



## Fördern wir Menschen und nicht Mauern!

**Kommentar: Martin Prunbauer**

Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB)

■ Der Anteil am sozialen Wohnbau ist in Österreich hoch: Rund 60 Prozent des aus Steuermitteln finanzierten Mietwohnungsbestandes setzt sich aus Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen zusammen. Mit 220.000 Gemeindewohnungen stellt allein Wiener Wohnen 600.000 Menschen eine Unterkunft zu „gestützten“ Bedingungen zur Verfügung. Zu einem beträchtlichen Teil handelt es sich dabei um qualitativ hochwertig ausgestattete Objekte in besten Lagen. Wer einmal in den Genuss einer Gemeinde- oder Genossenschaftswohnung kommt, erhält einen lebenslangen „Persilschein“ für eine staatlich geförderte günstige Miete. Eine kürzlich veröffentlichte Studie des ÖVI bestätigt, dass 47 Prozent der Mieter aus der Gruppe der oberen Einkommen im gemeinnützigen Mietsektor leben. Ärmere Bevölkerungsschichten, denen der Zugang zu einer solchen Wohnung aufgrund langer Wartezeiten sowie aus Gründen der Zuwanderung verwehrt ist, sind somit gezwungen sich auf dem privaten Wohnungsmarkt zu versorgen.

Aber auch hier sind Wohnungssuchende mit einer Zweiklassengesellschaft konfrontiert: Bestandsmieter mit Altverträgen, die wie Zwangsdauerschuldverhältnisse wirken, und Mieter, die durch Ausübung von Eintrittsrechten die günstige Miete ihrer Vorgänger übernommen haben.

Die ungewöhnlich hohe Zahl gemeinnütziger und Gemeindewohnungen wäre ausreichend, um einkommensschwache Personen wohnzuversorgen. Diese Wohnungen sind aber zu einem erheblichen Teil von Personen belegt, die mittlerweile gut verdienen.

Gemeindebauten sind oft architektonische „Perlen“, die - teilweise denkmalgeschützt - eine gute Lage und Infrastruktur aufweisen. Die Sozialdemokratie war und ist zu Recht stolz auf diese Bauten.

Daher ist nicht zu befürchten, dass eine Erhöhung der Mietzinse zur Ghettoisierung und mangelnder sozialer Durchmischung führen würde.

### **Die Lösung liegt auf der Hand:**

Sinnvollerweise sollen Regelungen geschaffen werden, die die Erhöhung von Mieten auf ein angemessenes Maß ermöglichen. Viele europäische Länder haben dies geschafft, man denke an die Heranführung der niedrigen Mieten der DDR an das BRD-Niveau. Nur bei uns ist der Schutz und die Versteinerung von Altmieten eine „heilige Kuh“, die nicht „geschlachtet“ werden darf. Im Bereich der Gemeindewohnungen sollte ein System geschaffen werden, bei dem förderwürdige Mieter, die wenig verdienen, gegen Einkommensnachweis - etwa in Form des Jahresausgleichs - einen Nachlass auf den angemessenen Mietzins erhalten. Dieser könnte auch je nach Förderwürdigkeit gestaffelt sein.

Werden die Grenzen überschritten, verringert sich dieser Nachlass bzw. entfällt, lebt aber wieder auf, sobald Förderwürdigkeit eintritt.

Damit würden im Bereich der Gemeinde punktgenau jene gefördert, die einer Förderung bedürfen.

Der daraus zu erzielende Überschuss könnte zweckgebunden für die Subjektförderung auf dem privaten Mietmarkt verwendet werden.

Eine Anhebung von Altmieten im privaten Sektor würde naturgemäß das Angebot erhöhen, weil ehemals günstige Wohnungen, die nicht mehr den Bedürfnissen entsprechen, nicht weiter gehortet würden. Das allgemeine Mietniveau müsste damit sinken.

Das völlig anachronistische Eintrittsrecht in Altbauwohnungen wäre abzuschaffen, bzw. wäre zumindest der Deckel der Kategorie A - der ohnehin unsozial ist - aufzuheben.

Der Effekt wäre für beide Seiten positiv. Ein größeres Wohnungsangebot wäre gegeben, der Fehlbelag soweit wie möglich beseitigt, der „Mietadel“ abgeschafft und jene Personen, die eine Unterstützung bei der Miete benötigen, würden diese auch punktgenau bekommen.