

Herbergssuche

Leben Wer in Wien eine Wohnung sucht, erlebt viele Überraschungen. Vor allem, wenn er weiß, wie teuer Apartments in anderen europäischen Metropolen sind. Oder wenn er die Mietpreise in München kennt. Denn die österreichische Hauptstadt hat ein ganz spezielles Mietrecht

VON MARIELE SCHULZE BERNDT

Wien Susanne Sommer (Name geändert) hat gerade wieder erlebt, wie einfach die Wohnungssuche in Wien ist. Vor fünf Wochen hat die 40-Jährige den Abschiedsbrief ihres Lebensgefährten auf dem Kopfkissen gefunden. Sie brachte ihren kleinen Sohn Alex zu Bett und begann noch in derselben Nacht, sich im Internet nach einer Wohnung in ihrem Lieblingsbezirk umzusehen: 80 Quadratmeter, drei Zimmer, Küche, Bad, WC, großer Eingangsbereich – für unter 1000 Euro. Sie hatte die Wahl unter mehr als 30 Angeboten. Und schon am 1. Dezember konnte sie mit Alex aus der alten Wohnung ausziehen und ihren Freunden mitteilen: „Ich habe meine Traumwohnung gefunden.“

Für Elisabeth Schibler, 22, die aus Ebersberg bei München zum Publizistik-Studium nach Wien gekommen ist, war es anfangs schwieriger. „Ich habe übers Internet ein Zimmer gesucht“, erzählt sie. Dabei sei sie an zwei Studenten geraten, die ihr eine viel zu hohe Miete abknöpften. „Das habe ich zu spät gemerkt. Doch nach einem Jahr habe ich ein Zimmer in einer Dachterrassenwohnung mit Wohnzimmer im 7. Bezirk gefunden, der dem Münchner Glockenbachviertel oder Schwabing vergleichbar ist. Mit 580 Euro zahle ich viel weniger, als ich in München zahlen würde“, sagt sie.



„München ist schick und gestylt. Hier ist alles legerer.“

Die Münchner Studentin Elisabeth Schibler

In Wien hat Elisabeth Schibler jetzt ohne Numerus clausus einen Studienplatz – und niedrigere Preise. „München ist chic und gestylt. Hier ist alles legerer“, sagt sie.

Dass Elisabeth Schibler zunächst studentischen Mietwucherern in die Hände gefallen ist, hat mit dem Wiener Mietrecht zu tun. Es erlaubt dem Hauptmieter, bis zu 50 Prozent mehr Miete vom Untermieter zu verlangen. Den Originalmietvertrag bekommen die Untermieter oft gar nicht zu sehen – was die Untervermietung zu einem lukrativen Geschäftsmodell machen kann.

Zuzügler aus den österreichischen Bundesländern oder aus dem Ausland, die neu nach Wien kommen, genießen nicht sofort alle Vorteile des speziellen Wiener Mietrechts. Sie gelten darum als „Mieter zweiter Klasse“. Erst nach zwei Jahren haben sie Anspruch auf eine öffentlich geförderte Wohnung, die Wohnen und sehr viel günstiger macht.

Eingesessene Wiener aber profitieren von der jahrhundertalten Tradition des geförderten Wohnungsbaus und den stark kontrollierten Mietpreisen in Österreich. Zwischen 3,50 Euro pro Quadratmeter in Gemeindebau-Wohnungen und etwa sieben Euro pro Quadratmeter im geförderten Wohnbau zahlen Wiener in der Regel. Der genaue Preis hängt davon ab, wo die Wohnung liegt und wie das Haus ausgestattet ist. Hat es einen Swimmingpool, sind die Preise höher –



Das Hundertwasserhaus in Wien. Jeder Tourist kennt die bunte Wohnanlage, die der Künstler Friedensreich Hundertwasser in den 1980er Jahren gestaltet hat. Was die wenigsten wissen: Es wurde im Auftrag der Stadt als Gemeindebau errichtet, weil Wien all seinen Bürgern bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen will. Foto: imago

aber immer noch beneidenswert niedrig.

Wohnen gilt in Wien seit der Zeit zwischen den Weltkriegen als ein Grundrecht, das der Staat gewährleisten muss. Schon 1910 hatte die Bevölkerungszahl durch Zuwanderer aus den Ländern der österreichisch-ungarischen Monarchie die Zwei-Millionen-Grenze erreicht. Damals waren die Wohnungen überbelegt, es gab viele Untermieter. Damit Soldatenfamilien im Ersten Weltkrieg nicht obdachlos wurden, erließ der letzte Kaiser Karl 1917 den „Friedenszins“. Das heißt: Mieten durften nicht erhöht werden, der Kündigungsschutz wurde verschärft. Dieses Gesetz galt bis nach dem Zweiten Weltkrieg und es prägt den Wohnungsbau noch heute: Die Stadt Wien will allen Bürgern bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen.

Zurzeit wohnen 75 Prozent der Wiener in Mietwohnungen, 60 Prozent davon in staatlich geförderten vier Wänden. Im übrigen Österreich ist das umgekehrt. 220.000 Wohnungen sind sogenannter Gemeindebau, wie der berühmte Karl-Marx-Hof, und gehören der Stadt Wien. Die Kommune ist damit einer der größten Wohnungseigentümer in Europa. Weitere 172.000 Woh-

nungen sind durch gemeinnützige Träger errichtet worden. Finanziert wird der öffentliche Wohnungsbau unter anderem dadurch, dass zu den Lohnnebenkosten auch eine Wohnbauförderungsabgabe von 0,05 Prozent gehört, die vom Arbeitgeber und vom Arbeitnehmer gezahlt wird.

Gemeindebauwohnungen gibt es in allen Wiener Bezirken, um eine soziale Mischung der Bewohner zu bekommen. Nicht nur Arme, sondern auch die Mittelschicht sollen im Gemeindebau leben. Deshalb sind die Einkommensgrenzen der

Mieter hoch. Wer etwas mehr als 3000 Euro netto monatlich verdient, kann immer noch in einem Gemeindebau wohnen. Die Mieten dagegen sind niedrig, sie steigen langsamer als die Inflationsrate. Die Mietverträge können außerdem innerhalb der Familie und an Lebenspartner weitergegeben werden. „Mietadel“ werden die Glücklichen genannt, die einen Altvertrag mit Niedrigstmiete von der Großmutter übernehmen können, weil sie als Enkelkind schon einmal in der Wohnung gelebt haben.

Diese übertragbaren Ansprüche

Zum Vergleich: Die Mieten in München

Wer in München eine Wohnung sucht, braucht Glück – und das nötige Kleingeld. Denn der Wohnungsmarkt dort ist laut dem aktuellen Wohnpreisspiegel des Immobilienverbands IVD der teuerste in Deutschland.

● **12 Euro** pro Quadratmeter müssen Mieter durchschnittlich in einer Wohnung mit **mittlerem Wohnwert** (Nachkriegsbau) zahlen.

● Bei **gutem Wohnwert** sind es laut IVD durchschnittlich schon **14,10 Euro** pro Quadratmeter.

● Wer **sehr guten Wohnraum** sucht,

muss im Schnitt mit einer Miete von **17,30 Euro** pro Quadratmeter Wohnfläche rechnen.

● Zum Vergleich: Im IVD-Bundesdurchschnitt kostet eine Wohnung mit mittlerem Wohnwert derzeit **5,80 Euro** pro Quadratmeter.

● Der **offizielle Mietspiegel** für München kommt 2013 auf eine durchschnittliche Nettokaltmiete von rund **10,10 Euro** pro Quadratmeter. Das sind **3,5 Prozent** mehr als noch 2011 – und **65 Prozent** mehr als der Bundesdurchschnitt. (igna)

führen dazu, dass das Angebot für Neuzugewanderte kleiner wird. Bis zum Jahr 2000 war es auch für Neuzugewanderte kein Problem, an eine der günstigsten Wohnungen zu kommen, denn die Bevölkerungszahl sank. Die Stadt Wien ging deshalb 2004 vom kommunalen Wohnungsbau zu geförderten Wohnungsbau mit gedeckelten Mieten über. „Das liegt hauptsächlich an der EU-Richtlinie, die öffentliche Auftraggeber zur EU-weiten Ausschreibung zwingt“, erklärt Hanno Csisinko vom kommunalen Wohnbauressort Wien. Gemeinnützige Bauträger könnten billiger bauen, österreichische Unternehmen beauftragen und so Arbeitsplätze sichern.

2007 zeichnete sich ab, dass Wien künftig um etwa 25.000 Menschen pro Jahr wachsen und im Jahr 2029 erneut die Zwei-Millionen-Grenze knacken wird. Die hoch verschuldete Stadt reagierte mit einer Aufstockung der Wohnbaufördermittel. 20.000 neue Wohnungen sollen alle drei Jahre entstehen. Eine Wohnungsbauleihe wurde aufgelegt und kommunaler Boden günstig zur Verfügung gestellt. Noch stehen Grundstücke in der Stadt zur Verfügung.

Vor den Toren Wiens werden in der Seestadt Aspern – mit U-Bahn-

Anschluss – auf einem ehemaligen Flughafengelände 10.000 unterschiedlich geförderte Wohnungen gebaut. Außerdem gibt es zwei große Neubaugebiete auf ehemaligen Gleisanlagen. „Wir streben eine soziale Durchmischung wie in den Gemeindebauten an“, sagt Csisinko.

Ob das gelingt, wird bezweifelt. „Der wirklich billige Wohnraum nimmt ab. Die geförderten Wohnungen können nicht von den Armen, sondern nur von der Mittelschicht bezahlt werden“, sagt Barbara Rußmann, Wohnbauexpertin der Grünen. Aber auch sie gibt zu, „dass Wien im Vergleich zu deutschen Großstädten ein Best-practice-Modell ist“.

Auch wenn die bayerische Studentin Elisabeth Schibler und andere Zugewanderte erst nach zwei Jahren Anspruch auf geförderten Wohnraum haben, profitieren sie schon jetzt vom insgesamt entspannten Markt mit seinen seit 1994 gesetzlich gedeckelten Mieten.

Nur bei Neubauten oder Wohnungen, die größer als 130 Quadratmeter sind, ist der Mietpreis nicht gesetzlich vorgeschrieben. Csisinko berichtet von der Schlichtungsstelle, an die sich jeder Mieter wenden kann, wenn er seine Miete für überbelegt hält. „In der Regel sind die privaten Mieten um drei Euro pro Quadratmeter zu hoch“, sagt er. „Wir sorgen dafür, dass das Geld zurückerstattet wird.“

„Wer in Wien gekauft hat, macht seinen Gewinn nicht mit der Miete, sondern mit der Wertsteigerung.“

Martin Prunbauer, Präsident des österreichischen Hausbesitzerbundes

Eine Mietrechtsreform soll die gesetzliche Deckelung der Mieten aufweichen. Darauf hoffen zumindest die Interessenverbände privater Immobilienbesitzer. Denn Eigentümer müssten zwar nicht viel investieren, doch reich würden sie durch die Mieten nicht. „Wer in Wien in den vergangenen Jahren gekauft hat, macht seinen Gewinn nicht mit der Miete, sondern mit der Wertsteigerung“, sagt Martin Prunbauer, der Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes.

Diese Erfahrung macht auch die gebürtige Münchnerin Maria Lehner, die 2009 am Wiener Karmelitermarkt einige Wohnungen gekauft und renoviert hat. „Wir sind mit der Wertsteigerung sehr zufrieden“, erzählt sie. Csisinko bestätigt das. „Gerade dort sind die Preise in den vergangenen fünf Jahren um 50 Prozent gestiegen.“

Dass sie noch weitersteigen, gilt momentan in den gutbürgerlichen Wiener Vierteln als unwahrscheinlich. Doch die Nachfrage nach Wohneigentum steigt. 40 Prozent der Mieter haben den Wunsch nach eigenen vier Wänden. Doch das Angebot ist knapp. „Ich habe den Eindruck, dass versucht wird, die Immobilien so weit wie möglich zu behalten. Niemand will gern verkaufen, wenn er nicht muss. In Österreich hängen die Leute emotional am Grundeigentum“, sagt der Experte Prunbauer.

COCCINELLE FREDsBRUDER Marc O'Polo GUESS
LIEBESKIND BOSS RIMOWA
Samsoneit RADA
WEGEN SAISONWECHSEL
VOM 27.12.14-10.01.15
EINzelSTÜCKE
30-70%
REDUZIERT

koffer-kopf
creativ - in - leder
Augsburg
Annstr. 16
City Galerie
Ernst-Reuter-Platz
Friedberg
Ludwigstr. 42
Kempten
Forum Allgäu
Service Telefon:
0821/347880
oder 0831/9605480
F. Koffer-Kopf & Co., Inh. Jürgen Faller
Friedberg, Aussen 16, 86150 Augsburg