



Bewegung anstelle von Stillstand

Kommentar: Martin Prunbauer

■ Die öffentliche Hand ist nicht nur Österreichs größter Eigentümer, sie ist auch der größte und mächtigste Anbieter von Wohnraum: 60 Prozent aller Bestandverhältnisse sind dem öffentlichen Mietsektor in Gestalt von Gemeinde- und gemeinnützigen Genossenschaftswohnungen zuzurechnen. Auf der Website von Wiener Wohnen wird die Gesamtfläche an vermieteten Gemeindewohnungen mit stolzen 13.441.914 Quadratmetern ausgewiesen. Jeder vierte Haushalt in Wien wohnt in einem der insgesamt 2.000 Gemeindebauten.

Tatsache ist, dass über 60 Prozent der Bezieher von mittleren Einkommen und immerhin 47 Prozent der Bezieher von oberen Einkommen in einer gemeinnützigen bzw. kommunalen Wohnung leben. Fehlende Treffsicherheit im öffentlichen Mietsektor ist das Ergebnis einer über viele Jahre, um nicht zu sagen Jahrzehnte, falsch verstandenen und praktizierten sogenannten „sozialen Wohnpolitik“ nach dem Gießkannenprinzip.

Wie kommt es zu diesen krassen Fehlbelegungen? Laut Statut von Wiener Wohnen liegt der Zweck dieser Unternehmung in der Bereithaltung von Wohnungen für einkommensschwächere, wohnbedürftige Personen und Familien. Deshalb werden diese Anbieter steuerfrei gestellt, gefördert usw. Nach Eintritt in dieses begünstigte System spielt die weitere finanzielle Entwicklung nach oben keine Rolle. Die Miete wird also nicht angehoben, wenn sich die private Situation verbessert. Schließlich tragen rigorose Eintrittsrechte dazu bei, die Fehlbelegung im sozialen Wohnbau stetig auszudehnen.

Objektförderung – Umverteilung vom Steuerzahler zum Wohnungsnutzer

Das derzeitige System der Objektförderung führt zu einer Umverteilung vom Steuerzahler zum Wohnungsnutzer. Wenn aber Letzterer davon profitiert, obwohl er in Wahrheit keine Unterstützung braucht, ist das ungerecht gegenüber jenen Steuerzahlern, die nicht das gleiche Glück haben. Mehr noch: Das gegenwärtige System geht unweigerlich auf Kos-

ten derjenigen, die tatsächlich Unterstützung brauchen, aber im sozialen Wohnbau keinen Platz finden.

Subjektförderung – für die, die es wirklich brauchen

Es entspricht grundlegenden Gerechtigkeitsvorstellungen, dass gerade dort, wo aufgrund von diversen Vergünstigungen und steuerlichen Erleichterungen Wohnraum sehr günstig angeboten werden kann, die Einkommensverhältnisse des Mieters Berücksichtigung finden müssen. Damit ist nicht gesagt, dass Mieter, die nicht mehr unterstützt werden müssen, ihre Wohnung aufzugeben hätten; sie sollen nur eine angemessene Miete zahlen. Die Differenz zwischen der geförderten Miete und der tatsächlich zu bezahlenden Miete würde dann im Rahmen der Subjektförderung jenen zugutekommen, die wirklich eine Unterstützung benötigen. Im Bereich der Genossenschaften könnten die zu lukrierenden Mehreinnahmen auch für die Förderung von Eigentum verwendet werden. Durch regelmäßigen Nachweis der Einkommensverhältnisse wird die Förderung solange bezahlt, wie der Bedarf tatsächlich besteht. Auf diese Weise erfährt das Förderwesen im Rahmen der Daseinsvorsorge eine punktgenaue Treffsicherheit und landet nicht dort, wo kein Bedarf besteht. „Wir wollen Menschen fördern – und nicht Mauern!“

ZUM AUTOR

Dr. Martin Prunbauer ist seit 1991 im Vorstand des Reformverbands österreichischer Hausbesitzer tätig und vertritt seit 2005 als dessen Präsident die Interessen von Wiener Haus- und Grundbesitzern. Im ÖHGB übte er seit 2004 die Funktion des Vizepräsidenten aus, seit 2. Juni 2012 ist er dessen Präsident. Im Zivilberuf ist Prunbauer Rechtsanwalt in Wien.