

*Bericht eines
Symposiums*

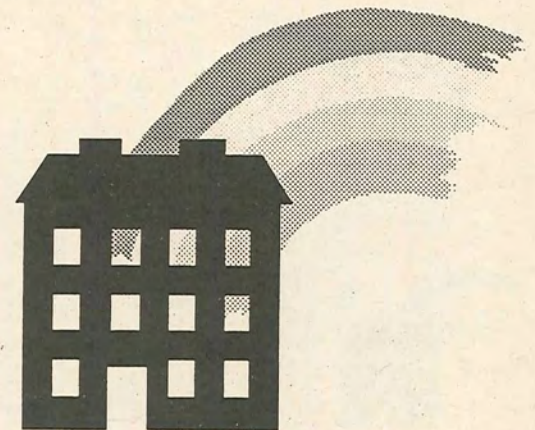
***Wege aus der
Wohnungsnot***

Wege aus der Wohnungsnot

**Protokoll des Symposiums der KPÖ
vom 12.1.1991**



Herausgeber und Verleger: Kommunistische Partei Österreichs
Hersteller: Globus, Zeitungs-, Druck- und Verlagsanstalt GmbH.
Alle: 1206 Wien, Höchstädtplatz 3
Fotos: Hausner, Dosedla, Volksstimme-Archiv
Redaktionsschluß: Jänner 1991



Inhalt:

An die LeserInnen.....	3
Begrüßung: Susanne Sohn.....	4
Einleitungsstatements:	
Caspar Einem.....	5
Eva Wagner.....	10
Friedrich Hof.....	13
Werner Silbermayr.....	17
Diskussion	19
Berichte aus den Arbeitskreisen:	
Herbert Kandel.....	31
Hannelore István.....	34
Heinz Schoibl.....	35
Edges Raunacher.....	40
Vorstellung:	
Volksbegehren gegen die neue Wohnungsnot von Erwin Fleger.....	41
Abschluß.....	46
Literatur.....	47

Liebe Leserinnen und Leser!

Die „Neue Wohnungsnot“ ist offensichtlich: In Österreich fehlen rund 150.000 Wohnungen. Bis zum Jahr 2000 wird die Differenz zwischen Bedarf und vorhandenem Wohnraum auf mindestens 250.000 Wohnungen prognostiziert.

Die Nachfrage - vor allem nach preiswerten Wohnungen - übersteigt das Angebot. 180.000 Wohnungssuchende sind bei Gemeinden und Gemeinnützigen Bauvereinigungen vorge-merkt. Mieten und Wohnkosten steigen. Zuwanderung, EG-Anpassung und EXPO-Orientierung verschärfen die Probleme.

In den vergangenen Jahren haben Mieterbewegungen und engagierte ÖsterreicherInnen erfolgreich gearbeitet. Sie konnten die - von der Regierung geplante - Lockerung des Mieterschutzes verhindern.

Diese Aktivitäten werden auch künftig notwendig sein, um eine alternative Wohnungspolitik durchzusetzen. Aktionsformen und politische Forderungen wurden auf dem Symposium „Wege aus der Wohnungsnot“ diskutiert.

Das vorliegende Protokoll widerspiegelt auch kontro-versielle Standpunkte. Die Wiedergabe eines Großteils der Diskussion der Anwesenden unterschiedlicher politischer Zugänge, soll einen Beitrag leisten, gemeinsam Gespräche und Arbeit fortzusetzen.

Wien, im Jänner 1991

Eva Wagner
Kommunalreferentin der KPÖ





Begrüßung

Susanne Sohn (Vorsitzende der KPÖ)

Ich möchte alle Teilnehmer und Teilnehmerinnen zu diesem Symposium „Wege aus der Wohnungsnot“ sehr herzlich begrüßen.

Probleme des Wohnens haben eine lange Tradition. Ich denke etwa an den bekannten Artikel von Friedrich Engels zur Wohnungsfrage, wo er sich mit den Vorstellungen auseinandersetzt, für jeden Wohnungseigentum zu bieten. Ich denke dabei auch an die theoretischen und praktischen Errungenschaften der Ersten Republik hier im Roten Wien. Ich denke auch an die Zeit nach dem 2. Weltkrieg, wo viele ausgebombt waren und bis hinauf zu den 90er Jahren, wo die Wohnungsnot wieder eines der größten Probleme ist.

Auch die Große Koalition mußte sich mit diesem Problem auseinandersetzen und im Regierungsübereinkommen heißt es, daß es quantitative und qualitative Wohnungsprobleme gibt und daß alle Maßnahmen ausgeschöpft werden sollen, um diese Probleme zu lösen.

Wir sind hier zusammengekommen, um als sozial Engagierte, als Linke gemeinsam zu diskutieren, wie diese Probleme gelöst werden können. Es gibt zu diesem Problem verschiedene Zugänge und einige davon sind auch hier am Podium vertreten. Leider ist der Zugang seitens der Grün-Alternativen hier am Podium nicht vertreten. Wir waren in Kontakt mit einer grünen Gemeinderätin aus Innsbruck, diese ist leider aus beruflichen Gründen verhindert, wünscht uns aber viel Erfolg.

Die Diskussion wird sich heute auf der theoretischen Ebene damit auseinandersetzen, wie kann eine Wohnungspolitik gestaltet werden, daß sie den sozialen, den demokratischen und den ökologischen Anforderungen entspricht. Die Diskussion wird aber auch einen starken Bezug zur Praxis haben, und ich freue mich, daß Erwin Flegler das geplante Volksbegehren gegen die Neue Wohnungsnot hier und heute vorstellen will. Diese Initiative, aber auch andere Aktionen können zu gemeinsamen Aktivitäten führen, aus denen eine alternative

Wohnungspolitik entwickelt werden kann. Ich wünsche also der gemeinsamen Arbeit hier und der Diskussion viel Erfolg und eröffne die Diskussion.

Hadwig Fink: (Diskussionsleiterin, Salzburg)

Ich möchte das Podium vorstellen und mit **Caspar Einem, Leiter der kommunalpolitischen Abteilung der Arbeiterkammer Wien**, beginnen. Nach ihm wird **Eva Wagner, die Kommunalreferentin der KPÖ**, ihr Einleitungsstatement halten; gefolgt von **Friedrich Hof, Gebietsbetreuer in einem Stadterneuerungsgebiet in Wien** und **Werner Silbermayr, Architekt in einer Arbeitsgemeinschaft in Wien**.

Einleitungsstatements

Caspar Einem

Wenn es heißt, Wege aus der Wohnungsnot, dann würde ich zunächst einmal, was die Daten anlangt sagen, wir haben bereits eine beträchtliche Wohnungsnot. Diese wird sich auch dann, wenn rasch Maßnahmen ergriffen werden, in den nächsten Jahren verschärfen.

Zu den Maßnahmen - und da geht meine Einschätzung von den Ursachen mit ein - wenn rasch etwas geschehen soll, dann ist es nur möglich, im Bereich der Wohnungen, die es bereits gibt, dafür zu sorgen, daß sie auf eine vernünftige Weise als bisher verteilt werden. D.h. jetzt nicht, daß wir allen Leuten, die Wohnungen haben, diese wegnehmen und neu mischen. Das heißt nur, daß im Rahmen der Wohnungspolitik darauf Einfluß zu nehmen ist, daß bei den Wohnungen, die auf den Markt zurückkommen, dafür zu sorgen ist, daß diejenigen, die öffentliches Eingreifen am dringendsten brauchen, in den Genuß dieser Wohnungen kommen. Konkreter gesagt: es ist grundsätzlich davon auszugehen, daß etwa von sechs Wohnungen, die vergeben werden, fünf bereits einmal bewohnt waren und allenfalls eine neu errichtet worden ist. Die Neubauquote ist relativ gering. Sie ist zu gering. Aber selbst wenn sie gesteigert oder verdoppelt würde, wäre es auch nur so, daß dann nur zwei neue wären und immer noch fünf alte.

Man muß also sehen, daß die Frage, wie man Wohnungsnot beseitigt, wesentlich daran hängt, wie die Wohnungen, die



schon einmal bewohnt waren, vergeben werden. Es gibt aber auch unterschiedliche Angebotssegmente, auf die man unterschiedlich gut Einfluß nehmen kann. Am besten kann man Einfluß nehmen auf Wohnungen, die im Eigentum der öffentlichen Hand sind. Allerdings ist dieser Anteil, wie allgemein bekannt, in Wien am höchsten, und der Einfluß darauf ist vielleicht auch nicht der einfachste.

Im Bereich dieser Wohnungen erscheint eine wohnungsversorgungspolitisch falsch und sinnlos, nämlich: der Verkauf solcher Wohnungen an die Mieter. Dies ist jedenfalls falsch, wenn man bestandsorientierte, sozial verantwortliche Wohnungsversorgungspolitik machen will, weil diese Wohnungen dann dauerhaft der Wohnungsversorgung entzogen sind.

Die Praxis von Eigentumswohnungen und insbesondere von Einfamilienhäusern im Eigentum der Bewohner ist, daß sie nach einer ersten Phase der primären Wohnversorgung dann in eine etwas lockere Nutzung übergeführt werden, wenn ich das einmal so sagen darf. Bei Einfamilienhäusern zählen sie als Zweitwohnsitz, bei Eigentumswohnungen als Reservebildung für Enkerln und ähnliches. Sie dienen also nicht unmittelbar der Wohnversorgung. Falsch ist also der Verkauf solcher Wohnungen an die Mieter. Richtig wäre es dort dafür zu sorgen, daß etwa über ein System einkommensbezogener Mietzinsbildung diejenigen zum Zuge kommen können, die wenig verdienen, und diejenigen, die mehr verdienen, aber noch drinnen wohnen, einen höheren Beitrag zur Deckung der Kosten leisten.

Zweiter Punkt: Es gibt einen wachsenden und in der Bedeutung immer größeren Anteil von Mietwohnungen im Eigentum gemeinnütziger Unternehmungen. Diese Wohnungen sind - von ganz geringen Ausnahmen abgesehen - mit Zuhilfenahme öffentlicher Förderungsmittel finanziert und errichtet worden. Die älteren dieser Wohnungen sind aufgrund der darauf anzuwendenden gesetzlichen Bestimmungen auch im Neuvermietungsfall noch relativ billig. Das Problem besteht darin, daß diese Wohnungen typischerweise nicht an die gelangen, die sie am meisten brauchen, sondern an diejenigen, die die besten Beziehungen zu den Bauträgern haben. Häufig sind das Menschen mit höheren Einkommen. Dort gilt es dafür zu sorgen, daß das hinkünftig anders geschieht. Das kostet keinen

Schilling Geld und könnte relativ rasch ein nicht ganz kleines Potential von relativ günstigen Wohnungen für die Versorgung einkommensschwächerer Gruppen reservieren. Der Widerstand aus dem Bereich der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in dieser Frage ist nicht ganz gering. Es zählt zu den erklärten Absichten auch im Koalitionsübereinkommen, diese Frage zu lösen.

Und es ist auch Absicht, eine weitere Problematik zu lösen. Sie ist zwar ein Spezifikum eines Unternehmens, aber des größten der gemeinnützigen Anbieter. Dort hat man vor einigen Jahren das System eingeführt, daß die scheidenden Mieter sich ihren Nachfolger selbst suchen dürfen mit dem nicht von der Hand zu weisen Vorteil, daß man dann die Differenz zwischen der Miete, die man selbst zahlt und der, die jetzt üblicherweise auf dem Markt verlangt wird, als Einmalbetrag verlangen kann. Es heißt dann dort „Investitions- und Möbelablöse“. Tatsächlich ist es ein vielfach hoher Betrag, der dafür verlangt wird, daß es wenig Wohnungen gibt. Das muß aufgebrochen werden und das geht nur, wenn man gesetzlich aufbricht. Das ist nicht ganz einfach, aber es ist beabsichtigt.

Dritter Punkt: Natürlich muß man auch im Bereich des Bestandes alter Mietwohnungen, die dem Mietrechtsgesetz unterliegen, etwas machen. Es zeigt sich, daß in den vergangenen Jahren außer A-Wohnungen nur mehr Substandard-Wohnungen auf den Markt kommen. Und die A-Wohnungen sind seit der Mietrechtsnovelle 86 in der Preisbildung frei. In Wien zahlt man auch in schlechten Lagen jetzt schon über S 100.- auf den Quadratmeter für solche Wohnungen. Dies ist vollkommen unakzeptabel. Es gilt hier, neue Preisregelungen einzuführen. Solange die Knappheit, die wir jetzt auf dem Wohnungsmarkt haben, anhält, werden wir aber graue Zahlungen, einen grauen Markt haben. Es muß daher mittelfristig auch deutlich mehr gebaut werden. Das ist auch regional unterschiedlich. Eines ist auch hier deutlich: es braucht vor allem mehr Mietwohnungen. Der zusätzliche Bau von Eigentumswohnungen, wie er in manchen Bundesländern ins Auge gefaßt ist, ist zweifellos auch hier wieder der falsche Weg, weil diese Wohnungen zwar einmal der Versorgung ihrer Eigentümer dienen, aber in der Regel nicht mehr auf den Markt zurückkehren, sodaß die Investitionen in Eigentumswohnungen

Einkommens- bezogene Mietzinsbildung



Mehr Mietwohnungen



Wohnbau- förderung effektivieren

zwar der Vermögensbildung dient, aber nicht der Wohnversorgung, jetzt einmal sehr einfach gesagt. Deshalb braucht es insbesondere in den westlichen Bundesländern einen wesentlich verstärkten Mietwohnbau, um das ganz deutlich zu sagen.

Vierter Punkt: Zur Förderungsgestaltung: Es wurde festgestellt, daß die Förderung im wesentlichen eine Objektförderung ist. Das ist mit ein Grund dafür, daß die Kosten, die die öffentliche Hand in Österreich für Zwecke der Wohnbauförderung aufwendet, relativ hoch sind, daß aber dennoch der Effekt relativ gering ist. Das ist sicher richtig, weil die Objektförderung als Charakteristikum hat, daß sie nicht unterscheidet, wer nachher drinnen wohnt. Das heißt, ich fördere zwar die Errichtung eines Hauses, indem ich relativ viel Geld hineinstecke; nachher gibt es Häuser, die haben einen bestimmten Preis, und die bekommt dann jeder, der sie haben möchte, weil die Einkommensgrenzen für die Zugänglichkeit solcher geförderter Wohnungen so hoch sind, daß 95% aller Haushalte hinein können. Das ist nicht sehr geschickt, weil dadurch eine sehr große Zahl von Haushalten sehr stark öffentlich subventioniert wird, die das überhaupt nicht in diesem Umfang oder gar nicht notwendig hätten, während andere, die es viel stärker notwendig hätten, dabei zu wenig bekommen. Ich persönlich glaube, daß es auch weiterhin eine Objektförderung in einem relativ starkem Umfang braucht, daß man aber die Einkommensgrenzen deutlich senken müßte. Und daß man gleichzeitig auch die Objektförderung senken müßte und die Subjektförderung so ausbauen, daß die Einkommensschwachen sich die Mieten, die dann höher sind, leisten können, und die Einkommensstarken einen höheren Beitrag leisten oder weniger stark subventioniert werden. Es wird aber neben der klassischen Wohnbauförderung noch weitere Anreizmechanismen brauchen. Solche, die dafür sorgen, daß zwischen dem, was man mit der klassischen Wohnbauförderung herstellen kann und dem, was frei finanziert heute in geringem Umfang auf dem Markt entsteht, auch noch etwas entsteht für die Gruppen, die in der Zahl zunehmen und die man aus dem Billigsegment verdrängt. Wenn man diese dort wirksam ausschließt, müssen sie sich woanders eindecken. Das kann auch ein bißchen teurer sein, aber das kann notwendigerweise nicht so teuer sein, wie es sein müßte, wäre es vollkommen frei finanziert. Aber es lohnt sich in dem



Bereich zwischen geförderten Mieten - sagen wir von S 40.- bis S 120.- auch noch etwas zu haben für Gruppen, die sich das leisten können. Das entlastet, indem diese ausgeschlossen werden aus dem billigeren Segment, dieses Angebotsegment. Das ist alles ein bißchen kompliziert, ich möchte es hier auch nur andeuten.

Fünfter und letzter Punkt: Zur Bodenpolitik: In den Städten und auf dem Land stellt sich das Problem in unterschiedlicher Weise. Wir haben in Wien etwa das Problem, daß es zwar politisch erkannt und auch mit entsprechenden Konsequenzen versehen worden ist, daß es mehr Wohnungen braucht als zuletzt gebaut worden sind. Wir haben aber andererseits das Problem, daß die Flächen, auf denen dieser zusätzliche Wohnbau errichtet werden soll, nicht in wünschenswertem Umfang dort zur Verfügung stehen, wo man eigentlich die Wohnbauten hinstellen sollte. Und daß dort, wo die Flächen vorhanden sind, man eigentlich sinnvollerweise nicht bauen sollte, weil es einfach keine Infrastruktur gibt, und weil man auch nicht alle Grünflächen mit Häusern bestellen soll. Das Problem ist, daß man den Boden, den man braucht, um dort Wohnbauten hinzustellen, vielfach nicht bekommt. Zweifellos - und das wäre eine eigene Diskussion wert - braucht es hier zusätzliche Instrumente, die sicherstellen, daß Grund und Boden nicht eine geradezu herausfordernde Vermögensveranlagungsform wird, weil es kaum eine sicherere Form der Geldanlage gibt, als sich ein Baugrundstück zu kaufen und es dann liegen zu lassen. Gerade im städtischen Raum ist das phantastisch. Wirksame Maßnahmen gibt es heute - so weit ich sehe - noch nicht. Es wird also zweifellos notwendig sein, diese Art von Vermögensvermehrung einer wesentlich stärkeren Besteuerung zu unterwerfen. Und es wird auch notwendig sein, Instrumente zu schaffen, die sicherstellen, daß dort, wo dieser Grund und Boden für Zwecke des Wohnbaus oder für andere gemeinschaftsbezogene Zwecke benötigt wird, in das Eigentum etwa der Gemeinde zu bekommen. Auf dem Land, nur ein Stichwort, zeigt sich, daß die klassische Bauform, nämlich das alleinstehende Einfamilienhaus einen derartigen Flächenfraß mit sich bringt, daß es selbst außerhalb der Stadtgebiete nicht mehr vertretbar erscheint. Dort wird sowohl die Förderungspolitik als auch die Gemeindepolitik einzugreifen haben. Die Gemeindepolitik deshalb, weil es die Gemeinden

Besteuerung von Grund und Boden



sind, die die Kosten für die Infrastruktur zu diesen lauter alleinstehenden Häusern zahlen müssen. Die Infrastruktur wird relativ stark öffentlich subventioniert. Und sie wird auch von jenen subventioniert, die in Ballungszentren oder im Ortskern wohnen. Hier wird es eine viel stärkere Differenzierung in der Gebührenpolitik brauchen, um sicherzustellen, daß der, der allein wohnen will, auch die Kosten, die das verursacht, trägt.



Eva Wagner

SPÖ und ÖVP haben in ihren Arbeitsübereinkommen festgeschrieben, daß die bestehenden Wohnungsprobleme mit allen Mitteln versucht werden, zu lösen. Ich finde es positiv, daß die Wohnungsnot endlich zur Kenntnis genommen wird. Und ich finde, es ist Ergebnis der Arbeit von Mieterinitiativen-, bewegungen und engagierten Menschen, in den letzten paar Jahren, daß die Wohnungsprobleme registriert und angegangen werden.

Ich möchte exemplarisch auf zwei Punkte dieses Koalitionspakts eingehen, wo ich glaube, daß wir ansetzen sollen.

Der erste Punkt ist die Frage des Preis- und Kündigungsschutzes: Ich persönlich würde einschätzen, daß es ein Fortschritt ist, wenn diesmal formuliert wird, daß moderne Wohnungen, also A-Wohnungen, wieder einer Preisregelung zugeführt werden. Diese waren bis jetzt frei vermietbar. Angemessene Mietzinse, d.h. was der Markt hergibt, konnten verlangt werden. Dieses Segment der modernen Wohnungen - und das werden immer mehr, weil Wohnungen modernisiert werden - wird wieder reguliert. Gleichzeitig sollen aber die Kategorie-Mietzinse abgeschafft und angemessene Mieten, die diesmal definiert und nicht als Marktmieten bezeichnet werden können, eingeführt werden. Diese Fragen sind unter uns, aber auch in Mieterbewegungen und Sozialinitiativen bereits heiß diskutiert worden. Ich würde jetzt einmal sagen, diese Probleme sind dermaßen kompliziert, daß ich mir auch nicht zutraue, da eine fertige Entscheidung vorzulegen. Ich glaube, daß wir heute folgendes diskutieren sollten: Wie sinnvoll ist es, wenn man a) das bestehende, sprich die Kategorie-Mietzinse, die ja auch ihre Mängel haben, zu verteidigen; b) ob man sich darauf einlassen soll, den Vorschlag der Koalition nach Angemessenheit, mit Inhalt zu füllen und zu schauen, daß das

Kategorie- mietzinse oder angemessene Mieten?



tatsächlich etwas Vernünftiges und Praktikables wird; oder c) sollen wir etwas Neues diskutieren? Und ich wäre sehr froh, wenn wir heute auf diesem Symposium das diskutieren würden und da zu einer Lösung oder zu einem Ergebnis kämen, das ein bißchen weiter führt, als das, was bisher ist.

Ich sehe zwei Probleme bei diesem Regierungsvorschlag. Das ist einerseits, ob das vollziehbar ist, oder ob man jedesmal vor den Richter gehen muß, um das auch durchzukämpfen; und andererseits, wenn diese Miethöhen sich orientieren sollen an dem Preis für geförderte Neubauwohnungen, dann sehe ich folgendes Problem: wenn in Zukunft Neubauwohnungen noch teurer werden, weil die Budgetmittel weniger werden, wenn man mehr Geld am Kapitalmarkt aufnimmt, dann verteuert das die Neubau-Wohnungen. Und wenn das Mietenniveau allgemein noch höher wird, dann ist es kompliziert. Es sind zwei Aspekte, die man in der Diskussion berücksichtigen sollte.

Ich möchte noch einen Satz - zum Kündigungsschutz sagen: Im Prinzip sind wir uns einig, daß der Kündigungsschutz bestehen bleiben soll. Es wird jetzt relativ schnell - so weit ich den Zeitungen entnommen habe ab 1. März - in bestimmten Fällen befristete Mietverträge geben, um leerstehende Wohnungen auf den Markt zu bekommen. Erfahrungen aus der BRD belegen, daß befristete Mietverträge nicht mehr Wohnungen auf den Markt bringen und auch die Investitionsbereitschaft nicht erhöhen. Ich bezweifle die Sinnhaftigkeit.

Ich möchte anhand der Bodenpolitik aber auch aufzeigen, wie ich sagen würde, daß man mit so einem Papier umgeht. In dem Übereinkommen ist vorgesehen, daß ein Instrumentarium entwickelt werden soll, das der Preisentwicklung und Spekulation mit Grund und Boden entgegensteuert. Wenn man das so liest, dann würde ich sagen, so vage und unkonkret das auch formuliert ist, es ist positiv, wenn es durchgesetzt wird. Grund- und Boden werden in Österreich krass unterbewertet. Und ich glaube, daß es Aufgabe von linken und engagierten Wohnungs- oder Sozialpolitikern ist, diese Forderung zum Anlaß zu nehmen, um selbst etwas zu entwickeln, sich selbst Gedanken machen, wie so ein Instrumentarium ausschauen könnte und das dann auch ganz bewußt von der Regierung einzufordern, nachdem es ja versprochen worden ist. Ich möchte da zwei Beispiele anführen: Es gibt Vorstellungen wie eine Bodenzuwachsteuer, wo man diese riesigen Gewinne, die aus

Kündigungs- schutz unumstritten



Defizite linker Wohnungspolitik

Spekulation und Hortung von Grund, Baugrund und Boden entstehen, abschöpft und dieses Geld auch für Wohnungspolitik, Wohnbau verwendet. Oder wenn Untersuchungen ergeben, daß es genügend Bauland gibt für die nächsten dreißig Jahre, daß dieses aber nicht freigegeben wird, dann müßte man sich eben auch Forderungen überlegen. Z.B. wenn nicht gebaut wird, kann nach einem bestimmten Zeitraum die Gemeinde preisbegrenzt diesen Boden wieder zurückkaufen. Also solche Ideen gilt es sicher zu entwickeln. Das erfordert dann auch einen gezielten Eingriff seitens des Staates in die Bodenpolitik. Solche Pläne aufzugreifen und gemeinsam Forderungen zu entwickeln und versuchen, sie durchzusetzen, erschiene mir eine wichtige und lohnende Aufgabe.

Ich möchte in einem zweiten Punkt noch darauf eingehen, welche Defizite ich in linker Wohnungspolitik sehe. Daß diese Forderungen in den letzten Jahren nach mehr Markt, nach Liberalisierung und Deregulierung zum Teil ja auch auf positiven Widerhall gestoßen sind, hängt auch mit zwei Sachen zusammen: einerseits mit den Mängeln des bestehenden sozialen Wohnungsbaus, und andererseits, daß linke wohnungspolitische Forderungen manchmal zu kurz gegriffen haben. Wenn z.B. mit sozialen Mietwohnungsbau nur - ich sage das jetzt ein bißchen zugespitzt - Betonsilos und anonyme Großsiedlungen, auch teure Wohnungen und wenn man das bekommt, muß man Bekannte, Beziehungen haben, da wird Freunderlwirtschaft gepflegt, also wenn auch das mit sozialen Wohnbau verbunden wird, ja, dann sollten meiner Meinung nach die Probleme von unserer Seite nicht verdeckt, sondern ganz offensiv aufgegriffen und - so gering sie bei den ganzen wohnungspolitischen Problemen auch sein mögen - offensiv angegangen werden. Wenn in geförderten Wohnungen Leute wohnen, die mit der Zeit einfach mehr verdienen und aus dieser Berechtigung herausfallen würden, dann finde ich es wichtig, daß da z.B. Fehlbelegungsabgaben bezahlt werden.

Zum Zweiten: Ich würde einmal behaupten, daß sowohl wir KommunistInnen als auch andere Linke sich in der Vergangenheit zu sehr beschränkt haben auf den sozialen Aspekt der Wohnungspolitik. Jetzt will ich den gar nicht unterbewerten, und ich glaube gerade heute ist er notwendiger denn je angesichts dieser zugespitzten Probleme. Aber, ich glaube, daß das einfach zu kurz greift und daß es nicht mehr ausrei-

chend ist, wenn man - einfach gesagt - jetzt nur mehr Mittel vom Staat haben will. Es ist so: die Linken sagen, wir wollen mehr Geld vom Staat, und die Rechten sagen, es ist kein Geld vorhanden, es ist keines da. Auf dieser Ebene vereinfacht gesagt, bewegt sich die Diskussion. Die Konzentration auf Verlangen vom Staat übersieht etwas, was ja auch in ursprünglichen Ideen nach Selbsthilfe und Selbsttätigkeit enthalten ist. Hier müßte man anknüpfen und Forderungen bzw. Arbeit mit den Menschen entwickeln.

Mehr Wert sollte linke Wohnungspolitik auch auf Wohnqualität, ökologisches Bauen, Mitbestimmung der Bewohner usw. legen. Ich kann das alles jetzt nicht ausführen. Diese Einsichten müssen aufgegriffen und eingefordert werden. Gerade heute, wo wieder mehr gebaut werden muß, um die Wohnungsnot zu beheben, sollte man das ganz vehement einfordern. Sonst werden heute die Slums von morgen gebaut. Diese demokratiepolitischen, ökologischen und auch kulturellen Herausforderungen an die Wohnungspolitik sollten wir gemeinsam entwickeln und auch versuchen, diese neben den wichtigen sozialen Forderungen auch gemeinsam durchzusetzen.

Friedrich Hof

In meinem Beitrag möchte ich primär Grundlagen für die weitere Diskussion zu einem dieser Marktsegmente liefern. Es gibt den kommunalen Wohnungsbereich, den gemeinnützigen, und für die Wiener Situation den bedeutendsten, das ist der private Wohnungsmarkt. Wir haben für einen Wiener Bezirk im Abstand von einem halben Jahr den Wohnungsmarkt untersucht und uns angeschaut, was sich da verändert hat und wohin sich das entwickelt. Die zentralen Daten was Mietpreise anlangt, decken sich ziemlich genau mit den Untersuchungen, die im letzten Cash flow herausgekommen sind.

Caspar Einem hat gesagt: angeboten werden primär Kategorie A-Wohnungen und Sub-standard-Wohnungen. Ich möchte das dahingehend korrigieren, daß es Substandard-Wohnungen nicht mehr gibt am Wohnungsmarkt.

Wir haben das Wohnungsangebot der zentralen Medien, der Kronenzeitung und des Kurier untersucht.

Grundsätzlich einmal zur Verteilung der Wohnungstypen, die am Wohnungsmarkt angeboten werden: Wir haben unter-

*Werden heute
die Slums von
morgen gebaut?*



Entwicklung am Wohnungsmarkt

schieden in Mietwohnungen ohne Ablöse, mit Ablöse und Eigentumswohnungen. Da stellt sich heraus, daß im Zeitraum Feber bis September sich am Anteil der Mietwohnungen ohne Ablöse praktisch nichts verändert hat: das waren im Februar 36 %, im September 35 %. Interessant wird es bei den Mietwohnungen mit Ablöse: die haben im Februar noch 38 % ausgemacht, und sind überraschenderweise in einem halben Jahr auf nur mehr 17 % heruntergefallen. Gleichzeitig ist der Anteil an Eigentumswohnungen, die auf den Markt kommen, von 26 % im Februar auf 48 % im September angestiegen. D. h. daß es eine ganz massive Bewegung gibt im Altbau - umzuwandeln von Mietwohnungen in Wohnungseigentum.

Jetzt zur Verteilung der Kategorieausstattungen dieser Wohnungen: Da gab es auch Verschiebungen, und zwar dahingehend, daß im Februar die Kategorie A- und B-Wohnungen am gesamten Angebot 87,3 % ausgemacht haben, im September waren das bereits 95,5 %. Demgegenüber stehen die C- und D-Wohnungen mit 12,7 % im Februar und nur mehr 4,5 % im September. Wenn man jetzt die Substandardwohnungen betrachtet, wo ja immer wieder die Diskussion auftaucht, es wäre ja sinnvoll, eine Substandard-Reserve zu halten, um sozusagen für die Einkommensschwächsten ein Wohnungsangebot zu haben - so schaut das so aus, daß im Februar noch 8,5 %, was bereits äußerst wenig ist, und im September überhaupt nur mehr 0,9% des gesamten Wohnungsangebots Substandardwohnungen waren.

Auch bei der Entwicklung der Preise hat es einige nicht uninteressante Verschiebungen gegeben. Bei den Wohnungen ohne Ablöse werden überhaupt nur Kategorie A- und B-Wohnungen angeboten. Hier sind die Preise durchschnittlich von S 104.-/m² im Februar, auf durchschnittlich 123.-/m² angestiegen. Also eine Steigerung von 18,3 % in einem halben Jahr. Gleichzeitig, und darüber waren wir einigermaßen überrascht, sind die Mietwohnungen mit Ablöse, von S 86.-/m² um 17,4 % billiger geworden und auf S 71.-/m² gesunken und gleichzeitig haben auch die Ablösen in etwa dem gleichen Ausmaß nachgelassen. Sie sind durchschnittlich von S 3.990.-/m² auf S 3.240.-heruntergegangen. Die Kategorie C- und D-Wohnungen mit Ablöse sind allerdings gestiegen von S 44.-/m² auf S 50.-/m², d.h. um 13,6 %. Allerdings sind die Ablösen massiv runtergegangen von S 2.940.-/m² auf S 2.140.-/m², sie haben also um



etwa ein Viertel nachgelassen. Allerdings muß man dabei immer berücksichtigen, daß dieser Anteil ja überhaupt nur mehr 4,5 % des gesamten Wohnungsmarktes ausmacht.

Interessant ist auch die Entwicklung am Eigentumswohnungsmarkt. Hier sind in dem halben Jahr die Preise um 26 % /m² gestiegen, also innerhalb eines halben Jahres von 15.500.-/m² auf 19.600.-/m². Das sind bereits Dimensionen, die über den Baupreisen für neuerrichtete Wohnungen liegen.

Parallel dazu - allerdings haben wir uns das nicht so intensiv angesehen - haben wir untersucht, wie die Nachfrage nach Wohnungen aussieht. Im Februar hat sich herausgestellt, daß die Nachfrage sozusagen realistisch das wiedergibt, was sich die Leute leisten können. Es ist daraus abzulesen gewesen, daß sie noch daran glauben, daß man über ein Nachfrageinserat etwas bekommt. Die Konditionen, zu denen nachgefragt wurden, sind im Februar im Durchschnitt um 40 % unter dem gelegenen, was am Markt angeboten wird. Im September war das dann insofern spannend, weil da gab es diese Art von Nachfrage überhaupt nicht mehr. Es gab nur mehr eine Nachfrage zu Konditionen, die erheblich über dem gelegenen sind, was am Markt angeboten wird. Der Hintergrund dafür dürfte einfach der sein, daß das Leute sind, die schon sehr oft versucht haben, eine Wohnung im Zuge dieser Sammelbesichtigungen zu bekommen und einfach keine Chance mehr haben. Dort ist ein derartiger Andrang aufgrund des Wohnungsmangels und der extensiven Nachfrage, und deshalb versuchen sie, durch Überangebote in der Nachfrage so an eine Wohnung zu kommen.

Was wir jetzt im Althausbestand bemerken, ist, daß es eine ganz deutliche Entwicklung weg von der geförderten Sanierung zur frei finanzierten Sanierung gibt. Es gibt also - jeder der sich ein bißchen damit beschäftigt hat, wird mitbekommen haben, daß es in den letzten Jahren Engpässe bei der Wohnhaussanierungsförderung gegeben hat - einen unheimlichen Rückstau an beantragten Projekten. 1990, ist die Antragstellung generell massiv zurückgegangen, es gibt fast keine Neuanträge mehr. Nach meinem Wissensstand bewegen sie sich in einer Größenordnung von 50 Anträgen für ganz Wien. Im Zuge der Wartefrist auf die Förderung entstehen leerstehende Wohnungen. Und wenn in einem Haus, in einem durchschnittlichen Zinshaus, ca. 30 % der Wohnungen leer

Realistische Nachfrage



sind, wird es lukrativ, so ein Haus frei finanziert zu sanieren. Also mit diesen Wohnungen kann man ein Zinshaus bereits rentabel verwerten. D.h., es gibt die Notwendigkeit, für die Sanierung Fördermittel in Anspruch zu nehmen, nicht mehr, schon alleine aus der Überlegung her, daß das Verfahren sehr lange dauert. Das schlägt sich auf die Kosten durch, und die Eigentümer sind inzwischen schon daraufgekommen, daß, wenn man sich diese ganzen Förderungsbedingungen nicht aufhalst, es weit billiger ist, freifinanziert zu sanieren und markt-konforme Mieten zu verlangen.

Vielleicht zu der Diskussion angemessene Kategorie-obergrenzen einzuführen: Ich glaube, daß so etwas relativ rasch geschehen muß, weil sich diese Angemessenheitsgrenzen mit Sicherheit an dem orientieren werden, was inzwischen am Markt lukrierbar ist. Darüber hinaus ist auch die Entwicklung zu beachten, daß es eine ganz massive Verschiebung zur Umwandlung zu Wohnungseigentum gibt.

Noch ein wichtiger Punkt: Im Mietrechtsgesetz ist die Anbotspflicht von Substandardwohnungen vorgesehen. Wenn eine Substandardwohnung frei wird, muß diese dem Nachbar, der auch eine Substandardwohnung hat, zur Zusammenlegung und Kategorieanhebung angeboten werden. Da zeigt sich die Entwicklung, daß das nicht mehr gemacht wird und daß auch kleine Wohnungen saniert werden. Wenn man sich die Marktergebnisse anschaut, so werden für die Kleinwohnungen bis 40 m² die höchsten Mieten erzielt. Also kann man auch sagen, von daher ist es für Eigentümer interessant, kleine Wohnungen im Standard anzuheben und auf dem Wohnungsmarkt unterzubringen.

Ein Punkt wird in absehbarer Zeit massiv auf die Kosten durchschlagen: der Bauboom, der jetzt einsetzt in Zusammenhang mit Expo-Vorbereitung und EG-Beitritt. Dieser führt dazu, daß die Bauindustrie, das Baugewerbe übervolle Auftragsbücher hat, und in den nächsten Jahren ist ein ganz massiver Kostenschub von der Bauseite her zu erwarten. Dieser Kostenschub wird auf den Neubau durchschlagen und dort die Kosten hochtreiben.

Werner Silbermayr

Die Frage, die sich stellt - auch von meiner beruflichen Tätigkeit her - ist die: inwieweit gibt es Möglichkeiten für Wohnungssuchende, selbst günstigen, leistbaren Wohnraum zu schaffen. Dies nicht nur in quantitativer Hinsicht, sondern auch in qualitativer Hinsicht. Und auf was ich ganz speziell eingehe, sind diejenigen Gruppen und Leute, die versuchen in Selbsthilfe Wohnraum zu schaffen.

Ich möchte ein paar Beispiele anführen, welche unterschiedlichen und vielfältigen Möglichkeiten es da gibt und wie kreativ und experimentierfreudig auch solche Gruppen an die Probleme herangegangen sind. Und ich möchte das auch exemplarisch darstellen: es gibt auf der einen Seite den Gesetzgeber, der Vorgaben gibt, aber andererseits gibt es auch durch Selbstorganisation die Möglichkeiten, mit diesen gesetzlichen Vorgaben sich irgendeinen Wohnraum sozusagen zu erzwingen. Es ist doch so, daß für diese Leute, die sich in Selbstinitiativen zusammenfinden, das ein sehr steiniger und langwieriger Weg ist, bis sie dann auch einmal so ein Bauwerk bewohnen können.

Es hat auch in der ersten Republik sozusagen einen Vorgänger für eine solche Selbstorganisation gegeben, das war die Siedlerbewegung. Auf der Basis des Erbpachtrechts sind in 50 Objekten 7000 Wohnungen geschaffen worden. Dies war dann genossenschaftliches Eigentum. Von der Gemeinde Wien war dies eher nur geduldet, wurde aber nie gefördert und zum Schluß immer mehr kommunalisiert.

Es hat sich Mitte der 70er Jahre - vor allem in den Bundesländern Vorarlberg und Steiermark - eine Bewegung - wenn auch eine kleine - entwickelt. Eher junge Familien mit Kindern haben - ausgehend von ihrer Wohnsituation - sich zusammengeschlossen und versucht, gemeinsam mit Architekten ein gemeinsames Wohnprojekt zu entwickeln. Und zwar nicht nur, um Wohnraum zu schaffen, sondern auch, um sich in Fragen der Bauform, in Ökologie, der Nachbarschaftshilfe usw. auseinanderzusetzen. Und da gibt es Beispiele, die eigentlich sehr kreativ, sehr vielfältig, sehr unterschiedlich sind und auch teilweise gefördert wurden. Es waren eher Projekte auf der grünen Wiese. Es waren auch Leute, die von der Stadt geflüchtet sind, die ihre Wohnbedürfnisse eher am Land sahen.



Siedlerbewegung als Vorgänger

Anbotspflicht von Substandardwohnungen



Kindergerechtes Wohnen

Es gab und gibt auch in Wien Ansätze in den letzten Jahren, sich selbst zu organisieren. Ich möchte da jetzt einmal verweisen auf ein Projekt, das Mitte der 70er Jahre begonnen wurde: das ist Wohnen mit Kindern. Gemeinsam mit dem Architekten Uhl, haben sechs Familien im 21. Bezirk ein Wohnprojekt erarbeitet, das den Schwerpunkt gehabt hat, eine kindergerechte Wohnanlage zu bauen.

Im Zuge der Möglichkeiten, die das Wohnhaussanierungsgesetz mit sich brachte, möchte ich auf ein weiteres Beispiel hinweisen: das ist der Wohnhof Ottakring. Dieses Modell ist davon ausgegangen, daß man brachliegende Betriebs- oder Fabriksgebäude und anschließende Wohngebäude verbindet, das heißt, aus brachliegendem Raum Wohnraum zu schaffen und andererseits die bestehenden Mietwohnungen zu sanieren. Dort, im Wohnhof Ottakring, haben sich 20 Familien zusammengeschlossen, dieses Projekt erworben und ein Wohnprojekt in der Hinsicht entwickelt, daß die alten Fabriksgebäude und -räumlichkeiten für Wohnungen hergerichtet wurden. Die bestehenden Mietwohnungen wurden saniert und die alten Mieter konnten in dem Gebäude wohnen bleiben.

Im 14. Bezirk entsteht ein Wohnprojekt in einer alten Sargfabrik, wo durch Umbau und Neubau 60 Wohneinheiten entstehen. Meines Wissens ist dieses Projekt jetzt im Planungsstadium und bekam auch die Zusage für Wohnbauförderungsmittel. Mir geht es einmal darum, darzustellen, daß es in der Stadt Möglichkeiten gibt, irgendwo leeren Raum, leeren Wohnraum zu nutzen, zu nutzen mit Hilfe von Selbsthilfeorganisationen.

Zum Beispiel gibt es sehr viele Gewerbebetriebe, die an die Stadtrandgebiete absiedeln, wo neue Industriezonen entstehen. Dann stellt sich die Frage, was passiert dort in diesen leerstehenden Fabriksgebäuden, vor allem entlang der Vorortelinie im 16. und 17. Wiener Bezirk: überläßt man das den gemeinnützigen Bauträgern, der Gemeinde Wien oder versucht man, diese Räume für Selbsthilfeorganisationen zu nutzen.

Für mich ist wesentlich, daß das einmal andiskutiert wird. Dieser Aspekt ist eigentlich in unseren Diskussionen in den letzten Jahren zu wenig vorgekommen. Mir geht es darum, daß man das aufzeigt, daß man an das Problem der Wohnraumbeschaffung auch sehr kreativ herangehen kann und insofern organisiert, daß man das selbst in die Hand nimmt,



Wohnraum in quantitativer aber auch in qualitativer Hinsicht zu beschaffen. Daß man sich nicht allein darauf beschränkt, wie wird der Gesetzgeber in Zukunft reagieren, welche Initiativen wird er ergreifen, sondern daß man auch von den Betroffenen her die Sache in die Hand nimmt und Initiativen setzt.

Diskussion zu den Statements

Herbert Kandel:

Ich bin Obmann des Mieterschutzverbandes Österreichs. Die Frage der Mietzinsbildung scheint mir die zentrale Frage zu sein. Die bisherige Mietzinsbildung nach Kategoriemietzinsen hat sicher auch ihre Nachteile gehabt. Aber diese haben sich nur anhand der Indexkosten entwickelt, während sich die übrigen Wohnkosten darüber hinaus entwickelt haben. Das Nachteilige am bisherigen Mietrechtsgesetz sind nicht die Kategorieregelungen, sondern die Fülle von Ausnahmen und Umgehungsmöglichkeiten. Es gibt Einwände - ich teile sie nicht - daß Mietzins-Regelung zu wenig Anreize für Kapitalinvestitionen für die Sanierung des Hauses bieten.

Wenn jetzt im Neuvermietungsfall angemessene Mietzinse orientiert an den Kosten für eine geförderte Neubauwohnung kommen sollen, möchte ich darauf aufmerksam machen, daß diese Richtlinien nicht so klar sind wie bisher. Bisher konnte bei Problemen der Richter bzw. die Schlichtungsstelle sofort entscheiden. In Zukunft wird es in jedem Einzelfall darauf ankommen, sich herumzustritten über verschiedene Kriterien, wie sie zu bewerten oder ob sie zu behandeln sind. Ich sehe die große Gefahr, daß der Mieter einem Prozeßrisiko ausgesetzt wird. In unserer Rechtsordnung werden die einfachen Leute überfordert und sie werden eine berechtigte Scheu vor anfallen-



Wieder- einführung der Kategorie-A

den Kosten haben. Ein Großteil der Mieter wird den Rechtsweg also nicht beschreiten. Sie werden Opfer ihrer sozialen Benachteiligung in unserer Rechtsordnung werden. Bei allen Nachteilen von Kategorieregelungen bin ich für die Beibehaltung solange nichts Besseres angeboten wird. Das beinhaltet natürlich auch die Beseitigung verschiedener Ausnahmen und die Wiedereinbeziehung der Kategorie A. Letzteres wurde ja auch vor der Nationalratswahl von namhaften SPÖ-Politikern gefordert.

Die geplanten Erhöhungen für Kategorie D-Wohnungen bringen keine Lösung. Hier werden wir noch diskutieren, wie durch einen Sozialausgleich diese Häuser erhalten werden können.

Hans Wetternek:

Ich habe ein Haus gebaut, in einer Wohngemeinschaft, in Untermiete, in einer Altbau- und einer Neubauwohnung gewohnt, auch auf einem Boot. Bei einem eigenen Haus hat es den Nachteil, daß um das Erbe gestritten wird. Bei einer Mietwohnung hat der Besitzer das Recht, vieles zu bestimmen. Wohnungen in Neubauten sind zu teuer. Es gibt viele Probleme und verschiedene Aspekte.

Die Wohnungspolitik darf auch die Verkehrsbedingungen nicht übersehen, man muß zwischen Arbeit und Wohnung pendeln. Es geht um das ökologische Gleichgewicht. Man kann nicht bauen und gleichzeitig erwarten, daß die Natur so bleibt, wie sie ist. Für ältere Menschen ist die Lage der Wohnung besonders wichtig. Vorstellbar sind billige Alten-Taxis für ältere Menschen, die am Stadtrand wohnen. Die Infrastruktur ist sehr wichtig.

Ein Wort zu Hausbesetzungen. Sie bringen keine Lösungen, obwohl es von den Betroffenen ein Kampf ums Überleben ist. Der Staat muß jedem eine Wohnung und eine entsprechende Infrastruktur zur Verfügung stellen. Grund und Boden soll Eigentum des Staates bleiben, die Wohnung sollte jeder selbst gestalten können.

Hannelore Istvan:

Ich bin vom Mieterschutzverband. Dieser ist natürlich für den Schutz aller Mieter in allen Bundesländern zuständig. In Klagenfurt oder in Bregenz gibt es fast nur mehr A-

Wohnungen, die keiner Regelung unterliegen. Es gibt bundesländerweise Unterschiede, aber die Kosten sind überall fast gleich hoch - gerade bezüglich moderner Wohnungen. Und österreichweit sinkt das Angebot an C- und D-Wohnungen, in kürzester Zeit wird es diesen billigen Wohnraum überhaupt nicht mehr geben. Obwohl es vor allem in den Großstädten wie Wien, Linz, Graz noch viele Substandardwohnungen gibt, kommen diese nicht mehr auf den Markt. Entweder wird auf eine Sanierung gewartet oder diese Wohnungen werden kurzzeitig untervermietet. Wie hier Lösungen gefunden werden können, daß es nach wie vor billigen Wohnraum gibt, sollten wir heute erarbeiten. Aber das ist sicher eines der Grundprobleme: es gibt teuren Wohnraum, aber immer weniger billigen Wohnraum. Dies trifft heute nicht mehr nur sozial Schwache, sondern auch Durchschnittsverdiener. S 120,- pro m² können sich auch Letztere nicht mehr leisten.

Günther Keil:

Ich komme von der Siedlung Schöpfwerk. Der Wohnraum wird nicht nur automatisch knapper, sondern das Problem ist auch ein hausgemachtes. Wenn Wien bis zum Jahr 2000 an die Zwei-Millionen-Grenze herankommen wird, muß man sich fragen, wo sollen die Leute wohnen. Aber auch am Land. Die Bürgermeister wollen immer steigende Einwohnerzahlen, weil sie dann durch den Finanzausgleich mehr Steuergelder erhalten. Auch dieses Problem muß diskutiert werden.

Es heißt immer wieder, Wohnungen müssen leistbar sein. Wo ist hier die Grenze: bei 30% oder bei 40% des Einkommens? Auch das sollte diskutiert werden.

Erwin Flegler:

Ich arbeite mit in der Mieterinitiative gegen Sanierungsspekulation. Die Wohnungsnot besteht heute darin, daß etwa 40% der Haushalte gefährdet sind, überhaupt noch eine neue Wohnung zu bekommen angesichts der heutigen Preise. Der Grund liegt einerseits in der Förderungspolitik, aber auch in der Entwicklung im Altbaubestand in den letzten 5-6 Jahren. Vor ca. 10 Jahren begann man mit der Stadterneuerung und der Mangel war, daß es keine einheitliche Politik gab. Einerseits gab es z.B. in Wien das Postulat der Sanften Stadterneuerung, andererseits hat man verabsäumt, bestimmte Rege-

Verteilung der Steuergelder



Sozial sanieren!

lungsmechanismen entsprechend zu gestalten.

Das Mietrechtsgesetz ermöglicht, daß jede Wohnung aus der Preisbegrenzung herausfällt, wenn eine Standardhebung vorgenommen wird. Das führte dazu, daß der gesamte Althausbereich als Kapitalanlage freigegeben wurde. Es kam in der Folge zu einer massiven Umverteilung des Wohnungsbestandes von Einkommenschwächeren hin zu Einkommensstärkeren. Es gab zwei Ebenen: ein Haushalt mit durchschnittlichen oder unterdurchschnittlichen Einkommen konnte sich eine solche Wohnung nicht mehr leisten. Und sehr viele bewohnte Althäuser wurden von verschiedenen Kapitalwertungsgesellschaften gekauft, diese siedelten relativ brutal die alten Mieter ab, um das Haus lukrativ zu verwerten, das heißt, teuer zu vermieten.

Die Frage ist nicht, wie erhält man billigen Substandardwohnraum, sondern sie lautet: wie wird modernisiert, nach welcher sozialen Logik wird modernisiert? Erfolgversprechend war und ist, die Sanierung weitgehend den Mietern zu überlassen, also mieterseitig zu fördern. In den 70er Jahren war das so, heute ist das so gut wie weg. Die Sanierung wird für den Hauseigentümer so lukrativ gemacht, daß er sie kaum dem Mieter überläßt. Schlußfolgerung ist also eine Verwertungsbeschränkung für den gesamten Altwohnungsbestand und dessen Preisregelung.

Mietzinsregelung für alle Altbauwohnungen ist der Grundsatz. Die Frage stellt sich, durch welche Technik soll die Regelung erfolgen. Für die Beibehaltung der alten Kategorieregelungen sprechen zwei Gründe: der eine ist, daß eine gesetznormierte Obergrenze für den/die Mieter/in leichter zu durchschauen ist als Richtwerte, die nur mehr für Experten zugänglich sind. Der zweite Grund ist, daß bei der Diskussion um den angemessenen Mietzins zwei Dinge verkoppelt werden, die meines Erachtens nichts miteinander zu tun haben. Der Neubaumietzins ist eine Kostenmiete, die durch die jeweilige Förderungsbestimmung beeinflusst wird. Die Errichtungskosten stellen sich für Altbaumietwohnungen nicht, da diese bereits abgeschrieben wurden. Der einzige Kostenfaktor ist die Erhaltung des Hauses und nur der sollte zum Tragen kommen. Unklar ist auch noch, wie verbindlich die Angemessenheitsregelung sein wird - aber dies könnte sehr wohl technisch gestaltet werden.

In der Frage Kategoriemietzinse oder angemessene Mieten habe ich folgende Meinung: Wir sollten uns aus den oben genannten Gründen für die Beibehaltung der Kategorieregelung aussprechen. Man sollte aber andererseits nicht in den alten Fehler verfallen, daß man damit die Diskussion über den angemessenen Mietzins sozusagen der berufsmäßigen Politik überläßt. Ansonsten, wenn wir mit unseren Forderungen nicht durchkommen, entstehen dort dann Dinge, die man überhaupt nicht will. Das heißt, wir sollten sowohl die Beibehaltung des Kategoriemietzins verlangen, als auch in der Diskussion um die angemessenen Mietzinse präsent bleiben, die kommenden Vorschläge aufgreifen und uns einmischen.

Ernst Kaltenegger
(Gemeinderat der KPÖ in Graz):

In der Steiermark machen die Rücklagen der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften 2,5 Mrd.S aus, dafür kommen die Wohnungsbenützer auf. Diese Gesellschaften verrechnen z.B. auch Leistungen wie Bauaufsicht, die von anderen erbracht werden und verlangen 3% der Bausumme. Es existieren weitere Doppelverrechnungen. Zu kritisieren sind auch die Banken, die sich an diesem System gesundstoßen. Zu fordern wäre eine Finanzierung durch laufende Steuereinnahmen und nicht durch Banken. Auch Gemeinden müßten mehr Möglichkeiten erhalten, z.B. ein Vorkaufsrecht für Grundstücke. Die Forderung, daß die Städte und Gemeinden wieder selbst bauen, ist nach wie vor überlegenswert. Die Kommunen hätten wieder die Möglichkeit, selbst die Wohnungen zu vergeben, sie könnten wie bei anderen Sozialleistungen Subventionen geben und entsprechend eingreifen. Die Gemeinden könnten diese Wohnungen auch anders vergeben als z.B. die Gemeinnützigen, die ja zumindest kostendeckende Mieten verlangen.

Erwin Danner (Salzburg):

Großkoalitionär kann man sich schnell darauf einigen, daß man das Wohnungsproblem in den Griff kriegt. Die Frage für



**Kommunaler
Wohnbau
wichtig**



mich ist aber: Was bessert sich in der Realität? Ich sehe wenig Chancen für ein Weiterkommen angesichts EG und EXPO-Pläne.

Vielleicht sollte man einmal ein, zwei Musterbeispiele setzen, um Druck auszuüben.

Ich habe - gerüchteweise oder wahr, das weiß ich nicht - gehört, daß die KPÖ selbst einige Häuser hat, die anscheinend leerstehen oder verkauft werden sollen. Es wäre doch ein total gutes Beispiel, wenn man diese Häuser günstig vermietet, wie wir da diskutieren. Das könnte doch Druck auf Bund oder Land ausüben, die ja auch Häuser leerstehen und verfallen lassen.

Caspar Einem (AK-Wien):

Eines noch: der Kündigungsschutz ist eines der wesentlichen Mechanismen, um auch den Preisschutz zu gewährleisten. Im Koalitionspapier sind diesbezüglich einerseits gewisse Verbesserungen geplant, um bekannte Mißbräuche zu beseitigen. Andererseits gibt es auch Blöðheiten: das sind Ergebnisse von geschlossenen Kompromissen. Es ist allerdings Absicht, die Möglichkeit von Befristungen so zu formulieren, daß sie in der Praxis nicht wirken. Es werden zwei Befristungsmöglichkeiten geplant: Wohnungen, die im Hinblick auf eine bevorstehende geförderte Sanierung leerstehen (wobei es da bereits jetzt die Möglichkeit von 1-Jahres-Verträgen gibt) sollen von institutionellen Mietern wie z.B. Caritas befristet angemietet werden können. Der zweite Vorschlag wurde v.a. von der Steiermark verlangt, nämlich zusätzliche Befristungen zu ermöglichen. Das war zwar nicht beabsichtigt, aber in der Politik geschehen eben auch seltsame Dinge, ich möchte mich hier nicht im Detail verlieren. Wie das jetzt aussehen wird, entscheidet sich bis Monatsende.

Zur Preisbildung: Man sollte sich fragen, wer trägt eigentlich die Verantwortung, wenn Wohnen zu teuer wird. Heute existiert die Situation, daß der Bund die Verantwortung auf die Länder abschiebt. Genauso umgekehrt. Das Konzept, das jetzt mit der Angemessenheit, der Vergleichsmiete verfolgt wird, bringt zumindest die politische Verantwortlichkeit wieder auf einen Punkt: Wenn Wohnen im Land zu teuer wird, dann hat der Landesgesetzgeber versagt. Dieses Konzept ist zwar nicht ohne Risiko, aber ich sehe kein besseres. Ich sehe nicht, wie wir in absehbarer Zeit zu einer Wiedereinführung der

Kategorie A kommen können. Daher glaube ich, daß es sinnvoll ist, sich in die gesamte Diskussion einzumischen.

Sinnvoll ist auch, die Diskussion um „Wege aus der Wohnungsnot“ nicht nur objektbezogen zu diskutieren. Ich persönlich neige dazu, die Frage andersherum zu stellen: Was haben wir für Einkommenssituationen, wie verteilt sich das im Land, wieviel Leute sind das und was können die sich leisten? Und dann sollte man schauen, ob man entsprechendes hinstricken kann an Angebot. Nur wenn ich es so anlege, habe ich sofort eine Antwort; wenn ich anfangs, neue Förderungs- und Finanzierungsmöglichkeiten zu diskutieren, habe ich frühestens in 5 Jahren das erste Haus, das so gebaut worden ist. Ich brauche aber heute schon ein paar tausend.

Liesl Breitenfellner (Wien):

Es wurde in der Diskussion bereits auf das Problem der Angemessenheits-Feststellung hingewiesen. Diese Gutachten sind bereits jetzt - bei ehemaligen A-Wohnungen - immer sehr hausherrnfreundlich ausgefallen. Auf das will ich erstens hinweisen.

Angesprochen wurde auch der Erhaltungsbeitrag. Bis jetzt hatten Mieter die Chance, diesen nach 10 Jahren wieder zurückzubekommen. Jetzt soll er verfallen und Teil der Mietzinsreserve werden. Das heißt, der Hausherr kann sich das Geld behalten. Das war bereits jetzt eine lex Gemeinde Wien, der Gemeindemieter hatte geringe Chancen, diese Beiträge zurückzubekommen. Und wenn es so durchgesetzt wird, wie geplant, macht das eine saftige Erhöhung der Mietzinse aus.

Die Frage bei Selbsthilfegruppen stellt sich insofern auch, ob hier auch Schwächere gefördert werden oder ohnehin nur jene, die sich auch eine Eigentumswohnung leisten können.

Willi Andel

(Mieterbeirat im Wohnpark Alt-Erlaa in Wien):

Ich glaube, daß in Österreich nach dem 2. Weltkrieg ein Grundstein für die heute bestehende Wohnungsnot gelegt worden ist. 1967, 1968 hat die österreichische Sozialdemokratie den Gedanken von der „Wohnung als Menschenrecht“ aufgegeben und den Gedanken von der „Wohnung als Ware“ angenommen. Diesen Wandel kann man heute realistischweise nur versuchen, erträglicher zu gestalten. Wir haben zuwenig

**Förderung für
einkommens-
schwache
Selbsthilfe-
gruppe**



Macht, die Idee „Wohnen als Menschenrecht“ durchzusetzen.

Es gibt meiner Meinung nach zwei Ansätze, mit der Wohnungsnot fertigzuwerden.: auf der einen Seite, vorhandene Wohnungen besser zu nutzen und auf der anderen Seite, neue zu bauen.

Eigentumsbildung - wie von der Koalition geplant - ist kontraproduktiv, sie sollte verhindert werden. Denn dies dient nur dazu, Wohnraum als Kapitalanlage und nicht zur Befriedigung menschlicher Bedürfnisse zu betrachten.

Ein Wort zum Weitergaberecht: Der Mieter von geförderten Wohnungen holt sich am Wohnungsmarkt, wenn er die Wohnung weitergibt, exorbitante Ablösen. Das muß durchbrochen werden. Für den Nachmieter ist es völlig irrelevant, ob die Genossenschaft oder der Vermieter einen nichtberechtigten Gewinn einstreift.

Es ist sicher wünschenswert, bei Schaffen von Wohnraum auch mit kleinen Initiativen wie Gebäude umzuwandeln vorzugehen. Aber die Lösung der Wohnungsprobleme betrifft das nur marginal. Man braucht trotzdem auch andere Formen wie den industriellen Wohnbau. Im Wohnpark Alt-Erlaa sind doch Anregungen geschaffen worden, die man auch künftig nicht aus dem Auge verlieren soll. Das Zersiedeln von Grünland ist sicher die flächenfressendste und unwirtschaftlichste Form von Bauen. Langfristig kann das nicht die Lösung sein. Und die Wohnkosten in dem Bau, in dem ich wohne, sind sehr günstig - das ist mit ein Grund, warum dort die Wohnungen zu 100% belegt sind.

Leo Furtlehner (KPÖ-Gemeinderat in Linz):

In Linz wurde letztes Jahr eine Studie über Sozialpolitik von Univ. Prof. Talos präsentiert. Diese Studie sorgte für Aufsehen, obwohl sie wegen ihrer Brisanz längere Zeit von der SPÖ zurückgehalten wurde. Die Studie besagt, daß es einen großen Mangel an billigen Wohnraum gibt. Dieses Problem zu lösen müßte also Priorität haben.

Ein wesentlicher Angelpunkt, um regulierend einzugreifen, besteht für mich im Erhalt und in der Ausdehnung der Kategoriemietzinse.

Laut Wohnbaubericht der oö Landesregierung wurden zwischen 1980 und 1989 an Eigenheimen und Eigenheimen in der Gruppe 24 168, an Eigentumswohnungen 9457, an Miet-

wohnungen aber nur 7651 gefördert, d.h. der größte Teil der Förderungsmittel floß nicht in den notwendigen Mietwohnbau.

Die Ausgaben in OÖ für Wohnbeihilfen stiegen von 1980 bis 1988 von unter 300 Mill. auf fast 800 Mill.S, d.h. Wohnungen sind so teuer, daß sie vom Durchschnittsyrdiener nur mit diesen Beihilfen leistbar sind. 1980 war das Verhältnis von Beihilfen für Eigentum und Mietwohnungen in etwa gleich; 1989 war das Verhältnis von 2/3 für Eigentum und 1/3 Miete, also auch hier fließen die meisten Mittel in Eigentum. Diese Zahlen belegen die Fehlentwicklung in der Wohnungspolitik.

Ich glaube, daß bezüglich leerstehendem Wohnraum Maßnahmen nötig sind. Aber Anreize durch Lockerung des Kündigungsschutzes finde ich bedenklich. Vom Gesichtspunkt des sozialen Wohnbaus muß die Forderung nach öffentlichen Mitteln eindeutig Vorrang haben.

Der Bund hat durch die Verländerung der Wohnbauförderung seine Kompetenzen an die Länder abgegeben, und die Gemeinden - außer in Wien - haben sich vom Wohnbau verabschiedet. Außerdem hat z.B. Linz 5800 eigene Wohnungen bezüglich Verantwortung oder Vergabe an eine mehrheitlich der Stadt gehörende Wohnungsgenossenschaft übertragen und dadurch die politische Verantwortung abgeschoben. Die Stadt beschränkt sich nur mehr auf Zuschüsse oder die Bereitstellung von Grundstücken. Ich sehe nicht ein, daß auf der einen Seite z.B. Linz 1 Mrd.S für ein Ausstellungszentrum - an verlorenen Baukosten - ausgibt, obwohl auch Wirtschaftsförderung keine explizite Gemeindeaufgabe ist. Und auf der anderen Seite sagt man: Wohnungspolitik ist keine Aufgabe der Stadt. Der Kampf um soziale Wohnungspolitik heißt also auch ein Kampf um Umverteilung.

Eva Wagner:

Wenn jetzt in den Regierungsplänen ein einheitliches Bundeswohngesetz vorgesehen ist, so entspricht das auch einer alten Forderung von uns, da sich ja nur mehr Fachleute in dem ganzen Wulst von Gesetzen auskennen. Wenn jetzt eine Zuständigkeit der Länder vorgesehen ist, so darf nicht unberücksichtigt bleiben, welche Gelder Bund, Länder oder Gemeinden zur Verfügung haben. Wenn die Länder jetzt zuständig werden und gleichzeitig aber weniger



**Industrieller
Wohnbau
notwendig**



Förderungsmittel vom Bund erhalten, so darf man diese Zusammenhänge nicht übersehen. Sonst führen wir vielleicht in Zukunft den politischen Kampf auf Länderebene und übersehen die Verantwortung des Bundes. Und beim Bund werden ja zur Zeit viele politische Entscheidungen getroffen, sei es bezüglich Budgetpolitik, EG-Voranpassung oder Finanzausgleich-Neugestaltung. Diese Zusammenhänge und entsprechende Forderungen in die Diskussion eines neuen Wohngesetzes einzubringen, wird auch an uns liegen. Und wenn dieses Gesetz bis Mitte 1992 stehen soll - ich bin zwar skeptisch - so müssen wir heute mit unserer Arbeit beginnen, daß da nicht wichtiges abgebaut wird.

Tom Schmid (Sozialreferent der KPÖ)

Ich halte die Formulierung, es müsse Substandard-Wohnungen für sozial Schwache geben, in dieser Form für zumindest unbrauchbar. Ein Großteil sozial schwacher Menschen, nämlich ältere, pflege_bedürftige Personen würden vielmehr Wohnungen der Kategorie A benötigen: wer älter ist, kann schwer oder kaum das Klo am Gang benutzen und Wasser von der Bassena holen und braucht daher beides in der Wohnung. Wer älter und ungelenkiger ist, kann sich schwer am Waschbecken waschen und benötigt daher ein Badezimmer. Wer älter ist, kann schwerer Brennmaterial holen und benötigt daher eine moderne Zentralheizung.

Ich gebe zu bedenken, daß in Österreich etwa 200.000 Menschen, die ständiger oder regelmäßiger Pflege und Hilfe benötigen, in Privatwohnungen leben - sehr oft nicht mit dem hier eingeforderten „A-Standard“. Für viele pflegebedürftige Menschen sind gerade die substandardisierten Wohnbedingungen der Grund, ins Alten- oder Pflegeheim wechseln zu müssen. Wäre es nicht klüger, die Wohnungen materiell zu verbessern, also auf einen höheren Standard zu heben und dennoch Formen zu finden, daß ihre Kosten sozial verträglich und vertretbar sind? Zum Beispiel durch Subjektförderung. Eine Subjektförderung, die in Pensionisten- oder Pflegeheimen heute bereits durchaus üblich ist, denselben Menschen für gute Privatwohnungen allerdings nicht gewährt wird - obwohl das nicht nur menschlicher, sondern oft auch deutlich billiger wäre. Hier besteht noch so viel Nachdenkbedarf, auch unter Linken, daß ich von einer Pauschalformulierung vom nötigen niedrige-

ren Wohnungsstandard für „sozial Schwache“ nur abraten kann. Aus der Sicht der Wohnqualität ist das Verschwinden von Substandardwohnungen vom Markt sogar zu begrüßen. Alles andere wäre zynisch.

Hannelore István:

Billiger Wohnraum soll nicht Substandard-Wohnraum heißen. Aber ein privater Hausherr wird kaum moderne Wohnungen herstellen und diese billig vermieten. Die Aufgabe, billigen und zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen, ist eine von Ländern und Gemeinden. Und hier ist einiges schief gelaufen. Wenn man aus Graz z.B. hört, daß Gemeindeförderungen nach einem Jahr wieder zurückgegeben werden oder nicht vermietet werden können, so stimmt vieles nicht. Wien hat in der Vergangenheit gezeigt, wie es gehen könnte: der Karl-Marx-Hof ist doch europaweit berühmt.

Bad und Heizung ist zeitgemäß, aber ob im geförderten Wohnbau ein Schwimmbad am Dach oder eine Sauna nötig ist, möchte ich bezweifeln. Es ist Aufgabe der öffentlichen Hand, billigen und zeitgemäßen Wohnraum bereitzustellen. Denn überlassen wir es den Privaten, überlassen wir es den Banken - und dann wirds wieder teurer.

Herbert Kandel:

Ein Faktor der Verteuerung im geförderten Wohnbau ist das Architektenhonorar. Dieses steht in einem bestimmten Prozentsatz zur Summe der Baukosten. Ich würde anderes vorschlagen: daß man von der Höchstsumme an Förderung ausgeht und das Honorar des Architekten sogar durch eine Prämie aufstockt, wenn sie einsparen. Dies wäre ein Anreiz. Um das Gegenteil aber zu vermeiden, daß billig gleichzeitig schäbig ist, muß eine demokratische Begleitkontrolle stattfinden. Daß durch eine Verankerung des Grundrechtes auf Wohnen in der Verfassung schon etwas erreicht wird, glaubt ja keiner. Aber wenn das Wohnen verankertes Recht wäre, könnte nicht so einfach ein anderes Recht, nämlich das Recht auf Eigentum, vorrangig gehandhabt werden. In Extremen, z.B. bei Hausbesetzungen, könnte die eine oder andere Form durch das Grundrecht Wohnen gedeckt oder zumindest gleichwertig behandelt werden. Also von dieser Forderung sollte nicht abgegangen werden.



Engelbert Kretsch :

Als Mieterbeirat ist man an Statuten gebunden. Aber wenn man dann zu einer Magistratsabteilung gehen muß, helfen einem die Statuten nicht, denn die haben ein Gesetz. Da gibt es schon viele Probleme.

Ein Wort zur Kontrolle: wichtig wäre - weniger die Architekten - sondern auf der Baustelle zu kontrollieren. Ich habe selbst gesehen, daß einer mit fünf Säcken Zement weggefahren ist. Er sagte, er muß auf eine andere Baustelle, aber wer weiß, ob das stimmt. Hier müßte mehr kontrolliert werden.

Werner Silbermayr:

Es wurde die Frage gestellt, ob sich auch sozial Schwache in Selbsthilfe geförderten Wohnraum schaffen können. Man müßte definieren, was ist sozial schwach. Wenn ich ein neues gefördertes Haus baue, so muß ein Mieter 10% Eigenmittel bezahlen, 90% sind aus diversen Darlehen gespeist. Bei einer 80m² Wohnung muß ein Mieter ca. 120.000 S an Eigenmittel aufbringen. Dazu gibt es aber ebenfalls Subjektförderung, sprich Eigenmittellersatzdarlehen. Die Hauptkosten sind die Grundkosten, diesen Anteil muß der Mieter voll zahlen: bei oben genannter Wohnung können das 200.000 S sein, je nach Lage. Die Gemeinde könnte hier Baurechtsgründe zur Verfügung stellen, dann würden diese Grundkosten für den Mieter wegfallen.

Eigentumswohnungen sind schlechter gefördert, hier müssen 20% Eigenmittel bezahlt werden. Hier ist auch die Mehrwertsteuer bei Baukosten zu bezahlen, bei Mietwohnungen nicht.

Ich möchte eines zum Wohnpark Alt-Erlaa nachtragen: dort wurde zwischen 400 und 600 Mill.S nachgefördert. Denn als



der Bau mit den normalen Förderungssätzen fertig war, waren die Wohnungen nicht zu vermieten. Ich sehe die Nachförderung positiv: es beweist, daß das Förderungssystem nicht so starr ist und durchaus etwas zu erreichen ist.

Es gibt heute bereits Bauherren, die den Architekten Prämien bezahlen, wenn günstiger gebaut wird. Die Gemeinde Wien macht das nicht, da sie den Architekten von den Kosten her entmündigt. Der Architekt gibt seinen Entwurf ab und dann liegt die Verantwortung bei der Gemeindebürokratie selbst.



Berichte aus den Arbeitskreisen

Arbeitskreis I: Förderungspolitik/Sozialer Wohnbau

Bericht: Herbert Kandel
(Bundesobmann des österreichischen
Mieterschutzverbandes)

Wir beschäftigten uns zuerst mit der Begrifflichkeit sozialer Wohnbau und sind übereinstimmend zu folgenden gekommen. Sozialer Wohnbau das basiert auf der Grundlage einer gesellschaftlichen Verantwortung für die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit zeitgemäßen Wohnraum. Wir haben eine Bundesleistung an Wohnbauförderung von siebzehn Milliarden Schilling, diese sind in den letzten Jahren gekürzt worden. Eine wertberichtigte Aufstockung ergäbe heute fünf- und zwanzig bis sechsundzwanzig Milliarden Schilling im Jahr, die aus Bundesmitteln geleistet werden sollen. Da die Wohnbauförderung verländert und die soziale Treffsicherheit überhaupt nicht mehr gegeben ist, sollen zusätzliche Mittel nicht in gleicher Weise verwendet, sondern über ein Bundeswohnbausonderprogramm zielstrebig dort eingesetzt werden, wo akute Wohnungsnot ist. Damit berücksichtigen wir die wichtigste Schicht der Anspruchsberechtigten, die nicht über die Möglichkeit verfügen, hohe Einstiegskosten wie zum Beispiel Eigenmittel zu erlegen. Das heißt, die Mittel zur Finanzierung eines Wohnbaus so einzusetzen, daß die nachherige Belastung nur mehr für die ganz normale Erhaltung und Verwaltung des Wohnhauses erforderlich ist.

Des weiteren müssen wir denken an die Bedürfnisse von Bevölkerungsschichten, die durchaus bereit wären, auch für besseres Wohnen etwas zu leisten und es auch könnten, allerdings nicht mit der bisherigen Politik der dauernden Verschlechterung, der immer höheren Belastung durch Privatfinanzierung. Durch entsprechende Aufstockung der Wohnbauförderung - könnte diese Bauleistung bewerkstelligt werden. Wie soll das jetzt ausschauen bei Objektförderung und Subjektförderung? Man muß eines sehen. Die Objektförderung hat den Nachteil, daß sie gießkannenmäßig - über die unter-

schiedliche Einkommensverhältnisse hinaus - ausschüttet und dadurch zu mancher Ungerechtigkeit führen kann. Die Subjektförderung hat ihrerseits wieder den Nachteil, daß sie - wenn sie zu stark ausufert - jeden Druck in Richtung des Explodierens der Wohnkosten beseitigt. Das haben wir in der benachbarten Bundesrepublik schon erlebt. Also dieses Spannungsfeld muß man berücksichtigen.

Das zweite Spannungsfeld, das wir hier besprochen haben, ist das Spannungsfeld zwischen den Förderungsobjekten. Und wir kamen zur Überzeugung, daß dort, wo Wohnungsnot besteht, die Förderung in erster Linie in Richtung Mietwohnung, der kommunalen und der genossenschaftlichen Mietwohnung gehen muß. Bei der genossenschaftlichen Mietwohnung muß durch Gesetzesnovellierung noch einiges geschehen, daß die Kostenexplosion nicht dazu führt, daß es immer teurer wird. Ob Wohnungseigentum gefördert werden soll, soll nur dort diskutiert werden, wo keine akute Wohnungsnot herrscht. Wir finden es nicht akzeptabel, daß unter dem Titel „sozialer Wohnbau“ über die Wohnbauförderung - wie es jetzt im Koalitionsabkommen vorgesehen ist - genossenschaftlicher Mietwohnraum nach zehn Jahren zum Erwerb ins Wohnungseigentum angeboten werden soll. Wir sind der Meinung, daß überhaupt alles was mit öffentlichen Geldern gefördert worden ist, auf Dauer sozial gebunden bleibt. Es ist nicht einzusehen, daß öffentliche Gelder dazu aufgewendet werden, daß, einmal früher, ein anderes Mal später, dieses Wohnobjekt in die spekulative Verwertung hineingehen soll.

Wir sind also der Meinung, daß alternative Formen durchaus förderungswürdig sind, selbst wenn sie derzeit noch nicht einmal einen Ansatz für Lösungen bieten. Aber gewisse wegweisende Funktionen können diesen alternativen Formen nicht abgesprochen werden. Auf der anderen Seite muß man sich dagegen verwehren, daß Protzobjekte, die heute von höchster Fremdenverkehrsattraktion sind, mit Förderungsmitteln noch subventioniert werden, wenn Wohnungsnot herrscht.

Es gibt hier verzweifelte Versuche in unserem Land, an billiges Geld heranzukommen, um diese Lücken - entstanden durch Kürzung der Wohnbauförderung - aufzufüllen. Da gibt es zum Beispiel die Vorschläge, Gelder, die heute in die private Altersvorsorge hineingelangen, der Wohnbaufinanzierung

**Bundeswohnbau-
Sonder-
programm**

**Einmal
gefördert -
immer sozial
gebunden**



zuzuführen, in der Erwartung, daß hier niedrigere Zinsenbelastungen sind als normalerweise. Wir geben dabei zu überlegen, daß alle Gelder früher oder später der Gesetzmäßigkeit der Kapitalverwertung unterliegen und daß es im wesentlichen, niedrig verzinstes Geld im Privatbereich nicht geben wird bei diesem Zinsenauftrieb, oder es geht auf Kosten der Anleger. Das sind dann die die auf die Altersversorgung sparen, das wäre auch sozial nicht wünschenswert. Das heißt, es bleibt nichts anderes übrig, daß die staatliche Regulierung bei der Förderung und bei der Mietzinsregulierung ansetzen muß.

Arbeitskreis II:

Bestandspolitik/Mietzinsbildung

Bericht: Hannelore István (Landessekretärin des österreichischen Mieterschutzverbandes)

Das Recht auf Wohnung ist in der Verfassung nicht verankert. Wenn wir das Recht auf Wohnen in der Verfassung verankern, dann gäbe es über dieses Recht einen anderen Zugang zum Wohnen. Das finden wir unbedingt erforderlich.

Bei den Miethöhen gehen wir davon aus, daß eine Summe von fünfzehn Schilling pro Quadratmeter erforderlich ist um den Bestand zu sichern. Dann kommen noch fünfzehn Schilling für die Betriebskosten dazu, daß ergäbe einen Quadratmeterpreis von dreißig Schilling. Bei einem Durchschnittseinkommen von zehntausend Schilling im Monat pro Person z.B. würden das in etwa zwanzig Prozent des Monatseinkommens betragen. Wir sind der Meinung, das Wohnen sollte fünfzehn Prozent des Einkommens, des Familiennettoeinkommens nicht übersteigen. Liegen die Wohnkosten darüber, müßte eine Subjektförderung Platz greifen. Subjektförderung sieht immer so ein bißchen nach Almosen aus. Almosen wollen wir an und für sich nicht. Wenn aber das Recht auf Beihilfen verankert ist und jeder dieses Recht in Anspruch nehmen kann, soweit er die finanziellen Voraussetzungen erfüllt, dann würde das einer gewissen Mildtätigkeit die Spitze nehmen.

Des weiteren haben wir festgestellt, daß dieses ganze Förderungswesen für die Mietzinse sehr undurchsichtig ist., Die Mietbeihilfen, Wohnbeihilfen und was es da alles gibt,



müßten also vereinheitlicht werden, daß wirklich jeder damit umgehen kann.

Ferner diskutierten wir das Problem der leerstehenden Wohnungen. Es heißt 25.000 Wohnungen sind tatsächlich leerstehend. Wir könnten uns zum Beispiel vorstellen, daß, wenn ein Mieterbeirat, der für alle Häuser geschaffen werden soll, diese leerstehenden Wohnungen meldet. Ob sich der Verwaltungsaufwand lohnt bei 25.000 leerstehenden Wohnungen, müßte noch überprüft werden. es gab auch Zahlenangaben von 100.000 leerstehenden Wohnungen.

Bei der Finanzierung der notwendigen Erhaltungsarbeiten überlegten wir zuerst eine Wohnbausteuer, gelangten dann aber zum Reparaturausgleichsfonds. Dieser könnte die notwendigen Erhaltungsarbeiten abdecken, allerdings nicht als einzuhebender Betrag, der dann irgendwie verteilt wird, sondern wir möchten, daß dieser Reparaturausgleichsfonds an das Haus gebunden ist. Wir sind nicht dafür, alle Substandardwohnungen zu beseitigen. Wo Wohnungsverbesserungen nicht möglich sind, sollten diese immer noch vorhandenen Substandard-

Keine Almosen



wohnungen gemeinnützigen Vereinigungen zur Verfügung gestellt werden, die diese dann für soziale Härtefälle oder sozial Bedürftige verwenden könnten.

Wir diskutierten auch Mietzinsobergrenzen und sprachen uns für eine Begrenzung nach oben hin aus. Ob Kategorien oder Berechnung nach Wohnnutzwerten müßte noch diskutiert werden. Beeinträchtigungen der Wohnqualität sollten allerdings doch berücksichtigt werden. Es ist also eine Wohnung am Gürtel sicherlich für den Wohnwert nicht gleichzusetzen wie eine Wohnung komplett im Grünen.

Darüber hinaus diskutierten wir das Problem, daß Leute in geförderten Wohnungen wohnen, die diese geförderten Wohnungen durchaus nicht mehr notwendig haben. Für diese Leute sollte auch die Miete angehoben werden. Wir könnten uns also eine generelle Möglichkeit vorstellen: Fünfzehn Prozent des Einkommens für Wohnen zu verwenden.

Wir sprachen auch über die Sanierung der Häuser, und zwar sowohl auf die Sanierung wie auch auf die reinen Erhaltungsarbeiten. Hier finden wir, daß die Mietzinsobergrenzen bei den Erhaltungsarbeiten wieder eingeführt werden müßten. Wir könnten uns vorstellen die Begrenzung derart durchzuführen: Erstens nach den Baukostenindex, zweitens nach dem Alter des Hauses, drittens nach der Nutzfläche des Hauses. Weil sicher ein großes Haus anders zu renovieren ist, als ein kleines.

Kurzmietverträge lehnen wir prinzipiell ab, obwohl uns klar ist, daß die Geschichte mehr oder weniger gelaufen ist. Wir meinen nämlich, daß also bei Sanierungen bereits jetzt die Möglichkeit besteht, Einjahresverträge abzuschließen, und eine weitere Ausweitung nur dazu dient, daß irgendwann einmal kein Mensch mehr einen unbefristeten Mietvertrag bekommen wird. Wenn wir diese Kurzzeitmieten bei Sanierungshäusern nicht verhindern können, muß man Überprüfungsmöglichkeiten schaffen, um sicherzustellen, daß diese Wohnungen tatsächlich nur kurzzeitig vermietet werden, bis die Sanierung Platz greift. Das war also im Großen und Ganzen unser Ergebnis.



Arbeitskreis III: Stadtentwicklung/Raumplanung

Bericht: Heinz Schoibl

(Sozialpolitischer Arbeitskreis Salzburg)

Wir sind im Raumordnung - Stadtentwicklungsarbeitskreis davon ausgegangen, daß es mit dem Raumordnungsgesetz ein sehr stark ausgeprägtes interventionistisches Instrumentarium gibt, das vorschreibt, daß eine qualitativ gute geschlossene Siedlungsentwicklung bei gleichzeitiger Wahrung der sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen etc. Bedürfnisse, gewährleistet werden soll. Wenn man diese Zielsetzung dem entgegensetzt, was in den letzten zwanzig Jahren im Bereich Stadtentwicklung - Raumordnung entstanden ist, können wir schlicht und einfach sagen: dieses Instrumentarium hat in der Form nicht funktioniert, die Ergebnisse der Stadtentwicklung sind im Gegenteil katastrophal. Die Entwicklung ist im wesentlichen auf Zersiedelungen und auf Funktionsentmischungen hinausgelaufen. Die geschlossene Siedlungsentwicklung, die anvisiert worden wäre, schaut so aus, daß der Großteil der Neubautätigkeit außerhalb von Siedlungsgebieten vor sich geht. In einzelnen Gemeinden sind es bis zu siebzig oder achtzig Prozent der Neubautätigkeit, die überhaupt im Grünland erfolgt. Die unmittelbaren Folgen dieser Entwicklung sind auch bekannt. Zersiedelung bedeutet enorme Verteuerung der gesamten Infrastrukturkosten. Zersiedelung bedeutet den Verschleiß von Grünflächen, daß heißt, den Verlust von Erholungsflächen- und räumen.

Dieses Versagen der Raumordnungspolitik kann man auf zwei Gründe zurückführen. Grund eins ist, daß man den gesamten Bereich des Bodenmarktes der kapitalträchtigen Verwertung ausgesetzt hat. Und Punkt zwei ist, daß der Staat im wesentlichen darauf verzichtet hat, die Interventionsmöglichkeiten, zu nutzen. Das heißt, man hat eben weitestgehend zugeschaut, wie über die Faktizität des Kapitals und des Besitzes und des Kapitalinteresses Stadtentwicklung abseits von jeder Planung erfolgt ist.

Die Grundfrage einer Neuorientierung von Raumordnung von Stadtentwicklungspolitik lautet schlicht und einfach: ist es möglich, eine Verfügung über Grund und Boden herzustellen?

**Zersiedelung
verteuert
Infrastruktur-
kosten**



Verfügung über Grund und Boden

Ist es möglich, über eine Verfügung durch die öffentliche Hand Zweck, Nutzen und Preisbindung von Bauland, von Grund und Boden eben vorzunehmen? Wenn diese Grundfrage nicht gelöst ist, sind die ganzen Planungsansätze, so partizipativ sie im einzelnen dann auch sein mögen, so sehr sie auch qualitative Aspekte der Stadt- oder Siedlungsentwicklung berücksichtigen, mehr oder weniger Makulatur. Weil man dann zwar wunderbar planen kann, nur die Fakten der tatsächlichen Verbauung und der tatsächlichen Nutzung werden woanders getroffen. Die Auswirkungen der Expo-Orientierung in Wien und die EG-Annäherung insbesondere in den westlichen Bundesländern und Ballungsgebieten haben eben ganz klar gezeigt, daß diese beiden perspektivischen Ansätze massive Steigerung der Kapitalverwertungsinteressen gerade auch des Baulandes und im Grund und Bodenbereich bewirkt haben. Die ohnedies sehr schlecht ausgestatten oder sehr schlecht genutzten Interventionsmöglichkeiten via Raumordnung sind zur Gänze überfordert worden. Die öffentliche Hand schaut nur zu, was durch diese Spekulationsanreize für Auswirkung, auf künftige Stadtentwicklung, auf künftige Siedlungsentwicklung zukommt.

In dem Zusammenhang haben wir dann im Arbeitskreis zwar relativ kurz diskutiert ob die alten Leitbilder von Siedlung- und Stadtentwicklung noch stimmen. Ob man sagen kann: es gibt ein linkes Modell von erwünschter Stadtentwicklung. Wir sind nicht ganz auf einen Nenner gekommen. Unter anderem, weil die Frage der Verdichtung von Bestandsstrukturen, von Siedlungsstrukturen immer eine Frage ist, wie schauen dann die qualitativen Aspekte von Verdichtungspolitik aus? Heißt das, man muß jetzt bis zwanzig oder dreißig Stockwerke in die Höhe gehen? Heißt das, man verliert in den innerstädtischen Bereichen auch die letzten Grünlandreserven oder Möglichkeiten, die vorhanden sind? Wir haben das dann eher als Kompromiß gekoppelt, daß wir gesagt haben, wesentlich wäre eine Orientierung am Modell der kleinräumigen Verdichtung, der kleinräumigen Mischung von Funktionen bezüglich Wohnen, Arbeiten, Freizeit. Das heißt, Verdichtung muß mit einer Infrastrukturentwicklung gekoppelt werden. Wobei man insbesondere auch in der Diskussion darauf hingewiesen haben, daß sich durch die demographische Entwicklung, durch den steigenden Anteil an



älteren Personen, qualitativ neue Anforderungen an eine soziale Infrastruktur ergeben. Das wäre die Zielorientierung hin zu einem Leitbild städtischer Entwicklung, das im wesentlichen nicht Stadterweiterung, sondern Ausbau und Verbesserung der Bestandsstrukturen vorsieht. Und auf dieser Grundlage dann eventuell Erweiterungsschritte oder größere Neubauaktivitäten erst zu starten, wenn mit dieser bestandsverbessernden Politik nicht das Auslangen gefunden werden kann.

Wesentliche Anforderungen an diese Orientierung der Raumordnung und Stadtentwicklung sind auf qualitativer Ebene zu legen, daß man ausreichend Information braucht über die Möglichkeiten dieser Verdichtung, über den Bedarf an Verbesserung insbesondere der Infrastruktur; daß man Verkehrskonzepte und soziale Infrastrukturkonzepte diesem Ziel unterordnet; und daß zwar auf der einen Seite Planung, Grundlagenenerhebung betrieben wird, die sich partizipativ und auf Mitsprache der potentiellen Nutzer und Bewohner ausrichtet.

Wobei wir am Schluß wieder zur Gretchenfrage der Raumordnung gekommen sind. Auch dieses Modell einer künftigen Stadtentwicklung wird nur gehen, wenn sich die öffentliche Hand Verfügungsmöglichkeiten über Grund und Boden wieder zurückholt, sich Interventionsmöglichkeiten und Freiräume schafft, um eben eine Preisbildung und eine Nutzenbildung von Grund und Boden durchzusetzen. Und die Frage, wie man diese neue Interventionslust der öffentlichen Hand herstellen kann, und was wir dazu beitragen können, um das Verständnis und den Willen zur aktiven Politik zu erzeugen, da sind wir ein bißchen angestanden. Abschließend wurde noch diskutiert, welche Chancen derzeit Bürgerinitiativen haben. Mit Bedauern wurde festgestellt, daß die meisten Bürger - Beteiligungsmomente sich derzeit darauf fixieren, was sie nicht wollen. Sie sind weit weg davon, auch wirklich konstruktiv und planerisch Maßnahmen zu setzen und einzufordern, die nicht nur im Vermeidungsverhalten bestehen.

Mitsprache der BewohnerInnen



Arbeitskreis IV: Wohnqualität

Bericht: Edges Raunacher

(Mieterinitiative gegen Sanierungsspekulation Wien)

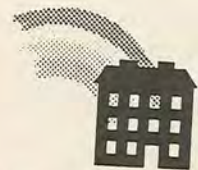
Der Arbeitskreis vier, der sich mit Wohnqualität beschäftigte, hat zunächst einmal überlegt, ob man auf Grund der allgemeinen Probleme, die mit der Wohnversorgung bestehen, es gehörig ist, über Wohnqualität, Wohnzufriedenheit grundsätzlich zu sprechen. Wobei sich Wohnqualität nicht nur auf die eigenen vier Wände, die eigene Wohnung bezieht, sondern darüber hinaus sowohl die Hauskommunikation und das ganze räumliche und soziale Umfeld einbezieht.

Es bestand Einhelligkeit darüber, daß die Qualität umso besser ist je stärker der Bezug der einzelnen Bewohner zum Haus, zu seiner Wohnung und je stärker die Selbstorganisation von Bewohnern ist. Ausgehend von der Siedlerbewegung der Zwischenkriegszeit haben wir festgestellt, daß, je mehr die Angelegenheiten kommunalisiert wurden, desto unpersönlicher wurde der Bezug, und desto mehr Leute beplant wurden, desto schlechter wurden auch die Voraussetzungen, um Wohnqualität zu erreichen.

Eine der zentralen Forderungen die sich daraus ergeben hat, ist der Aufruf zur Selbstorganisation von Bewohnern, wobei es jetzt zwei Bereiche gibt. Das eine ist der Altbereich, der bereits bewohnt ist. Das zweite, der stärker diskutiert wurde, ist der Bereich von Neubauten. Da wurden zum Teil die Beispiele durchdiskutiert, die Werner Silbermayr am Vormittag erwähnt hat, und die Forderung aufgestellt, daß es Informations- und Animationsstellen für Selbstorganisationsgruppen geben sollte. Die gibt es zu wenig. Es gibt zuwenig Information, welche Möglichkeiten überhaupt bestehen. Und um hier überhaupt etwas in Gang zu bringen, wäre das eine der wichtigen Sachen.

Diskutiert wurde weiters, ob über die Art der Förderung hier Einfluß genommen werden kann. Es ist da zu keiner Lösung gekommen. Überlegt wurde eine reine Individualförderung, als Extrembeispiel der Wohnbauschek. Man bekommt Geld und kann sich dann entsprechend eine Wohnung suchen. Darüber haben wir keinerlei Ergebnis gefunden, nur insofern, wie es möglich wäre, über die Wohnbauförderung, für die Vergabe von Wohnbauförderungsmitteln, Qualitätskriterien verstärkt

**Selbst-
organisation der
BewohnerInnen**



einzubauen. Weiters wurde vorgeschlagen zur Möglichkeit der Selbstgestaltung des eigenen Wohnbereiches ist es notwendig, bei Neubauten, soweit es möglich ist, die zukünftigen Bewohner so bald als möglich in die Planung einzubeziehen. Es könnte auch ein Preiskriterium sein, die Neubauten nicht unter Umständen komplett fertigzustellen, sondern das bestimmte Ausbauarbeiten in Selbsthilfe von den Bewohnern gemacht werden können und gleiches auch bei Altbauten, die saniert werden. Diese werden in der Regel auch unter Berücksichtigung von Förderungen komplett fertiggestellt und es besteht keine Möglichkeit, daß der künftige Bewohner gestaltend eingreift. Das wäre hier ohneweiters möglich.

Was weiter als wichtiger Punkt angesprochen wurde, ist, daß Wohnen sehr oft gar nicht den Benutzern als Qualität so bewußt ist, wie es sein sollte. Es wurde da die Forderung auf verstärkte Wohnerziehung und zwar bereits in der Schule gestellt. Wobei diese „Wohnerziehung“ jetzt nicht nur klarlegen soll, daß Wohnen schöneres einrichten bedeutet, sondern eben über das Einrichten hinaus sich auf das ganze Umfeld bezieht. Und auch hier Bewußtsein zu erwecken und darauf zu bauen, mit dem Ergebnis, daß sich dann Leute in diesen Prozeß auch tatsächlich einmischen können und es auch wollen.

Vorstellung :

Volksbegehren gegen die neue Wohnungsnot

Erwin Flegler

Es ist vermutlich allen bekannt, daß es in den letzten Jahren in verschiedenen österreichischen Städten Initiativen gegeben hat, teils von Mieter/innen, teils auch in Zusammenarbeit mit Mieterorganisationen, um etwas gegen die zunehmende Schwierigkeit von Einkommensschwächeren überhaupt eine Wohnung zu finden, zu unternehmen. Diese Gruppen haben sich seit September letzten Jahres lose vernetzt, um eben ein gemeinsames Projekt österreichweit durchzuführen. Es hat sich gezeigt, daß diese Arbeit durch mehrere Jahre hindurch mit ein Grund war, daß die Wohnungsnot auf der Ebene der politischen Entscheidungsträger wahrgenommen wurde und daß es

**„Wohn-
erziehung“
notwendig**



jetzt im Regierungsprogramm steht. Ich möchte nur daran erinnern, wie das Koalitionsabkommen vor vier Jahren - als die Probleme ja zumindest im Ansatz bekannt waren - ausgeschaut hat. Damals wurde die Überführung der Wohnungsversorgung in Marktmechanismen, Eigentumbildung und diese Dinge mehr angestrebt. Diesen Bewußtseinswandel und diese Bewußtseinsänderung hätte es - behaupte ich - ohne diese Initiativen und ihre Arbeit in den letzten vier Jahren nicht gegeben. Und aus dem Grund heraus waren wir der Meinung, daß es unumgänglich sein wird, daß die Interessenten derer, die von ihrem Einkommen her nicht in der Lage wären, sich am Wohnungsmarkt zu behaupten, nur in einer Organisationsform wirksam wahrgenommen werden können, wo diese sozusagen über ihre Initiativen über ihre Vertretungen usw. in der Öffentlichkeit selbst agieren. Das heißt also, das Problem quasi nur zu überantworten und nicht allein der berufsmäßigen Politik zu überlassen. Das Volksbegehren ist sicher kein Konzept, welches sozusagen umfassend Wohnungspolitik beinhaltet. Schon aus einem formalen Grund heraus nicht, weil ein Volksbegehren nur an einen bestimmten Gesetzgeber gerichtet sein kann, in diesem Fall an den Bundesgesetzgeber. Das heißt, bestimmte Rechtsmaterien - wie der ganze Bereich Förderungsrecht - scheiden von vornherein aus. Aber es scheidet auch aus, worüber wir uns bisher kaum den Kopf zerbrochen haben, eben die Frage der qualitativen Versorgung, neue Qualitäten, neue Wohnformen und all diese Dinge.

Ein Punkt steht im Zentrum der ganzen Diskussionen bisher: wie kann gewährleistet werden, daß sich wirklich jeder Haushalt in Österreich eine Wohnung zu einem vertretbaren Mietzins leisten kann und halbwegs angemessen versorgt ist. Das ist sozusagen die zentrale Frage dieses Volksbegehrens.

Wir haben uns deshalb zu dem Volksbegehren auf Bundesebene entschlossen, weil dort im Moment die wichtigsten Entscheidungen fallen. Ich möchte nur einige Leitideen kurz skizzieren. Zentral ist sicher die Frage der Mietzinsregulierung vor allem im Bereich des Mietrechtsgesetzes - also der Altwohnungen - aber auch parallel dazu für den Bereich der gemeinnützigen Bauvereinigungen. Im Mietrechtsgesetz war unser Grundsatz: gesetzliche Festlegung von Mietzinsbegrenzungen für alle Mietwohnungen. Wobei zugleich eine Ausweitung des Anwendungsbereiches geplant ist. Neubauten

können nicht auf Dauer ausgenommen werden, sondern müssen nach einer bestimmten Frist ebenso dem MRG gleitend unterliegen. Ich will mich nicht zusehr in Details vertiefen. Bezüglich der Mietzinsregelung gibt es mehrere Vorschläge. Die weichen aber eher in Details voneinander ab und nicht im Grundsatz.

Für den Geschäftsbereich: Es gibt die Diskussion, deren Mieten mehr oder weniger dem Markt zu überlassen oder auch hier eine Begrenzung einzuführen. Dies könnte in Form einer Angemessenheitsregelung geschehen, wo man einmal versucht, die Anregung im Koalitionspapier ernst zu nehmen. Hier steht die Aufgabe, eine Angemessenheitsdefinition zu entwickeln, um für den gesamten Geschäftsbereich so etwas wie einen einheitlichen Mietenmarkt erzielen, damit es nicht Konkurrenzvorteile gibt.

Im Wohnungsbereich wollen wir grundsätzlich das Kategoriemodell, wobei mehrere Varianten von Ausnahmen diskutiert werden. Ein Modell sieht vor, eher keine Ausnahmen zuzulassen, dafür den Kategoriemietzins etwas höher anzusetzen als bisher. Das zweite Modell sieht die Beibehaltung der bisherigen Kategoriemietzinse vor, dafür mehr Ausnahmen so wie bisher im MRG zuzulassen und für diese etwa das eineinhalbfache des jeweiligen Kategoriemietzinses. Wir haben also diese ganze Debatte angemessener Mietzins usw. geführt. Es hat auch das dann zu einige Streitereien - das kann man auch ganz offen sagen - gegeben.

Wir haben relativ vorschnell das Volksbegehren im Herbst angekündigt. Es haben sich dann einige Komplikationen bei der Ausarbeitung des Gesetzestextes ergeben. Wann immer solche Diskussionen ins Stocken geraten, taucht dann ein Mißtrauen auf und das hat zu einigen Konflikten geführt. Ich glaube, diese haben wir jetzt wieder beseitigt. Wir sind zu der einhelligen Meinung gekommen, daß wir das Kategoriemodell vertreten wollen. Was nicht heißt, daß man sich nicht auch um diese Diskussion der Angemessenheit kümmern soll, das möchte ich nocheinmal sagen.

Wo immer es Mietzinsregelungen gibt, gibt es Versuche, sie zu umgehen. Es gibt da drei Bereiche. Das eine sind die genannten Kurzmietverträge, die Halbjahresverträge, die überhaupt aus dem MRG herausfallen. Die sollten ersatzlos gestrichen werden, weil es die Befristung für ein Jahr ohnehin gibt.

Volksbegehren für erschwingliche Wohnungen



Kategorie- Mietzinse beibehalten



Das zweite gravierende Problem sind sogenannte Umgehungsuntermietungen. Das heißt, der Hauseigentümer versucht, entweder die unbefristete Hauptmiete oder aber Hauptmietzinsbegrenzungen zu umgehen, indem er irgend jemanden findet oder selbst eine Firma hat, die Wohnungen in Hauptmiete anmietet, und diese Firma oder diese Strohmänner vermieten unter. Hier brauchen wir sicher schärfere Regelungen. Und das dritte Problem ist das leidige alte zum Teil jetzt mit dem Marktmieten verschwundene Problem der Ablösen. Hier scheint uns auf jeden Fall wichtig, die Rückforderungsmöglichkeit von Ablösen insofern erheblich zu erleichtern, daß man das nicht mehr am Zivilrechtsweg mit dem Kostenrisiko für den Mieter macht, sondern das es im kostengünstigeren Außerstreitverfahren erfolgt.

Ein weiteres Problem ist der Paragraph achtzehn, das heißt, Erhöhung der Hauptmietzinse bei Durchführung von Erhaltungsarbeiten, wenn die Kosten der Erhaltungsarbeiten nicht gedeckt sind. Da gab es Diskussionen darüber: soll man darauf überhaupt verzichten oder soll man dieses Instrument beibehalten. Wir waren grundsätzlich der Meinung, daß es besser ist, niedrigere Hauptmietzinse zu haben und dort, wo Kosten notwendig sind, sie befristet in Form von Erhöhung umzulegen, wo die Mieter die Kontrolle darüber haben, was damit passiert. Das scheint insgesamt für die Mieter die bessere Lösung zu sein, als von vornherein Blankoschecks an die Hauseigentümer zu verteilen. Es soll so etwas wie eine Obergrenze beim Paragraph achtzehn geben. Hier braucht man allerdings Begleitmaßnahmen, damit dann nicht Kündigungsmöglichkeiten wegen wirtschaftlicher Abbruchreife erfolgen.

Dann gibt es noch eine Reihe von Punkten, wo die Rechtsstellung des Hauptmieters und die Mitwirkungs- bzw. Informationsbefugnisse verbessert werden sollen. Weiters wurden noch zwei Überlegungen andiskutiert. Das eine betrifft die Mietzinsbeihilfen. Diese gibt es bisher nur für sehr niedere Einkommensgrenzen. Hier soll es also eine progressive Staffelung geben, und hier versuchen, möglichst eine Anpassung an das System der Wohnbeihilfen zu erreichen. Wenn jetzt z.B. im Bereich der billigen Wohnungen der D-Kategorie Anhebungen kommen, sollen bestimmte Beihilfen in Abhängigkeit vom Einkommen geschaffen werden, um diese Erhöhungen zu kompensieren..

Kontrolle durch Mieter wichtig



Der letzte Bereich betrifft ein Wohnungsanforderungsgesetz, das Zugriffsrechte bzw. Besteuerungsrechte bei Nichtvermietung von Wohnraum schaffen soll.

Wir werden jetzt in den nächsten Wochen versuchen, mit einer Reihe von Organisationen Gespräche aufnehmen. Es wird Anfang Februar eine österreichweite Konferenz geben mit all den Initiativen, Plattformen, Organisationen in Österreich. Dort wird dann endgültig die Entscheidung fallen, machen wir ein Volksbegehren oder machen wir es nicht. Warum die Möglichkeit des Nicht-Machens erwogen wird hat einen Grund. Es ist klar, daß ein Volksbegehren zum Wohnrecht nicht wirklich alle betrifft. Es fallen einmal alle Eigenheimbesitzer raus und es fällt natürlich auch ein erheblicher Teil derer raus, die sehr gut verdienen und damit eigentlich kein Problem haben. Wenn es gelingt, von dem Restbereich derer, die wirklich betroffen sind, eine breite Zustimmung zu bekommen, dann scheint es ein aussichtsreiches Projekt zu sein. Wenn das nicht gelingt, wenn sozusagen jetzt organisatorische Abgrenzungsversuche stärker werden, oder wenn es Probleme gibt, ein breites Spektrum zu motivieren, sollte man sich andere Organisations- und Aktionsformen überlegen. Dann besteht eher die Gefahr, daß wir der Sache schaden durch einen geringeren Zuspruch. Aber wie gesagt: Anfang Februar wird das entschieden sein. Dann sind alle herzlich gebeten, sich an der Verbreitung der Inhalte des Volksbegehrens, am Sammeln von Unterstützungserklärungen zu beteiligen, weil es da wirklich auf alle ankommen wird, da wir die großen Apparate und die großen Medien nicht zur Verfügung haben.



Unterstützungserklärungen sammeln!



Schlussbemerkung

Eva Wagner:

Diese Diskussion heute ist ja nur Beginn einer gemeinsamen Diskussion und gemeinsamer Arbeit, die zweifelsohne notwendig ist um Alternativen zur Wohnungspolitik zu erarbeiten und durchzusetzen.

Ich denke, daß das Volksbegehren eine Form ist, wo wir alle im Bereich Wohnungspolitik aktiv werden können. Es gibt zweifelsohne auch andere Formen, die man gemeinsam nutzen sollte. So findet ja demnächst eine parlamentarische Enquete statt, die ein einheitliches Bundeswohngesetz mit vorbereiten soll. Es wird wichtig sein, daß sich auch dort Engagierte, Mieterbewegungen und -organisationen einbringen. Und in diesem Sinne habe ich die heutige Diskussion auch sehr wichtig gefunden.

Diese gemeinsam entwickelten Ergebnisse überall einzubringen und auch durchzusetzen versuchen, wird auch an uns und unserer künftigen politischen Aktivität liegen.



Aktuelle Literatur:

Bärsch, Jürgen: Neue Wohnprojekte, alte Genossenschaften. Darmstadt 1989.

Czerny, Margarete (Koordination): Zur Neugestaltung der Wohnungspolitik in Österreich. WIFO-Gutachten 1990.

Donner, Christian: Wohnen und was es kostet. Wien 1990

Entwicklungstendenzen im Wohnbau. Die I.rste. Wirtschaftsanalysen 3./4. Quartal 1989.

Köppl, F., Leitsmüller, H. und Wimmer, A.: Die Gemeinnützige Wohnungswirtschaft. Studie der AK Wien, 1990.

Ude, Christian (Hrsg.): Wege aus der Wohnungsnot. Serie Piper, München 1990.

Verein für Wohnbauförderung: Die neue Wohnungsnot in der Bundesrepublik Deutschland. Wien 1990.

WOHNSinn '90. Junges Wohnen in Salzburg. Schriftenreihe des Landespressebüros, Salzburg 1989.





MEHR ALS 20 HÄUSER ZITTERN,
DA SIE KÜNDIGUNGEN WITTERN
UND DIE HAUSBESORGER AUCH-
BEI MM IST DAS SO BRAUCH.
AUCH DAS GRÜNZEUG, DAS SOLL WEICHEN
EGAL, OB EFEU ODER EICHEN.
EIN KALTER WINTER STEHT INS HAUS,
DER KONVEKTOR, DER SOLL RAUS.
AUF'S GERICHT, BEI EIS UND REGEN
MÜSSEN WIR, DEN ZINS ERLEGEN-
DENN MM VERWEIGERT GELD,
WEIL ES IHM HALT SO GEFÄLLT.
DASS DIESES BALD EIN ENDE HAT,
DAS HOFFEN WIR -
WIR HABEN'S SATT !

Marie-Thérèse Kerschbaumer

18.

die Tage sind kühl man wird zu heizen beginnen
wer jetzt kein Haus hat baut sich keines mehr
der Rohbau der Versicherung hat freie Plätze innen
rasch hin nach fünf der erste Stock ist leer
die Maurer drücken auch ein Auge zu
wohnen nicht besser arme Türkenschweine
he alte Tipplerin gib endlich Ruh'
her die Maroni fort die Wasserbeine

19.

November und der Rohbau schon fast zu
die Obdachlosen lauern in den Nischen
ob sie für diese Nacht Quartier erwischen
im Bau-Los um die Ecke ist jetzt Ruh'

die Blonde sah man sich vom Fenster stürzen
doch nein im Supermarkt hat einer sie geseh'n
der Freund erschlug sie am Fenster hängt die Schürzen
geschieht ihr Recht kann nicht mehr saufen gehn

20.

bald kommt der graue Winter
er kommt bestimmt nicht weiß
das Kind wird sich nicht wärmen
die Mutter ist jetzt tot

Aus dem noch unveröffentlichten Zyklus: Gedichte aus Wien.
Entstanden 1981.