

Wie leistbar wohnen?

Vom gemeinnützigen Wohnbau zu habitäter*innen

Leistbares Wohnen in Österreich ist bislang dem Prinzip der Wohnungsgemeinnützigkeit zu verdanken. Doch steigende Grundstücks- und Immobilienpreise in den Ballungsräumen stellen den gemeinnützigen Wohnbau und Nischenprojekte vor die Frage, wie leistbares Wohnen noch erzielbar ist – eine der großen Herausforderungen der Zukunft.



Steigende Wohnkosten und der Druck auf den Wohnungsmarkt sind Herausforderungen für wachsende Städte. Auch in Wien lässt mittlerweile der im Europavergleich hohe Anteil an Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen nicht mehr über den Druck am Wohnungsmarkt hinwegtäuschen. Was in Salzburg, Innsbruck und dem Spezialfall Kitzbühel schon lange Realität ist, ist nun auch in Wien angekommen: Der Wohnraum in den Ballungszentren wird knapper und teurer.

Grundbuch statt Sparbuch

Seit der Wirtschaftskrise 2008 wird der Immobilienmarkt als ertragreiche Investitionsalternative zu Sparbuch und Aktienmarkt immer attraktiver. Die anhaltende Niedrigzinspolitik nützt

diesem Segment besonders. So steigt etwa die Nachfrage nach Vorsorgewohnungen, die mittlerweile rund ein Drittel der Wohnungskäufe in Wien ausmachen. Die Renditen liegen in einem Bereich, der vor der Wirtschaftskrise mit Sparbuchzinsen erzielbar war. Die Preise für Eigentumswohnungen in den Ballungsräumen sind in den letzten Jahren aufgrund der erhöhten Nachfrage enorm gestiegen und werden für Durchschnittsverdiener*innen ohne Erbe immer schwerer finanzierbar. Wer sich kein Eigenheim leisten kann, mietet.

Wie Österreich wohnt

Mieter*innen geben fürs Wohnen im Schnitt mehr aus als Eigenheimbesitzer*innen. Etwas weniger als die Hälfte der Personen mit Hauptwohnsitz in Österreich wohnen in

Miete – davon rund 18 Prozent in Gemeindewohnungen, 39 Prozent in Genossenschaften und nahezu 43 Prozent in privaten Mietwohnungen. Die Mietpreise unterscheiden sich je nach Mietverhältnis enorm. Mieten am freien Markt ist die teuerste Option.

Eine 2018 erschienene Arbeiterkammer-Studie berechnet, dass zwischen 2008 und 2016 private Hauptmietzinse bei Neuvermietungen um 35 Prozent gestiegen sind. Die Einkommen hingegen sind nicht dementsprechend gestiegen. Laut Statistik Austria müssen armutsgefährdete Haushalte bereits 38 Prozent, also weit über einem Drittel ihres Einkommens, für das Wohnen ausgeben.

Österreich ist nicht zuletzt aufgrund des im EU-Vergleich hohen Anteils an

sozialem Wohnbau ein Land der Mieter*innen. Durch das Prinzip der Wohnungsgemeinnützigkeit wird der Erhalt und Neubau von leistbarem Wohnraum sichergestellt. Gemeinnützige Wohnbaugesellschaften unterliegen dem Kostendeckungsprinzip, das besagt, dass Wohnungspreise in Miete und Eigentum nach den tatsächlich anfallenden Baukosten berechnet werden müssen. Sobald die Darlehen für ein Haus abbezahlt sind, liegen Mieten in Genossenschaften inklusive Betriebskosten durchschnittlich bei 5,50 Euro pro Quadratmeter.

In vielen anderen europäischen Ländern ist die Wohnungsgemeinnützigkeit längst unter Beschuss, in Deutschland wurde sie 1990 im Zuge von Liberalisierungsprogrammen aufgegeben. Mittlerweile wird aber wieder deren

Einführung diskutiert, um dem Problem des teuren Wohnraums entgegenzuwirken.

Gemeinnütziger Wohnbau

Doch auch in Österreich stellt sich die Frage, wie der gemeinnützige Wohnbau in Zukunft gesichert werden kann. Karl Wurm, Obmann des *Verbands Gemeinnütziger Bauvereinigungen* (GBV) und Geschäftsführer der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften *GEWOG* und *Neue Heimat* in Wien und Niederösterreich, sieht hohe Baukosten und enorm gestiegene Grundstückspreise in den Ballungsräumen als große Hürden für gemeinnütziges Bauen. Grundstücksverkäufer*innen würden nicht mehr den Quadratmeter der Grundfläche verkaufen, sondern die laut Widmungsvorstellung erzielbare Nutzfläche der geplanten Neubauten. Während es für gemeinnütziges Wohnen einen Quadratmeterpreis unter 500 bis 600 Euro benötige, sei in Wien schon der Höchstwert von 1300 Euro pro Quadratmeter erreicht worden. Ein günstiger Mietzins sei bei solchen Quadratmeterpreisen nicht mehr zu erreichen.

Um langfristig günstigere Grundstückspreise für den gemeinnützigen Wohnbau sicherzustellen, sieht Karl Wurm Handlungsbedarf bei der Bundesregierung. Den Ländern

müsse die Kompetenz erteilt werden, bei der Umwidmung großer Flächen einen Teil für den gemeinnützigen Wohnbau zu designieren und dafür eine Preisobergrenze unterhalb des Marktpreises festzulegen. Nur so könne der gemeinnützige Wohnbau in den Ballungsräumen auch in Zukunft bestehen.

Um trotz steigender Grundstückspreise gemeinnützigen Wohnbau errichten zu können, kooperieren gemeinnützige mit privaten Wohnbaugesellschaften. So entstehen in einem Wohnbau gemeinnützige und frei finanzierte Wohnungen. Die frei finanzierten Wohnungen sind meist die besser gelegenen in den oberen Etagen und finanzieren die gemeinnützigen Wohnungen mit. Diese Wohnungen unterliegen nicht dem Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz und können gemäß dem Marktpreis vermietet werden.

Eine weitere Frage betrifft die Sicherstellung der Finanzierung für gemeinnütziges Bauen bei rückläufiger Wohnbauförderung. Die Herausforderung sei hier, so Karl Wurm, das Kapital von Finanzinvestoren in das System des gemeinnützigen Wohnbaus einzubringen, ohne dabei die Gemeinnützigkeit gegen das Prinzip der Gewinnmaximierung zu verlieren. Um die Wohnungsgemeinnützigkeit zu sichern, müsse die Gemeinnützigkeit in

den Verfassungsrang gehoben werden.

habiTat-Hausprojekte

Einen anderen Ansatz zur Sicherstellung leistbaren Wohnens verfolgt der Dachverband *habiTat* und seine Hausprojektgruppen: Ein Haus wird im Kollektiv gekauft und als Gemeinschaftseigentum selbstverwaltet. Das Modell ist dem deutschen Miethäusersyndikat nachempfunden, das mittlerweile über 120 Hausprojekte vereint – von Häusern mit großläufigem Veranstaltungsgelände, landwirtschaftlichen Höfen bis zu Baugruppen. Das Modell wurde ursprünglich von Hausbesetzer*innen entwickelt, um die besetzten Häuser zu kaufen und langfristig zu erhalten. Der Dachverband *habiTat* hält eine Beteiligung an den Hausprojekten und dient unter anderem als Garant des Widmungszwecks der Gründer*innen: Er soll verhindern, dass Projekthäuser zu Gewinnzwecken verkauft werden können.

Im Vergleich zum Miethäusersyndikat steckt das *habiTat* noch in den Kinderschuhen. Bislang sind zwei Hausprojekte realisiert und bewohnt – das *Willy*Fred-Haus* in Linz und die *Autonome Wohnfabrik* in Salzburg. In Wien stehen zwei weitere Projekte vor der Verwirklichung: Die Gruppen *SchloR* und *Bikes and Rails* planen

2019 ihre Häuser zu beziehen. *Bikes and Rails* haben sich als erste Baugruppe dem *habiTat* angeschlossen.

Ein persönliches Sparbuch soll keine Voraussetzung sein, um bei einem *habiTat*-Hausprojekt mitzumachen. Der Eigenmittelanteil für den Hauskauf wird über Direktkredite mittels Crowdfunding gesammelt. Es gibt keinen individuellen Eigentumsanspruch, dafür wird langfristig leistbares Wohnen gewährleistet. Das Ziel sei, Häuser langfristig dem Immobilienmarkt zu entziehen, erzählt Eva vom *habiTat*. Es ist eine Strategie gegen Spekulation im Kleinen. Den *habiTäter*innen*, wie sich die Vereinsmitglieder selbst nennen, ist bewusst, dass ihr Ansatz kein massenwirksames Instrument zur Lösung der Wohnungsproblematik ist. Sie möchten aber mit ihrer Initiative zeigen, dass auch kollektive und selbstverwaltete Wohnkonzepte möglich sind. Das *habiTat*-Konzept stößt auch international auf immer mehr Interesse.

Hausprojekte stehen vor der gleichen Herausforderung wie der gemeinnützige Wohnbau: ein Mietshaus um einen Kaufpreis zu finden, mit dem sich ein leistbarer Mietzins erzielen lässt. Das ist vor allem in Ballungsräumen außerordentlich schwer.

Die Sendungen „Zimmer, Küche, Kabinett: Gespräche über das Wohnen in Wien“ und „Aus gutem Hause?“ wurden am 05. September 2017 und am 04. Februar 2018 bei Radio Orange 94,0 erstausgestrahlt und sind im Sendungsarchiv unter www.radiostimme.at abrufbar.

Julia Schönherr ist Redakteurin bei **Radio Stimme**.



das politische magazin
abseits des mainstreams

auf freien radios und im internet

www.radiostimme.at

Wien	Orange 94.0
Innsbruck	FREIRAD
Graz	Radio Helsinki
Kärnten / Koroška	Radio AGORA
Bludenz	Radio Proton
Salzburg	Radiofabrik
Linz	Radio FRO
Salzkammergut	Freies Radio Salzkammergut
Kremstal	Freies Radio B138