

# Gemeinnützige Kostenbremser

Braucht es heute überhaupt noch gemeinnützigen Wohnbau? Mit dieser Frage lud der vwbf zu einer Standortbestimmung nach Krems. Die klare Ja-Antwort stand fest, interessant waren jedoch die Nuancen des wohnpolitischen Ausblicks.

ROBERT KOCH

Deutschland hat vor 30 Jahren die Wohnungsgemeinnützigkeit abgeschafft. Der sogenannte „Hermelinklub“ großer Wohnungsunternehmen begrüßte dies damals ausdrücklich. Inzwischen sind viele dieser „Wohnversorger“ in Investorenhände verkauft, und hunderttausende Mietwohnungen aus dem früher „bezahlbaren“ Sektor zu „Marktobjekten“ mutiert. Deshalb herrscht in Berlin und anderen Großstädten heute Mietenwucher und Wohnungsmangel. In Demonstrationen und sogar Volksbegehren werden Reformen bis hin zur „Vergesellschaftung von Großvermietern“ gefordert, deutsche Politiker trauern der Gemeinnützigkeit nach.

Ein aufgelegter Elfer für den Verein für Wohnbauförderung, welcher im April zu einem Symposium nach Krems einlud. Im ehemaligen Kirchenschiff des Kloster Und wurde die Titel-Frage „Wozu Gemeinnützigkeit?“ dann auch recht einhellig beantwortet. „Österreich und vor allem Wien werden gerne als Vorzeigebispiel leistbaren Wohnens herangezogen“, erklärte vwbf-Obmann Markus Sturm. „Das verdanken wir zum großen Teil dem gemeinnützigen Wohn-



Podiumsdiskussion mit drei Wohnbausprechern der Parlamentsparteien und GBV-Obmann in Krems.

Foto: Manfred Koller

bau, dessen Wert unumstritten ist.“ In gleiche Horn stieß AK-Kommunalpolitik-Experte Thomas Ritt. Er sprach von einem „wichtigen Eckpfeiler...“, der auf das Mietniveau des gewinn-orientierten Wohnbaus dämpfend wirkt“. Vergleiche zwischen Wien und München – „dort muss man im Schnitt gut das Doppelte bezahlen“ – untermauerten diese These eindrucksvoll. Ein großer Pluspunkt wären auch „die unbefristeten Mietverträge, die man im marktmäßigen Wohnsektor kaum noch bekommt“. Dennoch pochte Ritt darauf, Gemeinnützigkeit müsse man in der Praxis letztendlich „leben“. Dies betreffe den Wohnungsverkauf ebenso wie „das Erziehen nicht-gemeinnütziger Töchter“ und das Kostendeckungsprinzip. Es gelte, den „Markenkern zu stär-

„Die Wohnbaupolitik muss die Menschen in den Mittelpunkt stellen.“  
Bernd Rießland

ken“, etwa durch „günstige Wohnungen für bedürftige Gruppen“ und indem die soziale Funktion des öffentlichen Raumes unterstützt wird.

## Solidarische Wohnpolitik

„Die Wohnbaupolitik muss die Menschen in den Mittelpunkt stellen“, forderte dann Bernd Rießland, Generaldirektor-Stv. der Sozialbau AG. Er konzentrierte sich auf Unterschiede zwischen „marktgetriebener Wohnpolitik, die auf Gewinnmaximierung zielt“ und einer „solidarischen Wohnpolitik der Gemeinnützigen, die auf einer kostendeckenden Wohnkalkulation und längeren Finanzierungsräumen basiert, und zusammen deutlich günstigere Mieten ermöglicht“. Kostenmiete wäre als Grundprinzip idealtypisch.

Auf die soziale Funktion des gemeinnützigen Wohnbaus kam schließlich Simon Günther von der TU Wien zu sprechen. Leistbares Wohnen sei ein wichtiger gesellschaftlicher Auftrag. „Es sorgt für soziale Sicherheit und Zusammenhalt“. Andreas Sommer, Wohnrecht-Experte im Wirtschaftsministerium, betonte die positiven Effekte des gemeinnützigen Wohnbaus für die Gesellschaft und erläuterte die Eckpunkte WGG-Reform.

## Solides Fundament

Diese dürfte nun bevorstehen, war der abschließenden Podiumsdiskussion mit drei Wohnbausprechern der Parlamentsparteien zu entnehmen – und wurde noch im April von der zuständigen Bundesministerin bestätigt. Für politische Differenzen sorgte die Eigentumsbildung an gemeinnützigen Mietwohnungen, von der Regierung forciert, von Ruth Becher (SPÖ) mit dem Postulat „einmal gemeinnützig – immer gemeinnützig“ strikt abgelehnt. Ansonsten herrschte weitgehend Übereinstimmung: „Spekulanten sollen nicht in den GBV-Bereich eindringen“, forderte Becher, „wir wollen den Sektor ganz klar gegen Spekulanten absichern und Vermögensabfluss verhindern“, sagt Philipp Schrangl (FPÖ). Johann Singer (ÖVP) will solches ebenfalls „mit allen Möglichkeiten verhindern, der gemeinwirtschaftliche Kreislauf soll erhalten bleiben“. Überhaupt wären die Gemeinnützigen laut Schrangl „die zentrale Säule der Wohnversorgung in Österreich“, und Singer untermauerte sein „klares Bekenntnis zur Gemeinnützigkeit“ damit, diese wirke als „Kostenbremser für leistbaren Wohnbau“. Bei soviel Einigkeit zur Kernfrage des Symposiums lag es an Karl Wurm, vor einer künftigen WGG-Aushöhlung zu warnen. „Der gemeinnützige Wohnbau steht auf einem soliden Fundament“, erklärte der Noch-GBV-Obmann. „Das muss auch so bleiben.“