

Gespräch mit Heinz Schoibl, freiberuflicher Sozialpsychologe in Salzburg

TT: Was sind deiner Meinung nach die Ursachen für den Mangel an leistbaren in Salzburg?

Heinz Schoibl: Es gibt eine einfache und eine komplizierte Antwort. Die einfache Antwort ist: Solange man den Wohnungsmarkt nach Kapitalgesetzen regelt, gibt es sehr viele, die von der Knappheit des Wohnraums profitieren, das heißt, der Mangel ist produziert.

Die komplizierte und längere Antwort ist: Salzburg hat sich seit Jahrzehnten den Luxus geleistet, auf eine kommunale Wohnungspolitik zu verzichten. Es gibt zwar die Wohnungspolitik des Landes, die jedoch von den Bedürfnissen der kleineren Gemeinden geprägt ist. In der Stadt bräuchte man – wie in Wien – ein großes Reservoir an günstigen Gemeindewohnungen und geförderten Mietwohnungen, auf die die Stadt Zuteilungsrechte hat. Das wurde aber nicht gemacht, weil das Land die Priorität auf die Förderung von Wohneigentum gelegt hat.

TT: Weil sich viele Menschen die Mieten nicht leisten können, werden diese durch Wohnbeihilfen oder über die Mindestsicherung unterstützt. Werden damit nicht überhöhte Mieten mit öffentlichen Geldern subventioniert?

Heinz Schoibl: Das stimmt zwar, tatsächlich hat aber nur ein Bruchteil der Haushalte überhaupt Anspruch auf Beihilfen. Von der Wohnbeihilfe sind zum Beispiel alle Leute ausgeschlossen, die noch keine Niederlassungs- und Aufenthaltsbewilligung haben, sowie alle Asylwerber_innen und subsidiär Schutzberechtigten. Einen Anspruch auf Wohnbeihilfe gibt es im Kontext des privaten Wohnungsmarktes nur bei unbefristeten Mietverträgen, der Großteil der Mietverträge auf dem privaten Wohnungsmarkt ist jedoch befristet. Bei der bedarfsorientierten Mindestsicherung gibt es außerdem einen höchstzulässigen Wohnaufwand, der für eine Person in der Stadt Salzburg mit 380,00 Euro berechnet wird, ein Betrag, für den man nicht einmal eine Garconniere bekommt. Das Ergebnis davon ist, dass immer mehr Menschen unter miserablen Bedingungen in Substandardwohnungen leben müssen.

Das Problem ist, dass in Salzburg ein sehr großer privater Wohnungsmarkt besteht, der zu einem großen Teil auch mit Mitteln der Wohnbauförderung gefördert wurde. Nach zehn Jahren

sind nämlich geförderte Eigentumswohnungen Teil des privaten Wohnungsmarktes und die Eigentümer dürfen damit tun, was sie wollen. Dazu kommt ein sehr kompliziertes Mietzinsbildungssystem, das auch nicht kontrolliert wird bzw. erst dann überprüft wird, wenn Mieter und Mieterinnen zum Mieterschutzbund oder zur Mietervereinigung gehen und die Höhe der Miete überprüfen lassen. Die Delogierungsprävention in Wien überprüft systematisch jene Mieten von Leuten, die in Altbauwohnungen (für die das Mietrechtsgesetz gilt) leben und aufgrund von Mietrückständen von Delogierung bedroht sind. Ungefähr zwei Drittel dieser Mietverhältnisse erweisen sich als nicht korrekt. Ein Teil der Delogierungsprävention ist also das Einklagen der zu viel bezahlten Mieten. Auf diese Weise löst sich meist ein großer Teil der Mietrückstände in Luft auf, weil von den Mietern zu viel verlangt wurde.

TT: Du hast gesagt, ein großer Teil der Mieten ist überhöht, aber nur wenige Leute klagen das ein. Was sind die Gründe?

Heinz Schoibl: Vor allem ist es die Angst, dass der Mietvertrag nicht verlängert wird. Neue Wohnungen sind ja sehr schwer zu finden. Da wird lieber das Geld vom Mund abgespart, und damit zum einem erheblichen Teil Familienarmut produziert. Dem gegenüber halte ich es für das geringere Übel, privaten Vermietern über Wohnbeihilfen Geld zukommen zu lassen. Das größere Übel liegt woanders, nämlich darin, dass viele Menschen gar keinen Anspruch auf diese Unterstützungen haben.

TT: Aber wäre das Geld nicht sinnvoller investiert, wenn die Stadt genügend Wohnungen baut, die sich die Leute leisten können?

Heinz Schoibl: Theoretisch schon. Leider ist es aber derzeit nicht möglich, weil die Wohnbaupolitik des Landes der Stadt verbietet, selbst Wohnungen zu bauen. Dazu müsste ein Gesetz geändert werden, das vom Land mit Blick auf die speziellen Bedürfnisse der ländlichen Gemeinden formuliert wurde. Das Land verhindert so eine kommunale Wohnungspolitik.

Es wurde auch darauf verzichtet, die Sozialpolitik und die Wohnungspolitik aufeinander abzustimmen. Wir haben eine Wohnungspolitik, die überhaupt nicht auf die Bedürfnisse von Armutshaushalten eingeht, und wir haben eine Sozialpolitik, die sich nicht in den Bereich Wohnungspolitik einmischt, als hätten die beiden Bereiche nichts miteinander zu tun.

Eine Verschränkung von Wohn- und Sozialpolitik müsste anders aussehen. Die Stadt könnte in Verhandlung mit den Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften treten und sich dafür einsetzen, dass etwa pro Haus zwei Wohnungen an Armutshaushalte vergeben werden, egal in welcher Lage sich das Haus befindet. Eine weitere Maßnahme wäre die verpflichtende Verhinderung von Delogierungen. Solche Maßnahmen würden auch innerhalb des Kompetenzrahmens der Gemeinde liegen.

TT: Hat die Stadt diese Rechte niemals eingefordert?

Heinz Schoibl: Gelegentlich ja, aber meistens ist sie gescheitert. Die Stadt hat zum Beispiel versucht, das Südtiroler Modell der Baulandbevorratung und der Zuweisung von Bauland für den geförderten Wohnbau zu kopieren, ist aber über das Veto vom Land gestolpert. In diesem Modell gibt es eine Baulandausweisung nur dann, wenn sich der Bauträger verpflichtet, einen bestimmten Anteil geförderte Mietwohnungen zu errichten. Darüber wird seit 20 Jahren diskutiert, zur Anwendung ist es nie gekommen.

TT: Was sagst du über den Plan des Landes Salzburg, die Wohnbaudarlehen zu verkaufen?

Heinz Schoibl: Der Verkauf dieser Darlehen hätte den Effekt, dass es keine Rückflüsse aus der Rückzahlung in den Topf der Wohnbauförderung mehr gibt, denn diese gehen dann direkt an die Banken. Das heißt, man verkauft Rückzahlungsforderungen in der Höhe von einer Milliarde um ca. 600 Millionen (mehr bekommt man nicht dafür) und verliert da schon 400 Millionen. Das Land hätte dann zwar 600 Millionen zur Verfügung, um das Budget zu sanieren, verliert aber in den Folgejahren die automatischen Rückflüsse inklusive Zinsen. So hat das Land in den nächsten Jahren für den Wohnbau nur mehr den jährlichen Bundeszuschuss zur Verfügung, aber nicht mehr das zusätzliche Kapital, das bisher aus den zweckgebundenen Rückflüssen dazu kam. *Landeshauptmann-Stellvertreter Stöckl* hat zwar versprochen, als Ausgleich dafür jährlich eine entsprechende Summe aus dem Landesbudget für den Wohnbau zur Verfügung zu stellen. Nur darauf gibt es keine Garantie. Die Landesregierung könnte sich zwar für die laufende Legislaturperiode dazu verpflichten, genauso viel Geld zur Verfügung zu kommen, wie durch die Rückflüsse hereingekommen wäre, aber niemand weiß, was nach diesen vier Jahren passieren wird. Aber auch in diesen vier Jahren braucht es Jahr für Jahr eine Beschlussfassung durch eine Mehrheit im Landtag, was wiederum vom Budget und von tagespolitischen Geschehnissen abhängt. Um in den Wohnbau zu investieren, braucht es eine Planungssicherheit für ungefähr zehn Jahren, die aber dann nicht mehr bzw. nur für einen kleinen Teil gegeben wäre.

TT: Woher stammt das Geld für den Wohnbaufonds?

Heinz Schoibl: Der Wohnbaufonds ist zu einem großen Teil virtuelles Geld, dieses Geld wurde ja für konkreten Wohnbau eingesetzt und verborgt. Die Darlehen sind Wohnungseigentümern oder Wohnbaugenossenschaften übertragen worden, die laut Vertrag Jahr für Jahr einen bestimmten Betrag dem Land zurückzahlen. Wenn diese offenen Kredite an Finanzwirtschaftsunternehmen verkauft werden, macht es für die Kreditnehmer_innen keinen unmittelbaren Unterschied, ob sie die fälligen Raten dem Land oder den Banken zurückzahlen, denn an den Konditionen darf sich nichts verändern.

TT: Welche Möglichkeiten hätte eine Stadt theoretisch, um den Anstieg der Mieten entgegenzusteuern?

Heinz Schoibl: Die Stadt hat diesbezüglich nur wenig konkrete Handlungsmöglichkeiten, weil die entsprechenden Gesetze in der Kompetenz des Bundes liegen. Die Höhe der Mieten kann letztlich nur durch eine Novellierung des Mietrechts beeinflusst werden. Diese ist zwar schon lange versprochen und steht auch im aktuellen Regierungsübereinkommen. Eine vom Justizminister dazu eingerichtete Arbeitsgruppe wurde inzwischen jedoch wieder aufgelöst, weil sie zu keinem Ergebnis kam. In dieser Arbeitsgruppe waren eben auch VertreterInnen der Immobilienverwalter und Hausbesitzer, die sich gegen jede Einschränkung der Miethöhe gewehrt haben. Unter diesen Vorzeichen war eine konsensuale Empfehlung völlig unrealistisch.

Demgegenüber kommt der Regionalpolitik kein direkter Einfluss auf die Preisentwicklung im Bereich des Wohnungsbestandes zu. In der Kompetenz des Landes liegen Raumordnung und Wohnbauförderung. Der Schwerpunkt liegt hier auf dem Wohnungsneubau. Die Mietzinsbildung könnte aber von der Stadt proaktiv beeinflusst werden, wenn diese auf dem Vertragswege auf den privaten Wohnungsmarkt, der ja größtenteils in der Hand von einigen wenigen Finanzgesellschaften und Immobilienfonds liegt, einwirkt, um so das Preisniveau zu senken.

Wir reden aber, wenn wir von Wohnpolitik reden, immer vom Wohnbau. Was aber falsch ist, denn die eigentliche Wohnungspolitik entscheidet sich im Bestand von Wohnungen. Wir haben ungefähr ein Volumen von 5 Prozent der bestehenden Wohnungen, die pro Jahr leer stehen und für Neuvermietungen (zumindest theoretisch) verfügbar sind. Neu gebaute Wohnungen

dagegen machen nur ein Promille des Wohnraums aus. In Hinblick auf leerstehende Wohnungen hätte die Stadt Salzburg, wie gerade aktuell angekündigt wurde, die Möglichkeit, sich in die Vergaberechte am privaten Wohnungsmarkt einzukaufen. Damit könnte viel erreicht werden.

Die Stadt könnte auch, ohne ihre Kompetenzen zu überschreiten, aus dem eigenen Budget Grünland kaufen und eine Umwidmung in Bauland von bestimmten Konditionen in Bezug auf Miethöhe und Vergabe abhängig machen.

TT: Wäre so etwas wie das Modell des „Roten Wien“ heute noch durchführbar?

Heinz Schoibl: Städte haben in Österreich kein Recht, Wohnungen zu bauen, mit Ausnahme von Wien, weil Wien ja gleichzeitig auch ein Bundesland ist. Das Rote Wien hat damals eine Wohnsteuer eingeführt, mit diesem Geld wurden dann Gemeindebauten wie der Karl-Marx-Hof errichtet. Innerhalb weniger Jahre konnten so an die Hunderttausend Wohnungen errichtet werden. Nur mit einer solchen Größenordnung hat eine Stadt die Möglichkeit, den Gesamtpreis von Wohnungen zu bestimmen. Nach dem Ersten Weltkrieg gab es aber auch eine Vorgabe vom Bund, die Wohnkosten zu beschränken, der Mietzins wurde eingefroren und die Stadt Wien erhielt die Kompetenz, Wohnsteuer einzuheben. Man kann die Wohnungspolitik des „Roten Wien“ nicht unabhängig von den Entscheidungen auf Bundesebene sehen, die diese ermöglichten.

Die Stadt Salzburg darf keine Wohnungen in Eigenregie bauen. Das gilt auch für die anderen Städte, nur sind die Voraussetzungen andere. Graz oder Linz haben eine größere Zahl von Gemeindewohnungen, die wie in Wien in der Zwischenkriegszeit gebaut worden sind. Die Stadt Linz hat ihre Gemeindewohnungen einer Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft zur Verwaltung übertragen, mit der Auflage, diese zum Teil für die Wohnversorgung von Armutshaushalten zu verwenden.

Salzburg hat jedoch nur etwa 2000 Gemeindewohnungen. Die wohnpolitischen Möglichkeiten der Stadt Salzburg sind also in Hinblick auf den Bestand an Gemeindewohnungen sehr reduziert. Was mir an aktuellen wohnpolitischen Maßnahmen in Salzburg gefällt, das ist z.B. die Einrichtung der Bewohnerzentren und die Förderung des Generationen-Wohnens wie im Projekt „Rosa Zukunft“ in Taxham.

TT: Weil leistbare Wohnungen so rar sind, gibt es einen Konkurrenzkampf, der von Zeitungsberichten wie kürzlich in der Krone angestachelt wird. Was sagst du dazu?

Heinz Schoibl: So wird Meinung gemacht. Die Stadt und das Land produzieren Wohnungsnot und Medien wie die Krone machen eine Verlagerung der Schuldzuweisung. Die Schuld daran wird nicht der fehlenden Wohnungspolitik sondern Zuwanderern oder Flüchtlingen zugeschoben. Diese Medien haben die Funktion, Wut, Frust und Enttäuschungen zu kanalisieren. Ein Teil unserer Politik würde gar nicht funktionieren, wenn es nicht diese Sündenbock-Strategie der Medien gäbe.

TT: Durch welche Maßnahmen könnte die Wohnsituation verbessert werden?

Heinz Schoibl: Man muss ganz unten anfangen. Die Leute sollen raus aus den Pensionen und Kellerlöchern und diese Hütten müssen geschlossen werden. Wer in Wohnungsnot ist, muss bei der Vergabe von Wohnraum von der Stadt prioritär behandelt werden, alles andere bedeutet eine Verfestigung von Armut, was der Gesellschaft im Endeffekt mehr Kosten verursacht. Das Ziel muss sein, die Vergabe von Wohnungen durch das Wohnungsamt im Jahr mindestens zu verfünffachen. Schließlich müssen restriktive Bestimmungen wie etwa die Festlegung eines höchstzulässigen Wohnaufwands oder die Einschränkung des Anspruchs auf Wohnbeihilfe für unbefristete Mietverträge gestrichen werden.

Veröffentlicht in Talktogether Nr. 50/2014