



Mit der Kategorie SMART-Wohnungen in Wiens geförderten Wohnbauten sollen auch sozial Schwache einfacheren Zugang zu leistbarem Wohnraum bekommen.

© Rupert Steiner

Wie „anders“ ist Wien eigentlich?

Wien wird von deutschen Kommunalpolitikern gerne über den grünen Klee gelobt. Dabei gibt es in der Donaumetropole auch Kritiker, die meinen, dass viele sozial schwache Gruppen keinerlei Zugangsmöglichkeit zu günstigem geförderten Wohnraum hätten.

Wenn viele Deutsche, die gerade nicht in der Spreemetropole leben, zuletzt stauend und verständnislos den Kopf über ihre Bundeshauptstadt Berlin schütteln mussten, wundern sich gleichzeitig immer mehr Bundesbürger, was Wien anders macht. „Berlin enteignet“, hieß es da in einer fetten Headline, während man in Wien vermelden konnte: „Wohnbau in Wien: Zwei Drittel müssen künftig gefördert sein“.

Jüngst beschäftigte sich sogar ein ZDF-zoom von Renate Werner mit dem Titel „Das Drama um die Sozialwohnungen“ mit der vielgestressten Problematik des „leistbaren Wohnens“ (der sehenswerte Film ist in der Mediathek verfügbar). Um ein Best-Practice-Beispiel abzubilden, reiste das ZDF-Team dafür eigens nach Salzburg. Zwar seien die Mietpreise in Österreich insgesamt „drastisch gestiegen“, trotzdem habe Österreich im sozialen Bereich kein Wohnungsproblem. Stimmt das auch?

Dem Gemeinwesen dienen

„Genossenschaften sind neben Kommunen die wichtigsten Player bei gefördertem Wohnbau“, erklärt die Regisseurin heimische Verhältnisse, „im Unterschied zu Deutschland, wo Privatinvestoren die zentrale Rolle spielen.“ In Deutschland fehlt über eine Million Sozialwohnungen, das Problem habe längst auch selbst kleinere Städte erreicht. Die Hälfte der Österreicher, unterstrich Werner, wohne in gefördertem oder kommunalem Wohnbau.

Zudem sei – eben am Beispiel Salzburgs – geförderter Wohnbau nicht „verschert“ worden, denn, so die Politikerin Anja Hagenauer (SPÖ), Vizebürgermeisterin von Salzburg: „Geförderter Wohnbau soll dem Gemeinwesen dienen und nicht nach einer gewissen Zeit wieder aus der Sozialbindung herausfallen.“ Schauen wir nun aber in die Donaumetropole: Ist Wien tatsächlich so anders?

Zwei Drittel Gemeinnützigkeit

Die neue Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“, die in der Bauordnungsnovelle verankert wurde, sieht vor, dass bei Neuwidmungen ab 5000 Quadratmeter Wohnnutzfläche zwei Drittel „gefördert“ sein müssen.

Von der Bauordnungsnovelle sind auch sogenannte Aufzonungen betroffen – also,

wenn bestehende Gebäude (auch Hochhäuser) aufgestockt oder mit einem Zubau versehen werden. Leistbarer Wohnraum bedeutet hierbei eine Nettomiete von 5 Euro/m², die oberirdischen Grundstückskosten wurden mit 188 Euro/m² limitiert.

„Die neue Widmungskategorie ‚Geförderter Wohnbau‘ ist eine von mehreren Antworten der Politik, um die uns viele – vor allem deutsche – Städte beneiden“, freut sich Bernd Rießland, neuer Obmann des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV): „Wir denken, dass die neue Widmungskategorie in den nächsten Jahren kostendämpfend wirken wird. Von einer Wettbewerbsverzerrung kann sicherlich keine Rede sein, zumal diese Maßnahmen auf alle Marktteilnehmer in gleicher Weise wirken.“

Hans Jörg Ulreich, Österreichs Baurägersprecher (WKO), sieht das naturgemäß anders: „Tatsächlich stellt geförderter Wohnraum für jene Mehrverdiener eine Alternative dar, die sich de facto ohne Probleme am Privatmarkt eine Wohnung mieten könnten.“ Österreich brauche vielmehr Wohnungen für einkommensschwache Personen.

Bereits heute lebt in der Bundeshauptstadt mehr als die Hälfte der sozial Schwächsten in privaten Mietwohnungen, so der Baurägersprecher: „Übrig bleiben

mit dem jetzt eingeschlagenen Weg der Wohnbaupolitik einkommensschwache Arbeiterfamilien sowie private Vermieter und kleine wie mittlere Bauträger.“

Regelmäßige Einkommensüberprüfungen?

Sollten die Einkommensverhältnisse der Haushalte im „geförderten Bereich“ dann regelmäßig überprüft werden? Dazu Rießland: „Eine Überprüfung der Einkommensverhältnisse gibt es bei gemeinnützigen Wohnungen ohnehin bei Mietbeginn bzw. bei Wohnungswechsel.“ Eine aktuelle Analyse von Eva Bauer und Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald (beide vom wohnwirtschaftlichen Referat des Verbandes) zeige, so der GBV-Obmann, „dass die gesteckten politischen Ziele einer Durchmischung und einer Versorgung insbesondere auch niedriger Einkommensgruppen in der Realität mehr als erreicht werden.“

Ulreich hält dagegen: „NGOs und die private Immobilienwirtschaft sehen hier eine andere Realität. Bestandswohnungen, die günstigsten Wohnungen im geförderten Wohnbau und am österreichischen Wohnungsmarkt, können überhaupt

beliebig – ohne jegliche Einkommensprüfung – weitergegeben werden.“

Und weiter: „Die Einkommensgrenzen sind so hoch angesetzt, dass sozial Schwache kaum und Besserverdiener sehr einfach Zugang haben.“

Außerdem: „Es bilden sich in Wien sehr wohl Gettos und sehr arme Viertel, nämlich in den Gründerzeitvorstädten. Dort, wo sich private Vermieter keine Sanierungen leisten können, und dort, wo sich die Ärmsten, die keine billige öffentliche Woh-

nung bekommen, einquartieren müssen.“ Ulreich warnt abschließend: „Der Weg, der Privatwirtschaft die Wohlfahrt aufzubringen und günstigen Wohnraum an die eigenen Zielgruppen zu verteilen, wird sich nicht mehr lange für die Politik rechnen. Denn die Zahl der sozial Schwachen in Wien steigt – leider.“ •

Wenn sich private Vermieter keine Sanierungen leisten können, entstehen in Wiens Gründerzeitvorstädten arme Viertel, so Ulreich.

