

„Man darf mit Wohnungsnot nicht Profit machen“

Die Wiener Architektin und Stadtplanerin Gabu Heindl beschäftigt sich seit langer Zeit mit sozialen Problemthemen innerhalb der Wohnbaubranche. Mit den Werten und Finanzstrukturen in der Immobilienbranche ist sie alles andere als zufrieden.

WOJCIECH CZAJA



Foto: Katharina Gossow

Ist Wohnen heute noch leistbar?

Heindl: Für immer mehr Menschen nicht mehr. Mit den 1994 eingeführten Lagezuschlägen und Befristungen, die heute gang und gäbe sind, wurde das Mietrechtsgesetz mehr und mehr prekariert. Viele Mieter werden alle drei Jahre vor potenzielle Wohnungslosigkeit gestellt, wenn sie nicht den Mund halten. Damit nehmen sie laufende Mieterhöhungen in Kauf, was wiederum zu Mietexplosionen auf dem privaten Wohnungsmarkt führt. Und das Problem ist kein geringes: 70 Prozent aller neuen privaten Mietverträge in Wien werden befristet abgeschlossen.

Wo sehen Sie die größten Stellschrauben, um diese Missstände wieder nach unten zu korrigieren?

Heindl: Es wird in Zukunft zwei wichtige Themen geben, mit denen wir uns eingehend beschäftigen müssen. Erstens Mieterschutz: Leider wurde dieser in den letzten Jahren sukzessive demontiert. Es darf nicht sein, dass man mit der Wohnungsnot anderer Menschen Profit macht. Und zweitens: Ökologie, Klimaschutz, Maßnahmen gegen Erderwärmung.

Glauben Sie, dass die Befristungstendenz jemals wieder zurückgehen wird?

Heindl: Was eingeführt wurde, so wie die Befristung 1994, kann auch wieder abgeschafft werden. Hier ist die Politik gefragt.

Gibt es internationale Beispiele, in denen solche Rückentwicklungen zu beobachten sind?

Heindl: Ja, beispielsweise in Barcelona. Seit kurzem fordert die Stadt die in der Wirtschaftskrise 2007/2008 verlorenen Wohnungen von den Banken zurück, saniert sie, passt sie an den sozialen Markt an und gibt sie an jene Leute günstig weiter, die dringend Wohnraum benötigen.

Einer der Hauptgründe für das immer teurer werdende Wohnen sind die steigenden Grundstückskosten. Es gibt Modelle wie etwa die Münchner SoBoN oder die in Wien eingeführte Widmungskategorie Geförderter Wohnbau. Reicht das?

Heindl: Beide Modelle sind interessant, weil sie den Eingriff ins Eigentum regeln. Leider fällt aber auf, dass die Mietpreise in München dadurch nicht gefallen sind. Das Wiener Modell ist eine wegweisende Bodenpreisdeckelung, kommt aber halt reichlich spät. Das zeigt uns: Münchner SoBoN und Wiener Widmungskategorie alleine reichen nicht aus. Es braucht mehr.

Architekten und Bauträger klagen immer wieder über steigende Baukosten infolge von strenger werdenden Bauvorschriften, OIB-Richtlinien, Förder Richtlinien, Ö-Normen, Eurocodes und so weiter. Was tun?

Heindl: Die Kritik an den Ö-Normen und den damit verbundenen wirtschaftsbe-

zogenen Lobby-Strukturen kennen wir. Ja, da gibt es viel zu hinterfragen. Aber ich warne davor, in den Gesang mit einzustimmen, dass in Österreich alles überreguliert sei. Eine Regelung, dass Türen mindestens 80 Zentimeter breit sein müssen, damit beispielsweise ältere Menschen mit ihrem Rollstuhl gut hindurchkommen, tut niemandem weh. Die Standards im Wohnbau sind nicht das Problem!

Sondern?

Heindl: Die Bodenpreise. Und der wirtschaftliche Druck, dass Wohnbau-Investitionen so schnell wieder abbezahlt werden müssen. Warum muss sich Wohnen immer innerhalb von 30, 35 Jahren amortisieren? Die Finanzierungen könnten sich ohne Weiteres über längere Zeiträume erstrecken. Damit wäre allen geholfen.

Zu Beginn der Coronakrise haben Sie gemeinsam mit der Stadtforscherin und Sozialwissenschaftlerin Bettina Köbler einen Offenen Brief unter dem Titel „Wer zahlt die Krise?“ verfasst. Was wurde daraus?

Heindl: Meine Beobachtung ist, dass die Sensibilität für dieses Thema deutlich gestiegen ist – sowohl auf Mieter- als auch auf Vermieterseite. Forderungen nach Mietreduktion, Mietenstopp und Delogierungsstopp sind nicht nur auf Österreich beschränkt. Ähnliche Bewegungen gibt es nun auch in Deutschland, Großbritannien und den USA.

Gabu Heindl studierte Architektur und Philosophie in Wien, Tokio und Princeton und ist heute als Architektin und Universitätslehrende tätig. Sie unterrichtet an der Sheffield University sowie an der Architectural Association (AA) in London. Zuletzt erschienen Working Women Wohnen für die MA50 Wohnbauforschung sowie Stadtkonflikte. Radikale Demokratie in Architektur und Stadtplanung (Mandelbaum).
www.gabuheindl.at