

Zwischen Angebot und Ideologie



Fotos: Robert Newald

Kauf oder Miete scheidet die Geister – beim 62. Symposium zur Zukunft des Wohnens gab es eine Fülle an Informationen, sehr unterschiedliche Ansätze aus den Bundesländern, und zum Teil hitzige Diskussionen.

GISELA GARY

Seit 2002 ist im Wohnungsgemeinnützigengesetz explizit festgehalten, dass gemeinnützige Bauträger Wohnungen auch mit Mietkaufoption anbieten müssen. Diese Eigentumsbegründungsmöglichkeit veränderte die Mieterlandschaft in Österreich – aber natürlich auch die Geschäftsmodelle der GBV. In Österreich leben rund 50 Prozent der Bevölkerung zur Miete und 50 Prozent im Eigentum. Naturgemäß gibt es ein starkes Stadt-Land-Gefälle – am Land steht das Eigentum immer noch hoch im Kurs. Das Thema Kauf oder Miete ist jedoch mehr als eine ideologische Frage, wie beim 62. Symposium zur Zukunft des Wohnens deutlich wurde. Tagungsort war die Aula im evangelischen Realgymnasium im 22. Bezirk, gleich daneben gibt es eine Volksschule und darüber ein Wohnheim (siehe auch Reportage über die Besichtigungstour auf Seite 8).

Einerseits hochpolitisch – andererseits sehr emotional, wie Sophie Karmasin, Motivforscherin, betonte. „Wir entscheiden nicht rational – 90 Prozent unserer Entscheidungen treffen wir intuitiv, emotional und impulsiv.“ Im Detail betrachtet, verblüffte Karmasin mit dem Forschungsergebnis, dass wir einerseits immer älter werden und andererseits 50 Prozent der Jungen bis 29 noch zu Hause wohnen. Karmasin ist davon überzeugt, dass die hohen Mietpreise wie auch die übersteuerten Preise für Eigentum der Grund für das beliebte Hotel Mama sind. „Überraschend ist dann für mich dennoch, dass in einer Befragung 85 Prozent angaben, dass eine eigene Immobilie zu besitzen, ihr Lebensziel ist. Das hat für mich mit Macht zu tun. Mit Eigentum erweitere ich meinen Aktionsradius und natürlich mein Prestige. Da geht es nicht um ökonomische Argumente – sondern um Sicherheit, Eigentum gibt



Michael Chalupka begrüßte die Teilnehmer als Hausherr des Evangelischen Realgymnasiums Donaustadt und Ort des 62. Symposiums zur Zukunft des Wohnens, er ist Geschäftsführer der Diakonie Bildung.



Walter Rosifka, Wohnrechtsexperte der Arbeiterkammer Wien, wetterte gegen das „Eigentums-Schönreden“.



Rechtsanwalt Michael Rudnigger – „Mieter ist flexibler“

Sicherheit. Zudem existiert immer noch der Wunschtraum nach der bürgerlichen Traumfamilie – und dass man etwas zum Vererben haben möchte.“

Keine Wahlmöglichkeit

Rechtsanwalt Michael Rudnigger verwies auf die Problematik, sobald es Schulden oder eine Privatinsolvenz gibt: „Bei Miete kein Problem, mit Eigentum kann es dann rasch eng werden.“ Das Thema Verschuldung für Immobilien beschäftigt auch die Ökonomin Elisabeth Springler. Die BFI-Professorin deutete das Potential einer Blase an – denn Kredite werden mit einer immer längeren Laufzeit genommen, die Preise sind rasant gestiegen, die Gehälter jedoch nicht. Doch auch für Springler geht es um Sicherheit als Motivator für Eigentum: „Für niedrige Einkommensklassen, die zu guten Zinsen Kredite aufgenommen haben, ergibt sich langsam ein Ungleichgewicht.“

Walter Rosifka, Wohnrechtsexperte der Arbeiterkammer Wien, wetterte gegen das Eigentums-Schönreden: „Das ist doch nicht die Realität! 40 Prozent der österreichischen Haushalte haben weniger als 32.000 Euro Jahreseinkommen – diese Menschen haben nicht einmal eine Wahlmöglichkeit. Eine hohe Mietquote ist für unsere Wirtschaft wichtig. Warum leben in der Schweiz fast 50 Prozent in Miete? Warum gibt es dort einen großartigen Kündigungsschutz und eine Regelung, dass wenn die Hypothekarzinsen gesenkt werden, auch die Mieten runter



„Immobilienbesitz ist das Lebensziel der Österreicher“ – Motivforscherin Sophie Karmasin

gehen müssen?“ Doch auch bezüglich der Mietkaufoption übte Rosifka Kritik und heizte die Diskussion erst so richtig an, er sprach sich für eine gesetzliche Regelung aus, die verbietet, dass eine Wohnung, die über eine Mietkaufoption erworben wurde, später teuer weiterverkauft wird. Michael Gehbauer, WBV-GPA, plädierte für die freie Wahl – er hält nichts von einem Zwang, er will als Bauträger eine freiwillige Miet-Kauf-Option jeweils entscheiden können: „Wenn geförderte Wohnungen auf den freien Markt kommen, schwächt das den sozialen Rückhalt. Mit einer Miet-

wohnung ist der Bewohner flexibel, er benötigt keinen Kapitalbedarf und braucht sich auch nicht um die Instandhaltung sorgen,“ betonte der Geschäftsführer.

Martina Haas, Geschäftsführerin der GWS, Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau in Graz, ist hingegen komplett auf Eigentum fokussiert – jedoch in leistbaren Varianten: „Für eine 50 Quadratmeter Wohnung werden 50.000 Euro an Eigenmittel benötigt. Im Schnitt schaffen wir 2.109 Euro pro Quadratmeter.“ Aber natürlich, räumte sie ein, gibt es dafür nur gerade Baukörper und eine



Ökonomin Elisabeth Springler warnte vor einer neuen Immobilienblase.



Michael Gehbauer, WBV-GPA, plädiert für „freie Wahl der Bauträger – ob Miete oder Miet-Kauf-Option“



„Leistbares Eigentum“ bevorzugt Martina Haas, Geschäftsführerin der GWS, Graz



Thomas Malloth, Sachverständiger für das Immobilienwesen, sprach sich gegen das Errichten von Eigentum durch gemeinnützige Bauträger aus.

Balkonlinie und eben keine architektonischen Extras.

Mit Thomas Malloth, Sachverständiger für Immobilienwesen, verfielen die Teilnehmer des Symposiums endgültig in hörbares Murmeln. Er erläuterte den Willen der Regierung, Eigentum zu forcieren, als positiv: „Das bedeutet, der Regierung ist die Privat- und Individualautonomie wichtig – Eigentum ist eine stabilisierende Komponente. Aber klar, es muss beides geben – Miete und Kauf, mit einer klaren Rollenverteilung.“ Er sprach den Gemeinnützigen die Rolle, Eigentum zu errichten, jedoch ganz klar ab.

Die politische Debatte rundete das Symposium ab – und bestätigte den Eindruck des Tages: Das Thema Kauf oder Miete scheidet die Geister – siehe dazu nachstehenden Infokasten wie auch die Statements der Tischdiskussionen auf Seite 7. In jedem Fall steht aber der dringende Bedarf an leistbarem Wohnraum weiterhin zur Diskussion, doch diese kann nur politisch gesteuert werden.



Die politische Debatte

Kauf oder Miete – da liegen Welten zwischen Johann Singer und Ruth Becher. Einigkeit bei den politischen Kontrahenten bestand lediglich in puncto Befristung – beide sprachen sich für längerfristige Mietverträge aus.

„Eigentum ist wichtig, ich trete dafür ein, dass es in den kommenden zehn Jahren eine klare Steigerung der Eigentümer gibt. Eigentum ist Teil der Selbstständigkeit, der Altersvorsorge – aber natürlich, es muss auch im Mietbereich einen Interessensausgleich und eine gute Mischung von vielen Angeboten geben. Eigentum ist keine ideologische Frage – jeder will doch ein Haus haben. Für mich stellt sich nicht die Frage, Kauf oder Miete, sondern, so wie es auch im Regierungsprogramm steht, vielmehr verstärkt auf bodenschonende Wohnbauten zu setzen.“

Johann Singer,
Bautensprecher der ÖVP und Bürgermeister der Gemeinde Schiedlberg in Oberösterreich

„Eigentum hat seine Berechtigung und natürlich soll jeder frei entscheiden dürfen – aber besser wäre, wenn der Mietsektor gestärkt wird, denn der trägt letztlich zu einer stärkeren Kaufkraft bei. 30 Jahre lang hohe Kreditkosten zahlen zu müssen, wirkt da eher kontraproduktiv. Wichtig ist uns jedoch, dass auf Ressourcenschonung geachtet wird und sozialer Wohnbau gebaut wird – und da sehe ich das Eigentum nicht. Dazu wären Mietobergrenzen auf 35 bis 40 Jahre gut. Wenn mehr Mietwohnungen gebaut werden, könnte man etwa, wenn sich nach 25 bis 30 Jahren alles refinanziert hat, einen Preisschutz einführen.“

Ruth Becher,
Bereichssprecherin für Wohnen und Bauten der SPÖ

Lebensentscheidungen auf dem Prüfstand

Für die Tischgespräche war auf die Frage „Wie kann die Politik die bestmögliche Wohnungswahl unterstützen?“ eine griffige Antwort gesucht. Der Sieger erhielt ein kurzes Interview in der Tageszeitung „Der Standard“ (siehe Beilage) – und einen gebührenden, tobenden Applaus des Publikums. Die Slogans wurden jeweils im Plenum präsentiert, im Anschluss wurde über die besten Sager abgestimmt.




Tisch 4 | 13 Punkte
Platz 1
Siegesslogan:
Klare, einfache Regeln

Präsentation:
Heribert Thurner, Obmann
der Genossenschaft
Altmansdorf und
Hetzmannsdorf



Tisch 5 | 9 Punkte
Platz 2
Slogan:
**Ausreichendes
Angebot geförderter
Mietwohnungen**

Präsentation:
Ronald Schlesinger,
Wohnservice Wien



Tisch 2 | 8 Punkte
Platz 3
Slogan:
**Mehr Fairness durch
niedrige Wohnkosten**

Präsentation:
Florian Huemer,
Weinrauch Rechtsanwälte



Tisch 1 | 3 Punkte
Slogan:
**Wohnbauförderung
mit Augenmaß**

Präsentation:
Alfred Janecek,
Obman-Stellvertreter der
Alpenland, St. Pölten



Tisch 3 | 5 Punkte
Slogan:
**Wohnbau gleichwertig
und bedarfsgerecht**

Präsentation:
Margarete Czerny,
Donauuniversität Krems



Tisch 6 | 5 Punkte
Slogan:
**Calculate first –
Onlinecalculator für
kaufen oder mieten**

Präsentation:
Evelyn Susanne
Ernst-Kirchmayr,
Raumplanerin



Tisch 7 | 4 Punkt
Slogan:
Haus und Hans im Glück

Präsentation:
Armin Hanschitz,
Fonds Soziales Wien



Tisch 8 | 2 Punkte
Slogan:
**Transparenz und
Bedarfsgerechtigkeit**

Präsentation:
Christian Zenz,
Bundesministerium
für Digitalisierung und
Wirtschaftsstandort



Tisch 9 | 4 Punkte
Slogan:
**Diversitäten
unterstützen**

Präsentation:
Corinna Riedler,
Arbeiterkammer
Niederösterreich



Tisch 10 | 1 Punkt
Slogan:
Vorrang für Bewohner

Präsentation:
Gerlinde Gutheil-Knopp-
Kirchwald, GBV-Verband



Tisch 11 | 5 Punkte
Slogan:
**Bewährtes stärken
und weiterentwickeln**

Präsentation:
Doris Molnar, Vorstand
Neues Leben

