

In Wien müsste man wohnen

In Deutschland gehen die Preise durch die Decke, Österreich hat sie selbst in der beliebten Hauptstadt im Griff. Doch einen Haken hat das Erfolgskonzept.

Von Christian Geinitz

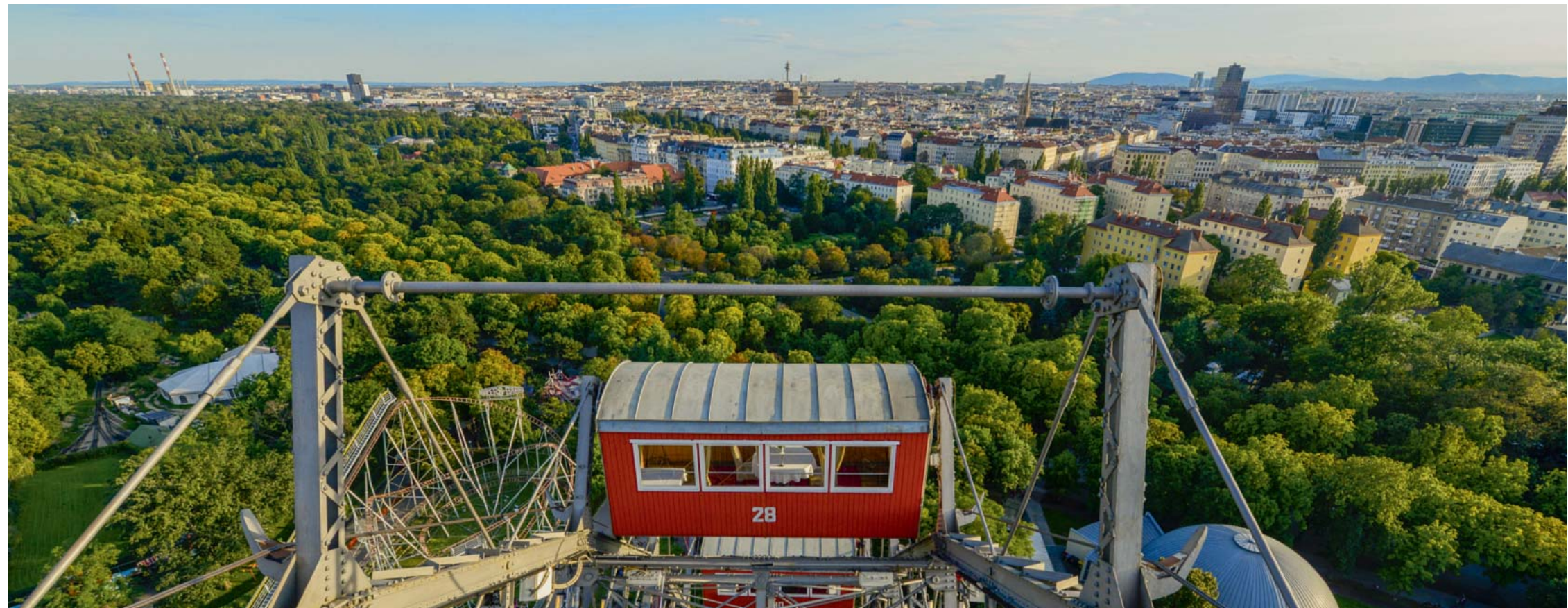
Februar 1934, fünfeinhalb Jahre vor Beginn des Zweiten Weltkriegs: Gewehrknallen pfeifen durch die Goethehöfe in Wien, die Artillerie und sogar ein Flugzeug beschließen die Wohnanlage. Während der internen österreichischen Unruhen, die auch als Bürgerkrieg bezeichnet werden, hat sich der Republikanische Schutzbund auf dem Gelände verschanzt. Gemeinsam mit den Sozialdemokraten wehrt er sich gegen das autoritäre Regime von Bundeskanzler Engelbert Dollfuß. Am 18. Februar fallen die Goethehöfe als letzte Bastion des Schutzbundes an den Feind.

Heute erinnert nur noch eine Gedenktafel an das Blutvergießen. Die Bewohner der Goethehöfe im 22. Wiener Gemeindebezirk eilen zur Arbeit, einige joggen über die nahegelegene Donauinsel. Eltern begleiten ihren Nachwuchs zum Kindergarten, der in einem eigenen Gebäude zwischen den begrünten Innenhöfen untergebracht ist. Die denkmalgeschützten Wohnblocks von 1929/1930 beherbergen fast 670 Wohnungen

Zwei Bewohnerinnen mit Kinderwagen unterhalten sich über die Sanierung und den Ausbau. Die Fassaden werden gedämmt, neue Fenster und Aufzüge eingebaut, außerdem entstehen 121 moderne Dachgeschosswohnungen. Dorthin will eine der beiden Frauen umziehen: Statt auf 50 Quadratmetern für 430 Euro im Monat könnte ihre Familie dann auf 100 Quadratmetern für etwa 900 Euro wohnen; gemeint ist die Bruttokaltmiete einschließlich Betriebskosten und einer Mehrwertsteuer von 10 Prozent.

Die Mehrheit lebt in Sozialwohnungen

Für deutsche Großstadtmietler wäre das ein Traumpreis, in München oder Frankfurt zahlen Mieter in vergleichbaren Lagen mindestens 50 Prozent mehr und nicht selten gar das Doppelte. Dabei sind die neuen Apartments sogar mit Eichenparkett und Loggien ausgestattet. Von einigen reicht der Blick zum DC Tower in der Nachbarschaft, Wiens höchstem Wolkenkratzer, auf der anderen Seite zur Alten Donau mit dem Badeseer Kaiserwasser. „900 Euro sind viel Geld“, sagt die junge Frau, „aber draußen zahlt man noch mehr.“ Draußen: das bedeutet außerhalb des sozialen Wohnungsbaus, der in Wien Gemeindebau heißt. Die Stadt versteht



Über den Dächern von Wien: Vom Prater fällt der Blick auf das Mieterparadies.

Foto Mauritius

sich als größter kommunaler Immobilienbesitzer der Welt. Ihr berühmtestes Objekt ist der Karl-Marx-Hof in Döbling, mit einer Fassade von 1,1 Kilometern der längste zusammenhängende Wohnbau der Erde. Der Stadt gehören 220 000 Wohnungen, dazu kommen 180 000 gemeinnützige Objekte, die Genossenschaften gehören und ebenfalls staatliche Unterstützung erhalten. „62 Prozent aller Wiener leben in einer geförderten Wohnung, das dürfte Spitze sein“, sagt Wohnbaustadtrat Michael Ludwig von der sozialdemokratischen Partei SPÖ. „Der hohe Anteil hilft mit, die Mieten in Wien stabil zu halten.“

Das Ziel erreicht die Stadt auch auf andere Weise. Als Präsident steht Ludwig dem Wohnfonds Wien vor, der Grundstücke für gemeinnützige Bauten aufkauft. Rund 2,8 Millionen Quadratmeter habe man „gebunkert“, um das Angebot „sinnvoll und nachhaltig“ zu steuern, sagt der Stadtrat. Das ist nötig, da kaum eine andere europäische Agglomeration so stark wächst wie Wien. 2014 stieg die Bevölkerung um netto 30 000 Personen, 2015 um 43 000. Mit 1,84 Millionen Einwohnern hat Wien Hamburg überholt.

Weil Platz fehlt, baut man in Wien in die Höhe oder nutzt alte Industrie- und Eisenbahnbrachen. Jedes Jahr kommen fast 10 000 neue Wohnungen auf den Markt, drei Viertel davon gefördert. Von 2017 an sollen es 13 000 werden. Auch deshalb hält sich die Mietzunahme mit nominal 3,5 Prozent im Jahr in Grenzen. Zwar stiegen die Preise der privaten Neuvermietungen „explosionsartig“, sagt Ludwig. Das Gesamtniveau werde aber vom geförderten Wohnbau im Zaum gehalten, der höchstens die Inflation nachvollzie-

he. Und tatsächlich: Während die Tarife in anderen Metropolen durch die Decke gehen und deutsche Städte Mietpreismessungen einführen, lässt sich in Wien noch immer zu vertretbaren Konditionen leben. In Österreich zehren Eurostat zufolge die Wohnkosten etwa 18 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens auf. In der Schweiz sind es 25, in Deutschland 27 und in der EU 23 Prozent. Private Bestandsmieter zahlen in Wien im Schnitt 8,70 Euro Bruttokaltmiete je Quadratmeter. Der Gemeindebau verlangt 6,40 Euro im Monat, die Genossenschaften 6,70 Euro.

Sanieren lohnt sich oft nicht

Für Neuvermietungen wird die zulässige Höhe durch ein irreführendes Gewirr von Gesetzen und Ausnahmen geregelt. Eigentlich gilt für einen großen Teil der privat vermieteten Objekte ein Richtwert von netto 5,40 Euro, was brutto etwa 8 Euro entspricht. Der Zins variiert je nach Ausstattung, dem Papier nach beläuft er sich auf maximal 9,60 Euro. In Wirklichkeit werden für neue Wohnungen aber 11,50 Euro und mehr verlangt. „In der Praxis halten sich viele nicht an die Gesetze und regeln das unter der Hand“, sagt Wolfgang Amann, Direktor des Instituts für Immobilien, Bauen und Wohnen in Wien. In beliebten Altbauanlagen werden die Preise oft frei vereinbart, obgleich das nicht zulässig ist. Dem Gesetz nach sind die Mieten für eine topsanierte Gründerzeitwohnung in einem gefragten Viertel bei nicht viel mehr als 9 Euro je Quadratmeter gedeckelt. Hingegen kann ein Vermieter für eine schlecht isolierte Stadtrandwohnung aus den Sechzigerjahren so viel verlangen, wie er will.

„Das Mietrechtsgesetz ist in Teilen absurd“, sagt Amann. Angesichts der niedrigen Preise lohne es sich für viele Eigentümer nicht zu investieren, die Sanierungsrate sei geringer als in Deutschland. Wer dennoch Geld in die Objekte stecke, hole es sich durch überhöhte Mieten zurück. „Unter systematischer Missachtung des Rechts“, wie der Fachmann sagt. Wer nicht schummelt, schaut oft in die Röhre. Zwar nimmt der Wert der Immobilien stark zu, die Renditen sind mit 1 bis 3 Prozent jedoch gering. „Wertsteigerungen sind schön, aber von einem Haus kann ich nicht abbeißen“, sagt Martin Prunbauer, Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzersbunds. Die privaten Eigentümer akzeptieren den öffentlichen Wohnbau, sie halten ihn in aber für marktverzerrend. 600 Millionen Euro steckt Wien jedes Jahr in die Förderung, und anders als die Privaten zahlt der Staat keine Steuern auf Mieteinnahmen. Das wäre zu rechtfertigen, wenn das System ausschließlich Sozialschwachen zugutekäme, sagt Prunbauer. Tatsächlich aber zähle nur die Hälfte der Mieter zur Gruppe der niedrigen Einkommen – sogar weniger als auf dem privaten Markt.

Stadtrat Ludwig lassen diese Argumente kalt. Der Kommunalbau richte sich bewusst auch an die Mittelschicht, und er sei in allen Stadtteilen aktiv, um die Gettobildung zu vermeiden. Die Renditen für private Eigentümer seien überschaubar, gibt der Politiker zu, aber das habe auch sein Gutes. „Internationale Investoren machen einen Bogen um uns. Wien, das ist für die Kommunismus“, sagt er schmunzelnd. „Das Image muss man pflegen, wir sind nicht dafür da, dass die auf den Cayman-Inseln abkassieren.“ ■