

Paradies für Mieter

Wien hat schon seit mehr als 100 Jahren ein scharfes Mieterschutzgesetz

VON WERNER KOLBE

Lüneburg. Von diesen Preisen können Mieter in Deutschland nur träumen: 4,75 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter. In einer Großstadt. Selbst in besten Lagen gibt es viele Wohnungen, die nur 7 Euro kosten – warm, wohlgeleitet. Das Mieterparadies ist rund 890 Kilometer von Lüneburg entfernt: Wien.

Österreichs Hauptstadt gilt europaweit als Paradebeispiel für das, was vor allem in Deutschland so lange sträflich vernachlässigt wurde: sozialer Wohnungsbau. Wiens Sonderrolle lässt sich aber nur vergleichen, wenn man die historische Entwicklung betrachtet.

Bis heute sind die Mieten in Wien bezahlbar, weil die Stadt seit mehr als 100 Jahren sozialen Wohnungsbau betreibt. Und immer wieder Gesetze erlässt, die Investoren abschrecken – und abschrecken sollen.

1917 trat ein Mieterschutzgesetz in Kraft. Es sorgte dafür, dass die Mieten auf Vorkriegsniveau eingefroren wurden. Denn

Wien war schon vor Beginn des Ersten Weltkrieges eine schnell wachsende Stadt, ein Flucht- und Fixpunkt. Wohnungen wurden zur Mangelware. Schlimmer noch: Mieter wurden mit willkürlichen Kündigungen und Mietsteigerungen herausgedrängt, um Immobilien besser verkaufen zu können.

Das Gesetz sollte diesem Treiben ein Ende setzen. Es sollte verhindern, dass Soldaten nach dem Krieg heimkehren und kein Heim mehr haben. Es sollte verhindern, dass die Immobilienbesitzer zu Kriegsgewinnern werden.

Die regierenden Sozialdemokraten wählten damals einen

Weg der Wohnungsbaupolitik, der die Stadt noch heute prägt. Einen Weg, der ab 1921 dazu führte, dass leerstehende Hotels zu Wohnraum wurden. Dass Einzelmietern großer Wohnungen ausziehen und Familien Platz machen mussten. Doch all das reichte nicht aus, um die hohe Nachfrage zu befriedigen. Die Stadt schwang sich zum größten Bauherren auf. Allein zwischen 1923 und 1934 entstanden rund 65 000 Wohnungen für rund 220 000 Menschen.

Der Stadt gehört jede vierte Mietwohnung

Heute besitzt und verwaltet die Stadt jede vierte Mietwohnung. Gewinne aus der Vermietung werden begrenzt und müssen wieder investiert werden. Wien baut also fleißig weiter: Etwa 9 000 öffentlich geförderte Wohnungen werden jedes Jahr fertig.

Zum Vergleich: In Hamburg sind es nur rund 3 000. Wien gibt pro Jahr rund 680 Millionen Euro für die Neubauförderung aus. Die Stadt Berlin nicht mal ein Zehntel davon, obwohl der Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland künftig weiter steigen dürfte. In Hamburg etwa gibt es rund 80 000, aber mehr als 350 000 Menschen, die eine So-



Wien zählt aufgrund der niedrigen Mieten europaweit zu den attraktivsten Metropolen für Zuzügler. Foto: mj

zialwohnungs-Berechtigung haben.

Auch die Vergabepaxis in Wien ist vorbildlich: Die Hälfte aller stadteigenen Wohnungen werden an Familien mit geringem Einkommen vergeben. Die andere Hälfte können hingegen auch Gutverdiener bekommen. Das sorgt für eine gute Durchmischung und verhindert die Entstehung „reicher“ und „armer“ Wohnviertel.

Wien hat noch mehr Fehler vermieden: Die Wohnungen bleiben in der Sozialbindung. In Deutschland fallen Sozialwohnungen meist nach 20 Jahren aus der Bindung heraus.

Vor allem aber hat Wien kommunale Wohnungsbestände oder Flächen nicht an Investoren ver-

kauft. In Deutschland verhöckeren viele Kommunen ihr Tafelsilber, das heute Gold wert ist. Zugleich müssen die Kommunen immer mehr Wohngeld bezahlen für diejenigen, die die stark gestiegenen Mieten nicht mehr schultern können.

Wien wehrt sich weiter gegen den von Finanzkrise und Null-Zins-Politik befeuerten Beton-gold-Boom. Kürzlich hat die Stadt eine neue Bauordnung beschlossen. Demnach müssen 66 Prozent aller Wohnungen, die künftig gebaut werden, als „geförderte Wohnfläche“ entstehen – mit einer Höchstmiete von fünf Euro pro Quadratmeter.

Anders ausgedrückt: Wien verstehen könnte auch heißen, von Wien zu lernen.

BÜRGERRECHERCHE

„Wem gehört Lüneburg?“

Wem gehören die Häuser und Wohnungen in Lüneburg?

Wieso werden Mieten und Immobilienpreise immer teurer? Und wie wollen wir in dieser Stadt eigentlich in Zukunft leben? Es sind Fragen, die die Landeszeitung im Rahmen der Bürgerrecherche „Wem gehört Lüneburg?“ angestoßen hat. Der Startschuss fiel am 18. Mai.

Bis zum 28. Juni konnten die Lüneburger auf der Projekt-Homepage www.wemgehörtlueneburg.de ihre Wohndaten preisgeben und uns so dabei helfen, mehr Transparenz auf den Wohnungsmarkt zu bringen.

Aktuell befinden wir uns in der zweiten Phase: Bis Ende

WEM GEHÖRT
LÜNEBURG?

August geben wir uns Zeit, die gesammelten Daten auszuwerten und weitere zu recherchieren. Im September können Sie dann mit Ergebnissen rechnen. Kooperationspartner ist das gemeinnützige Recherchezentrum Correctiv, mehr Informationen gibt es unter www.correctiv.org.