bauen. „Doch hier entstehen Luxuswohnungen, die für leistbares Wohnen nichts bringen.“ Mit den hohen Preisen würden vor allem junge Menschen kämpfen, so Rosifka. „Denn das ist eine Gruppe, in der die Einkommen nochmals niedriger sind als im Durchschnitt der Gesellschaft.“ Was das konkret bedeutet, zeigt eine Preisanalyse der Immobilien-Plattform Immobilienscout24: Rund 56 Prozent ihres Jahresnettoeinkommens sollen Wohnungssuchende im Jahr 2018 in Wien für eine 80-m<sup>2</sup>-Mietwohnung bezahlt haben.

Auch die neuesten Statistiken, die die Arbeiterkammer im Oktober 2019 präsentiert hat, sprechen eine klare Sprache: Allein zwischen 2008 und 2018 sind die Mietkosten in Wien um rund 48 Prozent gestiegen. Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen haben sich sogar verdoppelt. Für Eigentümer bedeutet das bei Verkauf enorme Gewinne – ohne jede Leistung.

Es ist kein Zufall, dass für die Berechnungen der Arbeiterkammer zum Anstieg der Immobilienkosten das Jahr 2008 als Ausgangspunkt dient. In diesem Jahr erreichte die letzte globale Wirtschaftskrise ihren ersten Höhepunkt – und seitdem haben immer mehr große Finanzinvestoren Geschmack am Immobiliensektor gefunden. „Seit 2008 haben sich die Preise für Wohnungen und Grundstücke in Österreich deutlich verteuert“, erklärt Lukas Tockner, Referent für Wohnungspolitik der AK Wien. Der Begriff „Betongold“ wird geprägt.

Während für Kapitaleigner in anderen Investitionsbereichen die Zinsen sinken, seien „in Österreich im Immobilienbereich gute und vor allem sichere Profite zu machen“, so Immobilien-Experte Tockner. Hedgefonds investieren verstärkt in den Immobilienbereich und fungieren als Preistreiber. Das Konzept erklärt Investmentspezialist Wolfgang Matejka im „Kurier“: „Mit einem Vermietungsertrag hat man heute das beste Szenario, weil die Miete an die Inflation angepasst wird und man jedes Jahr mindestens den Inflationsausgleich erhält.“ Wohlgermerkt: mindestens. In Österreich wächst die Bevölkerung vor allem in den Ballungszentren, Menschen müssen wohnen, auch wenn die Preise steigen.

## BUWOG: Private kassieren

Welche Profite am Wohnbausektor zu machen sind, zeigt das Beispiel BUWOG. Gegründet wurde sie 1950/51 als Wohnungsgesellschaft für Bundesbedienstete. Doch unter Schwarz-Blau I wurden im Jahr 2004 die BUWOG und vier andere

Wohngesellschaften des Bundes privatisiert. 961 Millionen Euro zahlte ein Konsortium für rund 61.000 Wohnungen, Garagen und Baugründe. Gerade einmal knapp 16.000 Euro pro Einheit. Schon drei Jahre später berichtete das „Profil“, dass die ehemaligen Bundesimmobilien bereits gut dreimal so viel wert seien. Nun steht zwar bei der BUWOG bis heute der Verdacht der Korruption im Raum – der damalige Finanzminister Karl-Heinz Grasser (zuerst FPÖ, dann ÖVP) steht deshalb aktuell vor Gericht, es gilt die Unschuldsvermutung. Doch die BUWOG-Privatisierung wäre wohl in jedem Fall ein gutes Geschäft gewesen. Gleichzeitig ist die weitere Entwicklung der BUWOG ein Paradebeispiel, wie Konzerne in den Immobiliensektor drängen.

## Spekulation

Denn inzwischen gehört die BUWOG dem deutschen Vonovia-Konzern, laut Selbstdefinition „Europas führendes Wohnungsunternehmen“. Der Konzern hat in den letzten Jahren in Österreich groß eingekauft: Auch Conwert, eine der größten Immobiliengesellschaften des Landes, gehört zu Vonovia. Den AktionärInnen hat es offenbar gefallen: Der Aktienkurs von Vonovia ging in den letzten Jahren durch die Decke. Allein seit 2013 haben die Aktien ihren Wert verdreifacht. Für die Eigentümer bedeutet das fette Profite.

Einer der größten Anteilseigner von Vonovia ist der globale Finanzkonzern BlackRock. Der Konzern – mutmaßlich der größte Vermögensverwalter der Welt – hält Beteiligungen an zahlreichen internationalen Top-Konzernen. Auch in Deutschland ist BlackRock groß im Geschäft: „Niemand besitzt mehr Anteile an deutschen Unternehmen als BlackRock“, schreibt die ARD. Solche Konzerne suchen sich ihre Investments ganz genau aus. Sie investieren in den Wohnungsmarkt, weil sie Profite suchen. Es ist eine Wette auf die Zukunft. Wenn Investitionen mit einem stabilen Zinssatz angelegt werden können, wenn Wohnungen sich teuer weiterverkaufen lassen oder wenn die Mieten steigen, ist die Wette gewonnen.

Private Immobilienkonzerne profitieren ebenso wie Grundstücksbesitze-

rien. Große Wohnbauprojekte entstehen vor allem an den Stadträndern. Wenn dort Felder in Bauland umgewidmet werden, bedeutet das für die Eigentümer eine massive Wertsteigerung – und damit ein enormes leistungsloses Einkommen. Boden wird dadurch zum Spekulationsobjekt. In Wien etwa haben sich die Grundstückspreise allein zwischen 2008 und 2018 mehr als verdoppelt. Die Folge: Kommunen und gemeinnützige Bauträger können sich den Wohnbau kaum mehr leisten. Die Baugründe gehen stattdessen an Private, die frei finanzierte Wohnungen errichten – und diese dann teuer vermieten oder verkaufen.

## Kreislauf durchbrechen

Könnte der Kreislauf der Spekulation unterbrochen werden? „Ja“, sagt Walter Rosifka von der Arbeiterkammer. „Wenn ein Grundstück nicht benutzt wird, dann wird es offenbar nicht gebraucht.“ Er weist darauf hin, dass laut Bodenbeschaffungsgesetz Enteignungen möglich sind, um Grundstücke für den Wohnbau zu beschaffen. „Das geht bei Krankenhäusern, Schulen oder Straßen – warum

nicht bei Wohnraum?“, fragt Rosifka. Und auch den drastisch steigenden Mieten im privaten Wohnbau müsste der Kampf angesagt werden, so Rosifka: „Da braucht es Obergrenzen beim Mietzins, einen Mietendeckel. Und ordentliche Strafen, wenn jemand zu viel verlangt.“ Parallel bräuchte es weitere Maßnahmen. Rosifka nennt etwa das Problem der Befristungen.

All diese Problemfelder sind aber nur logische Folgen, wenn Wohnen als Ware im Kapitalismus verstanden wird. Hier wäre ein grundlegend anderer Zugang erforderlich, wie auch Wohnbau-Experte Rosifka fordert: „Wir sollten Wohnraum als Zuhause für Menschen sehen – und nicht als Form der Profitmaximierung.“

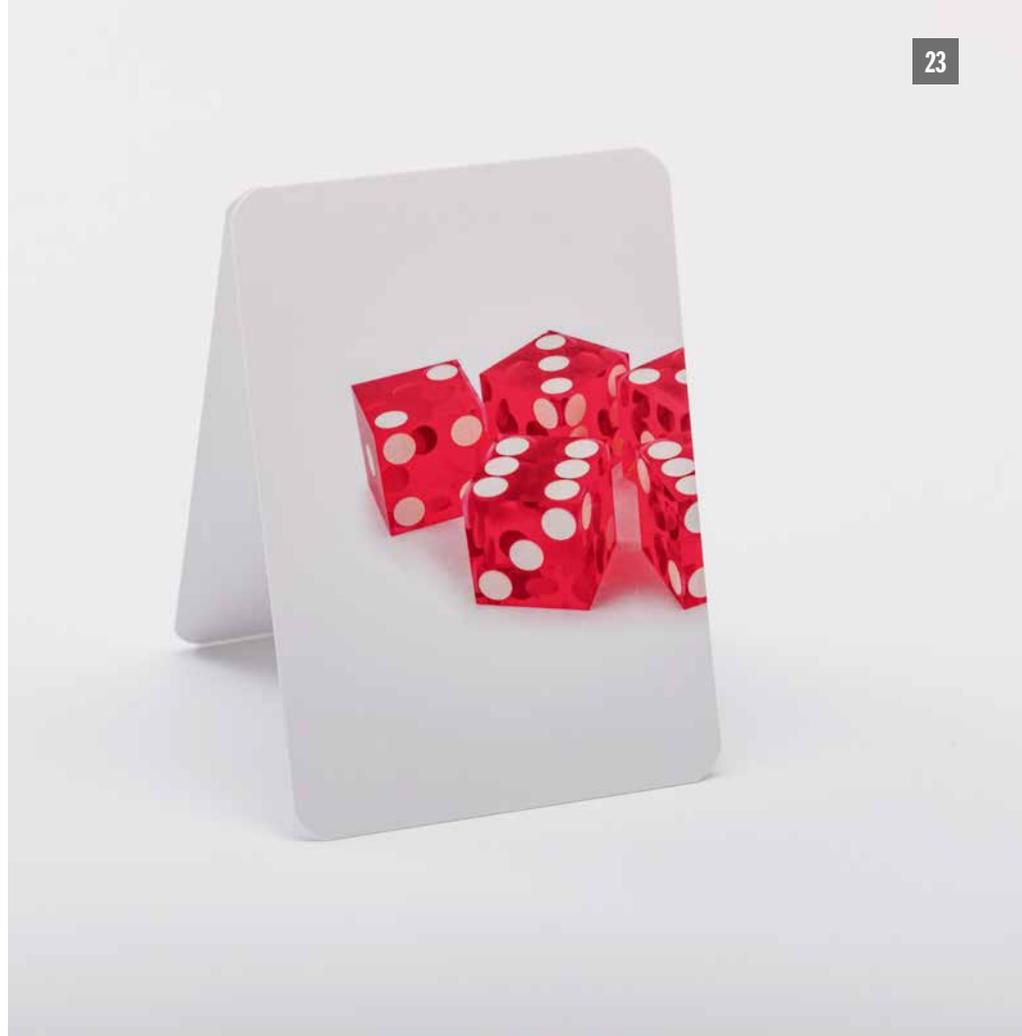
---

Nachlese  
Veranstaltung der AK Wien: „Leistbares Wohnen darf nicht zum Luxus werden“

[tinyurl.com/y3p5dcwr](https://tinyurl.com/y3p5dcwr)

Schreiben Sie Ihre Meinung an den Autor  
[michael@bonvalot.net](mailto:michael@bonvalot.net)

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



# Die Karten *auf den*

## Die Arbeiterkammer fordert ...

- Ausweitung des sozialen Wohnungsangebots
- leichteren Zugang zum sozialen Wohnbau
- gleiches Mietrecht für alle MieterInnen
- klare Mietenbegrenzungen
- aus für Provisionsgebühren für MieterInnen und KäuferInnen
- aus für befristete Mietverträge
- Maßnahmen gegen Spekulation im Wohnbereich
- Wohnbonus

### ÖSTERREICH



#### PREISANSTIEG 2008–2018

|                                      |      |
|--------------------------------------|------|
| Private Neuvermietung.....           | +39% |
| Betriebskosten.....                  | +20% |
| Bruttomiete private Vermietung ..... | +35% |
| Kaufpreise .....                     | +72% |

Quelle: Mikrozensus, AK-Auswertung

### ÖSTERREICH



#### MIETKOSTEN NACH MI

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| Privat.....           | ..... |
| Genossenschaft.....   | ..... |
| Gemeindewohnung ..... | ..... |

Quelle: Mikrozensus, AK-Auswertung

LEISTBARES  
**WOHNEN**

# Tisch!

## ÖSTERREICH



### ANTEIL DER MIETWOHNUNGEN

|                  |     |
|------------------|-----|
| Wien             | 78% |
| Niederösterreich | 27% |
| Oberösterreich   | 35% |
| Salzburg         | 36% |
| Steiermark       | 35% |
| Burgenland       | 19% |
| Kärnten          | 35% |
| Tirol            | 34% |
| Vorarlberg       | 33% |

Quelle: Statistik Austria, 2017

## ÖSTERREICH



### MIETE NACH GEMEINDEGRÖSSE

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Wien         | EUR 8,30/m <sup>2</sup> |
| > 100.000 Ew | EUR 8,90/m <sup>2</sup> |
| ≤ 100.000 Ew | EUR 7,30/m <sup>2</sup> |
| ≤ 10.000 Ew  | EUR 7,00/m <sup>2</sup> |

Quelle: Statistik Austria 2018

## ÖSTERREICH



### WOHNFORMEN

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| Gemeindewohnung                | 7%  |
| Genossenschaftswohnung         | 17% |
| Private oder gewerbliche Miete | 18% |
| Wohnungseigentum               | 11% |
| Hauseigentum                   | 37% |



## ÖSTERREICH



### MIETKOSTEN

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Wien             | EUR 8,30/m <sup>2</sup> |
| Niederösterreich | EUR 6,90/m <sup>2</sup> |
| Oberösterreich   | EUR 7,40/m <sup>2</sup> |
| Salzburg         | EUR 9,20/m <sup>2</sup> |
| Steiermark       | EUR 7,40/m <sup>2</sup> |
| Burgenland       | EUR 5,90/m <sup>2</sup> |
| Kärnten          | EUR 6,20/m <sup>2</sup> |
| Tirol            | EUR 8,70/m <sup>2</sup> |
| Vorarlberg       | EUR 9,00/m <sup>2</sup> |

Quelle: Statistik Austria, 2018



### ETFORM

.....EUR 9,60/m<sup>2</sup>  
 .....EUR 7,40/m<sup>2</sup>  
 .....EUR 7,30/m<sup>2</sup>





# In Grund und Boden

*Immobilien werden längst nicht mehr nur zur Abdeckung von Wohnbedürfnissen erworben. Sie dienen zunehmend auch als Spekulationsobjekte.*

**Heike Hausensteiner**  
Freie Journalistin

**W**er Geld auf der hohen Kante hat, wird derzeit von der Bank den Rat erhalten: „Legen Sie das Ersparte in Immobilien an!“ In Zeiten von Niedrigzinsen wird Grund und Boden nämlich immer lukrativer. Anleger kaufen ganze Landstriche auf. Die Folgen: Erstens können einheimische Bauern mit den Preisen kaum noch mithalten. Zweitens schreitet die Bodenversiegelung voran – sofern dann tatsächlich gebaut wird und ein altes Einfamilienhaus mit Garten oft einem Mehrparteienhaus ohne Garten weicht. Und drittens fehlt leistbarer Boden für den sozialen Wohnbau. Das gilt für die Großstadt ebenso wie für die ländlichen und alpinen Gebiete.

Die Frage, wem eigentlich Grund und Boden in Österreich gehört, ist auf-

grund der Intransparenz nicht einfach zu beantworten. Die größten GrundeigentümerInnen werden nirgendwo offiziell veröffentlicht. Das Grundbuch gibt zwar über einzelne Grundstücke Auskunft. Und auch die Wirtschaftsberichte in den Medien sind aufschlussreich dahingehend, welche internationalen Investoren inzwischen ehemals österreichische Immobilienfirmen besitzen, ein Beispiel ist das einstige Wohnungsunternehmen BUWOG. Faktum ist: Die Besitzungen sind hierzulande in den Händen von wenigen konzentriert.

## Größter Waldbesitzer

Der mit Abstand größte Grundeigentümer des Landes sind die Bundesforste mit 850.000 Hektar (entspricht zehn Prozent der Staatsfläche). Die Stadt Wien folgt mit etwa 58.000 Hektar. Danach kommen Adelsfamilien und Klöster: Die größten

kirchlichen Eigentümer sind das steirische Benediktinerstift Admont, die Chorherren von Klosterneuburg, das Prämonstratenserstift Schlägl sowie die Klöster von Göttweig, Kremsmünster, Heiligenkreuz und Melk. Weite Teile der österreichischen Wälder, Wiesen und Äcker befinden sich in adeligen Händen, insbesondere der Esterházy (44.000 Hektar), Mayr-Melnhof-Saurau (32.400 Hektar) und Liechtenstein (25.000 Hektar), aber auch der Schwarzenberg (20.000 Hektar), Habsburg, Coburg & Gotha, Starhemberg und Schaumburg-Lippe.

In Österreich sind 82 Prozent des Waldes in Privatbesitz, nur in Portugal ist noch mehr Wald privatisiert. Der EU-Durchschnitt liegt bei 52 Prozent. Die landwirtschaftliche Nutzfläche umfasst in Österreich 2,73 Millionen Hektar – und sie wird sukzessive weniger. 1999 waren es noch 3,3 Millionen Hektar Agrarflächen. Hochgerechnet werden

somit 22 Hektar pro Tag verbaut – das entspricht einer Fläche von mehr als 30 Fußballfeldern. Österreich gehört damit europaweit zu den Ländern mit dem größten Rückgang an landwirtschaftlichen Flächen. Der agrarische Bodenmarkt ist spätestens seit der Finanzkrise 2008/09 bei Anlegern stark umkämpft. Das treibt die Preise für Ackerland weiter in die Höhe, bereits jetzt ist Österreich im europäischen Vergleich ein Hochpreisland.

Welche Auswirkungen die Besitzverhältnisse auf die Bodenpreise haben, ist schwer zu sagen. Denn bei beiden herrscht Intransparenz, wie der Ökonom Thomas Ritt betont, der die Abteilung Kommunalpolitik der Arbeiterkammer (AK) Wien leitet. Die Konzentration ist jedenfalls bemerkenswert.

Die Hochpreispolitik für Grundstücke, Häuser und Wohnungen gilt selbstredend auch und gerade für Wien. Die Finanzierung von Baugrund für den sozialen Wohnbau werde zunehmend schwierig, unterstreicht Ritt. „Deshalb nimmt der Anteil der privaten Bauleistung am gesamten Wohnbausegment deutlich zu. Das bedeutet steigende Mieten, kleinere Wohnungsgrößen, mehr teure Eigentumswohnungen und mehr Wohnungen als Anlageobjekte.“ Diese bezeichnet Ritt im Interview sehr **haptisch** als „betonierte Sparbücher“. Die Rede ist von sogenannten „Vorsorgewohnungen“ – aufgrund der zu erwartenden Rendite. Es bestehe der Verdacht, dass speziell in Neubauten der Leerstand an Wohnungen sehr hoch ist, schätzt der Ökonom. Aufmerksamen BeobachterInnen bestätigt sich dieser Eindruck auch am Stadtrand, wo heute mitunter leer stehende Wohnanlagen frühere Einfamilienhäuser ersetzen. Eine Folge ist: Es fehlt der Boden zum Bauen von leistbaren Wohnungen in ausreichendem Ausmaß.

Ein Schwimmbad am Dach eines Hauses mit geförderten Mietwohnungen? Der von der Wiener Architektenlegende **Harry Glück** geplante Wohnpark Alterlaa im 23. Wiener Gemeindebezirk Liesing gilt als Vorzeigeprojekt der funktionierenden Satellitenstadt der 1970er-Jahre. Heute wird Wiens Kompetenz in Sachen sozialer Wohnbau selbst in deutschen Großstädten wie Berlin oder Mün-

chen bewundert. Ein Vorteil ist, dass die österreichische Bundeshauptstadt „vorausschauende Wohnpolitik“ macht, unterstreicht Ökonom Ritt. Von den rund 850.000 Wohnungen gehören 50 Prozent gemeinnützigen Bauträgern und 220.000 der Gemeinde. Dennoch hat Wien damit zu kämpfen, dass der geförderte Wohnbau mit dem Bevölkerungswachstum Schritt halten kann.

„Im Vergleich zum massiven Bevölkerungswachstum wird zu wenig gefördert und damit auch leistbar gebaut. Um den Wiener Wohnungsmarkt in sein altes soziales Gleichgewicht zu bringen, braucht es für ungefähr ein Drittel des Bevölkerungszuwachses geförderte Neubauwohnungen“, so Ritt. „Über ein paar Jahre hinweg betrachtet, sind das mindestens 9.000 leistbare Wohnungen pro Jahr. Davon sind wir weit entfernt.“ Laut seinen Angaben kostet der Grund in schlechter städtischer Lage rund 600 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche. In städtischen Gunstlagen, beispielsweise beim neuen Hauptbahnhof, werden Spitzenpreise von bis zu 2.000 Euro verlangt, für die absolute Spitzenlage mittlerweile sogar 4.000 Euro. Das Limit des sozialen Wohnbaus sind aber 300 Euro, so der Experte. „Derzeit werden irre Preise bezahlt. Alle wollen anlegen.“ So werde der soziale Wohnbau verdrängt.

### Sich etwas trauen

Wie ist dem Einhalt zu gebieten? „Man muss sich etwas trauen“, sagt Thomas Ritt. Bei einer vergleichbaren Problematik ist das ausgerechnet in den konservativen Bundesländern Westösterreichs geschehen. Um der Bodenspekulation einen Riegel vorzuschieben, haben Vorarlberg und Tirol ihre Bauordnung novelliert. Wird, vereinfacht gesagt, eine Wiese in einen Baugrund umgewidmet und damit preislich aufgewertet, muss binnen zehn Jahren gebaut werden, andernfalls tritt die Widmung außer Kraft. Diese „Vorbehaltsflächen“ müssen der Gemeinde oder einem Bauträger, der geförderte Wohnbauten errichtet, zum Kauf angeboten werden – und dürfen nur nach Bedarf eingerichtet werden; das erfordert besonderes Augenmerk auf die Baulandbilanzen der Gemeinde. Diese Maßnahme wurde von Kritikern freilich als „kommunistisch“ verunglimpft.

Ein Spezialproblem ist im kleinen Vorarlberg der Fruchtsaftgigant Rauch. Nicht nur weil von dem ÖVP-nahen Imperium insgesamt eine viertel Million Euro in den vergangenen zwei Jahren als Spenden an die Bundespartei flossen, sondern auch aufgrund seines gesteigerten Kaufinteresses an Boden, was die Umwidmung geschützter Grünflächen notwendig machen würde. Das hat wiederum Bürgerinitiativen auf den Plan gerufen wie beispielsweise die „Bodenfreiheit“, ein Verein zur Erhaltung von Freiräumen in Vorarlberg. Im November soll dort die höchstwahrscheinlich fortgesetzte ÖVP-Grünen-Koalition über die Bodenbegehrlichkeiten des Rauch-Imperiums entscheiden.

Angesichts der aktuellen Bodenpreise stoße in der Bundeshauptstadt das Instrument der Bodenbevorratung an seine Grenzen, erläutert Ritt. Das habe Wien lange Zeit mit gutem Erfolg betrieben, indem der Wohnfonds geeignete Liegenschaften – sprich: mit Anschluss etwa an das öffentliche Verkehrs- oder das Kanalnetz – ankaufte und damit Flächen für den sozialen Wohnbau sicherte. Auch habe sich die Einführung der Widmungskategorie „förderbarer Wohnraum“ in die Wiener Bauordnung als untauglicher Versuch erwiesen, Bauland für leistbares Wohnen zu beschaffen. Dagegen gab es denn auch eine Klage der Interessenvertretung der HauseigentümerInnen. Die eher zahnlose Vorgabe wurde in der Novelle der Wiener Bauordnung (seit Ende März 2019 in Kraft) durch die Kategorie „geförderter Wohnbau“ ersetzt. Mit der neuen Bauordnung möchte Wien außerdem das Vermieten geförderter Wohnungen für touristische Zwecke – mit deutlich höheren Mieteinnahmen – vor allem durch Online-Anbieter wie Airbnb unterbinden. „Vielleicht können wir im Flachland“, hofft Ökonom Ritt, „mit ein bisschen Mut doch etwas von den ‚Alpinkommunisten‘ lernen.“

---

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

# Betongold überall?

*Immobilien gelten als sichere Wertanlage. Das gilt insbesondere rund um die wachsenden Städte. In manchen ländlichen Regionen ist die Situation eine andere.*

**Thomas Stollenwerk**  
Freier Journalist

**E**s ist inzwischen schon zwei Nationalratswahlen her, dass Sebastian Kurz die Twitter-Wogen hochgehen ließ, indem er auf die von ihm favorisierte Strategie gegen Altersarmut hinwies. Ende September 2017 erklärte er, die beste Maßnahme gegen Altersarmut sei die Schaffung von Eigentum. Gemeint war vor allem Wohneigentum. Dahinter identifizierten damals viele die Forderung nach dem Weg in die Eigentümergesellschaft, die einen Sozialstaat vermeintlich kaum mehr nötig hat. Dass Eigentum vor Armut schützt, lässt sich schwer leugnen. So weit, so banal.

Dass Wohneigentum und Immobilienbesitz eine wertstabile Anlageform darstellen, sprichwörtliches „Betongold“, gilt allerdings auch nicht ausnahmslos überall und immer. Wo Landstriche unter Abwanderung leiden, erfüllt sich die Verheißung von der sicheren Anlage Wohnraum nicht unbedingt. Wer hier Grund oder ein Haus besitzt, kann der These vom Eigentum als Schutz vor Armut vermutlich nicht viel abgewinnen. Manche EigentümerInnen fürchten längst den Wertverfall ihrer Immobilien.

## Zahlenspiele

Doch droht Immobilien am Land tatsächlich die große Entwertung? Das lässt sich nicht pauschal beantworten. Und überhaupt gibt es zum Immobilienmarkt jede Menge Zahlen aus unterschiedlichen Quellen, die sich auf verschiedenste Wei-

sen interpretieren lassen. Nimmt man die Bodenpreise zum Maßstab? Den Preis, zu dem Immobilien in einem Jahr verkauft wurden? Oder betrachtet man, um wie viel Immobilien teurer geworden sind? Für letztere Frage ist der Häuserpreisindex der Statistik Austria eine gute Datenquelle. Dieser ergab für das zurückliegende Jahr 2018, dass die Kaufpreise für Häuser und Wohnungen österreichweit um durchschnittlich 4,7 Prozent gestiegen sind.

Allerdings stellt die Statistik Austria große Unterschiede zwischen der Immobilienpreisentwicklung in den einzelnen Bundesländern fest. Während die Häuserpreise in Vorarlberg um ganze 16,2 Prozent stiegen, kam es in Kärnten zu einem Preisrückgang um ein Prozent. Auch die Immobilienwirtschaft selbst legt Daten zur Preisentwicklung vor. Das ImmobilienmaklerInnen-Netzwerk RE/MAX etwa wertete 24.865 Wohnungsverkäufe inklusive der Kaufverträge anhand der Daten aus den Grundbüchern (sogenannte Verbücherungen) des ersten Halbjahres 2019 aus. Die MaklerInnen stellten für die vergangenen fünf Jahre beim Quadratmeterpreis einen Anstieg für Wohnungen fest, und zwar in Höhe von 38,7 Prozent. Kein Wunder also, dass so manche hier das große Geld sehen. Die Statistik Austria wiederum hat Daten zu Kaufpreisen für Häuser und Wohnungen: Demnach sind die Preise zwischen 2014 und 2018 um 25,5 Prozent angestiegen.

Interessant ist natürlich nicht nur, wie viel teurer Immobilien geworden sind, also die Preissteigerung. Auch die Preise für Wohnungen selbst sind durch-

aus interessant. Dafür liefert RE/MAX Daten: Für durchschnittlich 207.183 Euro wechselten Wohnungen im ersten Halbjahr 2019 dem Unternehmen nach ihre BesitzerInnen. Ein Viertel der verkauften Wohnungen kostete weniger als 128.659 Euro, ein weiteres Viertel mehr als 277.000 Euro, berichten die MaklerInnen. Aber auch hier gilt natürlich, dass Wohnung nicht gleich Wohnung ist, sondern allein die Ortschaft, in der sie sich befindet, einen enormen Unterschied machen kann.

## Enorme Unterschiede

Erhebliche regionale Unterschiede bei den Immobilienpreisen verzeichnet etwa die Website immopreisatlas.at, die von der Raiffeisen-Bausparkasse betrieben wird. Für den Kauf einer gebrauchten Wohnung gibt der Atlas unterschiedliche Durchschnittspreise je nach Bundesland an. Sie schwanken zwischen 1.561,08 Euro pro Quadratmeter im Burgenland und 4.279,89 Euro in Wien. Auch in Niederösterreich gibt es Bezirke mit auffällig niedrigen Quadratmeterpreisen für Bestandswohnungen. So zeigt der Atlas für den Bezirk Zwettl 910,77 Euro und für das steirische Murtal 1.106,33 Euro.

Auch bei den Quadratmeterpreisen für Wohnhäuser sind die Preisunterschiede enorm. Im Tiroler Bezirk Kitzbühel liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis für ein Haus bei 7.904,60 Euro. Wer hier ein Wohnhaus besitzt, scheint demnach fast automatisch ImmobilienmillionärIn zu sein. Zum Vergleich: Im niederösterreichischen Bezirk Gmünd liegt der durchschnittliche

Quadratmeterpreis beim Kauf eines Hauses mit 850,27 Euro bei nicht einmal einem Neuntel des Kitzbüheler Werts. Immobilienbesitz ist in Österreich also recht ungleich verteilt.

Doch Hinweise auf einen regelrechten Wertverfall bei Immobilien in bestimmten ländlichen Regionen liefern die unterschiedlichen Zahlen zum Immobilienmarkt aus Institutionen und Unternehmen eher nicht. Auch dort, wo die Wertsteigerungen die Inflationsrate kaum übertreffen, steht am Ende noch immer eine Wertsteigerung – könnte man folgern. Also stimmt die These vom Betongold? Nicht zwangsläufig, denn es gibt sie, die ländlichen Gemeinden, deren Ortskerne langsam veröden, in denen die Infrastruktur schwindet und die EinwohnerInnenzahlen sinken. Zahlen der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) zeigen, dass die Bevölkerungsentwicklung in Österreich starke Unterschiede aufweist. So wird der Bundeshauptstadt Wien bis zum Jahr 2030 ein Wachstum um 17,6 Prozent auf knapp über zwei Millionen EinwohnerInnen prognostiziert, während etwa die obersteirische Mur-Mürz-Furche oder ländliche Gebiete in Kärnten, die abseits des Ballungsgebiets Klagenfurt-Villach liegen, EinwohnerInnen verlieren dürften. Allgemein gilt für die Bundesländer, dass die Städte tendenziell wachsen, während Dörfer und Landgemeinden schrumpfen. Natürlich wird sich diese Entwicklung auch auf den Wert der Immobilien am Land auswirken.

## Unter Wert

Schon heute gibt es Hinweise darauf, dass ImmobilienbesitzerInnen, die ihre Liegenschaften und Häuser am Land verkaufen wollen, nicht immer die Summen erzielen, die sie sich erhofften. In solchen Regionen stellt Immobilienbesitz häufig nicht die finanzielle Absicherung dar, für die ihre BesitzerInnen ihn halten. Das zeigen zum Beispiel Zahlen, die das Online-Portal willhaben.at im Sommer 2019 veröffentlicht hat. Dafür wurden die Preise aus mehr als 100.000 Immobilien-Inseraten vom Online-Marktplatz mit tatsächlichen Verkaufspreisen aus den Grundbüchern

verglichen. Die so ermittelte Preisschere zwischen Wunscherlösen aus Immobilienverkäufen und den tatsächlichen Erlösen fällt regional unterschiedlich aus.

Im Bundesland Tirol war die durchschnittliche Abweichung mit zwei Prozent bei Häusern am geringsten. Die Preisvorstellungen der KäuferInnen und VerkäuferInnen scheinen hier also am dichtesten beieinanderzuliegen. In der Steiermark lag die durchschnittliche Abweichung mit 26 Prozent am höchsten, gefolgt von Niederösterreich mit 23 und Kärnten und Oberösterreich mit je 22 Prozent. Im Burgenland wichen die tatsächlichen Verkaufspreise um 20 Prozent von den ursprünglichen Angebotspreisen ab, in Salzburg um 16 Prozent und in Wien um 12 Prozent. „Verkäufer von Häusern in Gmunden (ca. 33 Prozent), Spittal an der Drau (ca. 32 Prozent) oder in Voitsberg (ca. 31 Prozent) mussten im österreichweiten Vergleich besonders hohe Abschläge zum Angebotspreis hinnehmen“, heißt es in der Auswertung der Daten.

Die Entwicklung der Immobilienpreise in ländlichen Regionen spiegelt



die Bevölkerungsentwicklung wider. Mit der fortschreitenden Urbanisierung verliert Wohnraum in ländlichen Gebieten tendenziell an Wert, während Immobilien in den Großstädten für immer weniger Menschen erschwinglich sind. Gleichzeitig wird Wohneigentum am Land auch leistbarer – allerdings nur fernab der ökonomischen Zentren. Die Preisentwicklung auf dem Eigentumsmarkt gibt dabei nicht unmittelbar den Mietmarkt wieder. Insgesamt sind die Eigentumspreise in den vergangenen Jahren stärker gestiegen als die Mieten. Dass Wohneigentum vor Altersarmut schützt, lässt sich faktisch schwer leugnen. Allerdings gibt es inzwischen Regionen, in denen die Erwartungen der EigentümerInnen deutlich über dem Preis liegen, der am Immobilienmarkt erzielt wird.

Schreiben Sie Ihre Meinung an den Autor  
[thomasstollenwerk@icloud.com](mailto:thomasstollenwerk@icloud.com)  
 oder an die Redaktion  
[aw@oegb.at](mailto:aw@oegb.at)

**V**om Tellerwäscher zum Millionär. Von der Königin der Herzen zur viel zu jung auf tragische und mysteriöse Weise Verunglückten, die zwei kleine Söhne hinterlässt.

Vom Vizekanzler, der durch die Veröffentlichung eines heimlich gedrehten Videos über Nacht eine Regierung zum Sturz bringt und selbst zum Verstoßenen wird, aber seine künftige Wiederkehr verkündet.

# Keine klaren *Linien*

*Ein Schlüssel, eine Adresse, ein Postkasten und die Möglichkeit, zum Arzt zu gehen: Im „neunerhaus“ Hagenmüllergasse leben ehemals Obdachlose, die teils jahrelang ohne all das auskommen mussten. Hier können sie in ihren eigenen vier Wänden zur Ruhe kommen, Kraft tanken und sich mit viel Unterstützung auf ein selbstbestimmtes Leben danach vorbereiten.*

**Text** Alexandra Rotter  
**Fotos** Christian Fischer

Das sind Geschichten, von denen gesagt wird, es seien „gute“ Geschichten, weil es darin eine große Fallhöhe gibt, wobei der Fall auch ein Aufstieg sein kann wie beim Phönix, der aus der Asche steigt, oder beim kleinen David, der den riesigen Goliath zu Fall bringt. JournalistInnen, SchriftstellerInnen und andere Storyteller wissen das nur zu gut und suchen ein Leben lang nach solchen Geschichten.

Doch manchmal gibt es Geschichten, die sind alles andere als gut. Sie handeln zwar von einem tiefen Sturz oder einer Art Wiedergeburt, aber trotzdem will sie niemand hören. Es geht darin zum Beispiel um Menschen, die ihr Leben nicht auf die Reihe kriegen. Die dreckig und stinkend in der Gosse liegen. Die in eine Sucht abgeglitten, durch eine psychische Krankheit abgestürzt sind oder nie richtig Fuß fassen konnten. Die sich nur schwer und so gar nicht schillernd ein Leben in der Normalität erarbeiten. Kein David. Kein Phönix. Und schon gar kein Millionär.

### Unterschiedliche Karrieren

Solche Geschichten gibt es hier in der „Hamü“, wie das „neunerhaus“ Hagenmüllergasse, fünf Gehminuten von der U3-Station Kardinal-Nagl-Platz entfernt, von den BewohnerInnen und jenen, die hier arbeiten, genannt wird. In 73 Wohnungen leben bis zu 79 Menschen. Alle waren obdachlos, bevor sie hierherkamen. Sie haben auf der Straße, unter der Brücke, in Notquartieren, bestenfalls noch bei Familie und Freunden gelebt. Weil sie zum Beispiel delogiert wurden, zu viele Schulden angehäuft oder Süchte entwickelt haben, ihren Job, ihren Lebenspartner bzw. ihre Lebenspartnerin oder durch eine Krankheit den Halt verloren haben. Weil sie es nicht mehr geschafft haben, Termine und Mahnfristen einzuhalten.

Es gibt hier zwei mögliche Wohnformen: das sogenannte Zielgruppenwohnen, das auf zwei Jahre befristet ist, und sozial betreutes Wohnen, das meist wesentlich länger dauert.

Die BewohnerInnen in der „Hamü“ haben „ganz unterschiedliche Karrieren“, wie Robert Erlachner sagt, der seit rund drei Jahren als Sozialarbeiter im Haus arbeitet. Wie diese „Karrieren“ genau aussehen, ist unklar. Jene, die hier leben, wollen nicht mit sich reden lassen, jedenfalls nicht mit einer Journalistin, die einen Artikel über sie schreiben will. Auch nicht anonym. Die BewohnerInnen lassen ihre Türen lieber verschlossen. Immer wieder finden sich Einzelne, die bereit sind, aus ihrem Leben zu erzählen, und das, zum Beispiel in den „neuner News“, auch tun. Doch nicht dieses Mal.

### Wieder selbstständig wohnen

Es gibt hier zwei mögliche Wohnformen: das sogenannte Zielgruppenwohnen, das auf zwei Jahre befristet ist, und sozial betreutes Wohnen, das meist wesentlich länger dauert. Ein Bewohner ist fast schon so lange hier, wie es das „neunerhaus“ Hagenmüllergasse gibt. Das Haus feiert 2021 sein zwanzigjähriges Bestehen. Diese Menschen haben eine Behinderung nach dem Chancengleichheitsgesetz Wien. Sie haben jeweils einen Betreuer oder eine Betreuerin, die mit ihnen unter anderem Freizeitaktivitäten unternimmt, sie ins Kaffeehaus, zu Arzt- und Amtsbesuchen begleitet, beim Kochen und Einkaufen hilft. Einige brauchen intensive Hilfe, weil sie mitunter aufgrund jahrelangen Konsums

von Alkohol oder Drogen stark beeinträchtigt sind. Beim Zielgruppenwohnen geht es dagegen darum, die BewohnerInnen ins selbstständige Wohnen zu begleiten. Idealerweise halten sie am Ende der zwei Jahre – es kann auch schneller gehen oder in Ausnahmefällen etwas länger dauern – einen eigenen Mietvertrag in Händen. Wobei sie auch hier eine Miete bezahlen: in den Einzelwohnungen 300 Euro, in den Partnerwohnungen 345 Euro. Wasser, Strom und WLAN sind inkludiert. Manche bezahlen das von ihrem Arbeitslosengeld, der Mindestsicherung oder Notstandshilfe, manche von der Pension und eher wenige von einem Gehalt. Geld brauchen sie auch für Essen und alles, was sie sonst im Alltag benötigen. Dreimal pro Woche bringt die „Wiener Tafel“ Lebensmittel zur freien Entnahme vorbei. Relativ viele haben Schulden bei Wiener Wohnen und manche auch durch Verwaltungsstrafen. Die SozialarbeiterInnen unterstützen sie dabei, schuldenfrei zu werden. „Hamü“-Leiterin Anja Bischeltsrieder weist darauf hin, wie schwierig das oft ist: „Fast alle Menschen, die hier wohnen, sind armutsgefährdet. Es kann schon mal zwei Jahre dauern, bis sie 1000 Euro Schulden abbezahlt haben.“



Was vielen als selbstverständlich erscheint, ist es ganz und gar nicht für alle Menschen: Im „neunerhaus“ Hagenmüllergasse hat jede Bewohnerin und jeder Bewohner einen eigenen Schlüssel, einen Postkasten und ein Namensschild an der Eingangstür.

„Wohnen so normal wie möglich.  
Der ‚neunerhaus‘-Claim lautet: ‚Du bist wichtig.‘“



### Schlüssel, Adresse, Postkasten

Bei der Besichtigung kommt uns eine junge Frau auf der Treppe entgegen. Sie schreitet wie ein Gespenst die Stufen hinab. Das Ceranfeld ihrer Küche habe einen Sprung, erzählt sie Robert Erlachner, der ihr später helfen wird, das Problem zu lösen. Die Wohnungen, die zwischen 23 und 40 Quadratmeter groß sind, haben alle eine eigene Küche, ein Bad und WC. Auch ein Bett, einen Kasten, Tisch und Sesseln gibt es hier. Für Dinge wie Bettwäsche oder Fernsehgeräte müssen die BewohnerInnen in der Regel selbst sorgen. Sie leben allein oder zu zweit, haben einen eigenen Schlüssel, eine Adresse und einen Postkasten. Manche werden von WohnbetreuerInnen beim Kochen, Einkaufen, Aufräumen, Putzen und der Körperhygiene unterstützt. Sie können Besuch empfangen, dürfen in ihren Wohnungen Haustiere halten, rauchen und Alkohol konsumieren. Hunde und Katzen gibt es hier viele. Einmal hatte jemand eine Schlange. Es gibt eine Hausordnung, die für ein möglichst friedliches Zusammenleben sorgen soll. Portier gibt es keinen – darauf legt die Organisation „neu-

nerhaus“ Wert, die für selbstbestimmtes Wohnen ohne Heimcharakter steht; für „Wohnen so normal wie möglich“. Der „neunerhaus“-Claim lautet: „Du bist wichtig.“

Jemand hat einen Zettel auf seine Tür geklebt, auf dem steht: „Bitte zwischen 22 Uhr abends und 7 Uhr in der Früh nicht bei mir läuten. Ich möchte schlafen. Danke!“ Privatsphäre, Entscheidungs- und Gestaltungsfreiheit werden hier großgeschrieben, wobei das nicht immer leicht ist. Schließlich waren oder sind einige BewohnerInnen auch alkohol- oder drogenabhängig. Dennoch will man die Zügel eher locker lassen. „Hamü“-Leiterin Bischeltsrieder: „Wir versuchen sehr weise zu überlegen, was wir reglementieren.“ Verbote würden eher dazu führen, dass die BewohnerInnen nicht offen über ihre Probleme, zum Beispiel den Suchtmittelkonsum, sprechen. Nur zweimal im Jahr gibt es eine Wohnungsbegehung, ansonsten müssen die BewohnerInnen niemanden in ihre vier Wände lassen, wenn sie nicht wollen.

## Ruhe und Rückzug

Wer hierherkommt, muss erst mal Kraft schöpfen. Die meisten Menschen, die wohnungslos waren, sind in einem schlechten gesundheitlichen Zustand. Sie waren oft lang nicht beim Arzt. Sozialarbeiter Erlachner sagt: „Gesundheit ist ein Riesenthema. Wenn man länger auf der Straße ist, schämt man sich, zum Arzt zu gehen.“ Für viele Personen im Suchtbereich sei das eine Riesenhürde: „Sie gelten immer als der Junkie und werden oft abgeschasselt. Es kommt vor, dass sich der Arzt nicht einmal zwei Minuten Zeit für sie nimmt.“ Aber auch wenn Arzttermine öfter nicht eingehalten werden, kann es schwer werden, denn dann bekommt man unter Umständen keinen Termin mehr.

Wer hier im Zielgruppenwohnen lebt, soll erst einmal „ankommen, zur Ruhe kommen und sich zurückziehen dürfen“. Die BewohnerInnen können sich den ÄrztInnen des Gesundheitszentrums vom „neunerhaus“ in der Margaretenstraße und einer praktischen Ärztin anvertrauen, die jede Woche für drei Stunden direkt in der „Hamü“ im Erdgeschoss ordiniert. Auch eine Psychiaterin kommt regelmäßig vorbei. Doch es ist auch Engagement von den BewohnerInnen erwünscht. Es ist nicht möglich, ohne Betreuung hier zu wohnen. So muss jeder beziehungsweise jede mindestens einmal pro Monat einen Termin mit einem/r SozialarbeiterIn absolvieren, gerne auch öfter. Erlachner: „Ein gewisses Maß an Kooperation ist nötig, um die eigenen Ziele zu erreichen. Wir erinnern die Leute immer wieder daran.“

## Blicke durch die Stockwerke

Beim Gang durch die einzelnen Stockwerke fallen nicht nur ein Wuzeltisch, ein Computerraum, Raucherräume, ein Laufband, ein Ergometer und ein Gerät zum Trainieren mit Gewichten auf, sondern auch die besondere Architektur des Hauses. Jeder Stock hat einen anderen Grundriss. Die Stiegenhäuser sind versetzt angeordnet. „Es gibt keine klaren Linien“, sagt „Hamü“-Leiterin Bischelsrieder. Und es gibt interessante Durchblicksmöglichkeiten von einem Stock in

## „Wohnungslosigkeit war meine Rettung“

### *Wie sind Sie wohnungslos geworden?*

Ich habe durch psychische Erkrankungen lange nicht wirklich ins Leben gefunden, immer wieder Arbeiten angefangen und bald wieder abgebrochen. 2010/11 war ich einige Monate wohnungslos. Das war meine Rettung, dadurch hat sich ein gordischer Knoten gelöst.

### *Inwiefern?*

Plötzlich hat sich etwas breitgemacht, das ich damals noch nicht benennen konnte: so etwas wie Hoffnung. Ich war Alkoholiker und habe einen Kollegen kennengelernt, der seine Sucht überwunden und mir gezeigt hat, dass man da rauskommen kann.

### *Was ist Ihre Aufgabe als Peer?*

Peers können durch eigene Erfahrung vermitteln, dass das nicht das Ende der Welt ist. Es ist wichtig, den Menschen zuzuhören und gemeinsam herauszufinden, was die Person braucht. Es ist ein Reflex, jemandem, der leidet, sofort helfen zu wollen, indem man ihm die eigenen Konzepte aufoktroiert. Die eigenen Lösungen funktionieren aber nicht bei jedem.

Wir haben dazu im Peer-Kurs Rollenspiele mit aktivem Zuhören gemacht. So lässt sich etwa herausfinden, was der Person individuell in der Vergangenheit gutgetan hat. Genau hier kann man für die Zukunft ansetzen.

### *Was ist schwer an der Arbeit?*

Es ist manchmal schwer auszuhalten, wenn jemand selbstschädigendes Verhalten an den Tag legt – und nicht zu wissen, wie man ihm helfen kann. Deshalb ist Supervision so wichtig, sonst frisst einen diese Aufgabe auf.

### *Was möchten Sie Wohnungslosen, die Hilfe suchen, weitergeben?*

Das Wichtigste ist tatsächlich der Faktor Hoffnung und eine Offenheit gegenüber anderen und uns selbst. Jeder Mensch hat die Fähigkeit in sich, sein Leben zu verbessern. Aber wir beschränken uns, indem wir uns selbst dauernd wie in einem Mantra erzählen, wer wir sind. Wir reden uns ein: Das kann ich nicht. Oder: Ich komme nie vom Alkohol weg. Wenn wir diese Mantras kurzfristig stoppen können, können wir uns von uns selbst überraschen lassen.

Stefan P. ist einer von 17 frischgebackenen AbsolventInnen eines Peer-Lehrgangs. Als ehemals Betroffener kann Stefan P. Wohnungslosen heute eine wertvolle Stütze sein.





„Hamü“-Leiterin Anja Bischeltsrieder wird oft schon morgens, wenn sie durch die Eingangstür im Erdgeschoss tritt, von den BewohnerInnen im ersten Stock begrüßt. Die Architektur bietet zahlreiche Durchblicksmöglichkeiten über die Stockwerke hinweg.

den anderen – manchmal reichen diese sogar über mehrere Stockwerke. Bischeltsrieder wird oft schon um sieben Uhr morgens, wenn sie durch die Eingangstür im Erdgeschoss tritt, von BewohnerInnen aus dem ersten Stock begrüßt. Auch die Wohnungen funktionieren nicht nach Schema F: Kein Grundriss gleicht dem anderen.

Der Neubau von 2015 wurde von der WBV GPA in Passivhausstandard erbaut und finanziert und von der pool Architektur ZT GmbH errichtet, die als Sieger aus einem Architektur-Wettbewerb hervorgegangen sind. Der Bau erhielt den österreichischen Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit und den Bauherrenpreis des Zentralvereins der ArchitektInnen Österreichs. Sowohl BewohnerInnen als auch Menschen, die hier arbeiten, wurden in den Planungsprozess integriert. So kam es etwa dazu, dass es im Untergeschoss das sympathische und gemütliche Café „s neunerl“ mit sehr günstigen Getränken und Speisen gibt – eine Pizza und andere Speisen gibt es hier für 3,50 Euro. Hier können die BewohnerInnen einander treffen, aber auch Leute von außen einladen, ohne etwas zu konsumieren. Es gibt ein offenes Bücherregal, einen Wuzeltisch und einen Fernseher, wobei Letzterer selten genutzt wird, weil die BewohnerInnen meist in ihren Wohnungen fernsehen. Im Gemeinschaftsraum kann unter anderem Tischtennis gespielt wer-

## Sowohl BewohnerInnen als auch Menschen, die hier arbeiten, wurden in den Planungsprozess integriert.

den. Der Hof im Erdgeschoss ist mit diversen Pflanzentrogen liebevoll gestaltet, und hier trifft man sich unter anderem zum Rauchen. Auch die Büroräume der Hausleitung und anderer MitarbeiterInnen befinden sich im Erdgeschoss.

### Schöner wohnen

Das Haus strahlt eine angenehme Ruhe aus. Immer wieder kommt Holz zum Einsatz, etwa an der Decke des Cafés oder am Stiegenhausgeländer. Man kann sich vorstellen, dass diese Umgebung sich auf alle positiv auswirkt. Hausleiterin Bischeltsrieder sagt: „Schöner wohnen macht mit uns allen etwas.“ Dass hier

**Der Neubau des „neunerhaus“ Hagenmüllergasse von 2015 wurde im Passivhausstandard errichtet. Er erhielt den Bauherrenpreis des Zentralvereins der ArchitektInnen Österreichs und den österreichischen Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit.**

qualitätvoll gebaut wurde, hat gesellschaftliche Signalwirkung. Michael Gehbauer, Geschäftsführer der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte (WBV GPA), sagt: „Unser Ziel und das des ‚neunerhauses‘ war es, etwas Besonderes zu schaffen, das auch durch Architektur-Qualität hervorsteicht.“ Es gehe darum, „unseren Respekt gegenüber den Menschen auszudrücken, die hier wohnen.“ Dafür wurden 6,25 Millionen Euro net-



to investiert. Man hätte es auch günstiger haben können: „Aber es wäre ein falsches gesellschaftliches Signal, für Menschen, die es schwer haben, billig zu bauen.“ Man wollte eine anspruchsvolle, aber keine Luxusarchitektur bauen.

Der Grund, auf dem die „Hamü“ steht, gehört der Ordensgemeinschaft Salesianer Don Boscos, die direkt gegenüber eine Pfarre hat. Die WBV GPA ist Baurechtsnehmerin und zahlt einen Baurechtszins. Das „neunerhaus“ wiederum mietet den Bau von der WBV GPA. Aber warum engagiert sich eine Wohnbauvereinigung für Privatangestellte in einem Wohnprojekt für ehemals Obdachlose? Michael Gehbauer verweist darauf, dass die WBV GPA schon das „neunerhaus“ in der Kudlichgasse in der Nähe des Reumannplatzes errichtet hat und sich auch an anderen sozialen Wohnprojekten beteiligt, wo es etwa um Wohnen für SeniorInnen oder Wohngemeinschaften für Jugendliche geht: „Wir wollen zeigen, dass wir ein guter Partner von sozialen Einrichtungen sein können. Wir definieren uns als eine jener gemeinnützigen Bauvereinigungen, die soziale Träger bei Projekten unterstützen, die diese sonst nicht realisieren könnten. Wir wollen, wenn man so will, die ausgelagerte Bauabteilung für Sozialinstitutionen sein.“



**Dreimal pro Woche bringt die Wiener Tafel Lebensmittel zur freien Entnahme vorbei. Ansonsten müssen sich die BewohnerInnen selbst versorgen. Im hauseigenen Café „s neunerl“ gibt es günstige Speisen und Getränke, aber keinen Konsumzwang.**

Die WBV GPA stelle den Organisationen ihre Kompetenz, das Errichten und Realisieren von Bauobjekten, zur Verfügung: „Wir versuchen mit klarem gesellschaftlichem Hintergrund Gutes zu tun, indem wir uns in den Dienst der sozialen Anliegen stellen und Projekte realisieren, die für die Gesellschaft einen Mehrwert

haben.“ Bei der „Hamü“ hat die WBV GPA eine intermediäre Funktion: Wenn das Baurecht endet, werden die Salesianer Don Boscos den Bau kaufen und wieder Eigentümer sein.

### Ein mächtiges Gefühl

Auf der Rückseite einer postkartengroßen Karte einer Kampagne der Organisation „neunerhaus“ ist zu lesen: „Beenden wir Obdachlosigkeit und Beschämung. Beenden wir die Scham. Jetzt.“ Auf der Vorderseite ist eine junge Frau zu sehen, deren Gesicht großteils von einer bizarren Vogelmaske verdeckt ist – ein Verweis auf mittelalterliche Schandmasken. Darüber steht „schande und scham“. Auf der „neunerhaus“-Website steht zur Kampagne außerdem: „Scham ist ein mächtiges Gefühl. Jeder kennt es: Man wird unsicher, fragt sich, was man falsch gemacht hat, möchte am liebsten unsichtbar sein.“ Obdachlosen Menschen aus dem gesellschaftlichen Abseits zu helfen, das will „neunerhaus“. Und das ist eine gute Geschichte.



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

# Scheint die Sonne nur für Reiche?

*Die vertikale Gentrifizierung nimmt zu. Die Soziologin Katharina Litschauer erklärt, was das bedeutet.*

Dietmar Meister  
ÖGB Kommunikation

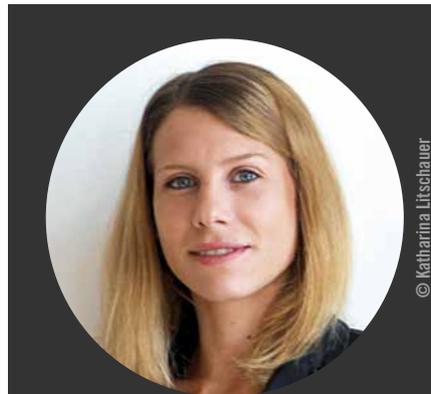
**U**nter Gentrifizierung können sich die meisten etwas vorstellen: Mit der Sanierung oder dem Umbau eines Stadtteils wird dieser aufgewertet, Menschen mit höheren Einkommen siedeln sich dort an, niedrigere Einkommensschichten werden verdrängt. Bei der immer weiter verbreiteten vertikalen Gentrifizierung geht es zwar genauso um die Verdrängung von Menschen mit geringerem Einkommen, allerdings nicht aus bestimmten Vierteln, sondern aus bestimmten Stockwerken. Katharina Litschauer, Expertin für Wohnungswesen am Institut für Soziologie der Uni Wien, erklärt, wie vertikale Gentrifizierung funktioniert und was eine Stadt gegen diese Art der Verdrängung tun kann.

## **Arbeit&Wirtschaft: Was genau ist unter vertikaler Gentrifizierung zu verstehen?**

Der Begriff vereint zwei Aspekte: Zum einen verweist er auf das Vertikale, also das Oben beziehungsweise Unten innerhalb eines Gebäudes. Zum anderen auf die Gentrifizierung, die einen Verdrängungsprozess beschreibt. Anders als bei der vertikalen Segregation geht es also bei der vertikalen Gentrifizierung nicht um eine Zustandsbeschreibung, also nicht darum, dass eine gewisse sozioökonomische Gruppe in Gebäuden unten wohnt und eine andere oben. Vielmehr geht es darum, dass Menschen aus Stockwerken – vor allem aus den oberen – verdrängt werden.

## **Und dieses Phänomen gibt es aktuell in Österreich zu beobachten?**

Ja. Die Datenlage ist allerdings nicht besonders gut, weil bei den Gebäude- bzw. Wohnstatistiken selten das Stockwerk abgefragt wird. Aber es gibt einige rechtliche Rahmenbedingungen, die die vertikale Gentrifizierung aktiv befördern.



**Katharina Litschauer** ist Volkswirtin und Politikwissenschaftlerin. Sie lebt in Wien-Ottakring und forscht am Institut für Soziologie zum Thema Wohnen. Aktuell arbeitet sie am Projekt „Vienna in Transition“, das sich mit den Veränderungen der Stadt Wien in den Bereichen Wohnen, Partizipation, Arbeitsmarkt und Umwelt in den letzten 30 Jahren beschäftigt.

Ein zentraler Punkt ist, dass seit den Mietrechtsnovellen 2001 und 2006 Zubauten bzw. Dachgeschoßausbauten nur mehr in den Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fallen. Das führt dazu, dass eben nicht der Richtwert für die Mietzinsbildung herangezogen wird, sondern einfach nur ein „angemessener

Mietzins“, der im Endeffekt der Marktzins ist.

Seit der Krise 2010 hat sich das Problem, vor allem in Großstädten, noch einmal verschärft: Einerseits ziehen viele Menschen in die Städte, womit die Nachfrage nach Wohnraum steigt. Auf der anderen Seite stecken diejenigen, die Vermögen haben, ihr Geld in Immobilien, wodurch die Preise noch mehr steigen. Diese zwei Tendenzen führen dazu, dass es zu einer Polarisierung kommt: Die einen haben zu viel Geld und treiben die Preise in die Höhe, und die anderen haben zu wenig Geld, um überhaupt angemessen wohnen zu können.

## **Wie schaut die vertikale Gentrifizierung in der Praxis aus?**

Wenn ein neues Wohngebäude gebaut wird, sind ganz oben die frei finanzierten Wohnungen, darunter geförderte Eigentumswohnungen und ganz unten die geförderten Mietwohnungen für diejenigen, die weniger Einkommen haben. Anders ist es, wenn das Gebäude von Grünraum umgeben ist. Da sind die untersten Wohnungen auch wieder gut und die mittleren Stockwerke für die geförderten Mietwohnungen reserviert.

Dahinter steckt gezielte Politik. Damit soll das Angebot an Wohnraum gesteigert werden. Bei den momentanen Grundstückspreisen ist es nämlich so, dass fast nur noch gemeinnützig gebaut werden kann, wenn es in dem neuen Gebäude nicht nur geförderte, sondern auch frei finanzierte Wohnungen gibt. Denn nur über die frei finanzierten Wohnungen – und das sind eben in der Regel die Wohnungen in den oberen Stockwerken –

können die gemeinnützigen Bauträger die hohen Grundstückskosten decken.

### **Welche Folgen hat dies für Menschen mit niedrigem Einkommen?**

Wenn wer weniger Geld hat, wird er sich eine Wohnung in einem Neubau ohnehin nicht leisten können – und oben schon gar nicht. Wie wir in Wien an den Beispielen Seestadt und Sonnwendviertel sehen können, wird in Neubaugebieten – sowohl am Stadtrand als auch in ehemaligen Industriegebieten – zwar gemeinnützig, aber vor allem für höhere Einkommensschichten gebaut. Es gibt dort meist dieses dreiteilige System von frei finanzierten Wohnungen, geförderter Eigentumswohnungen und geförderter Mietwohnungen.

Aber selbst für die geförderten Mietwohnungen dort braucht es so hohe Eigenmittel, dass diese für untere Einkommensschichten kaum leistbar sind. Das Problem ist aber weniger der Neubaubereich, sondern vor allem der wesentlich größere Bestandsbereich, in dem durch Dachgeschoßausbauten neuer Wohnraum geschaffen wird. Dadurch sind innerhalb eines Gebäudes plötzlich neue Wohnungen da, die nicht beziehungsweise nur teilweise dem Mietrechtsgesetz unterliegen, wodurch wieder Verdrängungsprozesse entstehen können.

### **Seit wann kann man das Phänomen der vertikalen Gentrifizierung in Österreich schon beobachten?**

Das Interessante ist, dass es eigentlich historisch schon einmal genau umgekehrt war. Früher hat der Adel unten im Haus gewohnt, und oben, in den billigen Wohnungen unterm Dachgeschoß, war die Dienerschaft untergebracht. Mittlerweile ist es genau umgekehrt. In Wien ist die vertikale Gentrifizierung verstärkt zu beobachten, seit die Stadt in der jüngeren Geschichte massiv gewachsen und damit die Nachfrage nach Wohnraum extrem gestiegen ist. Das ist etwa seit 2005 und vermehrt seit 2006 der Fall, seit es, wie gesagt, nur noch die Teilanwendung des Mietrechtsgesetzes gibt. Weil man damit eben tatsächlich die rechtliche Möglichkeit hat, einen Marktzins zu verlangen.

Aber prinzipiell gibt es das Phänomen vor allem in Wien schon länger, weil die



Stadt Wien ja schon in den 1970er-Jahren, als der Gebäudebestand sehr marode war und Menschen in überbelegten Substandardwohnungen gewohnt haben, mit der „sanften Stadterneuerung“ angefangen hat beziehungsweise damit, Sanierungsmaßnahmen zu fördern. Das Ziel dahinter war – und ist es nach wie vor –, die Wohnqualität zu erhöhen und die soziale Durchmischung zu fördern, indem Besserverdienende angezogen werden.

Seit damals besteht die Möglichkeit, im Austausch dafür, dass die Wohnqualität für die Bevölkerung erhöht wird, Ausbau zu betreiben bzw. gefördert zu werden – und dementsprechend auch den Mietzins anzupassen, weil ja in Sanierungen investiert worden ist.

### **Was könnte eine Lösung für Menschen mit niedrigem Einkommen sein, damit sie Zugang zu leistbarem Wohnraum behalten?**

Auf nationaler Ebene braucht es vor allem Mietzinsbeschränkungen und eine Einschränkung der befristeten Mietverträge. Auf lokaler Ebene ist der entscheidende Punkt, dass die Stadt ihre Rolle als Bereitstellerin von Wohnraum ernst nimmt und weiterhin Gemeindebauten baut. Nur so kann sichergestellt werden, dass der Anteil von Gemeindewohnungen am gesamten Mietwohnungsmarkt zumindest gleich bleibt – besser wär's natürlich, wenn man ihn steigert.

Denn was man ganz klar sieht, vor allem jetzt, wo sowohl Grundstücks- als auch Immobilienpreise massiv steigen: Der Markt kann es eben nicht richten.

Ganz im Gegenteil: Durch die Marktmechanismen werden die ohnehin bestehenden Ungleichheiten noch mal verschärft, und die Polarisierung nimmt zu. Und da gegenzusteuern geht nur, wenn man Wohnen nicht als Ware versteht, sondern als Grundbedürfnis.

Das hat zumindest die Stadt Wien eigentlich immer gemacht und dementsprechend Gemeindewohnungen bereitgestellt. Aber es müssen genügend Gemeindewohnungen sein, und diese müssen allen Leuten bereitgestellt werden – und nicht wie aktuell nur Menschen, die seit mindestens zwei Jahren in Wien an derselben Adresse ihren Hauptwohnsitz haben. Durch die aktuelle Regelung verschärft man nämlich die Lage vor allem für Menschen mit geringem Einkommen, die nicht aus Wien kommen, sondern entweder aus dem Ausland oder aus den Bundesländern zugezogen sind. Diese Menschen sind momentan vom sozialen Segment komplett ausgeschlossen und können sich nur am privaten Mietmarkt mit Wohnraum versorgen. Und dort stehen sie eben den beschriebenen Problemen gegenüber.

Vienna in Transition – (Dis-)Continuities of Urban Change in a European City:

[www.vienna-in-transition.org](http://www.vienna-in-transition.org)

Schreiben Sie Ihre Meinung an den Autor

[dietmar.meister@oegb.at](mailto:dietmar.meister@oegb.at)

oder an die Redaktion

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

# Beinahe unüberbrückbare Hindernisse

*Barrierefreiheit ist beim Wohnen und im Wohnbau noch lange nicht angekommen. Ein Umstand, den ExpertInnen wie Organisationen nach wie vor kritisieren.*

**Christopher Erben**  
Freier Journalist

**N**ein, hier komme ich nicht mehr weiter, sagt Monika Schmerold resigniert. Ein viel zu schmales Eingangstor macht für sie die Weiterfahrt unmöglich. Ein Hindernis wie dieses sei für sie keine Seltenheit, wenn sie etwa FreundInnen besucht, die woanders wohnen. „Viele kann ich daher heute in ihren Wohnungen nicht mehr besuchen.“ Seit über zehn Jahren ist die Salzburgerin auf einen elektrischen Rollstuhl angewiesen, mit dem sie sich fortbewegt. Monika Schmerold ist nicht die Einzige, die vor nicht barrierefreien Wohnungen und Stiegenhäusern im wahrsten Sinne des Wortes „ansteht“. So wie ihr geht es heute rund 20 Prozent der österreichischen Bevölkerung.

## Zahnloses Gesetz

Um Hürden zu bekämpfen, an die behinderte Menschen immer wieder stoßen,

verabschiedete der Nationalrat im Jahr 2016 das Behindertengleichstellungsgesetz. Menschen mit Behinderungen soll es ermöglichen, gleichberechtigt am Leben teilzunehmen und nicht mehr diskriminiert zu werden. Festgeschrieben ist darin das Ziel, „ihnen eine selbstbestimmte Lebensführung“ zu ermöglichen.

Das Gesetz klinge zwar gut, findet Schmerold, die auch Sachverständige für barrierefreies Bauen und Gestalten und Vorsitzende des Vereins Knackpunkt ist. Doch es sei oft zahnlos, weil es viele Bestimmungen enthält, die sich nicht so leicht umsetzen lassen. Genau mit dieser Umsetzung beschäftigt sich das Österreichische Institut für Bautechnik (OIB). Im Jahr 2007 formulierte es sechs Richtlinien, die als Basis für baurechtliche Vorschriften dienen. Zugleich sollten damit die unterschiedlichen Bauordnungen in den jeweiligen Bundesländern harmonisiert werden. Die Stadt Wien etwa erfüllte die OIB-Richtlinien und implementierte diese in ihre Bauordnung.

In der ÖNORM B 1600 wiederum stehen Planungsgrundlagen für barrierefreies Bauen – ein technisches Regelwerk, das sich bewährt hat und laufend aktualisiert wird. Es sind Empfehlungen für PlanerInnen und ArchitektInnen. Festgelegt sind etwa Grundlagen des barrierefreien Zugangs. Auch die Gestaltung von Sanitärräumen ist Thema, da geht es um nur scheinbar banale Dinge wie Griffe bei den Toiletten oder die Unterfahrbarkeit von Waschtischen.

## Instrumente zur Harmonisierung

„Da die Gegebenheiten in den Bundesländern und Regionen sehr unterschiedlich sind, ist eine einheitliche Bauordnung schwer vorstellbar“, betont Bernd Rießland. Er ist Obmann des Verbands Gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV), in dem österreichweit über 185 gemeinnützige Wohnbauvereinigungen organisiert sind. In der geltenden OIB-Richtlinie 4 sieht er bereits Instrumente zur Harmonisierung der neun Bauord-



nungen. Erst im vergangenen April wurde diese novelliert. Daher sei diese Richtlinie in den Bauordnungen der Bundesländer noch nicht angekommen.

## Gefangen in der eigenen Wohnung

Oft können körperbehinderte Menschen nur in Wohnungen im Erdgeschoss einziehen, da sich hier die einzige barrierefreie Wohnung des Hauses befindet, erzählt Monika Schmerold. Für sie seien das oft nur Alibi-Wohnungen, die errichtet werden, um die Barrierefreiheit in einem Haus zu erfüllen. Österreicher seien außerdem ein sehr sesshaftes Volk. Viele bleiben bis zu ihrem Lebensende in ihrer Wohnung. Monika Schmerold: „Ich kenne nicht wenige Körperbehinderte, die heute ihre eigenen vier Wände nicht mehr verlassen können.“

„Barrierefreie Wohnungen suchen wir immer wieder für unsere KlientInnen“, sagt Norbert Krammer vom Verein VertretungsNetz. Dieser vertritt Menschen mit eingeschränkter Entscheidungsfähigkeit. Einfach sei es aber nicht, Wohnungen für sie zu finden, die sich noch dazu für ältere und behinderte Menschen gut eignen, holt Krammer aus. „Außerdem gibt es viel zu wenige barrierefreie Wohnungen am Markt.“

Die noch bis Ende des Jahres geltende Mindestsicherung, die viele seiner KlientInnen beziehen, definiert zwar die erforderliche Wohnungsgröße. Sie beinhaltet aber keine Bestimmungen über die Barrierefreiheit einer Wohnung. Genau hier hakt es dann meistens. „Kleine Wohnungen sind oft nicht barrierefrei“, weiß Krammer. Das sei den Behörden zwar bekannt – dagegen unternommen werde aber nichts, kritisiert er. Die anfallenden Mehrkosten können seine KlientInnen aber keinesfalls selbst tragen.

Dazu kommt, dass ihm das Verständnis von Barrierefreiheit nicht weit genug geht. Krammer will darunter auch die Wohnungseinrichtung verstanden wissen. Denn diese müsste etwa an die Bedürfnisse von dementen oder sehbehinderten Personen angepasst werden: „Die Ausstattung muss oft anders sein als in einer normalen Wohnung“, hält er fest. Sehbehinderte zum Beispiel brauchen einen für sie besonders geeigneten Herd, weil sie Drehknöpfe darauf

nicht sehen und den Herd daher auch nicht bedienen können, erklärt der Experte vom VertretungsNetz.

## Versteckte Diskriminierung

Für Clemens Berger und Simone Brunnhäuser vom Team Wohnen der Arbeiterkammer Wien kämpfen körperbehinderte Menschen auch mit versteckter Diskriminierung bei der Wohnungssuche. Viele haben nach der Besichtigung den Eindruck, dass sie der Vermieter ablehnen wird, da sie körperbehindert sind. Eine aktuelle Studie von SORA im Auftrag der AK bestätigt diese Erfahrungen. Darin gaben über 17 Prozent der körperlich Behinderten an, bei der Wohnungssuche und in der Wohnumgebung in den letzten drei Jahren diskriminiert worden zu sein. Die AK-ExpertInnen vermuten, dass VermieterInnen befürchten, durch eine mögliche Gesetzesänderung gezwungen zu werden, barrierefreie Umbauten im Haus durchführen zu müssen.

Viel abgewinnen können Berger und Brunnhäuser einer Harmonisierung der Bauordnungen. Doch nicht nur diese verursachen Probleme, sondern auch das aktuelle Miet- und Wohnungseigentumsrecht. „Ich kann derzeit als MieterIn oder als KäuferIn einer Wohnung nicht verlangen, dass sie vor dem Einzug barrierefrei ausgestattet wird“, erläutert Berger. Auch sei das Mietrechtsgesetz zahllos, wenn eine Mieterin oder ein Mieter einen Aufzug verlangt, um barrierefrei in die eigene Wohnung zu gelangen. Dessen Errichtungskosten müssen im Endeffekt die MieterInnen selbst übernehmen. „Ein Großteil der Neubauten wird heute aber bereits barrierefrei ausgeführt“, freuen sich die AK-ExpertInnen. Zu den zusätzlichen Kosten hat Monika Schmerold eine Zahl zur Hand: „Bei einem Neubau entstehen durch das Umsetzen der Barrierefreiheit rund drei Prozent Mehrkosten.“

## Bundesländer sind gefordert

Nicht nur am Markt für Miet- und Eigentumswohnungen herrsche großer Handlungsbedarf, sondern auch beim gemeinnützigen Wohnbau, erklärt Krammer vom Verein VertretungsNetz. „Die Genossenschaften üben Druck auf die

Länder aus, damit sie nicht barrierefrei bauen müssen.“ Nur wenige Wohnungen sind heute barrierefrei ausgestattet. Die Länder sollten als Fördergeber die gemeinnützigen Träger stärker in die Pflicht nehmen, fordert er – und diese nach strengen Kriterien auch kontrollieren, damit sie sich an die bestehenden Gesetze und Vorgaben halten. Auch sollte der Bund die Bauträger durch neue Gesetze zwingen, mehr barrierefreie Wohnungen zu errichten.

Auf diese Vorwürfe geht man in der GBV im Detail nicht ein. Die Umsetzung der Barrierefreiheit sei dem Verband aber ein wichtiges Anliegen, ebenso der Bau von leistbaren Wohnungen, erklärt Verbandsobmann Rießland. „Sollte nur eine Wohnung barrierefrei adaptierbar errichtet worden sein, wird dies bei Bedarf schnellstmöglich angepasst.“ Die GBV stehe zur Barrierefreiheit und setze diese heute auch flächendeckend um, so Rießland zur „Arbeit & Wirtschaft“. In rund 45.000 Wohnungen, die vor 1945 errichtet wurden, sei sie aber nicht so einfach umzusetzen. Diese würden aber nachgerüstet, versichert er.

## Ohne Barrieren – mehr Freiheit

Ja, es müsse sich noch vieles ändern – „nicht nur, aber auch in den Köpfen“, ist die Sachverständige Monika Schmerold überzeugt. Körperbehinderte sollen es in Zukunft leichter haben, in einer Wohnung nach ihren Erfordernissen leben zu können, und nicht mehr diskriminiert werden. Monika Schmerold zeigt sich kämpferisch: „Nur durch eine umfassende Barrierefreiheit ist eine gleichberechtigte Teilhabe von körperbehinderten Menschen am gesellschaftlichen Leben auch tatsächlich möglich.“

Schreiben Sie Ihre Meinung an den Autor  
[christopher\\_erven@yahoo.de](mailto:christopher_erven@yahoo.de)  
 oder an die Redaktion  
[aw@oegb.at](mailto:aw@oegb.at)

# Wohnen darf kein Luxus werden

*Viele Ausnahmebestimmungen, teure Befristungen, überhöhte Betriebskosten: Im Mietrecht liegt einiges im Argen. Wieso ein einheitliches Mietrecht wichtig wäre.*

Sandra Knopp, Udo Seelhofer  
Freie JournalistInnen

**E**s ist eine jener Änderungen, die von ÖVP, FPÖ und NEOS im „freien Spiel der Kräfte“, also nach dem Fall der türkis-blauen Regierung, beschlossen wurden. Und es ist eine jener Änderungen im Immobilienbereich, die sich in die Politik von Türkis-Blau zugunsten der Immobilienwirtschaft einreihen – und die für KonsumentInnen eine Verschlechterung mit sich bringen. In dem Fall betrifft es MieterInnen im gemeinnützigen Wohnbau. Denn es könnte sein, dass diese vielleicht mehr Miete bezahlen müssen als vereinbart. Denn selbst wenn Bauvereinigungen schon absehen können, dass eine Mieterhöhung ansteht, müssen sie dies bei Abschluss des Mietvertrags nicht mehr angeben. Seit August ist das Gesetz in Kraft. „Die Neuregelung benachteiligt massiv“, kritisiert entsprechend AK-Wohnrechtsexperte Walter Rosifka.

## Dreifaltigkeit

Diese Verschlechterung ist bei Weitem nicht der Punkt im Wohnrecht, an dem sich die Arbeiterkammer stößt: Seit Jahren fordert sie ein einheitliches Mietrecht. Das 1981 in Kraft getretene österreichische Mietrechtsgesetz (MRG) ist für Laien schwer durchschaubar. Als Erstes muss man beispielsweise zwischen Anwendbarkeiten unterscheiden, sprich: ob alle Paragraphen auch gelten: Da gibt es Mietverträge in Vollenwendung, Teilanwendung und Vollausnahme. Aber auch dann ist es mit Kompliziert noch nicht vorbei.

Voll angewendet wird das Gesetz auf Mietverhältnisse im Geschößwohnbau, der vor 1945 errichtet wurde, also den „klassischen Altbau“. Dazu kommen geförderte und nach 1945 errichtete Wohnhäuser – aber eben nicht alle, denn vermietete Eigentumswohnungen sind wieder ausgenommen. Was bedeutet diese ominöse Vollenwendung für die MieterInnen? Nur für diese Wohnungen gibt es Mietzinsbegrenzung, gesetzlich geregelte Betriebskosten und zwingende Erhaltungspflichten der VermieterInnen. In den anderen Bereichen gilt das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch, und die MieterInnen sind oft vom Goodwill der VermieterInnen und einer korrekten Vertragsgestaltung abhängig. Dem AK-Wohnrechtsexperten Rosifka ist diese Dreiteilung ein Dorn im Auge.

## Vermehrte Anfragen

Aktuell bekommt die AK aus einem anderen Segment des Wohnungsmarktes vermehrt Anfragen, nämlich vermietete Einfamilienhäuser. „Oft werden Häuser in grottenschlechtem Zustand zu einem günstigen Mietzins angeboten. Wenn die MieterInnen mit erheblichem finanziellem Aufwand alles saniert haben, werden sie gekündigt und bekommen keinen Investitionersatz. Das kann Familien ruinieren.“ Der AK-Experte rät, solche Bedingungen nicht zu akzeptieren und juristischen Rat einzuholen. Bei einem Ein- oder Zweifamilienhaus sei es am besten, einen auf mindestens 20 Jahre befristeten Vertrag mit vorzeitigem Kündigungsrecht für den/die MieterIn abzuschließen. Wichtig ist auch, dass der Mietvertrag ins

Grundbuch eingetragen wird und eine Art Investitionersatz vertraglich festgeschrieben wird.

## Teure Befristung

Wohnen wird immer teurer, speziell bei Vermietungen durch Immobilienkonzerne, Banken, Versicherungen und andere private professionelle VermieterInnen: Innerhalb von zehn Jahren stiegen laut AK-Analyse die Bruttomieten bei neuen Verträgen um fast 40 Prozent. Gerade bei Neuvermietungen spielt dieser private Sektor eine immer größere Rolle: Rund sechs von zehn neuen Mietverträgen werden im privaten Segment abgeschlossen, davon 70 Prozent nur befristet. Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Mietervereinigung in Wien, kritisiert, dass Befristungen MieterInnen unter Druck setzen: „Sie hoffen auf eine Vertragsverlängerung. Wenn sie sich wegen undichter Fenster oder zu hoher Mieten beschweren, ist fast sicher, dass sich ihr Mietverhältnis nicht verlängern wird.“ Ein Fall ist der Juristin besonders in Erinnerung geblieben: Ein Mieter aus dem 5. Bezirk beschwerte sich über Schimmel in der Wohnung. Der Vertrag war befristet. „Er hat für eine Wohnung mit WC am Gang über zehn Euro pro Quadratmeter bezahlt, das ist viel zu hoch.“ Nach Intervention der Mietervereinigung wurde dem Mieter eine Entschädigung zugesprochen. Ein paar Monate später beschwerte sich der Nachmieter, und alles begann von Neuem. Hanel-Torsch kritisiert, dass solche VermieterInnen nur zurückbezahlen müssen, was zu viel verlangt wurde, mit Zinsen. „Das ist eine

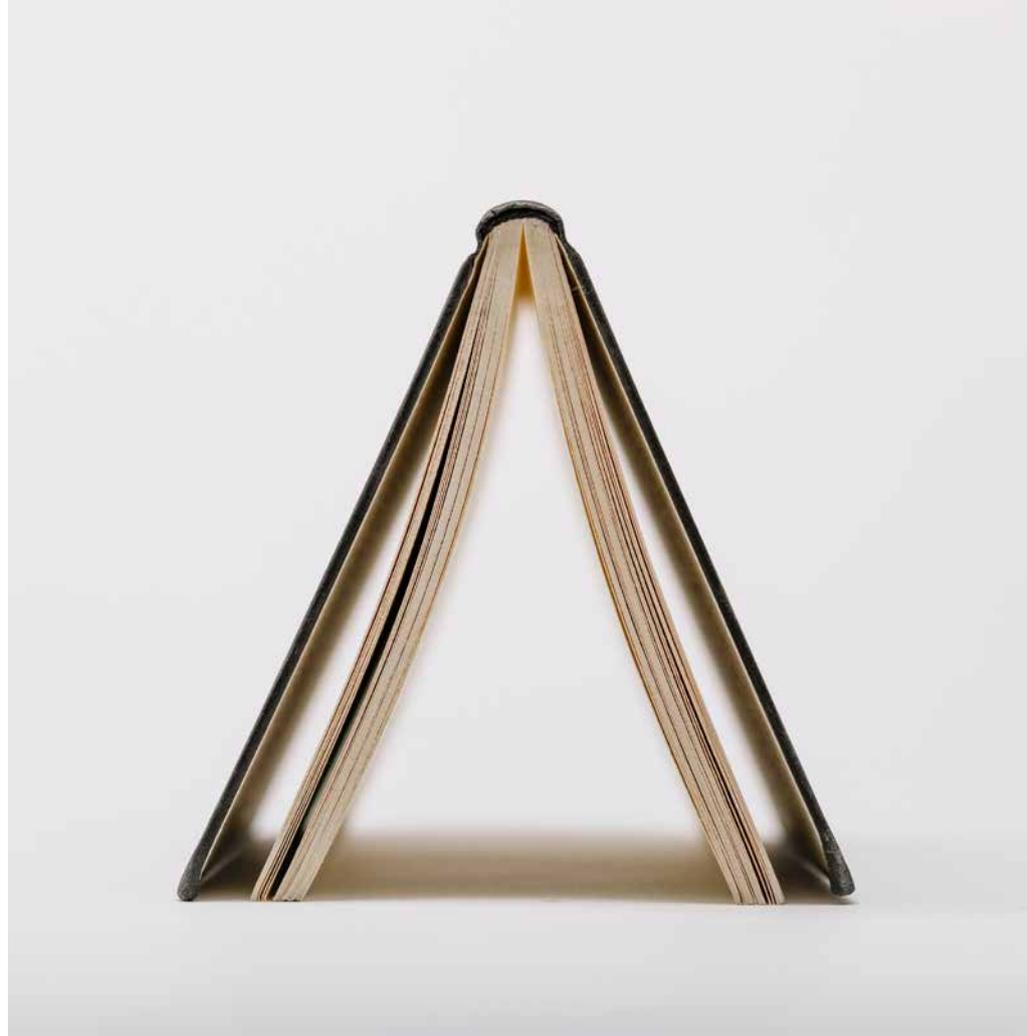
echte Gesetzeslücke.“ Sinnvoll wären Verwaltungsstrafen, die damit lukrierten Mittel sollten in geförderten Wohnbau investiert werden.

Für dringend notwendig hält Hanel-Torsch die Ausweitung des Mietrechtsgesetzes auf alle Mietwohnungen. Denn nur dort, wo das MRG voll gilt, gibt es wie gesagt Mietzinsbegrenzungen. Dem Argument, es werde dann keiner mehr bauen und investieren, entgegnet sie: „Wenn jemand ein Gebäude frei finanziert errichtet, soll er die ersten 20 Jahre frei vermieten dürfen, danach soll es Mietbegrenzungen geben.“ Rosifka würde die Frist mit 30 Jahren anberaumen. Beide fordern klare Mietzinsobergrenzen. Derzeit gilt ein bewegliches Richtwertsystem mit einem Grundwert pro Bundesland. Am niedrigsten ist dieser im Burgenland, am höchsten in Vorarlberg. Wien liegt mit 5,81 Euro pro Quadratmeter im unteren Mittelfeld.

Ausgehend von einer Normwohnung können Zu- und Abschläge verrechnet werden. Für Zuschläge, wie etwa für eine gute Lage, gibt es aber keine gesetzlich klare Begrenzung. Die Lage ist aber keine Leistung des Anbieters, der U-Bahn-Anschluss ums Eck ist vom Steuerzahler finanziert. Während sich Hanel-Torsch für eine komplette Abschaffung der Lagezuschläge ausspricht, wäre Rosifka dafür, diese massiv zu reduzieren und die beste Lage mit maximal 25 Prozent vom Richtwert zu begrenzen. Die Kriterien für alle anderen Zuschläge sollten im Gesetz klar definiert und der Höhe nach festgelegt werden.

### Instandhaltung

Fallen Reparaturen an, ist im MRG nur unzureichend geregelt, wer diese zu erledigen hat. Der Vermieter bzw. die Vermieterin ist für die Gebäudehülle zuständig und muss im Inneren Reparaturen durchführen, wenn Gefahr für Gesundheit oder Bausubstanz besteht. In der Praxis läuft laut Rosifka aber vieles schief. Zwar konnten AK und Mietervereinigung durchsetzen, dass VermieterInnen das „mitvermietete Wärmebereitungsgerät“, also in der Regel die Therme, reparieren und gegebenenfalls ersetzen müssen – bei anderen Defekten ist das nicht so klar. Funktioniert zum Beispiel Toilet-



te oder Dusche nicht, kann der Mieter oder die Mieterin zwar auf eine Mietzinsverringerung pochen. Wer allerdings dringend funktionierende Sanitäranlagen braucht, wird nicht warten können und die Reparatur auf eigene Kosten veranlassen. Der Haken: Nach der Reparatur gilt der Schaden als behoben, und der Mieter oder die Mieterin muss wieder den vollen Mietzins bezahlen.

### Kein neues Waschbecken

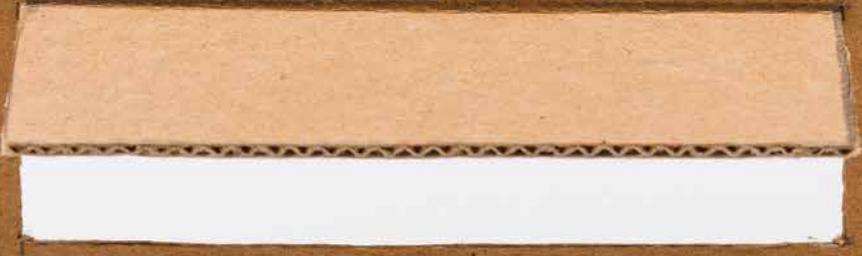
AK und Mietervereinigung konnten in den letzten Jahren einige Verbesserungen für MieterInnen erzielen. Eine davon betrifft – neben der Pflicht der VermieterInnen zur Reparatur von Thermen – die Rückzahlung von Kauttionen. Oft reichten schon Kinderkritzleien an der Tapete, dass der Vermieter die ganze Kauttion einbehalten wollte, oder bei einem Sprung in einem 20 Jahre alten Waschbecken die vollen Kosten eines neuen Modells verlangt wurden. „Dass Mieter nun nur den tatsächlichen von ihnen verschuldeten Schaden und nicht den Neuwert ersetzen müssen, hat aufgrund unserer Musterprozesse mehr Bewusstsein bei den Vermietern und Hausverwaltungen geschaffen“, so Rosifka.

### Je klarer, desto günstiger

Eine neue Regierung hat laut den ExpertInnen einiges zu tun: Notwendig wäre es etwa, die Grundsteuer, eigentlich eine Vermögenssteuer der VermieterInnen, und Versicherungskosten aus dem Betriebskostenkatalog zu streichen. Befristungen sollten nur noch in begründeten Fällen, etwa bei Eigenbedarf, möglich sein, nicht aber, wie derzeit oft der Fall, für Immobilienkonzerne, Banken, Versicherungen und andere private professionelle VermieterInnen. Betriebskosten, Vertretungsrecht und Erhaltungspflicht sollten einheitlich geregelt sein. „Je klarer und einheitlicher die Rechtslage ist, desto weniger Geld muss man in die Hand nehmen, etwa für Sachverständigengutachten und Gerichtskosten“, betont Rosifka.

---

Schreiben Sie Ihre Meinung an die Autoren  
[info@udoseelhofer.at](mailto:info@udoseelhofer.at)  
[sandra.knopp@gmx.at](mailto:sandra.knopp@gmx.at)  
 oder an die Redaktion  
[aw@oegb.at](mailto:aw@oegb.at)



# Europäische Perspektiven

*Wohnen wird in vielen Städten Europas immer schwerer leistbar. Die Initiative „Housing for All“ will darauf aufmerksam machen und einen Kurswechsel erreichen.*

Alexia Weiss  
Journalistin und Autorin

**E**s gibt kein Land, das nicht vor wohnungspolitischen Herausforderungen steht, betont Michaela Kauer. Sie ist Leiterin des Verbindungsbüros der Stadt Wien zur EU in Brüssel, und ihr Befund ist alarmierend: „In Spanien wurden mehr als 300.000 Menschen aufgrund der Austeritätspolitik der EU aus ihren Wohnungen zwangsgeräumt. In den Niederlanden verloren aufgrund einer Gesetzesänderung nach einer Klage institutioneller Investoren 650.000 Menschen den Zugang zu geförderten Wohnungen.“ In Frankreich wiederum mussten die Sozialwohnbauträger nach einem Beschluss der Regierung Macron jedes Jahr ein Prozent ihres Bestands verkaufen, während viele deutsche Städte derzeit ihren ehemaligen kommunalen Wohnungsbestand zurückholen wollen. Kauer weiter: „In Griechenland wurde der Schutz vor Zwangsräumungen von der EU-Troika aufgehoben – in einem Land, in dem es keine Sozialwohnungen gibt.“

Erschreckend sei dabei aber vor allem: Dadurch, dass Einkommen stagnieren

und Wohnkosten steigen, „ist die Wohnungskrise im Mittelstand angekommen“, hält Kauer fest. Verschärft habe sich die Wohnungskrise vor allem in den Städten. Ein Grund dafür sind sinkende Investitionen durch die öffentliche Hand (bedingt durch Sparbudgets und die Einhaltung der Maastricht-Kriterien). Durch das niedrige Zinsniveau wiederum sind Wohnungen zu Spekulationsobjekten geworden, was Wohnkosten „in schwindelnde Höhen“ treibt. Doch Wohnen sei ein Grundbedürfnis von Menschen. Dieses sicherzustellen ist den Initiatoren der Europäischen Bürgerinitiative für leistbares Wohnen – „Housing for All“ – ein Anliegen. „Wir fordern daher von den EU-Gesetzgebern bessere rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen für mehr bezahlbares und soziales Wohnen“, betont Karin Zauner, eine der SprecherInnen der Initiative. Sie ist in Wien im Bereich des öffentlichen Wohnbaus tätig, auf internationalen Konferenzen hat sie sich über die Jahre europaweit vernetzt. So entstand auch die Idee, hier auf EU-Ebene etwas auf die Beine zu stellen, erzählt sie.

Da Wohnen nationale Aufgabe ist und es hier keine EU-Vorgaben gibt, war

es wichtig, bei den Forderungen der Bürgerinitiative Dinge anzusprechen, die Gemeinschaftsrecht sind, so Zauner. Ihre Forderungen sind unter anderem: Erleichterung des Zugangs für alle zu leistbarem und sozialem Wohnbau, keine Anwendung der Maastricht-Kriterien auf öffentliche Investitionen in leistbarem Wohnbau oder besserer Zugang zu EU-Finanzmitteln für gemeinnützige und nachhaltige Wohnbauträger.

Die Europäische Bürgerinitiative „Housing for All“ ([housingforall.eu](http://housingforall.eu)) kann bis 18. März 2020 online unterstützt werden. Insgesamt eine Million Unterschriften müssen erreicht werden, damit sich sowohl EU-Kommission als auch das Europäische Parlament mit dem Anliegen befassen.

---

Europeans for Affordable Housing –  
für bezahlbares Wohnen in Europa:

[www.housingforall.eu](http://www.housingforall.eu)

Schreiben Sie Ihre Meinung an die Autorin

[alexia.weiss@yahoo.com](mailto:alexia.weiss@yahoo.com)

oder an die Redaktion

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

## Nicht zuletzt

von

**Thomas Ritt**

Leiter der Abteilung Kommunalpolitik  
der AK Wien

# Die unsichtbare Hand kann mich mal!

Überall in den Ballungsräumen das gleiche Bild: Starkes Wachstum trifft auf überforderten Wohnungsmarkt. Die privaten Mietpreise steigen massiv, leistbare Wohnungen werden Mangelware. Da ist es echt schön, wenn jemand klare Pläne hat. Wie etwa die im Umfeld einer Baleareninsel untergegangene Ex-Regierung, die im Regierungsprogramm festschrieb: „Mietzinsbildung: Marktkonforme Miete bei Neubauten und Gesamtanierungen des Gebäudes auf zeitgemäßen Standard“.

### Marktversagen

Der Markt soll es also richten. Klassisch geht das im Kapitalismus angeblich so: Jeder handelt nach seiner maximalen Gier, aber die unsichtbare Hand wendet alles zum Guten, sodass das Ergebnis auf wundersame Weise dem Gemeinwohl dient. Im Moment läuft das so: Jede Menge Kapital sucht wegen niedriger Zinsen attraktive Anlagemöglichkeiten. Von „Betongold“ ist in Anlageprospekten zu lesen – die Vergoldung des Betons erfolgt dann über die Miete. Da Grund und Boden nicht beliebig vermehrbar ist, treibt diese Goldsuche die Bodenpreise in absurde Höhen. Die, die Boden besitzen und verkaufen müssen, verdienen sich eine goldene Nase. Jene, die nicht unbedingt verkaufen müssen, lassen es sein.

Bei dieser Bodennachfrage steigt der Wert von Jahr zu Jahr – das ist viel besser als jedes andere Investment. Das alles ver-

drängt aber den geförderten Wohnbau. Bei Bodenpreisen von rund 1.800 Euro (pro Quadratmeter gebauten Wohnraums!), wie zuletzt in Wien-Favoriten bezahlt, erübrigt sich sozialer Wohnbau: Das Grundstück allein ist teurer als die gesamten Baukosten des Hauses. Gebaut wird hier jetzt privat. Jede oft auch als Finanzanlage gebaute Wohnung verhindert, dass eine leistbare Wohnung gebaut wird. Der private Wohnungsbau ist nicht Teil der Lösung, sondern Teil des Problems geworden.

Und weil sich der Investor beim Bodenpreis so weit rausgehängt hat und am Markt auch nicht jeder Mietpreis durchsetzbar ist, gibt's massive Leerstände, viele Projekte für Airbnb im Neubau, und es wird gespart, wo es nur geht. „Ja nur 49 Wohnungen bauen, sonst ist ein Spielplatz verpflichtend“, wird dann zum Maßstab bei der Planung. Oder es wird Druck auf die Politik ausgeübt, um möglichst viel vorgeschriebene Qualität aus den Wohnungen herauszuboxen. Klo rein ins Bad – damit am Morgen alle was vom anderen haben; Mindestgröße reduzieren – es wird eh zu wenig gekuschelt, Abstellraum und Keller weglassen – Besitz belastet bekanntlich eh nur.

Das zusammen führt zum Teil zu schlechten, kleinen und teuren Wohnungen am privaten Wohnungsmarkt – und zu längeren Wartezeiten bei den leistbaren und auch qualitativ überlegenen geförderten Wohnungen. Liebe Hand: Wie

kommen wir eigentlich dazu, dass die betonierten Sparbücher in der Stadt den Platz verstellen, die Bau- und Bodenpreise nach oben treiben, vorhandene Infrastruktur blockieren und oft nichts zur Wohnversorgung beitragen? Danke, liebe unsichtbare Hand!

Und trotzdem gibt es in dieser Situation tatsächlich Politiker, die nach mehr Markt schreien. Die Ergebnisse so einer Politik kann man sich in München, Paris oder London anschauen. Eine Wohnung in der Stadt zu finden ist dort für Normalverdienende unmöglich geworden. Die Menschen, die die Stadt eigentlich am Leben halten, werden verdrängt und müssen extrem weite Arbeitswege auf sich nehmen. So eine Stadt ist wie eine Monokultur, und das rächt sich. Manchmal sogar ganz unmittelbar. Wenn dann niemand mehr zum Putzen kommt, die Busse fährt oder im Krankenhaus die Infusion wechselt, merken sogar die größten Marktfans mit den teuersten Wohnungen, dass die Stadt der Reichen so wenig wie der freie Wohnungsmarkt funktioniert.

### Unsichtbar, weil nicht existent

Die Moral von der Geschichte: Die unsichtbare Hand, die gibt es nicht. Zur Bekämpfung des Betongolddrausches sei daher empfohlen: eine große Dosis Marktregulierung, ergänzt durch geförderten Wohnbau mit deutlichem Gemeindebauanteil.



Highlights aus dem [awblog.at](http://awblog.at),  
der digitalen Ergänzung zur Print-  
ausgabe der „Arbeit&Wirtschaft“.

## Die Konzernlobby- Wunschliste zum Sozialstaatsabbau

Nikolai Soukup, Philipp Gerhartinger

Als die damals neu gebildete Bundesregierung im Dezember 2017 ihr Regierungsprogramm vorlegte, war der Jubel der Unternehmensverbände groß. Doch auch nach der Umsetzung von Unternehmenslobbywünschen wie dem 12-Stunden-Tag sehen die VertreterInnen der Konzernchefetagen ihre Agenda wohl längst nicht als abgearbeitet an. Welche Anliegen derzeit auf ihrer Wunschliste stehen, zeigt das an die nächste Bundesregierung gerichtete Positionspapier der Industriellenvereinigung.

Dessen Forderungen setzen sich zu einem klaren Bild zusammen: Der Sozialstaat soll ausgehungert werden, Unternehmen sollen weniger für öffentliche Aufgaben beitragen, die Alterssicherung soll stärker aus der privaten Tasche finanziert werden. Zudem sollen Regeln zum Schutz der ArbeitnehmerInnen gelockert, deren Vertretungen geschwächt und Arbeitslose unter verschärften Druck gesetzt werden. Neben zynischen Begriffen – Pensionsausgaben zählen in dem Papier zur „Vergangenheitsbewältigung“ – halten zudem mehrere Behauptungen einem Faktencheck nicht stand.

Lesen Sie mehr:  
[awblog.at/konzernlobby-wunschliste-zum-sozialstaatsabbau](http://awblog.at/konzernlobby-wunschliste-zum-sozialstaatsabbau)

## Sozialbereich am Rand des Abgrunds

Axel Magnus

Seit Jahren wird von allen Seiten betont, wie bedeutend die Arbeit in den Sozialberufen für den gesellschaftlichen Zusammenhalt ist – und oftmals ein vermeintlicher Fachkräftemangel beklagt. Doch das Gesundheitsberuferegister zeigt, dass es viel mehr ausgebildetes Fachpersonal gibt, als tatsächlich von den Betrieben beschäftigt wird. Zudem ist die überwiegende Mehrheit in bestimmten Teilen der Branche nur teilzeitbeschäftigt, obwohl viele gerne mehr Stunden arbeiten würden.

Es ist höchste Zeit, die tatsächlichen Probleme des Sozialbereichs zu lösen: Die Bezahlung liegt unter dem Durchschnitt, die Arbeitszeiten sind lang, die Arbeitsbedingungen oft hart an der Grenze des Erträglichen. Kein Wunder also, dass bei den Verhandlungen zum größten Kollektivvertrag in der Branche 2018 und 2019 gestreikt wurde. Die Beschäftigten stehen in ihrem Kampf für bessere Bedingungen für ihre oftmals körperliche und emotionale Schwerarbeit zudem gleich zwei Seiten gegenüber: den ArbeitgeberInnen und dem Wirrwarr an FördergeberInnen auf Bundesebene und in den Ländern und Gemeinden.

Lesen Sie mehr:  
[awblog.at/sozialbereich-am-rand-des-abgrunds](http://awblog.at/sozialbereich-am-rand-des-abgrunds)

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:

[awblog.at](http://awblog.at)

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

# Aus AK und Gewerkschaften

PRO-GE/GPA-djp

## Erster Abschluss mit deutlichem Plus

**KV-Verhandlungen in der Metallindustrie bringen einen deutlichen Einkommenszuwachs sowie einen neuen Mindestlohn in Höhe von 2.000 Euro.**

Die Gewerkschaften PRO-GE und GPA-djp erreichten bei den Kollektivvertragsverhandlungen 2019 für die insgesamt 195.000 Beschäftigten der Metallindustrie einen ersten Abschluss. In der fünften Runde und nach zwölf Stunden einigten sich die Gewerkschaften mit dem Fachverband Metalltechnische Industrie (FMTI) auf einen ordentlichen Reallohnzuwachs. „Die Solidarität der BetriebsrätInnen und Beschäftigten mit 1.500 TeilnehmerInnen auf den KV-Konferenzen sowie mehr als 300 geplante Betriebsversammlungen haben sich ausgezahlt und für Bewegung bei der Arbeitgeberseite gesorgt. Dadurch wur-

de ein Abschluss erst möglich“, sagten die beiden Chefverhandler der Gewerkschaften, Rainer Wimmer (PRO-GE) und Karl Dürtscher (GPA-djp). Die Mindestlöhne und Grundgehälter bzw. Ist-Löhne und -Gehälter steigen ab 1. November gestaffelt um 2,6 bis 2,8 Prozent. Erneut setzten sich die Gewerkschaften für ein größeres Plus bei niedrigem Einkommen ein: Der niedrigste Mindestlohn beträgt künftig 2.000 Euro. Die Lehrlingsentschädigungen steigen um 2,7 Prozent. Bei einer Inflationsrate von 1,77 Prozent bedeutet der Abschluss einen ordentlichen Reallohnzuwachs und ist mit Blick auf

Kaufkraft und Konjunktur volkswirtschaftlich enorm wichtig, betonten Wimmer und Dürtscher. Zudem einigten sich die Verhandlungspartner auf einen Anspruch der Beschäftigten, Jubiläumsgelder in bezahlte Freizeit umzuwandeln. Der Verbrauch kann dabei individuell vereinbart werden. Überstundenzuschläge konnten bereits jetzt in mehr Freizeit umgewandelt werden. Nun gibt es diese Wahlfreiheit für ArbeitnehmerInnen ab 1. April 2020 auch bei den kollektivvertraglich gesicherten Jubiläumsgeldern.

Mehr: [www.proge.at](http://www.proge.at), [www.gpa-djp.at](http://www.gpa-djp.at)

AK

## Darf's ein bisserl fair sein?

**Umfrageergebnisse bestätigen arbeitsmarktpolitische Forderungen der Arbeiterkammer an die Bundesregierung.**

Im Sommer 2019 hat die AK Wien die ArbeitnehmerInnen per Online-Umfrage gefragt, welche Erwartungen sie an die Arbeitslosenversicherung und an das Arbeitsmarktservice haben. Die Ergebnisse geben ein klares Bild: Die Befragten wollen eine bessere Betreuung und Vermittlung von Jobs durch das AMS, ein Recht auf Qualifizierung, eine gute Absicherung im Falle einer Arbeitslosigkeit – das deutsche Hartz-IV-Modell wird klar abgelehnt – und eine staatlich organisierte Initiative für Arbeitslose, die am Markt keine Chance erhalten. AK-Präsidentin Renate Anderl: „Arbeitslose Menschen wollen gute soziale Absicherung und die Hilfe, um auf dem Arbeitsmarkt wieder Fuß zu fassen. Das ist für die Betroffenen wichtig, es ist aber ebenso wichtig für die Beschäftigten. Denn die Entwicklung der Löhne und Arbeitsbedingungen hängt

auch davon ab, wie mit arbeitslosen Menschen umgegangen wird.“ Die Befragten sind sich bewusst, dass sie Verpflichtungen gegenüber der Arbeitslosenversicherung und den BeitragszahlerInnen haben. Sie erwarten aber auch Fairness ihnen gegenüber, vom AMS und von den Unternehmen. Sie sehen Arbeitslose nicht als Menschen zweiter Klasse und erwarten sich einen respektvollen Umgang mit Arbeitslosen. Vom AMS erwarten sie sich ein Optimum an Beratung, Unterstützung und Begleitung bei der Arbeitssuche. Bei der Arbeitsvermittlung ist ihnen auch die Berücksichtigung ihrer familiären Situation wichtig. Sie sind auch mobil, wenn sie entscheiden können: Die Geldleistungen der Arbeitslosenversicherung sind nach Ansicht der Befragten zu niedrig. Ganze 90 Prozent der Befragten definieren folgende zentrale Anforderun-

gen: Geldleistungen der Arbeitslosenversicherung für die gesamte Dauer der Arbeitslosigkeit, eine lückenlose Kranken- und Pensionsversicherung, kein Zwang, Erspartes aufbrauchen bzw. Vermögen verwerten zu müssen. Sozialhilfe bei längerer Arbeitslosigkeit wird klar und eindeutig abgelehnt. „Die Ergebnisse der Umfrage bestätigen eindrucksvoll die Forderungen der AK an die nächste Bundesregierung in der Arbeitsmarktpolitik“, sagt AK-Präsidentin Renate Anderl. „Wir stehen vor einer Eintrübung der Konjunktur, ein Anstieg der Arbeitslosigkeit wird die Folge sein. Die kommende Bundesregierung wird sich daher intensiv mit den Anliegen und Wünschen der Beschäftigten und der arbeitslosen Menschen befassen müssen.“

Mehr: [www.arbeiterkammer.at](http://www.arbeiterkammer.at)

## Man kann nicht alles wissen ...

**Austeritätspolitik:** Budgetpolitik, die einen ausgeglichenen Staatshaushalt ohne Neuverschuldung anstrebt. Ob die Kürzung staatlicher Ausgaben (Austerität = Disziplin, Entbehrung, Sparsamkeit) tatsächlich geeignet ist, besonders in Krisenzeiten wirtschaftliche Stabilität herzustellen, und die nationale Handlungsfähigkeit nachhaltig erhöht wird, wird von ExpertInnen bezweifelt. Einschnitte in den Sozialhaushalt und in das Investitionsbudget würden die Wirtschaftskraft eines Landes eher schwächen. Erfolgt die Austeritätspolitik wegen Überschuldung zur Verhinderung eines Staatsbankrotts, gibt es allerdings kaum Alternativen, da internationale Kreditgeber nicht mehr bereit sind, weitere Kredite zu gewähren. (Seite 42)

**Bat'a:** 1894 in Mähren von Tomáš Bat'a und seinen Geschwistern gegründeter Konzern, der weltweit 4600 Schuhgeschäfte und 40 Produktionsstätten in 26 Ländern betreibt. 1930 war das Unternehmen Weltmarktführer. Nach dem Krieg und während der Verstaatlichung im Kommunismus war Bat'a's Sohn in Übersee tätig. 1989, nach der Samtenen Revolution in der Tschechoslowakei, kaufte er einige der Reste des Unternehmens zurück. Der Hauptsitz des Unternehmens ist heute in Lausanne. (Seite 4)

**Betriebskostenkatalog:** Aufstellung sämtlicher Kosten, die laut Mietrechtsgesetz (MRG) den MieterInnen als Betriebskosten verrechnet werden dürfen. Dem MRG unterliegen Wohnungen in vor 1945 errichteten Altbauten und in mit öffentlichen Mitteln geförderten Neubauten. Im frei finanzierten Neubau gibt es in der Regel im Mietvertrag eine Vereinbarung, wie und welche Betriebskosten abgerechnet werden. (Seite 41)

**Courths-Maler, Hedwig:** deutsche Schriftstellerin (1867–1950); sie verfasste mehr als 200 Liebesromane, die zu ihren Lebzeiten sehr beliebt waren und bis in die Gegenwart in gekürzter Form als Heftromane erhältlich sind. Während des NS-Regimes gehörte Hedwig Courths-Mahler wie alle beruflich tätigen SchriftstellerInnen der Reichsschrifttumskammer an und war förderndes Mitglied der SS. Da sie sich weigerte, ihre Romane den Vorgaben des NS-Regimes anzupassen, kam es ab 1935 kaum noch zu Neuauflagen. In den 1970er-Jahren wurden einige Courths-Maler-Romane erfolgreich verfilmt. (Seite 15)

**Europäische Investitionsbank (EIB):** 1958 gegründete Bank der EU, deren Anteilseigner die Mitgliedstaaten sind; Hauptsitz in Luxemburg, insgesamt rund 2.800 MitarbeiterInnen weltweit. Das Kapital der EIB wird zum einen von den Mitgliedsländern bereitgestellt, indem diese je nach ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Anteile an der EIB zeichnen. Zum anderen nimmt sie um-

fangreiche Mittel an den Kapitalmärkten auf. Hauptaufgabe ist die Vergabe von Krediten und Bürgschaften an öffentliche und private Institutionen in Übereinstimmung mit den Zielen der Union. Förderungswürdige Projekte werden mit bis zu 50 Prozent der Gesamtsumme finanziert. Gemeinsam mit dem Europäischen Investitionsfonds, der auf Finanzierungen für kleine und mittelgroße Unternehmen spezialisiert ist, bildet die EIB die sogenannte EIB-Gruppe. (Seite 12)

**Gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV):** Wirtschaftsunternehmen (Genossenschaften, Aktiengesellschaften, GmbHs), deren vorrangige Aufgabe ist, breite Bevölkerungsschichten mit Wohnungen zu versorgen bzw. die zu diesem Zweck errichteten Gebäude zu erhalten und verwalten. Die rund 185 österreichischen GBV sind im Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen zusammengeschlossen. Er ist gleichzeitig Interessenvertretung und Revisionsverband, der die GBV regelmäßig auf gesetzeskonforme Gebahrung prüft. Ein Auszug dieses Berichts liegt beim zuständigen Amt der Landesregierung zur allgemeinen Einsicht auf. Bei Genossenschaften ist darüber hinaus der Prüfungsbericht auch in der Generalversammlung zu verlesen, sodass sich jedes einzelne Mitglied über die Ergebnisse der jährlichen Prüfung informieren kann. Der allen GBV gesetzlich vorgeschriebene Aufsichtsrat ist für die laufende Kontrolle der Geschäftsführung zuständig. (Seite 13)

**Glück, Harry:** österreichischer Architekt (1925–2016); nach der Ausbildung am Reinhardt-Seminar arbeitete er während seines Architekturstudiums als Bühnenbildner. Als Architekt errichtete er mit seinen zeitweise mehr als 100 MitarbeiterInnen Büro- und Geschäftsbauten, Bank- und Verwaltungsgebäude, Hotels und Seniorenheime, Kindergärten und Schulen sowie 18.000 Wohnungen, davon 16.000 in Wien. Sein bekanntestes Werk ist der Wohnpark Alterlaa in Wien-Liesing – ein Beispiel für die für Glück typischen Terrassenbauten. (Seite 27)

**haptisch:** greifbar, den Tastsinn betreffend (Seite 27)

**Jahoda, Marie:** österreichische Sozialpsychologin und Sozialdemokratin (1907–2001); gemeinsam mit ihrem Mann Paul Felix Lazarsfeld und Hans Zeisel untersuchte sie 1932 die Auswirkungen langer Arbeitslosigkeit. Die Studie "Die Arbeitslosen von Marienthal" in Form einer teilnehmenden Beobachtung gilt als Meilenstein der empirischen Sozialforschung. Die AutorInnen waren nicht nur neutrale Beobachter, sondern initiierten auch Kleidersammlungen, Turnkurse etc. Marie Jahoda emigrierte nach ihrer Verhaftung und der Aberkennung der österreichischen

Staatsbürgerschaft 1937 nach England und danach in die USA. (Seite 15)

**Lichtblau, Ernst:** österreichischer Architekt und Designer (1883–1963); 1910 bis 1939 als freiberuflicher Architekt in Wien tätig, der später der sozialdemokratischen Regierung nahestand und am kommunalen Wohnbau beteiligt war. 1939 emigrierte er u. a. wegen seiner jüdischen Herkunft in die USA und kehrte 1961 nach Wien zurück. (Seite 15)

**Maastricht-Kriterien:** EU-Konvergenzkriterien, die von allen Euro-Ländern eingehalten werden müssen, z. B. darf das öffentliche Defizit nicht mehr als drei Prozent und der Schuldenstand nicht mehr als 60 Prozent des BIP betragen. Die Inflationsrate darf maximal 1,5 Prozent über jener der drei preisstabilsten Mitgliedsstaaten des Vorjahres liegen. (Seite 2)

**Mikrozensus:** statistische Erhebung (v. a. Erwerbs- und Wohnungsstatistik), bei der pro Quartal 22.500 zufällig ausgewählte Haushalte in ganz Österreich befragt werden, wobei jeder dieser Haushalte fünf Quartale hindurch in der Stichprobe bleibt. Der Mikrozensus wird von der Statistik Austria in Form persönlicher und telefonischer Interviews durchgeführt und dient dazu, die Ergebnisse der Volkszählungen ohne großen organisatorischen Aufwand zu überprüfen und falls nötig zu korrigieren. (Seite 17)

**Österreichische Hotel- und Tourismusbank (ÖHT):** 1947 gegründete GmbH, die gleichzeitig als Förderstelle und Bank der Tourismusbranche fungiert. Im April 2019 haben Bank Austria und Erste Bank ihre ÖHT-Anteile verkauft, Eigentümer sind jetzt die Österreichische Kontrollbank und Raiffeisen. (Seite 12)

**Österreichische 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, zuletzt im Herbst 2011. (Seite 29)

**Tandler, Julius:** österreichischer Arzt und SP-Politiker (1869–1936), als Unterstaatssekretär für Volksgesundheit und Gemeinderat engagierte er sich ab 1919 besonders für den Ausbau der Fürsorge, im Kampf gegen die Tuberkulose und schuf viele soziale Einrichtungen wie Kindergärten und Schulzahnkliniken. 1934 wurde Tandler nach den Februar-Ereignissen zwangspensioniert und 1936 als Berater für Spitalsreformen nach Moskau berufen, wo er auch starb. (Seite 15)

NEU



## Wen kümmert's?

Die (un-)sichtbare Sorgearbeit in der Gesellschaft

**Elisa Tomaselli (Hrsg.)**

172 Seiten / EUR 19,90 / ISBN 978-3-99046-433-5

Wir helfen, begleiten, pflegen, erziehen und unterstützen. Das Sorgen um andere ist fester Bestandteil unserer menschlichen Existenz. Viele leisten sie gratis, andere in Form von Lohnarbeit: Ein Großteil der sorgenden Arbeit wird in Österreich von Frauen verrichtet. Der Sozial- und Pflegebereich sowie der unsichtbare Bereich der Hausarbeit sind weiblich. Und schlechter oder gar nicht bezahlt. Das Buch beleuchtet mit unterschiedlichen Reportagen Seiten der Sorgearbeit, die bislang nur wenig Beachtung fanden. Unter anderem beschäftigt sich Sibylle Hamann mit der Frage, ob die Niederlande ein nachhaltiges Pflegemodell gefunden haben. Manuela Tomic begleitet eine Familienhelferin in ihrem Arbeitsalltag, und Benjamin Breitegger schaut sich den Verein Poika an, der gendersensible Workshops für Kinder anbietet.

Neues Design  
&  
verbessertes  
Einkaufs-  
erlebnis!



**OGB VERLAG | SHOP**

Für Arbeit, Recht, Soziales

[shop.oegbverlag.at](http://shop.oegbverlag.at)

Alle Bestellungen österreichweit  
versandkostenfrei!



# GESCHAFFT: ANRECHNUNG DER KARENZZEITEN!

DAFÜR

ÖGB

© HALFPOINT- STOCK.ADOBE.COM

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