



### Zum Autor

Dr. Martin Prunbauer, Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB). Im Zivilberuf ist Prunbauer Rechtsanwalt in Wien.

# Umverteilung: Umdenken statt Umlenken!

## Kommentar: Martin Prunbauer

■ Der größte Eigentümer und Vermieter von Wohnraum ist die öffentliche Hand: Allein in Wien zählt der soziale Wohnbau rund 400.000 Wohnungen, davon 220.000 Gemeindewohnungen.

Vom volkswirtschaftlichen Standpunkt aus betrachtet, geht mit der Rolle eines so dominanten Anbieters wie Wiener Wohnen, eine beachtliche Marktmacht einher, die laut eigener Angaben darauf abzielt, die Mietpreise auf dem Wohnungsmarkt niedrig zu halten.

Die Wartelisten für eine Gemeinde- und Genossenschaftswohnung sind lang und viele einkommensschwache Personengruppen müssen auf den privaten Mietwohnungsmarkt ausweichen.

Mittlerweile wissen wir, dass es besonders in Wien mit der sozialen Treffsicherheit im öffentlichen Mietsektor schon lange nicht mehr zum Besten bestellt ist. Die verantwortlichen Stadthüter verteidigen den kommunalen Wohnbau mit Vehemenz als „Errungenschaft des sozialen Wiens“ und rechtfertigen ihr Förderkonzept mit ebensolcher Hartnäckigkeit: „Wien ist auf seine soziale Durchmischung stolz“.

Aber stellt sich da nicht auch die Frage, warum Menschen, denen ein finanzieller Aufstieg geglückt ist und deren Karriere in geordneten Bahnen verläuft im geförderten Wohnbau nach wie vor genau so wenig Miete zahlen sollen wie andere?

Die Wiener Stadtpolitik macht auch vor dem privaten Mietsektor nicht halt: Denn damit auch der Bestand des ohnehin durch Mieter- und Preisschutz ohnehin stark regulierten privaten Wohnungsmarktes Wohnungssuchenden erhalten bleibt, schiebt – so jüngst geschehen durch eine in aller Eile beschlossene Novelle zur Bauordnung – die Stadt einen weiteren Riegel vor.

Auf wieviel Verständnis die Situation eines privaten Vermieters bei den dafür Verantwortlichen stößt, dessen Haus in einem Gründerzeitviertel gelegen und mit Altmietverträgen „beglückt“ ist, war jüngst in einem Bericht über Wien in der deutschen „Zeit“ nachzulesen: Christoph Chorherr, der für die Grünen die Wiener Baurechtsnovelle verhandelte, erwarte sich durch diese Maßnahmen einen „ökonomischen Switch im Kopf der Hausbesitzer hin Richtung Sanierung“.

Die Vorteile im Wege der Nachverdichtung eine bauliche Ergänzung des bisherigen Bestandes zu bewirken und auf diese Weise das Angebot an Wohnungen deutlich zu erhöhen, blieben auch der Arbeiterkammer nicht verborgen. In einer Broschüre aus dem Jahr 2018 „Nachverdichtung – Trotz teurem Grund an Boden gewinnen“ wird auf das Potenzial verwiesen, das auf Wiens Dächern schlummert. Laut deren Berechnungen zufolge könnten sowohl bei den Genossenschafts- und Gemeindebauten als auch bei den privaten Gründerzeithäusern in den nächsten Jahren bis zu 40.000 neue Einheiten errichtet werden. Blättert man um, so steht geschrieben: „Die durch Nachverdichtung entstehenden Wohnungen im Gründerzeit-Altbau sind jedoch für die meisten zu teuer. Deshalb sollten private Projektentwickler verpflichtet werden, einen Sozialwohnungsanteil von einem Drittel der neuen Wohnungen zu schaffen.“



Die derzeitige Umverteilungspolitik schiebt die Verantwortung weg vom Staat auf den privaten Vermieter. Wer im öffentlichen Mietsektor wohnt, soll angemessen zu den Wohnkosten beitragen. Einnahmen sollen dazu verwendet werden, jene treffsicher zu unterstützen, die tatsächlich Bedarf haben und können im Wege der Nachverdichtung dazu beitragen, das Angebot an Wohnraum auf den Bestandsflächen des öffentlichen Sektors zu verbessern.