

SWR2 Wissen

Sozialer Wohnungsbau in Wien – Erfolgreich gegen Mietwucher

Von Aureliana Sorrento

Sendung vom: Montag, 13. März 2023, 8:30 Uhr

Redaktion: Lukas Meyer-Blankenburg

Regie: Günter Maurer

Produktion: SWR 2023

Der soziale Wohnungsbau in Wien ist einmalig in Europa. Keine Mietpreisexplosionen, keine Gentrifizierung. Grundstein dafür legte „das rote Wien“ vor 100 Jahren.

Bitte beachten Sie:

Das Manuskript ist ausschließlich zum persönlichen, privaten Gebrauch bestimmt. Jede weitere Vervielfältigung und Verbreitung bedarf der ausdrücklichen Genehmigung des Urhebers bzw. des SWR.

SWR2 Wissen können Sie auch im **SWR2 Webradio** unter www.SWR2.de und auf Mobilgeräten in der **SWR2 App** hören – oder als **Podcast** nachhören:
<https://www.swr.de/~podcast/swr2/programm/podcast-swr2-wissen-100.xml>

Die SWR2 App für Android und iOS

Hören Sie das SWR2 Programm, wann und wo Sie wollen. Jederzeit live oder zeitversetzt, online oder offline. Alle Sendung stehen mindestens sieben Tage lang zum Nachhören bereit. Nutzen Sie die neuen Funktionen der SWR2 App: abonnieren, offline hören, stöbern, meistgehört, Themenbereiche, Empfehlungen, Entdeckungen ...

Kostenlos herunterladen: www.swr2.de/app

MANUSKRIFT

Sprecherin:

Günstige Mieten, Grünanlagen, soziale Mischung. Die Wohnpolitik von Österreichs Hauptstadt Wien ist einzigartig. Die Stadt ist im Besitz von mehr als 200.000 Gemeindewohnungen und damit die größte Wohnhausverwaltung Europas. Ein Erbe des Roten Wien, einer Ära sozialdemokratischer Stadtregierungen zwischen 1919 und 1933.

O-Ton 1 Matthias Bresseleers, Architekt:

Und das sieht man halt, dass das System, dass es vor über 100 Jahren war, das es gibt, dass es einfach gut funktionieren kann, weil es ist ein Riesendruck auf eine Stadt, so ein Wachstum und wir tragen das alles mit und es ist eigentlich alles schön und einfach und selbstverständlich.

O-Ton 2 Dieter Groschopf, wohnfonds_wien:

Eine breite Schicht hat einfach Zugang zum geförderten Wohnbau und dadurch erreichen wir auch eine soziale Durchmischung und keine Ghettoisierung oder Stigmatisierung für den geförderten Wohnbau.

O-Ton 3 Conny Schrammel, Einwohnerin Wiens:

Ich kann in meiner Wohnung rundherum gehen und wenn mir danach ist, gehe ich eben in einen großen, schönen Balkon. Ganzer Nachmittag die Sonne. Also was Schöneres gibt es nicht. Ich habe sehr viele Blumen draußen.

Ansage:

Sozialer Wohnungsbau in Wien. Erfolgreich gegen Mietwucher. Von Aureliana Sorrento.

Atmo 1: Baulärm und Verkehr

Sprecherin:

Der Wiener Gürtel, auch Ringstraße des Proletariats genannt, ist eine viel befahrene Hauptverkehrsader. Er verläuft der Grenze zwischen Innen- und Außenbezirken und trägt – je nach Abschnitt – einen anderen Beinamen. Wo der Gaudenzdorfer Gürtel die Eichenstraße kreuzt, mischt sich Verkehrsrauschen mit Baulärm. Zur Straße hin schräg ausgerichtet steht da ein wuchtiger, von einem Stahlgerüst umgebener Baukörper. Architektin Cilli Wiltschko leitet die Projektentwicklung in der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte, einem gemeinnützigen Bauunternehmen.

O-Ton 4 Cilli Wiltschko, Architektin:

Wir befinden uns hier an einem meiner Lieblingsorte in Wien. Wir sind bei der Baustelle des Lebenscampus Wolfganggasse. Das ist ein Wettbewerbsgebiet. 2018 wurde dieser Wettbewerb ausgelobt. Baubeginn war im Jahr 2020 und wir sind jetzt in einer sehr guten Endphase. Einige Monate wird hier noch gebaut und dann können die neuen Mieter einziehen.

Sprecherin:

Das Bauprojekt Wolfganggasse ist Teil der Wohnbau-Offensive, mit der sich die Stadt Wien 2018 den Bau von 9000 geförderten Wohnungen jährlich vorgenommen hat. Im Frühjahr 2023 werden an etwa 50 Baustellen in Wien 8000 geförderte Wohnungen fertiggestellt. 850 sollen auf dem 31.000 Quadratmeter großen Areal des Lebenscampus Wolfganggasse im 12. Wiener Bezirk entstehen, darunter 105 Gemeindewohnungen, also Wohnungen im exklusiven Besitz der Stadt Wien.

O-Ton 5 Cilli Wiltschko:

Wir sind hier im Bereich des Gürtels, eine der verkehrsstärksten Adern in Wien. Trotzdem aus meiner Sicht eine sehr attraktive Position, weil wir hier sehr nah sind zu großen Verkehrspunkten und wenn man sich umsieht, das ist ein Bezirk, in dem irrsinnig viele Gemeindebauten aus der Ära des Roten Wien sind. Also wenn man den Blick schweifen lässt, sieht man hier die großen Anlagen, die aus meiner Sicht dadurch bestechen, dass sie sehr attraktive Freiräume haben und eine gute Wohn- und Lebensqualität bieten.

Atmo 2: Schnee auf Regenschirm**Sprecherin:**

Ein eisiger Dezembertag, Lilli Bauer steht vor dem zentralen Bau des Karl-Marx-Hofes. Kleine Eiskörner trommeln auf ihren Regenschirm. Lilli Bauer und ihr Mann Werner haben in der Wäscherei des Hofes ein Museum eingerichtet – zur Erinnerung an das Rote Wien.

Der Begriff „Rotes Wien“ sei zuerst im Ausland verwendet worden, erklärt Lilli Bauer, für das Wien, das aus den Gemeinderatswahlen 1919 hervorgegangen war. Das Allgemeine Wahlrecht für Frauen und Männer war gerade eingeführt worden; die Sozialdemokratische Arbeiterpartei Deutschösterreichs – die Vorgängerpartei der heutigen SPÖ – errang mit 54,2 Prozent der Stimmen die absolute Mehrheit und stellte den ersten sozialdemokratischen Bürgermeister Wiens: Jakob Reumann.

O-Ton 6 Lilli Bauer, Museumsgründerin:

Die Gemeindeverwaltung damals hatte einen anderen Begriff bevorzugt, nämlich das Neue Wien. Wir sind in der Zeit nach dem Ersten Weltkrieg, wo auch die Bevölkerung in einem körperlich sehr schlechten Zustand war. Und ein Begriff, der auch in Deutschland damals existiert, ist der Neue Mensch. Es ging darum, eine neue Gesellschaft zu errichten: körperlich und geistig gesunde, politisch gebildete Arbeiterinnen und Arbeiter. Das war das Ziel.

*Musikakzent***Sprecherin:**

Ab 1920 wollten die Sozialdemokraten Wien zu einer sozialistischen Musterstadt machen. Ihre Sozialreformen im Bereich der Daseinsvorsorge, der Kinder- und Gesundheitsfürsorge, der Bildungs-, Sport- und Kulturpolitik waren so umfassend wie sonst nur in der Sowjetunion. Lilli Bauer zeigt auf Statuen, die die Fassade des Karl-

Marx-Hofes schmücken: Sie sind Allegorien der Werte, die die damalige Stadtregierung durch ihre Bauten vermitteln wollte.

O-Ton 7 Lilli Bauer:

Wir haben sehr große allegorische Keramikfiguren auf der Schauseite und die symbolisieren zum Beispiel eine Frau, die in der Hand die Bücher hält. Sie steht für die Bildung, für die Aufklärung. Der einzige Mann hier sprengt die Ketten, er steht für die Befreiung. Und zum Zeitpunkt der Eröffnung des Karl-Marx-Hofes 1930 geht es natürlich in erster Linie um die politische Befreiung. Dann haben wir eine Frau, die so schützend die Hände über ein Kleinkind hält. Sie steht für die Kinderfürsorge. Und die letzte Dame im Bunde trägt so ein Badekostüm und eine Badetasse hält sie in der Hand. Sie steht für die Körperkultur und für die Hygiene. Alles sehr wichtige Punkte, auch im Roten Wien.

Sprecherin:

Der Karl-Marx-Hof nimmt eine Fläche von 156.000 Quadratmetern ein, weshalb er oft auch „Versailles der Arbeiter“ genannt wird.

Musikakzent

Sprecherin:

Wien war aus dem Ersten Weltkrieg mit leeren Stadtkassen, grassierender Armut und extremer Wohnungsnot hervorgegangen. Um Abhilfe zu schaffen, erhob die Gemeinde Wien ab 1923 eine Wohnbausteuer und eine Reihe saftiger Luxussteuern auf Güter und Dienstleistungen, die sich nur Reiche leisten konnten. Mit dem Geld wurden Grundstücke gekauft und auf diesen Wohnungen für Arbeiter errichtet: die Wiener Gemeindewohnungen.

O-Ton 9 Lilli Bauer:

Man hat 1923 bereits ein erstes Wohnungsbauprogramm beschlossen. Dieses erste Wohnungsbauprogramm hat die Errichtung von 25.000 Wohnungen vorgesehen und war sogar schon ein Jahr vor der Zeit abgearbeitet. Und es gab dann 1927 ein zweites Wohnbauprogramm. Und insgesamt kann man sagen, dass in dieser kurzen Zeit der Ersten Republik, und das sind nur knapp 15 Jahre, knapp 65.000 Wohnungen errichtet wurden. Also eine unglaubliche Bauleistung. In den 20er-Jahren, vor allem ab Mitte der 20er-Jahre, hat der Bürgermeister Karl Seitz an jedem schönen Wochenende im Sommer mehrere Bauten feierlich eröffnet.

Sprecherin:

Die Miete betrug durchschnittlich 3,5 Prozent eines Arbeiterlohns. Zum Vergleich: Auch damals mussten, wie auch heute wieder, Familien in Österreich oder Deutschland zwischen 30 bis 40 Prozent ihres Einkommens für die Miete aufbringen. Die Gemeindewohnungen des Roten Wien waren mit maximal 50 Quadratmetern eher klein, hatten aber fließendes Wasser, Strom und ein WC. Zum Waschen gab es in den Gemeindegäusern ausreichend Gemeinschaftsbäder.

O-Ton 10 Lilli Bauer:

Der Karl-Marx-Hof hatte zum Zeitpunkt seiner Errichtung 1382 Wohnungen für 5000 Menschen. Wenn die beherbergt werden, spricht man eigentlich von einer Stadt. Und

bei diesen großen Gemeindebauten des Roten Wien der Ersten Republik spricht man darum auch von der Stadt in der Stadt, weil diese großen Gemeindebauten immer mehr hatten als unter Anführungszeichen nur Wohnungen. Es gab immer auch eine Reihe von Infrastruktur- und Folgeeinrichtungen, und die lassen sich im Wesentlichen in zwei große Themenfelder einteilen. Das eine hat zu tun mit Bildung und das andere hat zu tun mit Gesundheit und Hygiene.

Musikakzent

Sprecherin:

Die Gemeindebauten sollten nicht nur Wohnraum schaffen, sondern auch Gemeinschaft und Zusammenhalt stiften. Daher gab es neben den Wohnungen Bäder, Waschküchen, Sportplätze, Gärten, Kindergärten, Volksbibliotheken, Werkstätten, Veranstaltungs- und Versammlungssäle, Kinos, Theater, Geschäftslokale, Ambulatorien, Mutterberatungsstellen und sogar Volksgaststätten der „Wiener Öffentlichen Küchenbetriebsgesellschaft“, die berufstätigen Frauen entlasten sollten.

O-Ton 11 Lilli Bauer:

Man kann sagen, dass am Ende der Ersten Republik, also Anfang der 1930-Jahre, jeder zehnte Wiener, jede zehnte Wienerin schon in so einer Gemeindebau Wohnung gewohnt hat.

Sprecherin:

Die Bautätigkeit der Stadt Wien fand ein abruptes Ende, als 1933 der faschistische Diktator Engelbert Dollfuß an die Macht kam. Am 12. Februar 1934 kam es zu gewalttätigen Auseinandersetzungen zwischen linken und rechten Kräften. Die Arbeiter des Karl-Marx-Hofes leisteten erbitterten Widerstand, mussten aber kapitulieren, als der Hof mit Artillerie beschossen wurde. Noch einmal Lilli Bauer:

O-Ton 12 Lilli Bauer:

Und heute ist es so, dass die öffentliche Hand, also wir Wienerinnen und Wiener im Besitz von 220.000 Gemeindebauwohnungen sind. Jeder vierte Wiener, jede vierte Wienerin wohnt in einer Gemeindebauwohnung. Und wenn man den geförderten Wohnbau dazu nimmt, dann sind es 60 Prozent der Bevölkerung. Weshalb die Stadt Wien natürlich auch einen Einfluss nehmen kann auf das allgemeine Mietniveau in dieser Stadt.

Atmo 3: Ankündigung der U-Bahn-Station Gasometer

Sprecherin:

Wer in Wien eine bezahlbare Wohnung sucht, fährt am besten mit der U3 bis zur Station Gasometer.

Atmo 4: U-Bahn-Durchsage

Sprecherin:

Dort, rund um die vier historischen Gasometer, hat sowohl die städtische Hausverwaltung Wiener Wohnen ihren Sitz als auch das WohnService Wien mit mehreren Beratungsstellen.

Atmo 5: Warteraum**Sprecherin:**

Im Warteraum wartet ein Dutzend Wohnungssuchender darauf, in eine der Kojen rechts und links gerufen zu werden. WohnService Wien-Mitarbeiter Konstantin Bagajannis berät die Menschen hauptsächlich zu den Themen kommunaler und geförderter Wohnbau.

O-Ton 13 Konstantin Bagajannis, WohnService Wien:

Die Wohnungssuchenden oft auch wissen nicht selbst, wo sie genau eigentlich suchen sollen. Dahingehend beraten wir, welche Optionen es gibt in beiden Bereichen. Die Entscheidung trifft dann schlussendlich der Kunde selbst.

Sprecherin:

Gemeindewohnungen, die zu hundert Prozent der Stadt gehören und von der städtischen Hausverwaltung Wiener Wohnen bewirtschaftet werden, sind besonders preiswert. Wohnungen aus dem Altbestand, die bei Auszug neu vergeben werden, kosten je nach Ausstattung rund vier Euro pro Quadratmeter. Seit 2015 lässt die Stadtverwaltung neue Gemeindewohnungen bauen. Der Quadratmeterpreis dieser Neubauwohnungen liegt bei sieben Euro fünfzig. Zum Vergleich: Auf dem freien Markt schwankt der Mietpreis für Neubauten je nach Lage zwischen 16 und 26 Euro.

*Musikakzent***Sprecherin:**

Der Wohnungsbau ist deshalb so günstig, weil die Stadt Wien mit eigenen Mitteln auch den Bau von günstigem Wohnraum durch private Bauträger fördert. Als Gegenleistung müssen diese einen Anteil der errichteten Wohnungen zu gedeckelten Preisen vermieten und dem WohnService Wien für die Vergabe zur Verfügung stellen. Für geförderte Neubauwohnungen müssen sich Mieter an den Baukosten mit einem Beitrag beteiligen, der auch mehrere zehntausend Euro betragen kann. Kann man den Beitrag nicht aufbringen, hilft die Stadt mit Darlehen zu einem Zinssatz von einem Prozent.

Sowohl zu den geförderten als auch zu den Gemeindewohnungen ist das „Wiener Wohnticket“ der unentbehrliche Zugangsschlüssel: ein Nachweis, dass man die Mindestvoraussetzungen für eine geförderte oder eine Gemeindewohnung erbringt. Isabel Jandl, Bereichsleiterin der Wohnberatung Wien, erläutert die Voraussetzungen:

O-Ton 14 Isabel Jandl, Wohnberatung Wien:

Das ist auf der einen Seite die österreichische Staatsbürgerschaft oder gleichgestellt als auch natürlich die Volljährigkeit, bei der Antragstellung 17 Jahre, bei der

Mietvertragsunterzeichnung 18 Jahre zu sein. Es ist auch erforderlich, zwei Jahre Hauptwohnsitz in Wien zu erfüllen, und es dürfen die Einkommenshöchstgrenzen nicht überschritten werden. Die Einkommensgrenze für eine Person darf das Nettojahreseinkommen von 49.000 Euro nicht überschreiten. Die Einkommenshöchstgrenze ist sehr hoch. Das hat aber einen bestimmten Grund: Wir wollen so viel wie möglich Menschen die Möglichkeit geben, in den geförderten Wohnbau zu gelangen. Das heißt, wir wollen nicht nur Menschen in vierten Einkommensquartil, also im untersten, sondern so viele wie möglich aus verschiedenen unterschiedlichen Einkommensschichten, um hier keine Ghettos zu schaffen.

Sprecherin:

Um eine Gemeindewohnung zugeteilt zu bekommen, muss man einen begründeten Wohnbedarf nachweisen. Was als solcher gilt, hat eher mit der persönlichen Lebenslage zu tun als mit Geldnot.

O-Ton 15 Isabel Jandl:

Ein solcher wäre beispielsweise Überbelag. Man wohnt mit zu vielen Menschen auf zu kleinem Raum. Oder man ist eine Jungwienerin oder Jungwiener. Das heißt, man ist unter 30 Jahre und kommt aus dem elterlichen Haushalt. Oder man hat einen krankheitsbedingten oder altersbedingten Wohnbedarf. Und es ist ein neuer begründeter Wohnbedarf: Man ist Alleinerzieherin.

Sprecherin:

Über die Vergabe entscheiden nicht Sachbearbeiter, sondern die Bewerber werden nach bestimmten Kriterien eingereiht. Wer lange sucht, bekommt früher oder später eine Wohnung garantiert.

Musikakzent

Sprecherin:

Unter der Diktatur von Engelbert Dollfuß und ab 1938 unter den Nationalsozialisten wurden in Wien keine Gemeindewohnungen für die Arbeiterklasse gebaut. Erst nach dem Zweiten Weltkrieg konnte die Stadt, nun wieder von Sozialdemokraten regiert, ihre Bautätigkeit von Neuem aufnehmen. 1954 wurde die hunderttausendste Gemeindewohnung fertiggestellt. In den 1970er-Jahren startete die Sanierung des alten Wohnungsbestands. Zugleich wurden von 1972 bis 1977 rund 16.500 neue Gemeindewohnungen gebaut. In dieser Zeit entstand im 22. Bezirk der Donaustadt, die Wohnhausanlage Joseph Bohmann-Hof: die Keimzelle des Häuser-Ensembles, das mit dem Bau von zwei weiteren Häusern in der Melangasse 1-5 abgeschlossen wurde. Rechteckige Baublöcke, die Fassaden von Fensterreihen, wuchtigen Balkonen und Treppenstufen gegliedert, die zum Mezzanin führen.

Atmo 7: Melangasse

O-Ton 16 Conny Schrammel:

Dieses Gebäude wurde 1980 fertiggestellt. 83 bin ich hier im Haus als erste Mieterin eingezogen. Bohmannhof nennt sich das Ganze. Die ganzen Häuser, die da zusammengehören. Ja, es ist eine wunderschöne Gegend.

Sprecherin:

Conny Schrammel ist als junges Mädchen in den Gemeindebau Melangasse 1-5 eingezogen. Sie schwärmt von ihrer Wohnung, ihr Zuhause seit vierzig Jahren.

O-Ton 17 Conny Schrammel:

Und ehrlich gesagt, ich möchte halt nicht woanders wohnen. Es ist mein Zuhause. Da ist meine Tochter groß geworden. Meine Enkelkinder fühlen sich auch wohl. Wenn man sich in der Wohnung wohlfühlt, dann ist man angekommen. Und das tue ich. Und ich kenne hier alle. Und das macht mir das Leben hier und das Zusammenleben natürlich viel leichter.

Atmo 8: Hobbyraum***Atmo 9: Schritte*****Sprecherin:**

Im Keller hat Conny Schrammel einen Hobbyraum eingerichtet, vollgestellt mit Kartons und Deko, an den Wänden Fotos von Nachbarschaftsfesten. Hier können die Kinder des Gemeindehauses gemeinsam basteln.

O-Ton 18 Conny Schrammel:

Wir sind mittlerweile multikulti hier im Haus, wir haben alle Nationen hier und man sieht anhand der Collagen, die an den Wänden hängen, dass alle dabei sind und alle mitmachen, die möchten, es wird niemand gezwungen. Und das funktioniert eigentlich ganz gut und so sollte es eigentlich sein. Man muss sich respektieren und man sollte, wenn man 40 Familien in einem Bau hat, sollte man wissen, wer ist mein Nachbar, wer braucht Hilfe? Dann hilft man, dann unterstützt man, man grüßt sich, man redet miteinander und es kann nur so funktionieren.

Atmo 10: Tram am Ring, Station Rathaus**Sprecherin:**

Der Wiener Ring an einem kühlen, klaren Wintermorgen. Die spitzen Türme des Rathauses scheinen das Blau des Himmels zu piksen. Seit 1945 regiert hier die SPÖ, derzeit in einer Koalition mit der elf Jahre jungen, liberalen Partei NEOS. Hier hat Kathrin Gaal, Vizebürgermeisterin und Stadträtin für Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen, ihr Büro. Sie ist eine waschechte Sozialdemokratin und lässt an der Tradition des sozialen Wohnungsbaus in Wien nicht rütteln. Der freie Markt richte es eben nicht, sagt sie, schon gar nicht schaffe er Wohnraum für alle.

O-Ton 19 Kathrin Gaal, Vizebürgermeisterin und Stadträtin:

Es gibt ja viele Beispiele, die zeigen, dass das nicht funktioniert. In vielen Städten, auch in Europa, ist Wohnen mittlerweile ein Luxusgut geworden. Und in der Stadt selbst können sich manche das Wohnen gar nicht mehr leisten und müssen ins Umland ziehen. Es zeigt genau, dass es nicht funktioniert.

Sprecherin:

Wiener Politikerinnen wie Kathrin Gaal betrachten Wohnraum als Grundrecht und nicht als Ware. Anders als etwa ihre Parteikollegen in der deutschen Hauptstadt. In Berlin verkauften Sozialdemokraten große Teile der städtischen Immobilien, um den Haushalt zu sanieren.

O-Ton 20 Kathrin Gaal:

Wir haben in Wien eine mittlerweile mehr als 100-jährige Tradition im leistbaren Wohnen. Und wir haben ein politisches Bekenntnis in dieser Stadt, dass wir zu diesem leistbaren Wohnraum stehen und dass wir es auch als unsere Aufgabe sehen, als Stadt den Wienerinnen und Wienern leistbare, lebenswerte Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Und deshalb sind wir in Wien nie der Versuchung erlegen, unseren Wohnbau zu verkaufen und zu Geld zu machen. Sondern wir wollten immer die schützende Hand über den Wiener Wohnungsmarkt halten.

Sprecherin:

In Deutschland ist die Politik mittlerweile sensibilisiert. Der Berliner Senat etwa hat seinen Fehler eingesehen und hat damit begonnen, teuer Wohnungen wieder anzukaufen, nun zu einem höheren Preis. Und doch kommt aus Deutschland Kritik am sozialen Wohnungsbau in Wien. Volkswirt Harald Simons, Professor an der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur in Leipzig, bemängelte 2020 in einer Studie, die Hausverwaltung Wiener Wohnen wirtschaftete unsolid. Die Mieten seien zu niedrig, um ausreichend Instandhaltungsrücklagen zu generieren. Das System des geförderten Wohnbaus sei außerdem ungerecht, weil es auch Gutverdienern zugutekomme. Stadträtin Kathrin Gaal meint, die Kritik übersehe ein wesentliches Anliegen des Wiener Wohnungsbaus, nämlich:

O-Ton 21 Kathrin Gaal:

Dass wir dazu stehen, dass wir in dieser Stadt die soziale Durchmischung haben möchten. Und soziale Durchmischung heißt, dass wir den geförderten Wohnbau öffnen auch für die Mittelschicht, und wir auch nicht so, wie es manche fordern, nachträglich dann überprüfen: „Was verdient denn der Mieter, die Mieterin im Gemeindebau? Sind die Grenzen noch da für den Gemeindebau?“ Das wollen wir nicht. Für den sozialen Frieden ist es sehr, sehr wichtig, dass die soziale Durchmischung gegeben ist. In Wien erkennst du einfach an der Adresse eines Menschen nicht, wie viel er verdient. Und das ist ganz wesentlich für den sozialen Frieden in Wien.

Sprecherin:

Wien wächst. Laut Prognosen soll bis Ende 2030 die Zwei-Millionen-Einwohner-Marke überschritten werden. Dank der 220.000 Gemeindewohnungen, die hundertprozentig der Stadt gehören, und den etwa 200.000 geförderten Wohnungen

ist es der Stadtverwaltung bislang gelungen, Entwicklungen wie etwa in deutschen Großstädten zu vermeiden, wo die Suche nach einer bezahlbaren Wohnung oft einem Glücksspiel gleichkommt.

O-Ton 22 Kathrin Gaal:

Wir sind wirklich in der glücklichen Lage in Wien, dass wir auf Bevölkerungswachstum gut reagieren können. Wir haben eine Institution, die heißt wohnfonds_wien, die wurde vor ungefähr 40 Jahren gegründet, und in diesem wohnfonds_wien betreiben wir eine Grundstücksbevorratung für die Stadt. Das heißt, der wohn_fonds kauft Grundstücke und hat eine Grundstücksreserve von ungefähr 3 Millionen Quadratmetern, die der Wohnfonds dann dem geförderten, dem leistbaren Wohnraum zur Verfügung stellt. Das heißt, wir haben durchaus vorgesorgt und können auf Bevölkerungswachstum gut reagieren.

Sprecherin:

Der Preis geförderter Wohnungen liegt im Durchschnitt bei sechs Euro sechzig pro Quadratmeter – weniger als die Hälfte des Durchschnittspreises auf dem privaten Markt. Dort sind die Mieten in den letzten vier Jahren auch in Wien deutlich gestiegen – laut einer Studie der Arbeiterkammer vom September 2022 um satte zwölf Prozent. Obwohl die Mietwohnungen noch weit vom Preisniveau in Städten wie Paris oder München entfernt sind, schlagen die Autoren der Studie Alarm: Schon jetzt sei für junge Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen eine Wohnung am freien Markt in guter Lage nicht mehr erschwinglich. Auch mache der Anteil der Wohnkosten am Haushaltsbudget inzwischen durchschnittlich vierzig Prozent aus. Ursache sei, dass zuletzt mehr als die Hälfte der neu gebauten Wohnungen von privaten Bauträgern gebaut wurden.

O-Ton 23 Dieter Groschopf:

Das ist auch die Entwicklung, die in Wien in den letzten fünf bis sieben Jahren stattgefunden hat, dass der frei finanzierte Wohnbau sehr stark zugenommen hat. Nicht deswegen, weil wir im Geförderten weniger gebaut haben, sondern weil einfach mehr Freifinanziertem gebaut wurde. Vor einigen Jahren noch ist das Verhältnis der gesamten Neubauwohnungen in Wien 80 Prozent gefördert und 20 Prozent freifinanziert gewesen. Und das hat sich sehr, sehr stark verändert.

Sprecherin:

Dieter Groschopf ist stellvertretender Geschäftsführer des Wiener Wohnfonds. Der 1984 gegründete wohnfonds_wien soll vor allem Wohnhaussanierungen fördern und auf Vorrat für die Stadt Baugrundstücke erwerben und halten.

O-Ton 24 Dieter Groschopf:

Die Stadt, nur damit man in etwa eine Vorstellung hat, stellt jährlich etwa 500 bis 600 Millionen für den Neubau und für die Sanierung zur Verfügung. Die Mittel kommen aus dem Finanzausgleich. Das sind Mittel des Bundes.

Sprecherin:

Mittel des Bundes. Alle Menschen, die in Österreich Steuern zahlen, bezahlen mit ihrer Einkommensteuer auch für den sozialen Wohnungsbau. Dass dies von der

Mehrheit akzeptiert wird, liegt auch daran, dass der soziale Wohnungsbau sehr vielen Menschen zugänglich ist. Und die weiteren Bauvorhaben sind groß.

O-Ton 25 Dieter Groschopf:

Wir haben aktuell knapp über 3 Millionen Quadratmeter in unserem Eigentum. Diese 3 Millionen stellen in etwa ein Wohnbauvolumen für die nächsten Jahre, Jahrzehnte muss man sagen, etwa zwischen 40- und 45.000 Wohnungen dar.

Sprecherin:

Inzwischen baut die Stadt Wien nicht mehr einzelne Wohnungen, sondern sie lässt unter Aufsicht des wohn_fonds ganze Stadtquartiere entwickeln, in denen eine Mischung aus geförderten, privat finanzierten und aus Gemeindewohnungen entsteht. Für letztere hat die Stadt einen Sondertopf in Höhe von 31,5 Millionen Euro geschaffen. Auch die Arbeiterkammer lobt in ihrer Studie, die Qualität der Bauten, die im Auftrag des Wohnfonds gebaut würden, sei wesentlich höher als jene von Wohnhäusern, die von privaten Bauträgern gebaut würden. Und wenn man bedenkt, dass das Hauptziel des sozialen Wohnungsbaus in Österreich die soziale Durchmischung ist, dann hat sich das Wiener System durchaus bewährt. In Wien gibt es zwar teurere und günstigere Bezirke, aber keine Ghettos.

Atmo 12: Baustelle, Cilli Wiltschko: „Ja, wir befinden uns jetzt hier in der tiefsten Baustelle des Festplatzes.“

Sprecherin:

Fünf Neubaublöcke sollen auf dem Areal des Stadtquartiers Wolfganggasse insgesamt entstehen. Cilli Wiltschko ist mit einem Architektenteam für Projekt Nummer 4 verantwortlich. Sie steht in der Mitte des Platzes, um den die Häuser gruppiert sind, und zeigt auf die Teerdecke, die gerade von Arbeitern gebläht wird. Darauf soll eine Grünfläche entstehen: der Hauptplatz des Quartiers. Manche Bauten an der Südseite des Platzes sind schon fertiggestellt. Zehngeschossige Häuser mit großen Balkonen. In Meidling, einem Arbeiterbezirk, hat das Rote Wien besonders viele Gemeindebauten errichtet.

O-Ton 26 Cilli Wiltschko:

Es gibt einen Kindergarten, es gibt vorne einen großen Supermarkt. Und eben auch das bereits fertiggestellte Pflerghaus der ÖAB, der Zubau, der sich in das Gefüge harmonisch einfügt. Ja, und wenn jetzt dann noch die Begrünung und die Bepflanzung im Frühjahr erfolgt, glaube ich, wird das ein sehr attraktives Gebiet.

Atmo 13: Treppe, Schritte, Stimmen

Sprecherin:

Ein Haus, das bereits fertiggestellt ist, will Architektin Cilli Wiltschko mit ihrem Kollegen Matthias Bresseleers besichtigen. Es geht ins zehnte Obergeschoss. Hier sind Wohnungen für Alleinerziehende, die durch Gemeinschaftsräume erweitert werden können.

O-Ton 27 Matthias Bresseleers:

Das ist eine Cluster-Wohnform. Das heißt, es sind mehrere Appartements mit Küche und Bad um einen gemeinsamen Raum angeordnet, die dann gemeinsam verwendet wird. Die ideale Lebensform eigentlich für Leute, die ein bisschen Nachbarschaft brauchen, ein bisschen Hilfe brauchen. Und die brauchen natürlich auch eine große, schöne Dachterrasse für die Gemeinschaft mit Blick auf die Wiener Hügellandschaft.

Musikakzent

Sprecherin:

Kleine Wohnungen, aber große Gemeinschaftsräume. Der soziale Wohnungsbau in Wien führt auch heute noch das Erbe des Roten Wien von vor hundert Jahren fort: Wohnen ist eine hochpolitische Angelegenheit. Wohnraum kann Menschen verbinden und Gemeinschaft stiften – wenn die Wohnhäuser entsprechend geplant und gefördert werden. In Wien jedenfalls sind viele Menschen stolz auf ihre Tradition des sozialen Wohnungsbaus –der angesichts der dramatischen Wohnungssituation in vielen europäischen Großstädten eine attraktive Alternative darstellt.

Abspann:

SWR2 Wissen mit Musikbett

Sprecherin:

Sozialer Wohnungsbau in Wien. Von Aureliana Sorrento. Sprecherin: Elisabeth Findeis. Redaktion: Lukas Meyer-Blankenburg. Regie: Günter Maurer.

Musik
