

50 JAHRE WBFG 1954 – EIN RÜCKBLICK ALS AUSBLICK

Abg.z.Nationalrat a.D. Dr. Otto Keimel

Viele Wissenschaftler und Experten werden zum Jubiläum hervorragende Beiträge verfassen, daher habe ich mich entschlossen, als „Zeitzeuge“ die Geschichte als Lehrmeisterin (und nicht als nostalgischen Rückblick) zu werten, um daraus die Zukunftsperspektive abzuleiten.

1943 – vor genau 60 Jahren wurde meine Familie in Innsbruck „total“ ausgebombt als Folge wohl des sogenannten „totalen Krieges“, wie bis Kriegsende 1945 Abertausende in ganz Österreich. Und dann hausten wir vier Personen jahrelang in einem Raum mit Außen-Plumps-Klo.

1948-1998 – feierten wir 50 Jahre „Wohnungseigentums-Gesetz“. 1953/54 haben wir in einem der ersten Objekte mit einer Eigenleistung von 13.000,- öS (rund 1.000,- Euro) – aufgenommen als Bank-Kredit – eine Eigentumswohnung (rund 70 m²) mit Hilfe des WWF (Wohnungswiederaufbau-Fonds) erworben – später das Restdarlehen mit „Rückzahlungsbegünstigungsgesetz“ getilgt – und in „Eigenverwaltung“ der 15 Wohnungseigentümer (=Idealgröße) das Objekt vor zehn Jahren mit Hilfe gezielter Landesförderung für Energiesparen saniert: Wärme- und Schallschutz, Gasetagenheizung eingeleitet, Gemeinschaftsantenne u.v.a.

1953 – war Österreich und in Sonderstellung Wien in die vier alliierten Besatzungszonen aufgeteilt. Zuzug der enormen Kriegsschäden (Bomben-„Teppiche“ auf Wohngebiete, aber auch der direkten Kriegswirkungen) waren insbesondere in den Ballungsgebieten (Städten) Wohnungen Mangelware – mit deren Ausgeburten wie schwarze und graue Märkte, Ablösen usw., aber auch dem unfreiwillig-positiven Effekt, dass neue und damit moderne Wohnsubstanz erreicht wurde.

1945 habe ich z.B. das zerbombte Innsbruck erlebt, ab 1946 in Wien studiert – wir hatten nicht geglaubt (vielleicht optimistisch gehofft), dass alle diese Zerstörungen auch an den Infrastrukturen (Bahn, Strassen, Industrie) in und von einer Generation nicht nur beseitigt, sondern neu und modern wiedererstellt werden können.

Bis zum Ersten Weltkrieg gab es praktisch keine „öffentliche“ Wohnungspolitik und dementsprechende vielfach untragbare, bis menschenunwürdige Wohnverhältnisse sowohl finanziell wie qualitativ.

Aus diesen Erfahrungen und zuzug der großen Wohnungsnot nach 1945 wurde immer bewusster, dass „Wohnen“ als menschliches Grundbedürfnis mehr ist als ein Dach über dem Kopf. „Wohnen“ wurde nicht nur als Bau- und Finanzpolitik (Beschäftigungseffekt), sondern immer mehr (auch) als Familien- und damit Gesellschaftspolitik erkannt – und kam damit zwangsläufig in deren ideologisches Spannungsfeld: einerseits mehr bis gänzliche Reglementierung oder andererseits Einbindung in das (neue) System der Sozialen (auch Wohnungs-) Marktwirtschaft.

Darauf basierte eine Palette öffentlicher Wohnbauförderungen mit dem Ziel und Erfolg einer enormen Wohnbautätigkeit, verbunden mit dem Anliegen eines breit gestreuten Eigentums, denn „Eigentum macht frei“, stärkt die Entfaltung der Persönlichkeit des Einzelnen – demokratische Gesellschaftspolitik nach Jahren der menschenverachtenden Diktatur.

Daher gab es auch Förderrichtlinien, die z.B. vorsahen, dass überwiegend Eigentum und nicht (abhängiger) Mietwohnbau zu begründen und zu fördern ist.

Größter sozialer Umverteilungs-Effekt

Neben der österreichischen „Erfindung“ der Steuerprogression (von 0-50 Prozent je nach Einkommenshöhe) durch den damaligen Finanzminister Prof. Böhm-Bawerk wurde das System der Wohnbauförderung, das (bis heute) auf einem „Solidaritätszuschlag“ aller Bürger über ihre Steuerleistung basiert, zum größten sozialen Umverteilungs-Prozess der Nachkriegszeit. In diesen Hunderte-Milliarden-Fonds zahl(t)en am meisten Bezieher höherer Einkommen ein – hatten aber zufolge der Förderungsbeschränkungen (Einkommensgrenzen) nie die Gelegenheit selbst daraus schöpfen zu können: am meisten erhielten die Bezieher niedriger und mittlerer Einkommen.

Wirtschaftswunder

Den wirtschaftlichen Wiederaufbau haben indirekt wesentlich (auch) die Hauseigentümer/Vermieter und die Darlehensbezieher mitfinanziert:

- Die „Privaten“ indirekt durch die gesetzlichen Mietzinsbeschränkungen (teilweise seit dem Ersten Weltkrieg mit Friedens-Kronenzins usw.) als fast schon „kalte Enteignung“ – was beim Altbestand einerseits zu dessen Verfall, andererseits zum Ablöseunwesen führte – aber: In der Nachkriegszeit waren die Wohnkosten gewichtiger Teil des Warenkorb für die Index-, also Lohn- und Preis-Entwicklung, sie wirkten zusammen mit der Wohnbauförderung damit preisdämpfend und stabilisierend.
- Die Verzinsung der WBF-Darlehen war andererseits zufolge ihrer breiten Streuung und Risikolosigkeit überhöht – und diente im Gesamtzinsgefüge der Banken zur Dämpfung der Zinsen für den hohen Kapitalbedarf der aufbauenden Wirtschaft (Querfinanzierung).

Diese im Rückblick recht positiven gesamtwirtschaftlichen Entscheidungen wurden von einem weiteren österreichischen Spezifikum getragen: der „Sozialpartnerschaft“.

„Wohnungspolitik“ bedeutet also die Feinabstimmung zwischen den verschiedenen Ebenen (Bund-Länder-Gemeinden) und der wohnrechtlichen Bestimmungen und Rahmenbedingungen, die oft auseinander driften wie MRG, WGG, WEGs, aber auch der Finanz- und Steuerpolitik.

Es ist viel geschehen sowohl im Wohnungsneubau, als auch in der Althauserhaltung und -verbesserung mit der Möglichkeit des Dachbodenausbaues, in der Bereinigung der Rahmenbedingungen (MRG, WGG), in der Deregulierung hin zu einer „sozialen Wohnungsmarktwirtschaft“. Wir haben uns von der „Doktrin“ leiten lassen, dass die Deregulierung und damit

Mobilisierung des privaten Bereiches (MRG) nur möglich ist, wenn man einen starken sozialen „Partner“ in der Wohnungswirtschaft hat (WGG-Gemeinnützige Wohnungsunternehmen GWUs) – das ist richtiger und wichtiger denn je und pendelt sich im Verhältnis GWUs – freier Markt immer lebensnaher ein.

Mehr Eigentum an Wohnen

Sicher, es wurden auch viele Eigenheime und Eigentumswohnungen gefördert und gebaut – aber viel zu wenige im Verhältnis zu Mietwohnungen. Im europäischen Vergleich ist der Anteil an Wohnungseigentum gering: von allen (über eine Mio.) Gebäuden gehören inklusive landwirtschaftlichen und Zweitwohnungs-Objekten nur rund 40 Prozent Privatpersonen, aber etwa zwei Prozent Bund und Ländern, 25 Prozent Gemeinden (mit Wien an der Weltspitze) und rund 30 Prozent Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen (zum Großteil in öffentlichem oder quasi-öffentlichem Eigentum).

Ja – sie alle haben nach dem Krieg den zerstörten Wohnungsbestand wiedererrichtet in einer für die (damalige) Bevölkerung leistbaren Art und Weise und damit zum international beispielhaften „sozialen Frieden“ mit beigetragen. Aber auch mit Begleitumständen, die es zu erkennen und zu ändern galt – und gibt: durch die Knappheit in diesen Zeiten, die Monopolisierung der Förderungen u.ä. entstanden anonyme Groß-Hausherren, wurden große Abhängigkeiten auf verschiedenen Ebenen geschaffen (und ausgenutzt).

Das 50-Jahr-Jubiläum könnte Anlass zu einer umfassenden Enquete mit dem Ziel einer Eigentums-Kampagne sein.

Für die Vertreter der sozialen Marktwirtschaft war (und ist) es daher immer ein gesellschafts-, wohnungs- und wirtschaftspolitisches Anliegen, dem Bürger persönliches Eigentum zu ermöglichen. Daher wurde z.B. schon in den 70er-Jahren der Initiativantrag „1. Eigentumsbildungsgesetz – Wohnen“ im Parlament eingebracht, die Ausweitung der Bausparförderung forciert u.a.m. Neuere Umfragen – vor allem unter Jugendlichen – bestätigen alle früheren: „90 Prozent aller Österreicher schwärmen von Wohnen im Eigentum“ – aber bei der Konkretisierung vergeht der Hälfte ihr Traum. Warum eigentlich?

Es bedarf eines fantasievollen Umdenkens bei den Bauträgern, den (großen) Gemeinnützigen Unternehmen zu leistbaren Angeboten ihrer (schon von den Mietern ausfinanzierten) Mietwohnungen, Anreiz-Programmen (mit der öffentlichen Hand) wie Mietkauf u.v.a. – um damit wieder Kapital für den Neubau und die Sanierung zu mobilisieren. Dazu bedarf es einer offenen Information über die Vorteile und Möglichkeiten der Eigentumsbildung und damit verbunden einer entsprechenden Förderungspolitik der Länder – das war ja das Ziel der totalen Verländerung der Wohnbauförderung.

Bilanz

Im Sinne der Entlastungsmöglichkeiten gerade im Wohnungsbereich bieten sich z.B. an:

- Bund und Länder sind Eigentümer von über 30.000 Wohnungen – indirekt aber über viel mehr als Gesellschafter großer Gemeinnütziger Bauträger; wobei der Bund über die BIG-BundesimmobilienGesmbH Wohnungen bereits ebenso zum Kauf anbietet wie den Verkauf der Wohnungen oder Gesellschaftsanteile (BUWOG u.a.);
- Die Gemeinden besitzen über 300.000 Wohnungen (alleine Wien rund 220.000 als „größter Hausherr der Welt“)
- Gemeinnützige Wohnungsunternehmen besitzen über 400.000 Wohnungen
- Wozu in allen Bereichen noch Tausende Objekte wie Büros, Geschäftslokale, Garagen usw. kommen.

Da „schlummert“ ein Eigentumspotenzial von über 50 Prozent des österreichischen Wohnungsbestandes, das den Mietern zum Kauf (mit Spekulationsschutz z.B. über zehn Jahre) angeboten werden kann, mit einem Wert von etlichen tausend Milliarden Euro: Wenn nur 20-25 Prozent Eigentum derart geschaffen wird, sind das rund 200.000 Wohnungen mit einem Kapitalfluss von etwa zehn Milliarden Euro.

Die Österreicher sind Weltmeister im Sparen mit (in Schilling) über einer Billion Spareinlagen. Hier treffen doch alle Voraussetzungen optimal zusammen – wenn die Politik will und die entsprechenden Rahmenbedingungen oder Gesellschafterbeschlüsse schafft. Dabei sollte und könnte auch das gesamte heutige System der Wohnbauförderung(en) neu mit und zwischen allen Involvierten überdacht werden.

Hier bestehen offensichtlich noch ideologische, aber auch machtpolitische Schranken, in einer Zeit wo im staatlichen Unternehmensbereich die Privatisierung ganzer Industrien, Banken, der Post etc. längst kein ideologisches Tabu mehr darstellt.

Aussichten

Mit der Wohnungspolitik der letzten (50) Jahre ist der richtige Weg eingeschlagen worden: MRG, 3. Wohnrechtsänderungs-Gesetz, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, die Verländerung der Wohnbauförderung u.v.a. – damit ist es gelungen, Quantität (Neubau und Mobilisierung unbenutzter Wohnungen im Altbestand) und Qualität (Wohnhaussanierung und -verbesserung) so zu steigern, dass heute von einer Wohnungsnot nur partiell gesprochen werden kann, wohl aber von einem hohen und geänderten Wohnungs-Bedarf (Single-Haushalte usw.). Das hat in vielen Regionen zu einem Käufermarkt geführt mit dem entsprechenden Druck auf Mietzinse und -bedingungen.

Die Eigentumspolitik wurde aber während der letzten Jahre vernachlässigt zugunsten des Mietwohnungsbereiches – eine negative Entwicklung in vielerlei bereits erwähnter Hinsicht: gesellschaftspolitisch, wirtschafts-, finanz- und steuerpolitisch. Und nicht zuletzt auch hinsichtlich einer eigeninitiativen Altersvorsorge – sei es durch Wegfall der Mietbelastung oder sogar

angemessenen Mieterträgen. Es war für mich ein Erlebnis, als mir in einem Seniorenheim drei Damen erzählten, wie sie während ihres aktiven Berufslebens Eigentumswohnungen erwarben, bewohnt und ausfinanziert haben – und sich nun mit Pension und Vermietung auch ihren Lebensabend gestalten können. Eine sagte verschmitzt: „Und fürs Enkerl habe ich auch vorgesorgt.“ Im Eigentum entsteht auch ein anderes Werte-, ein Heimatgefühl, das man schätzt und „Man schützt was man schätzt“.

So stelle ich mir in einer Bürger-Gesellschaft „ein Volk von (Wohnungs-)Eigentümern“ vor.

Dank und Anerkennung

Ohne die hervorragenden Studien, das große Engagement der Experten aller Bereiche der „Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen“ wären die politischen Entscheidungen kaum möglich geworden – auch wenn diese im Interessenausgleich (fast) immer Kompromisse und nicht (wissenschaftliche) Ideallösungen darstellen.

Dafür gebührt der FGW höchste Anerkennung und Dank (als jahrelanger Vorsitzender des parlamentarischen Bauten-Ausschusses) im Sinne Max Webers „Wer Politik nicht mit heißem Herzen betreibt, soll die Hände davon lassen.“