

Braucht

ht es den Mietpreisdeckel?

PETER MICHAEL LINGENS

Der jüngste Anstieg der Inflation gibt Politikern neuen Anlass, den Anstieg der Mieten zu beklagen: Wohnen sei kaum leistbar – vor allem junge Paare hätten keine Chance, erschwinglich zu wohnen. Im Vergleich mit ähnlich wohlhabenden Ländern – Deutschland, Schweden, den Niederlanden, Dänemark, der Schweiz – ist Wohnen zwar teurer. Es sind auch nicht nur die gestiegenen Mieten, die jungen Paaren das Wohnen erschweren: Dass die Reallöhne erheblicher Teile der Bevölkerung um bis zu 20 Prozent gesunken sind und prekäre Arbeitsverhältnisse bei jungen Leuten zur Regel gehören, erschwert die Lage ebenso. Nicht zuletzt scheint der Höhepunkt des Problems überschritten: Die Neubautätigkeit hat in den letzten Jahren derart zugenommen, dass zumindest der Bevölkerung Wiens schon demnächst ausreichend neuer Wohnraum zur Verfügung steht, sodass die Mieten wieder sinken dürften.

Aber das alles ändert nichts daran, dass am Wohnungsmarkt einiges schief läuft: Neumieten sind ein Fünftel höher als Bestandsmieten, Wohnungskaufpreise haben sich in Wien seit 2009 verdoppelt.

Die türkis-grüne Koalition will als erste Maßnahme die Vermietung via Airbnb auf 90 Tage begrenzen: Angeblich wird das tausende Wohnungen zurück auf den Mietmarkt bringen und jedenfalls killt es diese Art von Städtetourismus. Angesichts der nahenden Wiener Wahlen werden aber ganz andere Stimmen laut. SP-Bundesgeschäftsführer Christian Deutsch: „Die SPÖ hat im Gegensatz zur türkis-grünen Regierung die richtigen Rezepte für leistbares Wohnen – ihre Forderung nach einer Mietpreisobergrenze wird von 83 Prozent der Österreicher unterstützt.“

Mehr Sozialbau ist entscheidend

Obwohl ich bekanntlich nicht zu den Leuten zähle, die wollen, dass der Markt unser Zusammenleben dominiert, halte ich diese rote Forderung für ein grundlegendes Missverständnis: Wien dankt seine relativ tragbaren Mieten nicht der extremen Regulierung seines Mietmarktes, sondern dem Umstand, dass der „soziale Wohnbau“, anders als etwa in Deutschland, hier nie ganz abge-

rissen ist. Aspern etwa blieb Europas größtes Sozialbauprojekt. Dass er zuletzt jedoch vernachlässigt wurde, hat die aktuellen Probleme heraufbeschworen.

Denn diesbezüglich gilt der Markt: Wohnungen sind umso teurer, je weniger davon gebaut werden. Mit der SPÖ bekenne ich mich freilich dazu, dass Wohnen zu den Menschenrechten zählt: Die Gemeinschaft hat auch den Wohnraum zu garantieren, die ihn nicht aus eigener Kraft finanzieren können – sie hat das durch entsprechende Steuern sicherzustellen. Nicht einsehen kann ich allerdings, warum ich zu

Oder genügte es, wenn die Mieter geförderter Wohnungen die Mieten bezahlen, die ihrem Einkommen entsprechen?

diesem Zweck als zufälliger Eigentümer einer Altbauwohnung gesondert herangezogen werde, indem Wiens Mietrecht mein Eigentum mit ständig sich verschärfenden Bedingungen immer stärker beschneidet, was mir beim Kauf von Aktien erspart geblieben wäre. Und nicht verstehen will ich, warum ich mit meinem Beitrag auch Leute darin unterstützen muss, billig zu wohnen, die das keineswegs nötig haben.

Eben dies besagt eine eingehende Untersuchung, die 2015 zwar für den Verband der Haus und Grundbesitzer, aber federführend von der langjährigen Mitarbeiterin der Arbeiterkammer Agnes Streissler durchgeführt wurde und im Ergebnis mit einer aktuellen Studie der Gesellschaft für angewandte Wirtschaftsforschung Innsbruck übereinstimmt: Ein erheblicher Teil der Bewohner staatlich geförderter Wohnungen ist keineswegs einkommensarm.

In Wien sind 60 Prozent der Wohnungen gefördert – voran Gemeinde-, danach Genossenschaftswohnungen. In Gemeinde-

wohnungen sollten also fast nur Geringverdiener wohnen. Mit 25 Prozent bilden sie zwar tatsächlich die Mehrheit – aber immerhin 20 Prozent gehören einer mittleren und zehn Prozent der oberen Einkommensgruppe an. In Genossenschaftswohnungen lautet dieses Verhältnis 25 zu 41 zu 27.

Das hat viele Ursachen. In meiner Jugend erhielten etwa Journalisten bevorzugt Gemeindewohnungen – erst Helmut Zilk installierte ein objektivierendes Punktesystem. Dennoch liegt das Gehalt, bis zu dem Singles Anspruch auf Gemeindewohnungen haben, bei für mich schwer begreiflichen 44.000 Euro netto im Jahr; und vor allem bleibt man auch dann Mieter einer billigen Gemeinde- oder Genossenschaftswohnung, wenn man in weit höhere Gehaltsklassen vorstößt oder als gut verdienender Nachkomme des Erstbewohners in dessen Vertrag eingetreten ist.

Eine Möglichkeit, das zu korrigieren, wäre die Festlegung einer marktkonformen Miete, die alle bezahlen müssen, die den Bedingungen der Bedürftigkeit nicht mehr genügen. Die so erzielten Einnahmen könnte man perfekt verwenden, um jungen Paaren den Wohnungskauf zu erleichtern.

Das Eintrittsrecht in bestehende Mietverträge ist aber grundsätzlich zu überdenken. Es kann am „normalen“ Wiener Mietmarkt noch absurde Blüten treiben: Wer zufällig mit seiner Großtante eine 200-Quadratmeter-Hauptmietwohnung am Graben bewohnt, kann sie für 700 Euro monatliche Miete übernehmen.

Wien könnte auch anders

Obwohl die aktuelle Diskussion eine andere Richtung nimmt, resümiere ich sachlich durchaus begründet: Das aktuelle Problem mit steigenden Mieten wäre sofort zu lösen, wenn alle Mieter geförderter Wohnungen die Mieten bezahlten, die ihrem Einkommen entsprechen. Für den Rest der Wohnungen könnte Wien es getrost mit dem Widerspiel von Angebot und Nachfrage probieren. Denn auch das legt die Streissler-Untersuchung nahe: Mehr Regulierung ist – im Gegensatz zu mehr sozialem Wohnbau – nicht zwingend mit billigerem Wohnraum verbunden. ✶

**Ständige Mitarbeiter:** POLITIK und MEDIEN:

Isolde Charim, Melisa Erkurt, Anna Goldenberg, Franz Kössler, Kurt Langbein, Peter Michael Lingens, Raimund Löw, Markus Marterbauer
 FEUILLETON: Kirstin Breitenfellner, Miriam Damev, Sebastian Fasthuber, Martin Pesl, Sara Schausberger
 STADTLIBEN: Andrea Maria Dusi, Florian Holzer, Peter Iwaniewicz, Nina Kaltenbrunner, Doris Knecht, Heidi List, Katharina Seiser, Werner Meisinger, Maik Novotny, Hermes Phettberg, Johann Skocek, Julia Kospach, Irena Rosc
 Landleben: Gerlinde Pölsler
 WOCHE: Sara Schausberger, Sabina Zeithammer

Redaktionsassistent: Tatjana Ladstätter

Fotografen: Heribert Corn, Katharina Gossow, Christopher Mavric, Christian Wind

Barbara Blaha, Marion Großschädl, Reini Hackl, Andreas Rosenthal
 KORREKTUR: Regina Danek, Wolfgang Fasching, Helmut Gutbrunner, Daniel Jokesch, Wieland Neuhauser, Patrick Sabbagh, Rainer Sigl

GESCHÄFTSFÜHRER: Siegmars Schlager

Finanz: Petra Waleta **Marketing:** Barbara Prem

Anzeigenleitung: Sigrud Jöhler

Abwicklung: Franz Kraßnitzer, Oliver Pissnigg

Abonnement: Birgit Bachinger **Online:** Florian Jungnickl-Cossy (CPO), Michael Spreitzhofer **Datentechnik:** Gerhard Hegedus

Vertrieb: Presse Großvertrieb Austria Trunk GmbH, 5081 Anif

Druck: Passauer Neue Presse Druck GmbH, 94036 Passau

Erscheinungsort: Wien, P.ö.B., Verlagspostamt 11011 Wien

E-Mail: wien@falter.at **Programm-E-Mail:** wien@falter.at

nd Politik.

928;
 falter.at/abo
 -Straße 9,
 536 60-912

er
 ten Gesellschaft m.b.H.
 Armin Thurnher
 Ksmann, Marianne Schreck