

# Kluge Rezepte für das Wachstum

Wien wächst. Die erhöhten Grundstückspreise und die steigenden Baukosten erschweren zunehmend die Errichtung leistbarer Wohnungen. Lösungen und neue Ansätze diskutiert das kürzlich neu gewählte Führungsduo des Wiener Landesverbandes der Gemeinnützigen, Josef Ostermayer (Obmann) und Michael Pech (Obmann-Stellvertreter).

GISELA GARY



Foto: Pflügl

**M**it einem Bestand von mehr als 900.000 eigenen Wohnungen, jährlich rund 15.000 neuen Wohnungen und 30.000 Wohneinheiten, die zur Wiedervermietung kommen, leisten die Gemeinnützigen einen beachtlichen Beitrag zur Wohnversorgung. Doch nun wird es eng, die Mittel fehlen, um den Wohnbedarf decken zu können – Baukosten und Grundstückspreise schränken die Willenskraft der gemeinnützigen Bauträger massiv ein.

*Wie werden wir in Zukunft wohnen?*

**Josef Ostermayer:** „Ich denke, es gibt vor allem einen Wunsch der Bevölkerung, der zugleich unsere Kernaufgabe ist: Leistbaren Wohnraum zu schaffen. Qualitätsvolle und ökologisch verträgliche Wohnungen, im Neubau wie auch im Bestand.“

*Gesellschaftliche und demografische Veränderungen zwingen zum Umdenken im Wohnbau – welche Anpassungen sind die dringlichsten?*

**Michael Pech:** „Die Bevölkerungsentwicklung forciert die Nachfrage, aber auch die

demographische Entwicklung. 45 Prozent der Haushalte in Wien sind Singlehaushalte. Wenn sich ein Paar trennt, ziehen beide aus der Wohnung aus und suchen zwei kleine Wohnungen – es braucht temporäre Alternativen wie bspw. unser R4R-Konzept. Die Arbeitsmarktstruktur hat sich aber ebenso massiv verändert und verstärkt die Mobilität. Es gibt eine Vielzahl an gut ausgebildeten jungen Leuten, die in prekären Arbeitssituationen sind, das wirkt sich auf den Wohnungsmarkt aus, auch auf die Größe der Wohnungen. Es geht aber nicht nur um die Frage der Anzahl der Quadratmeter, sondern um die räumliche und funktionelle Qualität der Wohnung. Bedingt durch die immer kleiner werdenden Wohnungen, setzt auch ein gesellschaftspolitischer Aspekt ein, nämlich das frühere Hinausdrängen der Kinder aus dem Familienverband.“

**Ostermayer:** „Ziel ist, die Qualitäten im Wohnbau zu halten. Das hat natürlich auch mit Raum und Fläche zu tun. Ich halte nichts von Entwicklungen wie z.B. in London, wo die Unterkünfte kleiner als die meisten Hotelzimmer sind. Aus-

Michael Pech, Vorstand ÖSW,  
Aufsichtsratsvorsitzender GBV-Verband

reichend Licht, Luft und Sonne sind eine der zentralen Grundbedürfnisse beim Wohnen – natürlich neben der Leistbarkeit. Die Stadt wächst stark, dafür braucht es ein gutes soziales Gefüge. Unser Vorteil in Wien ist, dass die Stadt für zwei Millionen Menschen gebaut wurde – wir haben also die Möglichkeiten der Stadterweiterung.“

*Welche Rahmenbedingungen wünschen Sie sich von der Politik, um weiterhin leistbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können?*

**Ostermayer:** „Grundsätzlich wird dem gemeinnützigen Wohnbau in Wien ein hoher Stellenwert eingeräumt, sodass es auch gute Rahmenbedingungen gibt. Zuletzt ist aber der Anteil der Gemeinnützigen an der Neubauleistung zurückgegangen. Zur Ankurbelung unserer Bautätigkeit haben wir selbstverständlich einige Vorschläge: etwa Maßnahmen zur Dämpfung der Baukosten, ein großes Thema sind auch

die steigenden Grundstückspreise. Hier steuert die Stadt Wien mit der geförderten Grundstückspreisobergrenze von 300 Euro/m<sup>2</sup> gut dagegen. Das ist eine wichtige Voraussetzung für leistbaren gemeinnützigen Wohnbau. Einkommensbezogene Mieten, wie vorgeschlagen, halte ich für nachteilig, weil sie leistungsfeindlich sind und die soziale Durchmischung im gemeinnützigen Wohnbau gefährden.“

**Pech:** „Die soziale Durchmischung ist auch für mich ein ganz wichtiger Punkt, um den wir europaweit beneidet werden. Bei uns ist der soziale Status nicht durch die Lage der Wohnung geprägt, und das ist ein hohes Gut. Wir sind froh, dass die Bundesregierung, aber auch die Stadt Wien zum gemeinnützigen Wohnbau stehen, aber klar, bei der Grundpreisentwicklung brauchen wir dringend bessere Rahmenbedingungen. Dem sozialen geförderten Wohnbau muss durch Baulandmobilisierung, spezielle Widmungen und städtebauliche Vereinbarungen zum Durchbruch verholfen werden.“

*Leerstandsabgabe – Ihre Argumente dafür und dagegen?*

**Ostermayer:** „Wir haben das Thema schon einmal in den 1980er Jahren diskutiert. Schon damals ist man an verfassungsrechtliche Grenzen gestoßen. Der Großteil des Leerstandes sind Wohnungen, in denen die Mieter temporär an einem anderen Ort wohnen. Hierbei stellt sich die Frage nach den Kontrollmöglichkeiten der öffentlichen Hand und inwieweit der Aufwand in vernünftiger Relation zum Ergebnis steht. Bei der Sozialbau haben wir aktuell 85.000 Wohnungssuchende vorgemerkt. Daran erkennt man, dass die Wohnungsnachfrage deutlich höher als das Angebot ist. Daher glaube ich auch nicht, dass der Leerstand ein vorrangiges wohnungspolitisches Problem darstellt.“

*Gemeinnützigen Bauträgern werden immer mehr Aufgaben und Leistungen abverlangt – vom Kreisverkehr bis zum Kindergarten. Ihre Meinung dazu?*

**Pech:** „Ich finde es unfair, dass Aufgaben der Allgemeinheit wie Infrastrukturleistungen auf uns abgewälzt werden. Wir als Gemeinnützige müssen die Kosten an die Mieter weiterverrechnen. Klar, teilweise sind die Leistungen einerseits argumentierbar. Aber andererseits widersprechen sie unseren Grundsätzen und dem bisher geltenden ‚Gesellschaftsvertrag‘ zwischen den Generationen. Allerdings: Wenn ich als Bauträger vor der Entscheidung stehe, bekomme ich eine entsprechende Wid-

mung oder nicht – dann baue ich halt auch den Kreisverkehr.“

**Ostermayer:** „Alle Kosten, die wir zusätzlich übernehmen müssen, sind unerfreulich. Andererseits, wenn ich vor der Alternative stehe, dass eine Stadt stark wächst, gekoppelt mit den Ausläufern der Finanzkrise – ob eine Fläche umgewidmet wird, aber es fehlt das Geld, den Kindergarten etc. mitzufinanzieren – bleibt



Foto: Clemens Fabry

uns nichts Anderes übrig. Es gibt Bereiche, wo die Stadt zusätzliche Qualitäten für den jeweiligen Wohnbau vorsieht. Im Zuge eines größeren Projektes werden wir etwa einen öffentlichen Park errichten und erhalten. Diese Zusatzleistung wertet auch das gesamte Umfeld auf. Zu hinterfragen ist demgegenüber der Beitrag für die Errichtung von Schulen. Warum sollen das unsere Bewohner mitbezahlen? Insofern freue ich mich über die Initiative des Wohnbaustadtrates, dass er diese Entwicklung limitieren will.“

*„Eigentum ist langfristig die günstigste Wohnform“ – steht im Regierungsprogramm. Welche Varianten sind für Sie vorstellbar?*

**Pech:** „Über den Lebenszyklus gerechnet, stimmt das sicher! Eigentum vermeidet Altersarmut – das ist Fakt. Und Faktum ist auch, dass die Menschen in ihren eigenen vier Wänden alt werden wollen. Das ÖSW hat immer schon Eigentum gebaut, aber auch Miete auf Kaufoption. Ich finde, es muss eine gesunde Mischung geben. Wir wollen keine zwangsweisen Regelungen,

die uns zu Eigentum bzw. zur Miete zwingen, wir wollen die unternehmerische Freiheit, das selbst zu entscheiden.“

**Ostermayer:** „Das kommt natürlich auf die Finanzierung an. Am Land wird stärker Wohnungseigentum nachgefragt – Wien ist dagegen eine Stadt der Mieter. Gerade die gemeinnützige Mietwohnung bietet hier mit der Preisbindung und den unbefristeten Mietverträgen eine sehr hohe

Josef Ostermayer, Generaldirektor Sozialbau, Obmann der GBV-Landesgruppe Wien

Sicherheit, die dem Eigentum ähnlich ist. Keine der beiden Wohnformen sollte zwingend sein. Für mich stellt das keine ideologische Frage dar, sondern sollte nach dem Bedarf entschieden werden.“

*Ihre Wünsche zur Wohnrechtsreform?*

**Ostermayer:** „Eine Stärkung – Stichwort Eigenmittel, Pensionskassen – der Gemeinnützigkeit. Es gab auch die Idee, die Wohnungsgemeinnützigkeit in der Verfassung zu verankern oder Themen wie städtebauliche Verträge verfassungsrechtlich zu verankern – das wäre für alle Bundesländer gut. Grundstücksreserven des Bundes für den geförderten Wohnbau zur Verfügung zu stellen, wäre ebenso wichtig.“

**Pech:** „Ergänzend dazu wäre eine Strukturbereinigung für die Erleichterung von Fusionen und Grundstückstransaktionen für die Gemeinnützigen großartig, die wir zeitlich begrenzt, auf zwei bis drei Jahre abwickeln könnten.“