

Jörg Wippel:

Die EU-Politik und der soziale Wohnbau in Österreich.

Plädoyer für ein System mit mehr Treffsicherheit durch Vielfalt

(Alpbacher Baukulturgespräche | Freitag, 2.9.2016, 9:00-10:00 Uhr)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wissen Sie, wie viel Prozent Ihres Haushaltseinkommens Sie für Ihre Wohnkosten aufwenden? Der Durchschnittshaushalt gibt im EU-Vergleich knapp 20 Prozent seines Einkommens für Wohnkosten aus. Das ist nicht wenig, aber laut Forschung im leistbaren Bereich.

Nun stellen Sie sich bitte vor, Sie müssten 40% und mehr Ihres Einkommens fürs Wohnen aufwenden. So ergeht es nämlich den Haushalten mit niedrigen Einkommen – z. B. in den Niederlanden, in Schweden, in Deutschland, aber auch in Österreich, das durch die lange Tradition seines sozialen Wohnbaus eigentlich als Vorzeige-Wohnland gilt.

Wie ist es um die soziale Treffsicherheit im sozialen Wohnbau Österreichs bestellt? Können die Vorgaben der EU zu einer notwendigen Reform der Wohnbauförderungspraxis hierzulande führen? Das sind die Fragen, um die es mir im Folgenden geht.

Wie bereits an einzelnen Fällen in Schweden, den Niederlanden und Frankreich ersichtlich, neigt die EU-Generaldirektion Wettbewerb dazu, nationale Wohnbauförderungen und staatliche Mietregelungen als wettbewerbsverzerrend einzustufen.

Warum ist das so?

Das EU-Recht enthält ein generelles Verbot von staatlichen Beihilfen, es definiert aber natürlich einige Ausnahmetatbestände. So sind etwa Beihilfen zur Schadensbeseitigung nach Naturkatastrophen zulässig oder auch Förderungen, die der wirtschaftlichen Entwicklung von bedürftigen Regionen dienen. Auch Beihilfen im Zusammenhang mit Leistungen der Daseinsvorsorge gelten als zulässig – Wohnen wird allerdings nicht als Teil davon gesehen.

So ist es zu erklären, dass 2009 die Wettbewerbskommission gegen das soziale Wohnbausystem der Niederlande und 2012 gegen das System in Frankreich Stellung bezog. In beiden Ländern ist der Anteil geförderter Mietwohnungen am Markt sehr groß. Private Verbände klagten auf Wettbewerbsverzerrung – v. a. deshalb, weil die Einkommensgrenzen für die Zuteilung einer geförderten Wohnung zu hoch angesetzt seien. Die Kommission gab in beiden Fällen den Klägern Recht.

Laut EU ist eine Beihilfe wie die Wohnbauförderung nur zulässig, wenn sie tatsächlich benachteiligten Bevölkerungsgruppen zugutekommt.

Gegen diese Rechtsauffassung wendet sich insbesondere die Wiener Wohnbaupolitik und hat sich an die Spitze einer Bewegung gestellt, welche den sozialen Wohnbau in seiner österreichischen Ausprägung bewahren will. Dazu gehört die Auffassung, dass weite Teile der Bevölkerung Zugang zu gefördertem Wohnen haben müssen. Wohnbauförderung solle sich dezidiert, z. B. durch entsprechende Höhe der Einkommensgrenzen, an der Mittelschicht orientieren. Nur so könnten soziale Durchmischung und Umverteilungseffekte garantiert werden.

Ich denke nun, dass wir nicht weiterkommen, uns nicht weiterentwickeln können, wenn wir Schwarz-Weiß malen: Dort die böse EU, hier das gute österreichische System des sozialen Wohnbaus. Auf der einen Seite die gierigen Immobilien-Haifische, auf der anderen Seite die sozialen Wohnbauträger. Vielmehr sollte uns das EU-Recht ein willkommener Anlass für selbstkritisches Hinterfragen sein, ob unser gegenwärtiges System noch tauglich ist.

Ich denke, dass es tatsächlich notwendig ist, Wohnbauförderung als Instrument einer bedürfnisbasierten sozialen Wohnpolitik zu begreifen. Sie muss in größerem Ausmaß als bisher den unteren Einkommensbezieher zugutekommen. Hier bin ich auf der Seite der EU, weil es dem sozialen Wohnbau in Österreich an Treffsicherheit fehlt.

Warum?

- Die Nutznießer des geförderten Wohnbaus sind Haushalte mit einem durchschnittlichen oder sogar überdurchschnittlichen Einkommen.
- Armutsgefährdete Menschen leben hauptsächlich in privaten Mietwohnungen sowie in Gemeindewohnungen und nicht in geförderten Mietwohnungen.
- Für Bezieher unterer Einkommen gibt es im geförderten Wohnungsneubau kein auf sie zugeschnittenes Angebot.
- Dieses Angebot gibt es deshalb nicht, weil wir heute beim Wohnen über keine **Produktvielfalt** mehr verfügen, sondern nur über zwei Angebote: entweder teuer gefördert oder freifinanziert und auch teuer.
- Die in Österreich mit Wohnbauförderung errichteten Wohnungen verfügen samt und sonders über sehr hohe Qualitäten: angefangen bei den energetischen Standards, den vorgeschriebenen Baustoffen über soziale und architektonische Standards bis zur umgebenden Infrastruktur.

- Diese hohen Qualitäten verursachen entsprechend hohe Baukosten. Die sie schlagen sich auf die Mieten bzw. die für den Erwerb einer geförderten Wohnung erforderlichen Eigenmittel.
- Wer bestellt bzw. wer bestimmt diese Qualitäten? Der anonyme Konsument, der aktuell Wohnungssuchende? Nein, diese Qualitäten werden in erster Linie von der öffentlichen Hand bestellt und bestimmt. Sie ergeben sich aus den Bauordnungen und Wohnbauförderungsrichtlinien der Länder.
- Plakativ gesprochen: Die öffentliche Hand, die Politik gibt vor, wie unsere geförderten Wohnungen auszusehen haben. Sie weiß, was wir zu wollen haben. Der Konsument hat im Grunde keine Wahl. Er kann sich aufgrund des ihm seit Jahrzehnten vorgesetzten Einheits-Wohnbaus höchster Qualität auch gar keine anderen Möglichkeiten mehr vorstellen.
- Unser System bewirkt, dass wir verlernt haben, Fragen zu stellen. Z. B.: Welche Wohnhausanlage ist für welche Region angemessen? Was wünscht und braucht die Bevölkerung vor Ort tatsächlich? Was kann sie sich leisten? Was gebietet die Lage?

Ein kurzer Vergleich zwischendurch: Wenn Sie sich ein Auto oder eine Waschmaschine anschaffen, können Sie aus einer Vielzahl von Modellen wählen – von sehr günstig bis sehr teuer. Diese Wahl haben Sie im Grunde bei jeder Ware, bei der Ware Neubau-Wohnung jedoch nicht.

Melden Sie sich in einem beliebigen Bundesland Österreichs für eine geförderte Neubauwohnung an, können Sie Größe, Anzahl der Zimmer und bevorzugte Lage nennen. Mehr nicht.

Wozu führt diese mangelnde Produktvielfalt im geförderten Wohnungsbau?

- Das fehlende Angebot an wirklich leistbaren Wohnungen wird zunehmend von privaten Bauträgern ins Auge gefasst, die mit dem Bau von Klein- und Kleinstwohnungen darauf reagieren. Die Qualitätsrichtlinien der Wohnbauförderung gelten für sie nicht. Geringere Baukosten, ein historisch niedriges Zinsniveau und wachsender Bedarf machen leistbaren Mietwohnungsbau somit neuerdings auch für Investoren attraktiv.
- Das österreichische System der Wohnbauförderung ist dabei, sich selbst abzuschaffen – durch die Missachtung des sozialen Auftrags. Wer braucht es noch, wenn diese Aufgabe von der Privatwirtschaft übernommen zu werden scheint? Und: Was einmal im privaten Sektor drin ist, bekommt die öffentliche Hand nie mehr zurück.

Wofür ich plädiere:

- Wir brauchen österreichweit geltende Mindeststandards für eine Wohnung, orientiert an den Bedürfnissen und ökonomischen Möglichkeiten der Bevölkerung.
- Für die darüber hinausgehenden Wohnstandards muss es Abstufungen geben. Vor allem müssen wir darüber reden, welche Standards welche Kosten auslösen.
- Wir brauchen eine eigene „Produktschiene“ für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen.
- Wichtig: Es geht mir nicht um eine allgemeine Nivellierung des Wohnniveaus. Es geht mir ganz zentral um eine **Ergänzung** des bestehenden Angebots.
- Eine wesentliche Voraussetzung für die Reform unseres Wohnbausystems ist die längst fällige Reform des Wohnrechts. Geförderte Mieten und freie Mieten müssen als kommunizierende Gefäße eines Gesamtmarktes verstanden und geregelt werden. Die notwendige Produktvielfalt am Wohnungsmarkt kann nur erreicht werden, wenn das Mietrecht tatsächlich und endlich für mehr Gerechtigkeit sorgt. Es klingt so einfach und ist dennoch so fern unserer Wirklichkeit: Der Mietzins muss sich an den Qualitäten einer Wohnung orientieren und nicht daran, wer sie wann errichtet hat.

Lassen Sie mich abschließend sagen:

Nehmen wir die EU-Vorgaben ernst, wonach eine Beihilfe wie die Wohnbauförderung nur EU-rechtskonform ist, wenn sie tatsächlich sozial Benachteiligten zugutekommt.

Nehmen wir die Kritik der EU zum Anlass für eine dringende Systemänderung in der Wohnbauförderung und schaffen wir neue Produktschienen, die sicherstellen, dass der hochgelobte soziale Wohnbau Österreichs und Wiens weiter vorbildlich in Europa und der Welt bleibt.

Und nun freue ich mich auf die Diskussion mit Ihnen.