

90 Jahre Mietengesetz

WOHNEN
DARF
KEINE
WARE
SEIN

Aktionstage 5. –8. 12. 2012

Was Druck so alles schafft

„Seit 2004 werden in Wien keine Gemeindebauten mehr errichtet, obwohl die Stadtverwaltung davon ausgeht, dass weitere zigtausend Wohnungen dringend benötigt werden.“

s'Schmankerl

Ein Grätzel-Zeitungsprojekt aus dem 2. Bezirk

schmankerl@riseup.net

„Der Häuserbau ist eben ein Geschäft wie jedes andere, die Wohnungen sind eine Ware, welche genau denselben Gesetzen der Preisbildung unterliegt, wie irgendein landwirtschaftliches oder industrielles Produkt.“ (Otto Bernhard Friedmann, 1857)

Rund 854.000 Wohnungen gibt es zur Zeit in Wien. Von ihnen wurden mehr als ein Viertel (237.000) vor 1919 gebaut, hauptsächlich als „Mietskasernen“ mit Zimmer-Küche-Substandardwohnungen – heute noch gibt es 40.000 Kategorie-D-Wohnungen (d.h. mit WC am Gang) in diesen Häusern.

„Die Betriebskosten der Kinderspitäler decken die Steuern aus den Fußballspielen, die Betriebskosten der Schulzahnkliniken liefern die vier größten Wiener Konditoreien, Demel, Gerstner, Sluka und Lehmann. Die Schulärzte zahlt die Nahrungs- und Genussmittelabgabe des Sacher. Die gleiche Abgabe vom Grand-Hotel, Hotel Bristol und Imperial liefert die Aufwendungen für die Kinderfreibäder. Das städtische Entbindungsheim wurde aus den Steuern der Stundenhotels erbaut und seine Betriebskosten deckt der Jockey-Klub mit den Steuern aus den Pferderennen.“ (Der Wiener Finanzstadtrat Hugo Breitner, 1920er Jahre)

Ein weiteres Viertel der Wiener Wohnungen besteht aus Gemeindebauten, in denen zwischen 1918 und 1933 über 60.000 Wohneinheiten geschaffen wurden. Erstmals kamen damit ArbeiterInnen in den Genuss von Fließwasser, WC und Bad in der eigenen Wohnung – und das zu einem Preis weit unter den Substandardmieten. Seit 2004 werden in Wien keine Gemeindebauten mehr errichtet, obwohl die Stadtverwaltung davon ausgeht, dass weitere zigtausend Wohnungen dringend benötigt werden.

Selbstorganisation und Selbsthilfe

Im September 1920 erlebte Wien die größte Besetzungsaktion seiner Geschichte. Tausende im Krieg Verletzte okkupierten das Gelände des Lainzer Tiergartens, das eigentlich bereits ihnen gehörte: Nach Kriegsende war es in das Eigentum des Kriegsbeschädigtenfonds übergegangen. Unmittelbar nach Ende des 1. Weltkrieges hatten obdachlos Gewordene bereits damit begonnen, am Rand des Wienerwaldes in Eigeninitiative Hütten zu errichten, um für sich und ihre Familien Wohnraum zu schaffen und in den Gärten Lebensmittel für die Selbstversorgung anzubauen. Die BesetzerInnen des Lainzer Tiergartens forderten von der nunmehr sozialdemokratischen Wiener Stadtregierung, hier in Eigenregie Wohnhäu-

ser errichten zu können. Ihr Beispiel machte rasch Schule, es entstanden zahlreiche weitere Selbsthilfeorganisationen zur Schaffung von dringend benötigten Wohnhäusern.

Die „Siedlerbewegung“ zeichnete sich durch Eigeninitiative, Kreativität und Kollektivität aus. Wer hier wohnen wollte, musste zwischen 1.000 und 3.000 Stunden Arbeitseinsatz leisten. Bei manchen Projekten (wie bei der Siedlung „Am Rosenhügel“) wurde erst nach Fertigstellung der gesamten Siedlung per Los entschieden, wer in welche Wohnung ziehen würde. Neben Wohnraum wurden Gemeinschaftseinrichtungen gebaut, die den Zusammenhalt festigten und den relativ weitab vom Stadtzentrum liegenden Siedlungen eine eigene Infrastruktur verschafften. Als Rechtsform wurde die Genossenschaft gewählt, d.h. die gesamte Siedlung gehörte allen BewohnerInnen gemeinsam.

Der Druck der SiedlerInnenbewegung zeigte bald Wirkung, die Stadt Wien unterstützte die Initiativen, indem sie Baugrund und Material zur Verfügung stellte. Bekannte ArchitektInnen unterstützten die SiedlerInnen: Margarete Schütte-Lihotzky war eine der ersten Frauen gewesen, die Architektur studiert hatten. In Frankfurt hatte sie funktionale Inneneinrichtungen für ArbeiterInnenwohnungen entworfen („Frankfurter Küche“), in Wien arbeitete sie mit Adolf Loos zusammen. Loos leitete das Siedlungsamt der Gemeinde Wien und organisierte eine „Bauschule“, die die SiedlerInnen beratend unterstützte. Innerhalb weniger Jahre errichteten diese Selbstorganisationen der Betroffenen rund 15.000 Wohnungen in fast 50 Anlagen. Rechtliche Grundlage für die Bebauung der Gründe waren Bauverträge, bei denen die Stadt Wien Eigentümerin des Grundstücks bleibt, die SiedlerInnen aber den Grund nutzen und darauf ihre Häuser errichten dürfen.

Die Siedlung am Rosenhügel wurde etwa zwischen 1921 und 1924 errichtet. Sie umfasst 543 Häuser. Ein Bewohner erzählt: „Es gab die Kinderfreunde, Naturfreunde, Freidenker, Arbeitersänger, Schachklub, ein Mandolinenorchester und ein Zitherorchester, später eine eigene Schutzbundkompanie.“ (Der Republikanische Schutzbund war die bewaffnete Selbstverteidigungsformation der Sozialdemokratischen Partei.) Das Halten von Kleintieren wie Hasen, Hühnern oder Ziegen und der Anbau von Obst und Gemüse prägten bis in die 50er Jahre das Gartenleben am Rosenhügel. Auf einem eigenen Marktplatz wurden Eier, Fleisch, Marmeladen und Gemüse getauscht. Heute, so der Bewohner, gebe es wieder einige junge Leute, „die sich besinnen und ein bisschen ein Obst und Gemüse anbauen, Paradeiser, Fisolen oder Bohnen.“

Mietengesetz

Bereits vor dem 1. Weltkrieg hatte es starke Proteste gegen Wohnungsnot und Wuchermieten gegeben. In den Jahren 1910/1911 weiteten sich diese Proteste zu regelrechten Aufständen aus, den Höhepunkt erreichten sie mit der Hungerrevolte in Wien am 17. September 1911, an der sich rund 100.000 Menschen beteiligten. Bei den folgenden Straßenschlachten zwischen DemonstrantInnen und der Armee kamen in Ottakring vier Menschen ums Leben, erst die militärische Besetzung des Bezirks konnte die „Ruhe und Ordnung“ der Herrschenden wieder herstellen. Nach drei Jahren Krieg neigte sich die Geduld der zunehmend verarmten Bevölkerung dem Ende zu. Am 21. Oktober 1916 erschoss Friedrich Adler, der Sohn des Gründers der Sozialdemokratischen Partei Victor Adler, den Ministerpräsidenten

Karl Stürgkh. Seinen Prozess nutzte er zu einer Abrechnung mit der Sozialdemokratie, die sich zu einer „konterrevolutionären Instanz“ entwickelt habe.

1917 schockierte die Revolution in Russland die Herrschenden in ganz Europa, während sie den Protesten der ArbeiterInnen neuen Aufschwung verlieh. Unter diesem Druck sah sich die Regierung gezwungen, erstmals den „freien Wohnungsmarkt“ zu zügeln und einen Mietestopp sowie ein Delogierungsverbot zu erlassen. In Wien kam nach dem Krieg die Sozialdemokratische Partei an die Macht. Sie wurde, wie oben beschrieben, durch die selbsttätigen Aktionen der Obdachlosen in der Siedlerbewegung ebenfalls unter Druck gesetzt. Am 7. Dezember 1922 wurde das „Bundesgesetz über die Miete von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten“ (Mietengesetz) beschlossen. In ihm wurden Mietobergrenzen und Kündigungsschutz für MieterInnen festgeschrieben.

Gemeindebauten

Am 20. Jänner 1923 beschloss der Wiener Gemeinderat die Einführung der zweckgebundenen „Wohnbausteuer“. Diese war progressiv angelegt, gezielt wurden die Besitzer von Luxuswohnungen zur Kasse gebeten: sie mussten 45% der Steuer aufbringen. Allein durch diese Steuer konnte in den folgenden Jahren mehr als ein Drittel der Ausgaben für Wohnbauzwecke finanziert werden. Zusätzlich wurden Luxussteuern eingeführt, sodass schließlich der gesamte kommunale Wohnbau aus Steuern finanziert werden konnte und die Stadt keinerlei Kredite dafür aufnehmen musste. Der Einstieg der Gemeindeverwaltung in die Wohnbautätigkeit bedeutete zugleich das Ende für die SiedlerInnenbewegung. Sie verlor zunehmend die Unterstützung durch die Stadt Wien und wurde später von dieser übernommen. Zu Beginn der 30er Jahre wurden noch einige Siedlungen errichtet, allerdings nicht mehr von Genossenschaften, sondern als kommunale Wohnanlagen.

Die Gemeindebauten stellten einen Bruch mit dem bisherigen Wohnbau dar. Bis dahin hatten die meisten ArbeiterInnen in Mietskasernen wohnen müssen. Diese Wohnungen bestanden in der Regel aus einer Küche, die lediglich ein Fenster zum Gang aufwies, und einem Zimmer. Wasser musste von der Gangbassena geholt werden, die (gemeinschaftlich zu nutzenden) Klos lagen ebenfalls am Gang. Die Wohnungen waren wegen der hohen Mieten und der grassierenden Obdachlosigkeit zudem ständig überbelegt.

Die Zinskasernen zeichneten sich darüber hinaus durch eine extrem dichte Verbauung aus, üblicherweise wurden 80% eines Grundstücks verbaut, oft gab es nur Lichthöfe, die für ein wenig Luftzufuhr, aber kaum Tageslicht sorgten. Im Stuwerviertel können heute noch solche Wohnverhältnisse angetroffen werden.

Die Gemeindebauten wurden, wo immer möglich, als große Blocks angelegt. Sie boten vielfältige gemeinschaftliche Einrichtungen, häufig verfügten sie über Waschküchen, Badeanstalten, Kindergärten, Vortragssäle, städtische Bibliotheken, Vereinslokale, Mutterberatungsstellen, Zahnambulatorien, Tuberkulosestellen und Geschäftslokale. Es gab Grünflächen und Kinderspielplätze. Diese Initiative der Gemeinde Wien brachte den privaten Wohnbau für Vermietungszwecke in die Krise, die den ArbeiterInnen zugute kam. Die Grundstückspreise fielen, wodurch die Errichtung neuer Gemeindebauten noch billiger

wurde. Und sie zeigte, dass die Wohnungsfrage im Interesse der Wohnungssuchenden nur abseits des „Markts“ gelöst werden kann.

Die Wohnbausteuer und die Gemeindebauten zeigten eindrucksvoll, dass eine „andere Welt“ möglich ist. Hatte in der Vorkriegszeit eine ArbeiterInnenfamilie mehr als 20% - 40% des ohnehin geringen Familieneinkommens für eine Zimmer-Küche-Wohnung ohne jeglichen Standard ausgeben müssen, so sanken die Mieten in den Gemeindebauten auf 5% - 8% des Einkommens, bei gleichzeitig enorm erhöhtem Standard. Weil die Bauten vollständig aus Steuermitteln finanziert wurden, fiel für die MieterInnen lediglich die Bezahlung der Instandhaltungs- und Betriebskosten an.

Das Ende einer Partei

Mit dem 12. Februar 1934 endete das „Rote Wien“. Bereits in den Jahren zuvor hatte die sozialdemokratische Parteiführung alles getan, um ihre Basis zu entwarnen. Während sie tausende Mitglieder im „Schutzbund“ organisierte und den Aufstand trainieren ließ, verhinderte sie an diesem Tag die Bewaffnung der Parteimitglieder ebenso wie den Generalstreik. Schließlich fuhren sozialdemokratische Lokomotivführer die faschistische Heimwehr zu ihren Kampfeinsätzen gegen mehrere hundert sozialdemokratische Aufständische in der Obersteiermark. Der unter Koloman Wallisch geführte Partisanenkampf wurde so innerhalb weniger Tage niedergeschlagen.

In Wien wurden die Gemeindebauten zu Zentren des Widerstands, nachdem der Generalstreik kläglich gescheitert war. In Ottakring kämpften Schutzbündler gemeinsam mit KommunistInnen gegen die Polizei und eroberten ein Wachzimmer, während sie von der Radetzky-Kaserne aus unter Beschuss genommen wurden. Der Karl Marx-Hof wurde mit schwerer Artillerie beschossen, am längsten hielt sich der Widerstand im Goethe-Hof an der Alten Donau. Aber auch hier mussten die Kämpfer nach wenigen Tagen vor der faschistischen Übermacht fliehen. Mit der Niederlage der Sozialdemokratie endete das „Rote Wien“ und damit der kommunale, soziale Wohnbau der Stadt.

Faschismus

Auch die Nationalsozialisten wussten um die Brisanz der Wohnungsfrage. Ihre Lösung lautete „Vernichtung der JüdInnen“. Über 60.000 WienerInnen, die von den Nazis als „Juden“ definiert wurden, fielen dieser Vernichtung zum Opfer. Ihre Wohnungen wurden „arisiert“ und auf diese Weise „bekämpften“ die Nazis die Wohnungsnot in Wien. Nur ein Bruchteil der ohnehin wenigen Überlebenden erhielt nach 1945 seine Wohnungen wieder zurück.

Während der gesamten Periode des Austrofaschismus und Nationalsozialismus kam es in Wien zu keinem nennenswerten kommunalen Wohnbau. Und nachdem die alliierten Streitkräfte die Lufthoheit auch über dem Gebiet des „3. Reiches“ erkämpft hatten, erfuhr auch Wien das Schicksal, das die Nazis bereits Jahre zuvor London beschert hatten: Flächenbombardements, die einen großen Teil der Wiener Wohnhäuser in Schutt legten.

Der neue Stil der Gemeindebauten

Nach dem 2. Weltkrieg nahm die sozialdemokratische Gemeindeverwaltung den kommunalen Wohnbau wieder auf. Aber wenn auch die Wohnungen nun großzügiger angelegt wurden, so zeigen sie doch das veränderte Bewusstsein der Partei. Die Gemeindebauten der 20er Jahre wurden als „Paläste des Proletariats“ errichtet, mit vielfachen Verzierungen und Erkern und in klarer Abgrenzung zum bürgerlichen Wohnbau. Die Innenhöfe und Gemeinschaftsanlagen, die zuerst in den SiedlerInnenbewegungsanlagen entstanden waren, zeugten vom Selbstbewusstsein ihrer BewohnerInnen: Kollektivität, gemeinsames Leben wurden groß geschrieben. Gleichzeitig ähnelten diese Bauten mit ihren kleinen, nach außen gerichteten Bad- und WC-Fenstern auch Trutzburgen, und tatsächlich hatten sie im Februar 1934 als Zentren des Widerstands gegen den Austrofaschismus gedient.

Die Gemeindebauten der Nachkriegszeit hingegen bestanden meist aus nebeneinander gereihten vielgeschossigen Häusern, die keinerlei Kollektivität mehr förderten. Schlafstädte, wie sie in fast allen europäischen Großstädten hochgezogen wurden – Plattenbauten waren keine Erfindung der DDR. Inzwischen haben sich auch die Mieten in den Gemeindebauten denen in Privathäusern zusehends angeglichen, wenn sie auch immer noch die billigste Wohnmöglichkeit in Wien darstellen.

Zurück zum Markt

1982 wurde das Mietengesetz durch das Mietrechtsgesetz (MRG) ersetzt. Die Ähnlichkeit in der Namensgebung scheint zufällig. Denn das Mietrechtsgesetz sorgt für die langsame, aber sichere Rücknahme aller Wohnrechte, die die ArbeiterInnen in den Kämpfen der 1910er und 20er-Jahre erkämpft haben. Wir können sie in zwei Punkten zusammenfassen. Das Mietrechtsgesetz führte den „Kategoriezins“ ein, d.h. die Miethöhen orientierten sich an der Ausstattung der Wohnung (WC, Bad, Zentralheizung). Zusätzlich durfte auch ein „Erhaltungsbeitrag“ eingehoben werden. Mit der Novelle des MRG 1994 wurde für Neuvermietungen ein sogenanntes „Richtwertsystem“ eingeführt, mit dem Zu- und Abschläge zum Kategoriezins möglich wurden. Dadurch wurde die Miete „marktorientiert“ gestaltet. Hausbesitzer können praktisch selbst den Mietzins bestimmen, denn Gründe für Zuschläge finden sie jederzeit.

Der Kündigungsschutz des Mietengesetzes wird unterlaufen, weil immer mehr Wohnungen nur noch befristet zu mieten sind: Im Jahr 2004 wurde die Hälfte aller neuen privaten Mietverträge befristet vergeben, im Jahr 2009 waren es bereits 62%. Und obwohl gerade die befristete Vermietung nach dem Mietrechtsgesetz einen Grund für Abschläge vom Kategoriezins (um 25%) darstellt, sind gerade die befristeten Mieten die höchsten. Sie liegen durchschnittlich 35% über den unbefristeten Mietverhältnissen.

Die Folge dieser Gesetzesänderungen ist, dass in den letzten 10 Jahren die Mieten im Durchschnitt doppelt so hoch gestiegen sind wie die Inflation. Und in den Betriebskosten dürfen die Hausbesitzer auch die Hausversicherung unterbringen – die Mieter bezahlen dem Eigentümer das Risiko von Schäden an seinem Eigentum, die nicht von ihnen selbst verursacht worden sind. Zwischen 2000 und 2010 sind die Mieten inklusive Betriebskos-

ten durchschnittlich um 34% gestiegen, bei Wohnungen, die vor 1945 errichtet wurden, um 45%. Die durchschnittlichen Lohnerhöhungen in dieser Zeitspanne betragen 22%, während die Einnahmen für die Hausbesitzer (also der reine Hauptmietzins) sich um 58%, bei vor 1919 errichteten Altbauten gar um 67% erhöht haben.

Seit dem Jahr 2004 hat die Gemeinde Wien den kommunalen Wohnbau eingestellt, sie beschränkt ihren Beitrag zum Wohnbau auf die Förderung von Genossenschaftswohnungen, aber auch vom privaten Wohnbau sowie der Sanierung von Altbauten. Begründet wurde dieser Schritt vom zuständigen Wohnbaustadtrat Ludwig damit, dass die Gemeinde „einfach nicht billiger bauen kann als Private“. Trotz dieses Eingeständnisses des eigenen Unwillens brüstet sich Ludwig immer noch mit den Errungenschaften des „Roten Wien“.

Die Vergangenheit holt die Siedlerbewegung ein

Für über 2.100 Häuser in zwölf Wiener Siedlungen laufen Ende 2012 die Baurechtsverträge mit der Stadt Wien aus. Niemand hatte in den 20er Jahren daran gedacht, dass auch langjährige Verträge irgendwann zu Ende gehen. Bisher mussten die BewohnerInnen bloß einen symbolischen Schilling pro Quadratmeter jährlich bezahlen. Nun überlegt Stadtrat Ludwig, neue Verträge auf der Basis von 3 – 4 Euro pro Monat abzuschließen. Das entspricht in etwa einer Verhundertsechzigfachung des Pachtzinses. Am 7. Dezember 2012 jährt sich zum 90. Mal die Verabschiedung des Mietengesetzes. Nur kleine Reste dieses Gesetzes haben heute noch Gültigkeit. Davon, nicht mehr als 10% des Einkommens für die Miete ausgeben zu müssen, sind wir längst wieder weit entfernt.

Resümee?

Aus den oben genannten Zahlen ergibt sich, dass die Mieten in privaten Wohnhäusern durchschnittlich etwa doppelt so rasch steigen wie die in Genossenschafts- oder Gemeindefwohnungen. Aber auch die Mieten in Gemeindebauten nähern sich rasch den „marktüblichen“ Preisen an. Das Mietrechtsgesetz von 1982 und seine Novellierungen haben offensichtlich einzig den Hausbesitzern genutzt und den MieterInnenschutz nachhaltig untergraben.

Für die Förderpolitik gilt Ähnliches. Gefördert werden die Bauträger (Hausbesitzer), egal ob es sich um Neubauten oder Renovierungen handelt. Renovierte Häuser sind ein weiterer Grund für Hausbesitzer, Zuschläge zum Richtwert geltend zu machen – die Scheiß-Miete wird noch höher.

Für die Mietenbeihilfen gilt ähnliches: Für MieterInnen sind sie ein Durchgangsposten, der sofort beim Hausbesitzer abzugeben ist. Finanziert wird das alles nicht, wie im Roten Wien, durch Besteuerung derjenigen, die es sich leisten können (Hausbesitzer, KonsumentInnen von Luxusgütern), sondern durch Massensteuern, die wiederum diejenigen ungleich härter treffen, die wenig verdienen. Da wundert ein letzter Blick in die Statistik

nicht. Er zeigt, dass die durchschnittliche Wohnungsgröße von Hauptmietwohnungen bei 68 m² liegt, während Hauseigentümer im Schnitt auf 131 m² logieren.

Widerstand leisten!

Beteiligt euch an den Aktionen rund um den 90. Jahrestag des Mietengesetzes!

QUELLEN

Für diesen Beitrag haben wir unter anderem hier recherchiert: Statistik Austria (<http://www.statistik.at>), Österreichische Nationalbank (<http://alex.onb.ac.at> – hier findet mensch auch scans von alten Bundesgesetzblättern etc.), Transkript zur Podiumsdiskussion „Wie sozial ist der geförderte Wohnbau in Wien?“ (<http://www.cajetan.net>), Der Standard (<http://www.derstandard.at>), Wikipedia, Homepage der Gemeinde Wien (<http://www.wien.gv.at>), Weblexikon der Wiener Sozialdemokratie (<http://www.dasrotewien.at>), Demokratiezentrum Wien (www.demokratiezentrum.org), Mieterschutzverband Wien (<http://www.mieterschutzwien.at>), Judith Eibelmayer, Architektin (<http://www.eiblmayr.at>)