

Wien, Wien, nur Du allein

Von Berlin aus schaut man gern nach Wien, vor allem, wenn es um den kommunalen Wohnungsbestand geht. Im Tagesspiegel war kürzlich zu lesen: „Berlin braucht eine machtvolle kommunale Wohnungswirtschaft, der Nachbar Wien ist ein leuchtendes Vorbild.“ Ist das so?



Das ist der Reumann Hof. Das Gebäude wurde in den Jahren 1924/26 als städtische Wohnhausanlage errichtet. Er wurde nach dem ersten sozialdemokratischen Bürgermeister der Stadt Wien Jakob Reumann (1919-1923) benannt. Abgesehen von der Zeit des Nationalsozialismus, als die NSDAP die Bürgermeister einsetzte, gab es in Wien nur Sozialdemokraten auf dem Chefsessel im Rathaus. Und diese hielten sich sehr lange auf ihrem Posten. Erst im letzten Jahr hörte Michael Häupl auf, der seit 1994 im Amt war. Der neue Bürgermeister heißt Dr. Michael Ludwig und gehört natürlich auch wieder der SPÖ an.

Die mittlerweile denkmalgeschützte Anlage des Reumann Hof besteht aus 478 Wohnungen, 19 Geschäftslokalen und einigen weiteren Einrichtungen. Mit einer 180 m langen Fassade zum Gürtel hin zählt der Reumann Hof zu den bemerkenswerten Bauten der Zwischenkriegszeit. Dort aber eine Wohnung zu bekommen, dürfte schwierig sein.

In Wien gibt es – Stand 2018 – rund 902.000 Wohnungen bei 1,9 Mio. Einwohnern. ZEIT online schrieb

am 28.03.2017: „Der Gemeindebau gilt den Wienern als gesellschaftliche Errungenschaft und der Sozialdemokratie als heiliger Gral. Die seit den 1920er Jahren errichteten Wohnhäuser, bis heute im Besitz der Stadt, sind aber nicht der einzige Grund, warum die Wiener wesentlich günstiger wohnen als Menschen in anderen europäischen Städten. Nicht nur gehören 32 Prozent aller Mietwohnungen der Gemeinde, 26 Prozent sind außerdem im Eigentum von gemeinnützigen Immobilienfirmen, die moderate Mieten verlangen. Der Anteil privater Eigentumswohnungen ist in Wien schmal.“



Foto: Das Wiener Rathaus

Bei neuen Mietverträgen zahlen die Wiener in vielen Bezirken immer noch zehn bis elf Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter und damit in der Regel weniger als in München, Hamburg oder Frankfurt. Anders als Berlin oder Dresden trennte Wien sich nie von kommunalen Wohnungen. Und doch stöhnt man in der Stadt unter ähnlichen Entwicklungen wie anderswo. Wien wächst um rund 30.000 Einwohner pro Jahr, in sechs Jahren werden es knapp zwei Millionen sein. Immer mehr Wiener leben zudem in Einpersonenhaushalten. Auch Wien wird enger – und teurer.“

Die Unternehmungsberatungsfirma Mercer hat die 25 Städte mit der höchsten Lebensqualität ermittelt. Demnach liegt Wien auf dem ersten Platz gefolgt von Zürich. Berlin belegt Platz 13 hinter Düsseldorf (6) und Frankfurt (7). Hamburg steht erst auf Platz 19 gemeinsam mit Ottawa. Interessant ist, dass sich die skandinavischen Städte Stockholm und Oslo am Ende der Skala befinden. Stockholm auf Platz 23 gemeinsam mit Nürnberg und Oslo teilt sich den 25sten Platz mit Singapur.

Wien ist eine tolle und vor allem sehr saubere Stadt. Ist aber Wien das „leuchtende Vorbild“ was den Wohnungsmarkt betrifft? Im Februar-Heft der Zeitschrift „Das Grundeigentum“ liest sich das anders. Dort wird der Anzeigenvertreter der Zeitschrift, „ein Wiener,

der sich bestens auskennt", zitiert. Als Normalbürger käme man in Wien zu keiner Kommunalwohnung, „weil die besten kommunalen Wohnungen in der Familie von Generation zu Generation weitergegeben werden.“ Ansonsten bestehe eine mehrjährige Wartezeit, und „wenn man dann einmal eine Wohnung angeboten bekommt, die man nicht haben will, weil zu weit vom Arbeitsplatz weg oder in einem miesen Viertel gelegen, und sie ausschlägt, landet man sofort wieder ganz hinten auf der Warteliste.“

„Tu felix Wien“, glückliches Wien? „Alles andere als das, wenn man mit Wohnungssuchenden in Wien spricht“, berichtet der Anzeigenvertreter der Zeitschrift.

„Das ebenso hochgepriesene schwedische Mietpreisbindungsmodell ‚funktioniert‘ genauso.“ In Stockholm gebe es eine „offizielle Warteliste, in die sich jeder über 18 und mit schwedischer Aufenthaltserlaubnis zusammen mit dort derzeit rund 600.000 Wohnungssuchenden registrieren lassen könne.“, schreibt der Schwede Pål Ahlsén, Geschäftsführer der Berliner Akelius GmbH, in der „Immobilien Zeitung“. „Die durchschnittliche Wartezeit betrage sieben bis elf Jahre. In den begehrten Innenstadtlagen betrage die Wartezeit über 20 Jahre, weiter außerhalb vier bis fünf Jahre, bis einem eine Wohnung angeboten werde. Die jährliche Gebühr für eine Wartenummer betrage 200 schwedische Kronen, rund 20 Euro. Habe man dann eine Wohnung gefunden, belaufe sich die Nettokaltmiete auf 7 bis 10 Euro m². Nur wolle man in den seltensten Fällen 20 Jahre auf eine Wohnung warten.“ Als logische Folge boome der Schwarzmarkt. „Wer es sich leisten könne, finde ohne Weiteres eine Wohnung in gewünschter Umgebung“, so Ahlsén. „Je nach Lage und Größe könne man Mietverträge von den Mietern kaufen: Pro Zimmer (!) zahle man rund 15.000 Euro, um einen Vertrag zu übernehmen, und anschließend zahle man wiederum 7 bis 10 Euro Miete. Das viel gelobte schwedische Modell entpuppt sich so ‚zu einer Fallgrube des doppelten Standards‘, urteilt der Schwede. „Wer genügend Geld habe, kaufe sich in die Miete ein, wer kein Geld habe, müsse warten. Aber am Ende des Tages könnten die Verantwortlichen stets behaupten: Die Mieten sind niedrig, die Mieter vor Miethaien geschützt und die Wohnungen in öffentlichem Eigentum.“ Ahlséns Schlusssatz: „Ich kann die Deutschen nur davor warnen, auf die heilbringende kommunale Hand und deren strengere Regulierung zu setzen.“ Quelle: Das Grundeigentum

Wien und Stockholm taugen demnach nicht als Vorbild. Es scheint dort nur eine Methode zu geben, um an eine gute Wohnung zu kommen: Die oder den Mieter zu heiraten. Dass man sich in Mietverträge

einkaufen kann, ist wirklich abenteuerlich. Trotz vieler Probleme, die wir in Berlin haben, ist unser System gerechter. Wenn man länger auf eine Wohnung warten muss, als früher auf einen Trabi, ist das alles andere als vorbildlich. Berlin muss in sechs Jahren 250.000 neue Einwohner verkraften. Mit dem vorhandenen Bau- und Planungsrecht, sagen Experten, kann man die notwendigen 150.000 neuen Wohnungen in diesem Zeitraum gar nicht herstellen. Wie wäre es denn, wenn man das Bau- und Planungsrecht den Erfordernissen anpasst?

Stattdessen wird der Berliner Senat heute über den so genannten „Mietendeckel“ beraten. Im InfoRadio sprach sich der SPD-Fraktionsvorsitzende Raed Saleh gestern dafür aus, „die Mieten aller Wohnungen in der Hauptstadt zumindest zeitweise einzufrieren. Ein Expertengutachten, das seine Fraktion in Auftrag gegeben hatte, stützt nun diese Sicht. Es habe die rechtlichen Bedenken ausgeräumt. Der Mietendeckel kann kommen.“

Weiter heißt es in der Sendung von InfoRadio: „Die Gesetzgebungskompetenz liege hier bei den Ländern, also könne Berlin entsprechend aktiv werden, so die Argumentation. Doch ganz so einfach ist es nicht. Ein Gutachten des Bundestags kommt zu anderen Schlüssen. Generell herrscht keineswegs rechtliche Klarheit, ob das Land hier aktiv werden darf. Denn grundsätzlich ist das Mietrecht zunächst Sache des Bundes. Diverse Studien, darunter ein Gutachten des wissenschaftlichen Dienstes des Bundestages, kommen zu anderen Schlüssen als die nun von der SPD-Fraktion beauftragten Rechtswissenschaftler der Universität Bielefeld.“

Enteignungen und Deckel sind letztlich nur Flickschusterei. Es fehlt der große Wurf.

Ed Koch
(auch Fotos)

Übrigens: Heute wählt die SPD-Fraktion einen neuen Vorstand, bei dem nicht allzu viel neu sein wird. Raed Saleh dürfte wiedergewählt werden. Die Revolution von 2017 ist ohne Folgen versickert. Die Revolutionäre haben sich an sich selbst verhoheit. Da bietet die CDU ein anderes Bild. Nach Medien-Informationen will der von CDU-Chefin Monika Grütters mehrfach gedemütigte Spandauer CDU-Boß Kai Wegner im Mai Rache nehmen und gegen Grütters kandidieren. Erst schoss Grütters Wegner als Generalsekretär ab und brauchte zwei Wahlgänge für den Nachfolger Stefan Evers, dann durfte Wegner nicht mehr Berliner CDU-Landesgruppenchef im Bundestag sein, weil Grütters das selbst machen wollte und seit April 2018 ist nun Jan-Marco Luczak auf dem Posten. Eine Gemengelage, die den alten Spruch bestätigt, dass R2G von der CDU nichts zu befürchten hat.