

Win-Win statt Wehklagen

Seit März 2019 kann in Wien die Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“ bei Neuwidmungen angewendet werden. Für die Stadtregierung eine Errungenschaft für Leistbarkeit und gegen Bodenspekulation. Für manche aus der freien Wirtschaft ein Zuviel des staatlichen Eingreifens. Zwei Positionen.

MAIK NOVOTNY



Thomas Ritt

„Der private Wohnungsbau ist nicht Teil der Lösung, sondern Teil des Problems geworden. Beides zusammen führt zum Teil zu schlechten und kleinen Wohnungen mit höheren Mieten im privaten Wohnungsmarkt und zu längeren Wartezeiten bei den leistbaren und auch qualitativ überlegenen, geförderten Wohnungen“.



Winfried Kallinger

„Die ganze Branche war blöd genug, sich dank niedriger Zinsen zu überbieten. Wenn die Selbstregulierung nicht mehr funktioniert, muss jemand eingreifen. Das gilt in allen Bereichen der Wirtschaft, und das hat die Stadt Wien hier getan.“

Die, die sich jetzt erstmals am Wohnungsmarkt umschaun, haben es besonders schwer. Sie kommen in eine Situation, die durch ein starkes Bevölkerungswachstum geprägt ist. Zusätzlich spürt man noch immer die Auswirkungen der Krise von 2008 – jede Menge Kapital sucht wegen niedriger Zinsen attraktive Anlagemöglichkeiten. Von Betongold ist in Anlageprospekten zu lesen – die Vergoldung des Betons erfolgt dann über die Miete. Da Grund und Boden nicht beliebig vermehrbar sind, treibt diese Goldsuche die Bodenpreise in absurde Höhen und verdrängt so den geförderten Wohnbau. Jede als Finanzanlage gebaute, oft qualitativ minderwertige Wohnung verhindert, dass eine leistbare Wohnung gebaut wird. In dieser Situation gibt es tatsächlich Menschen, die nach mehr Markt schreien. Die Ergebnisse so einer Politik kann man sich in München, Paris und London anschauen. Eine Wohnung in der Stadt zu finden, ist dort für Normalverdienende unmöglich geworden. Die Menschen, die die Stadt eigentlich am Leben halten, werden verdrängt und müssen extrem weite Arbeitswege auf sich nehmen. So eine Stadt ist wie eine Monokultur und das rächt sich. Gegen den Hangover des Betongoldrausches wird dringend eine große Dosis „geförderter Wohnbau“ empfohlen. Wien versucht mit einer neuen Widmungskategorie der Bodenspekulation einen Riegel vorzuschieben. Zwei Drittel des neu gewidmeten Bodens sollen für den geförderten Wohnbau gesichert werden. Diese Regelung setzt genau und bestimmt beim zentralen Problem, bei Grund und Boden, an und hat so beste Aussichten erfolgreich zu sein. Eine Garantie gibt's im Leben selten – „Wenn du eine Garantie haben willst, kauf dir einen Toaster“ – aber eine konsequente Umsetzung der neuen Regeln mit der Schließung eventueller Schlupflöcher sollte dieser schon sehr nahekommen.

Thomas Ritt ist Ökonom mit Studium der Sozial- und Wirtschaftswissenschaften an der Universität Wien. Er leitet seit 2011 die Abteilung Kommunalpolitik der Arbeiterkammer Wien, die sich mit Strategien für eine nachhaltige Stadtentwicklung auseinandersetzt. Thomas Ritt ist Chefredakteur der Zeitschrift AK Stadt.

Ich habe mich von Beginn an für diese Bauordnungsnovelle engagiert. Warum? Die Entwicklung der vergangenen Jahre war bedenklich, der Wohnmarkt ist dem Realeinkommen davongelaufen. Das Gesamtpaket im Neubau war für viele unleistbar. Daran waren alle schuld, die gewerblichen genauso wie die gemeinnützigen Bauträger. Alle haben geglaubt, dass alles geht. Die Schrumpfung der Wohnungsgrößen ist am Limit angelangt – das nächste wären Mikrowohnungen oder Schrankwohnungen, das kann es ja nicht sein. Das alles war mit dem Selbstverständnis der Wiener Wohnbautradition nicht vereinbar.

Der Mindestanteil an geförderten Wohnungen ist mit zwei Dritteln sicher hoch angesetzt, aber es geht ohnehin nur um künftig umzuwidmende Flächen, die heute Grünland oder ungewidmet sind. Wichtig ist, innerhalb einer Wohnanlage eine gesunde Mischung hinzubekommen.

Heute, ein halbes Jahr nach der Bauordnungsnovelle, herrscht in der Branche die Ruhe nach dem Sturm. Man kann es auch Schockstarre nennen. Man weiß noch nicht wie man damit umgehen soll und wartet ab, ob das Ganze doch nicht so heiß gegessen wird. Aber ich glaube, die meisten haben erkannt, dass man damit leben muss. Die Gemeinnützigen freuen sich, die Töchter der Gemeinnützigen freuen sich etwas weniger, die Spekulationsgetriebenen freuen sich gar nicht.

Anfangs gab es Ängste, dass jetzt niemand mehr sein Grundstück verkaufen wird, aber das ist Unsinn. Vielleicht machen die Grundbesitzer etwas weniger Gewinn als vorher, aber es bleibt immer noch genug übrig. Die Alternativen sind klar: Man sitzt auf dem Brachland und gärtner mit Salat herum, man lässt es stehen, oder man verkauft es zu einem fairen Preis. Verarmen wird niemand. Ich glaube, es wird eine Win-Win-Situation für die Bauträger.

Winfried Kallinger ist geschäftsführender Gesellschafter der „Kallinger Projekte“ und realisierte zahlreiche Wohnprojekte, z. B. das Haus am Park im Sonnwendviertel oder das Home 21 für temporäres Wohnen im Sofortprogramm 2016.