

## Wohnen

# Eine "Ressource für die Elite"

Von Valentine Auer

Experten kritisieren, dass Wohnen verstärkt als Geldanlage und weniger als Grundbedürfnis verstanden wird.

Wien. "Für junge Menschen ist Eigentum die beste Maßnahme gegen Altersarmut." Wegen dieser Aussage wurde vor allem die ÖVP im Nationalratswahlkampf von verschiedenen Seiten kritisiert. Und die Kritik hält an. Zumindest im Rahmen des Symposiums "Die Wohlfahrtsstadt von morgen: Herausforderung leistbares Wohnen", das am 1. März stattfand.

Das Symposium wurde vom Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik (IFIP) der TU Wien, dem Urban Forum und dem Österreichischen Städtebund organisiert. Im Zentrum stand dabei die Frage, wie Wohnen wieder leistbar gemacht werden kann. Eine der Antworten: Wohnen müsse wieder als Grundbedürfnis verstanden werden und nicht als Geldanlage.

"Wir sind mit einem gesellschaftlichen Problem konfrontiert", erklärte Justin Kadi. Er ist Assistenzprofessor im Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik der TU Wien und forscht unter anderem zur sozialen Ungleichheit in der Stadt. "Die Knappheit von leistbarem Wohnraum in Städten weltweit geht einher mit der Frage, wie Wohnraum seit den 1980er Jahren gedacht wird. Die primäre Funktion, die dem Wohnen zugeschrieben wird, verändert sich im Zuge einer neoliberalen Wohnungspolitik. Immer mehr Wohnungen werden heute nicht mehr primär geschaffen, damit Leute dort leben können, sondern als Geldanlage für eine gesellschaftliche Elite." Dass Wohnraum zunehmend zu einer Ressource für eine privilegierte Elite und damit zu einem Produkt für Unternehmer und Anleger wird, ist für Kadi eines der zentralen Probleme.

### Ärmere Menschen betroffen

Vor allem einkommensschwache Personen sind davon betroffen, wie ein Blick auf die Daten zeigt: Die europäische Statistik "European Survey of Income and Living Conditions" (EU-SILC) definiert eine Überbelastung mit den Wohnkosten ab einem Wohnkostenanteil von mehr als 40 Prozent. In Österreich waren 2016 insgesamt rund sieben



**Der Neoliberalismus habe die Funktion von Wohnungen neu definiert, so eine These.**

© Stanislav Jenis

Prozent von dieser Überbelastung betroffen. Auf Nachfrage der "Wiener Zeitung" erklärte Kadi, dass diese Anzahl die tatsächliche Wohnkostenbelastung tendenziell unterschätzen, da Wohnungseigentümer und auch Mieter erfasst sind. Das sei problematisch, da Eigentümer aufgrund des höheren Einkommens eine deutlich niedrigere Wohnkostenbelastung haben.

Ein anderes Bild ergibt sich dann auch, wenn man sich die einzelnen Einkommensgruppen anschaut. Bei der niedrigen Einkommensgruppe (unter 14.217 Euro Jahreseinkommen) müssen 39 Prozent mehr als 40 Prozent ihres Haushaltseinkommens für das Wohnen ausgeben. In Wien ist die Wohnkostenbelastung zudem deutlich höher als in Gesamtösterreich: 13 Prozent bringen für ihren Wohnraum - egal ob Miete oder Eigentum - mehr als 40 Prozent des Einkommens auf. Eine Aufschlüsselung nach Einkommensgruppen gibt es für die Bundeshauptstadt nicht.

### **Höhere Kosten**

Eine aktuelle Statistik aus 2017 zeigt zudem, dass die Wohnkosten stärker steigen als das Einkommen: Laut dem "Erschwinglichkeitsindex EIMX" der Online-Plattform "ImmobilienScout 24" gaben Österreicher 2017 durchschnittlich 35 Prozent des Haushaltseinkommens für das Wohnen aus. 2014 waren es noch 31 Prozent. Im selben Zeitraum sank das durchschnittliche Haushaltseinkommen um 2,2 Prozent.

Insbesondere in Städten können sich viele Menschen mit ihrem Einkommen das Wohnen nicht mehr leisten, erklärt Thomas Weninger, der Generalsekretär des Österreichischen Städtebundes. Er will eine Mietrechtsreform, welche die Mieter entlastet und die Durchschnittswiener nicht an den Stadtrand drängt. Seine Hoffnung auf entsprechende Maßnahmen hält sich jedoch in Grenzen: "Es gehört eine Mietrechtsreform her. Aber wie viele Legislaturperioden, in denen nichts passierte, haben wir schon erlebt? Und wenn die Regierung erklärt, dass sich Leute, die sich keine Mieten leisten können, Eigentum leisten sollen, lässt uns das nicht unbedingt hoffnungsfroh zurück."

In Wien gibt es zunehmend alternative und kostengünstige Wohnmodelle - zum Beispiel die "Smart Wohnungen". Weninger hält diese Modelle nur bedingt für eine Lösung. "Das sind Modelle, die zwar modern klingen. Eigentlich bedeuten sie aber eine Verkleinerung. Eine 20 Quadratmeter große Wohnung für eine vierköpfige Familie kann man nicht als ‚in‘ oder modern verkaufen. Es ist einfach so, weil sie sich nichts anderes leisten können."

### **Verdrängt und überbelegt**

Verdrängung und Überbelag: Genau das seien die Auswirkungen, solange Wohnungen als Vehikel für die Geldanlage oder Pensionsvorsorge gelten, sagt Kadi. Erneut zeigen die EU-Zahlen: Wiener und einkommensschwache Menschen sind überdurchschnittlich oft von Problemen, wie zu kleinen Wohnungen für zu viele Menschen,

betroffen. Österreichweit ist Überbelag für 7 Prozent ein Problem, in Wien sind 14 Prozent davon betroffen. Innerhalb der niedrigsten Einkommensgruppe leben 22 Prozent in Wohnverhältnissen mit Überbelag.

"Was können wir also tun, um städtisches Wohnen leistbar zu machen?". Auf diese Frage eine Antwort zu liefern, versuchte Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald vom Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV). Zentral sei dabei ein Bekenntnis zum sozialen und gemeinnützigen Sektor und eine aktive Bodenpolitik.

### **Zuwanderung beachten**

Die Angebote im unteren Preissegment müssten außerdem durch die Baukostensteigerung und im Wohnungsbestand erhöht werden. Menschenwürdiges Wohnen solle zudem für alle gedacht und auch in Kooperation mit der Wohnungshilfe thematisiert werden. Gleichzeitig muss auch das Thema Zuwanderung mitgedacht und die Frage gestellt werden, wie es mit inklusiven Wohnräumen aussieht und wie der Desintegration entgegengewirkt werden kann. "Die Wohnungspolitik kann das Problem des leistbaren Wohnraums nicht alleine lösen. Es liegt auch stark an anderen Themen, wie zum Beispiel der Einkommensentwicklung", so Gutheil-Knopp-Kirchwald.

URL: [https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wien/stadtleben/950473\\_Eine-Ressource-fuer-die-Elite.html](https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wien/stadtleben/950473_Eine-Ressource-fuer-die-Elite.html)

© 2018 Wiener Zeitung