



TEURES PFLASTER

Südtirol ist ein Land der Hausbesitzer. Doch der Traum vom Eigenheim droht für viele unerreichbar zu werden.

von Manuel Saxl



Foto: Alexander Zuber

Aus Alt wird Neu: die Sanierung von Altbeständen wird immer beliebter. Auch weil es dafür einen Kubaturbonus gibt.

Die Kamera fängt das Panorama ein, fliegt durchs Tal und hält auf den Kirchturm von Schlanders zu. Die Kamera fliegt weiter, zwei Menschen schlendern ins Bild.

Wer am 11. April dieses Jahres das Zweite Deutsche Fernsehen (ZDF) eingeschaltet hatte, konnte miterleben, wie die beiden Protagonisten Simone und Andreas auf ihr zukünftiges Baugrundstück zuhalten – er Elektriker, sie Pflegekraft in einem Behindertenheim. Erwartet werden sie von Bürgermeister Dieter Pinggera. Zusammen besichtigen sie das 233 Quadratmeter große Grundstück. Es ist ihres, sie haben es gekauft – für 21.000 Euro. Ein Schnäppchen. Auf dem freien Markt kostet die Fläche mehr als fünfmal so viel.

Szenenwechsel. Die Kamera fliegt erneut durch die Südtiroler Landschaft auf ein Wohngebäude zu. Auf ein Gebäude des Südtiroler Wohnbauinstituts (Wobi). Es wird gerade feierlich eröffnet. Die glücklichen Mieter stehen dem ZDF Rede und Antwort. Die Darsteller dieser Szene sind: eine Mutter mit Tochter, die als Zimmermädchen arbeitet, oder eine Familie mit vier Kindern, die sich in der ehemaligen

Wohnung ein Kinderzimmer teilen mussten. Beide Familien haben etwas gemeinsam. Am freien Markt könnten sie sich diese Wohnungen nicht leisten. Das ZDF blendet eine Grafik ein: Zwei Euro Miete pro Quadratmeter bezahlen Wobi-Mieter im Schnitt. Deshalb ist der Sender nach Südtirol gekommen.

In Südtirol, so die Botschaft, ist die Welt noch in Ordnung. Da können sich die Menschen das Wohnen noch leisten. Südtirol als Vorbild für Deutschland. Denn Deutschland hat ein Problem:

Es fehlt an bezahlbarem Wohnraum. Eine Million Wohnungen fehlen dem Land im Moment. Und die, die es gibt, sind teuer: seit 2009 haben sich die Preise in vielen deutschen Städten mehr als verdoppelt.

Aber ist das nur ein deutsches Phänomen?

Auch in Südtirol steigen die Preise. Auch hier ist der Traum vom Eigenheim für viele nur mehr schwer zu verwirklichen.

Dabei ist der Wohnbestand in Südtirol gut. Wohnraum ist nicht knapp. 2,5 Menschen teilen sich in Südtirol im Moment eine Wohnung. Das ist nahe an der Unterbelegung. Das war schon einmal anders. In den Siebziger- und Achtzigerjahren waren Südtirols Wohnungen noch überfüllt.



Die Gesellschaft hat sich verändert: Familien sind kleiner geworden, es gibt weniger Kinder pro Familie, mehr Alleinlebende und mehr Scheidungen. „Die Politik hat gut auf die Bevölkerungsentwicklung reagiert“, sagt Stefan Walder, Abteilungsleiter des Amtes für Wohnungsbau. Walder ist ein freundlicher Mann, der beim Sprechen seine Hände mitnimmt und auf dessen Nase eine rote Brille sitzt.

Von 2001 bis 2016 ist die Bevölkerung in Südtirol um 51.000 Menschen gewachsen, im selben Zeitraum entstanden 47.000 neue Wohnungen. Bis 2030 werden weitere 30.000 gebraucht. Stefan Walder hat sich gut auf das Gespräch vorbereitet und eine Menge an Daten parat. Ob das Land seiner Aufgabe, erschwinglichen Wohnraum zu schaffen, nachkommt, fragen wir. „Ansichtssache, wenn wir in die Nachbarregionen schauen, dann sicher“, sagt er. An 47 Prozent der Wohnungsbauten war die öffentliche Hand in den vergangenen 15 Jahren indirekt oder direkt beteiligt.

Trotzdem sind die Preise für Immobilien in Südtirol hoch. Das Bauen ist laut Baukollegium Südtirol dabei aber nicht der große Kostentreiber – zwischen 1.400 und 1.800 Euro je Quadratmeter fallen bei einem oberirdischen Bau an reinen Baukosten an. Ob ein Klimahaus in Prettau oder Bozen entsteht, das kostet im Bau grundsätzlich gleich viel. Warum sind Immobilien in Südtirol dann so teuer? In Bozen etwa werden Höchstwerte bis 6.000 Euro pro Quadratmeter gezahlt.

Für viele Südtiroler ist es mittlerweile schwierig, einen angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Nehmen wir Alex, der in Wirklichkeit anders heißt, er will seinen Namen nicht in der Zeitung lesen – Wohnen ist in Südtirol Privatsache. Seit er 17 Jahre alt ist, träumt er vom Eigenheim, er hat sich zum Ziel gesetzt, bis 30 eine Immobilie zu besitzen, er wäre der Erste in seiner Familie. Seine Rechnung für eine 80 bis 90 Quadratmeter große Wohnung in Brixen in der Nähe des Zentrums: 200.000 Euro an Gespartem und dazu noch ein Bankdarlehen.

Jetzt ist er 31 und hat nach vier Jahren Suche noch immer nichts Entsprechendes gefunden. Mit 29 hat er eingesehen, dass der Traum vom eigenen Heim mit 30 nicht zu realisieren ist. Er hat sich bei der Arche, einem Verein des KVW, informiert. Dort werden Menschen über die Wohnbauförderung beraten und Wohnbaugenossenschaften betreut. Alex hat zu wenig Punkte und zu hohe Ersparnisse, um für eine Wohnbaugenossenschaft interessant zu sein. Das hat ihm Leonhard Resch, Referatsleiter der Arche, unumwunden zu verstehen gegeben.

Die Arche betreut pro Jahr 30 bis 35 Wohnbaugenossenschaften in ganz Südtirol. In der Regel bestehen diese Genossenschaftsbauten aus 10 bis 12 Wohneinheiten. Während die Anzahl der Genossenschaften konstant bleibt, werden die



Für den Grund kann man eine alte Immobilienweisheit bemühen: Lage, Lage, Lage.

Wohnraum in Südtirol ist begehrt, aber knapp. Nur knapp sechs Prozent der Fläche Südtirols sind bebaubar. Die natürliche Knappheit des Platzes und die Attraktivität Südtirols sorgen für die hohen Preise in Südtirol. Auch die Macht einzelner Makler, die viele Immobilien in ihren Händen halten, trägt laut Arbeitsforschungsinstitut Afi zu den hohen Preisen bei.

Einheiten kleiner. Heute gibt es Genossenschaften, die auch nur vier bis fünf Wohnungen errichten. Die Wohnbaugenossenschaft ist in Südtirol beliebt, da Genossenschaften bei der Grundzuweisung bevorzugt werden und steuerliche Vorteile bieten. Auch das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmt bei den Wohnbaugenossenschaften. Sie haben keine Gewinnabsicht und geben allein die Baukosten weiter. „Eine Wohnbaugenossenschaft ist mindestens 30 Prozent günstiger als der freie Markt“, sagt Leonhard Resch.

Alex aber kann sich nur am freien Markt bedienen. Für immer in Miete zu bleiben, ist für ihn keine Option. Aktuell wohnt er mit seiner Freundin in einer 95 Quadratmeter großen Wohnung, 1.200 Euro warm. Alex möchte Eigentum aufbauen, woher dieser Wunsch kommt, weiß er nicht genau. Seine Eltern haben ihm das jedenfalls nie nahegelegt, auch sie wohnten nur zur Miete. „Ich glaube, das ist wohl kulturell bedingt, dass ich eine eigene Wohnung haben will“, sagt er.

Wohnen im Eigenheim, das ist die Politik des Landes. Wohnbaulandesrätin Waltraud Deeg kennt die Dokumentation des ZDF. Kurz ist sie darin sogar zu sehen – sie übergibt die Schlüssel an die glücklichen Mieter. Zurzeit ist das neue Landesgesetz zum Wohnbau in Ausarbeitung. Im laufenden Herbst wird es wohl fertig und vorgestellt werden. Im Zuge der Ausarbeitung wird auch diskutiert, ob die Ausrichtung auf die Eigentumsförderung noch zeitgemäß und sinnvoll ist.

„Wir müssen weiter auf Eigenheime setzen“, sagt die Landesrätin. Das schaffe Verortung in den Dörfern und Städten, trage zur Weiterentwicklung des ländlichen Raumes bei, und im Alter keine Miete bezahlen zu müssen, sei ein großer Vorteil.

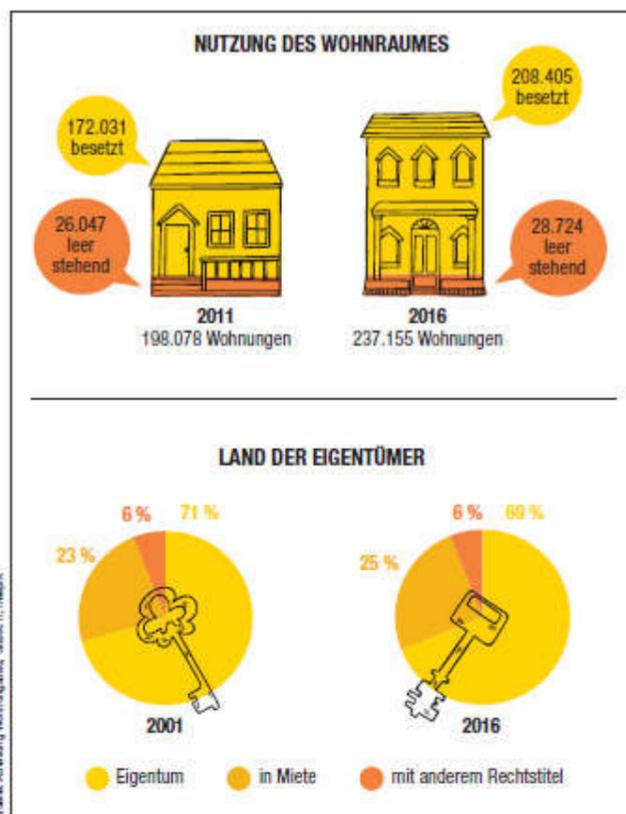
Von ihrem Büro aus, im vierten Stock des Landhauses 12 in der Bozner Schlachthofstraße, hat sie einen guten Blick auf das Bahnhofsgelände. Die Schienen kriechen wie Wurzeln in alle Richtungen. Jene, die nach Norden führen, kommen an mehreren Wohnblöcken vorbei. Sechs Stockwerke hohe Häuser, deren Rollos seit Jahren geschlossen sind. Die Wohnungen stehen seit jeher leer. Für Deeg ein No-go, „wenn so etwas passiert, ist etwas im System faul, wir müssen dafür sorgen, dass Bauland effektiv genutzt wird, entweder über Steuern oder indem die Baukonzession verfällt und ein anderer bauen darf“.

Aktuell gibt es in Südtirol 29.000 unbewohnte Wohnungen. Das entspricht 12 Prozent aller Wohnungen im Land. Im Vergleich zu den Nachbarregionen Trentino (37 Prozent) und Tirol (21 Prozent) ein moderater Wert. Dieser Bestand soll mit dem neuen Wohnbaugesetz wieder verfügbar gemacht werden. Daran wird sich die Landesrätin messen lassen müssen.

Wie erfolgreiche Wohnbaupolitik aussieht, kann man in der österreichischen Hauptstadt Wien beobachten. Die Stadt, die seit jeher von der SPÖ regiert wird, setzt auf Miete statt Eigentum. 200.000 Wiener leben im sogenannten Gemeindebau, 60 Prozent der Bevölkerung in von der öffentlichen Hand geförderten Wohnungen. Der Eingriff der öffentlichen Hand in den Markt scheint zu funktionieren. Die soziale Durchmischung in den Vierteln ist gut, und Wien wurde erst heuer wieder zur lebenswertesten Stadt der Welt gekürt – zum zehnten Mal in Folge. Landesrätin Waltraud Deeg findet das Wiener Modell

LAND DER BAUHERREN

Südtirol ist ein Land der Häuselbauer. Knapp 70 Prozent der Südtiroler sind Eigentümer der vier Wände, in denen sie leben. Südtirol liegt damit im europäischen Schnitt. Das war nicht immer so, 1959 lag die Eigenheimquote in Südtirol bei 51 Prozent. Die 525.000 Südtiroler leben in 208.000 Wohnungen, 2,5 Menschen teilen sich also eine Wohnung. Das ist nahe an der Unterbesetzung. 1991 teilten sich noch 3 Personen eine Wohnung. 29.000 Wohnungen stehen dagegen leer. Im Vergleich zum Trentino (37 Prozent) und Tirol (21 Prozent) ein moderater Wert. 51.000 Wohnungen im Land werden vermietet, darunter sind 13.500 Wohnungen des Wohnbauinstitutes Wobi und 2.000 Wohnungen im Besitz der Gemeinden. 10.000 davon sind konventioniert. Für den privaten Mietmarkt bleiben damit noch ungefähr 25.000 Wohnungen. Die durch das knappe Angebot entsprechend teuer sind. 11 bis 17 Euro Miete pro Quadratmeter muss etwa ein Mieter in Bozen bezahlen. In den anderen Gemeinden deutlich weniger: zwischen 7 und 11 Euro pro Quadratmeter. Von 2001 bis 2016 wurden in Südtirol 47.538 Wohnungen fertiggestellt, das heißt, pro Jahr werden mehr als 3.000 Wohnungen gebaut. Um das Eigenheim zu finanzieren, müssen sich die meisten Südtiroler Geld von der Bank leihen. Knapp 80 Prozent finanzieren den Traum vom Eigenheim über ein Darlehen. Teuer macht ein Eigenheim vor allem der knappe Grund in Südtirol. Die Kosten von Baugrund bewegen sich in den Ortskernen zwischen 300 und 450 Euro pro Quadratmeter. In Bozen bezahlt man dafür das Dreifache. Die reinen Baukosten selbst schlagen mit 1.400 bis 1.800 Euro pro Quadratmeter zu Buche – 2001 waren es noch rund 1.000 Euro. 30 Prozent der Südtiroler leben in einem Ein- oder Zweifamilienhaus, knapp 60 in Mehrparteienhäusern, 7 auf einem Bauernhof, und 4 Prozent haben eine andere Art von Unterkunft. Dabei sind die Südtiroler mit Zustand und Größe ihrer Wohnungen zufrieden: 87 Prozent laut Statistikinstitut Astat. Hauptgrund für den Erwerb einer Immobilie ist laut Umfrage des Arbeitsforschungsinstituts (AFI) eine Investition in die Zukunft und eine Hinterlassenschaft an die Kinder.



interessant. Auch sie glaubt, dass man die Verteilung von Wohnraum nicht der unsichtbaren Hand des Marktes überlassen soll. Dennoch kommt immer wieder die Diskussion auf, ob jener Mechanismus, der die Aufteilung von Bauland regelt, abgeschafft werden soll.

Aktuell funktioniert das Modell so. Die Gemeinde weist einen Baugrund aus. Dieser Grund wird aufgeteilt. 60 Prozent wird von der Gemeinde zur Hälfte des Marktpreises enteignet, dieser Grund wird von der öffentlichen Hand als geförderter Grund zugewiesen. Die restlichen 40 Prozent kann der Grundeigentümer frei verkaufen, Richtwert ist der Marktpreis. „Dieses Regulatorium ist notwendig und war eines der größten Erfolgsmodelle in den letzten Jahren“, sagt Deeg. Das ZDF sieht das genauso. In dem Fernsehbeitrag wird genau diese Grundaufteilung als vorbildlich hervorgehoben – nur so kamen die eingangs erwähnten Protagonisten im Film zu Bauland.

Was nicht gezeigt wird, ist, dass die öffentliche Hand manchmal selbst dazu beiträgt, dass Preise steigen und sich die Wohnsituation anspannt. Beispiel Bozen. Hier dauert es, bis eine neue Zone ausgewiesen wird, schon mal acht Jahre. Die Folge: Die Wohnbauzonen werden riesig und damit schwierig zu handhaben. Die Gemeinde ist dann oft administrativ und organisatorisch überfordert, sagt KVW-Referatsleiter Resch. Kaiserau im Süden Bozens zum Beispiel war 10 Hektar groß. „Besser, man weist kleinere Zonen aus und dafür öfter“, so Leonhard Resch.

Wenn zu lange gewartet wird, werden nicht nur die Zonen extrem groß, auch entsteht ein extremer Andrang, der sich wegen der Wartezeit auf den freien Markt verlagert.

Alex blickt wenig optimistisch in die Zukunft. Er fragt sich, wie sich andere das Eigenheim leisten können. Wie schwer das manchmal ist, erklärt Leonhard Resch. In Terlan wäre aktuell ein Platz in einer Wohnbaugenossenschaft frei. Aber die 400.000 Euro dafür hat nicht jeder, auch wenn das Land eine Fördersumme von 50.000 Euro zuschießt. Es braucht ein hohes Startkapital. Paare wurden früher oft von ihren Eltern unterstützt, aber Resch beobachtet immer öfter, dass die Eltern selbst noch die Raten für ihr Eigenheim bezahlen müssen und ihre Kinder nur wenig oder gar nicht unterstützen können. 80 Prozent der Wohnungskäufer nehmen ein Darlehen bei der Bank auf. Die Kreditlaufzeiten betragen heute eher 25 als 20 Jahre.

Laut einer Umfrage des AfI gaben zwei Drittel der Befragten an, dass hohe finanzielle Ersparnisse sie „kaum“ oder „überhaupt nicht“ dazu bewegen könnten, Miete dem Eigentum vorzuziehen. Ebenfalls zwei Drittel gaben an, dass eine Immobilie für sie eine Investition in die Zukunft darstelle. Fazit: lieber Darlehensrate als Miete zahlen.

Für Alex bedeutet eine eigene Wohnung Sicherheit. Erst dann kommt die Familienplanung. Er weiß, dass er auf hohem Niveau jammert. Aber er hat nun so lange auf das Ziel

hingespurt, dass er nicht jede Wohnung nehmen will. Alex ist anspruchsvoll, wie viele Südtiroler. „Die Qualität, aber vor allem die Anforderungen der Mitglieder in den Wohnbaugenossenschaften sind höher als auf dem freien Markt“, sagt Resch.

Mitglieder von Wohnbaugenossenschaften werden vor allem aufgrund ihrer besonderen wirtschaftlichen oder familiären Lage in die Genossenschaften aufgenommen. Doch Genossenschaftswohnungen haben oft mindestens zwei Garagen, einen 40 Quadratmeter großen Keller, einen Garten und am besten noch eine Terrasse. So wird es auch dort teuer. Wohnungen wie am freien Markt gibt es selten. 70-Quadratmeter-Wohnungen sind Ausnahmereisnerungen. Aktuell betreut die KVW Arche eine Genossenschaft, die 37 Wohneinheiten baut. Nur 5 davon sind unter 80 Quadratmeter groß.

„Die Bauqualität in Südtirol ist super, die Wohnqualität nicht mehr“, sagt Immo-

bilien-Makler André Benedict Niederkofler, Mitglied des Vorstandes der Südtiroler Maklervereinigung. Bei Schlafzimmern mit 9 Quadratmeter hat ein Schrank und vielleicht noch ein Schreibtisch Platz. Wenn ein Zimmer aber 3 Quadratmeter größer ist, kostet es 15.000 Euro mehr. Deshalb werden die Wohnungen immer kleiner. Größere Wohnungen als 90 Quadratmeter findet man im Neubau fast nicht mehr. Was früher 110 Quadratmeter groß war, liegt heute zwischen 70 und 90 Quadratmetern. Dennoch werden viele Objekte schon während

„Die Bauqualität in Südtirol ist super, die Wohnqualität aber nicht mehr“.

André Benedict Niederkofler



Die Wohnbau-
genossenschaft
Gartenweg baute
in Kaltern
25 Wohnungen.

der Bauphase verkauft. „Es gibt immer noch genug Leute, die sich das leisten können und wollen“, so Niederkofler.

Alex gehört nicht dazu. Und muss bis auf Weiteres in Miete bleiben. Wie lange noch, weiß er nicht. Sein Vermieter hat schon angekündigt, dass das Mietverhältnis demnächst aufgelöst werden könnte – wenn seine Töchter aus dem Ausland zurückkommen.

Landesrätin Deeg sagt, die Freibeträge wurden inzwischen erhöht. Antragsteller dürfen jetzt 100.000 statt 150.000 auf dem Konto haben. „Die Leute müssen ja etwas gespart haben, sonst bauen sie nicht – wenn jemand mehr spart, wird die öffentliche Unterstützung vielleicht nicht mehr gebraucht“, sagt die Landesrätin – „wobei es dann immer Grenzfälle geben kann.“

Grenzfälle wie Alex. Das sah man im ZDF nicht.

MIT FREUNDLICHER UNTERSTÜTZUNG

Das Bauen wäre ohne die Unterstützung der öffentlichen Hand für viele gar nicht möglich. Von den zwischen 2001 und 2016 gebauten 46.000 Wohnungen entstanden **10.000 mit einem direkten öffentlichen Beitrag**, und weitere 14.000 wurden mit einem öffentlichen Beitrag erworben.

Von 1999 bis 2018 gab das Land Südtirol **3,3 Milliarden Euro an Beiträgen** aus. Das Bautenprogramm des Wohnbauinstitutes Wobi stellt dabei mit 800 Millionen Euro den größten Posten dar. Über 13.000 Wohnungen verwaltet das Wobi mittlerweile. Jedes Jahr kommen ungefähr 120 neue Wohnungen dazu. Zu wenig – im Jahr 2018 konnten nur 10 Neubauwohnungen und 355 sanierte Wohnungen zugewiesen werden.

Wie hoch der Bedarf ist, zeigt dieses Beispiel aus dem Jahr 2015. Damals gab es über **1.400 Gesuche** für den Bezug einer Wobi-Wohnung, zugewiesen werden konnten aber nur etwas mehr als 400.

Für die Unterstützung von Bau, Kauf und Wiedergewinnung für den Eigenbedarf gingen von 1999 bis 2018 beim Land pro Jahr **2.000 Gesuche** im Schnitt ein, der dafür ausgezahlte Betrag liegt im Durchschnitt jährlich bei 64 Millionen Euro.

Für den geförderten Wohnbau wurden im selben Zeitraum **2.297.905 Quadratmeter Fläche angekauft**, das entspricht 322 Fußballfeldern.

WOHNBAUFÖRDERUNG (FÜR ERSTWOHNUNG) VON 1999 BIS 2018



WOHNUNGEN NACH BAUHERR (BAUKONZESSIONEN)



Das Wiener Modell

In der Hauptstadt Österreichs ist Wohnraum noch leistbar. Was die lebenswerteste Stadt der Welt anders macht als andere Metropolen.



Maik Novotny, der Wiener Architekt schreibt regelmäßig für die Tageszeitung Standard und das Wochenblatt Falter.

ff: Mieten und Wohnpreise steigen weltweit an. Warum?

Maik Novotny: Seit der Finanzkrise 2008 sind Immobilien die lukrativste und sicherste Wertanlage. Wohnen ist zum Investment geworden. Weltweit investieren Börsenfonds in sie, weil Immobilien eine sichere Rendite versprechen. Das führt zu steigenden Preisen. Aber auch weil immer mehr Leute in die Städte ziehen, steigen die Preise. Wien ist in den letzten 30 Jahren etwa um 400.000 Einwohner gewachsen.

Wie kann man dem Preisdruck entgegenwirken? Von manchen Seiten wird behauptet, man müsse nur den freien Markt machen lassen, aber das halte ich für Quatsch.

Warum?

Weil der freie Markt Gewinn aus permanentem Mangel lukriert. Zum Beispiel London – wo die Wohnungskrise noch viel schlimmer ist: Dort werden Apartments vermietet, die kleiner sind als ein Parkplatz – ohne Fenster und mit Klo neben dem Bett. So was macht der freie Markt, wenn man ihn lässt. Dabei ist Miete zu erzielen gar nicht mehr das Wichtigste.

Sondern?

Der Wert der Immobilie und eine leichte Weiterveräußerung. Beim Betongold geht es ja auch darum, dass sich die Immobilien leicht wieder verkaufen lassen. Da sind Mieter eigentlich im Weg. Deshalb stehen viele Wohnungen leer. Die Immobilie wird damit ihrer eigentlichen Funktion als Wohnraum entzogen.

Warum ist die Welt in Wien noch in Ordnung?

Das hat politische Gründe. Außerdem verfügt die Stadt noch über genügend Platz und die Grundstücke. Andere Städte besitzen diese nicht mehr, weil sie diese in der Vergangenheit verkauft haben. In alpinen Gegenden wie in Südtirol und Innsbruck ist mangelnder Platz das Problem.

Oder wohnen wir einfach zu groß?

Ein Faktor ist sicher, dass es viel mehr Single-Haushalte gibt. Weniger Menschen leben heute auf höherer Fläche.

Wien hat mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen – warum?

Die Wohnungen der gemeinnützigen Bauträger und Gemeindebauten waren und sind immer schon Mietwohnungen gewesen – sie bleiben im Gemeindeeigentum. Das ist gesetzlich festgelegt und für die Stadt besser. Aber es gibt auch in Wien Tendenzen, die Tür bei den geförderten Wohnungen zum Kauf aufzumachen. Was dann passiert, kann man in Schweden sehen, wo internationale Konzerne und Pensionsfonds ehemalige Sozialwohnungen aufgekauft haben. Die Preise dort sind um 200 Prozent gestiegen.

Warum ist Wien Vorbild für Wohnbau?

Es gibt in kaum einer europäischen Stadt eine solch große Schnittmenge aus einerseits bezahlbarem und andererseits qualitativ hochwertigem Wohnraum. 200.000 Wiener leben in Gemeinde-wohnungen. Insgesamt 60 Prozent der Wiener in geförderten Wohnungen.

Warum ist dem so?

Von Beginn an herrschte die Maxime, dass Wohnen eine „besondere Ware“ darstellt, die nicht wie andere Waren den Gesetzen des Marktes unterworfen sein darf. Außerdem lautet ein Grundsatz der Stadt Wien, dass man aus der Adresse nicht die soziale Stellung eines Bewohners ableiten können soll.

Wie viel investiert die öffentliche Hand in Wien für bezahlbaren Wohnraum?

Das Jahresbudget der Wiener Wohnbauförderung beträgt circa 600 Millionen Euro. Wobei natürlich noch Leistungen für Infrastruktur – öffentliche Räume, Parks, Verkehr, Schulen, Kindergärten – in neuen Wohngebieten hinzukommen.

Was funktioniert gut?

Vor allem die Mischung in Häusern und



Rendering eines Gemeindebaus in Wien: 123 Wohnungen werden bei diesem Projekt realisiert. Insgesamt 60 Prozent der Wiener leben in geförderten Wohnungen.

Quartieren, die man durchaus als tragende Säule des „Wiener Modells“ bezeichnen könnte. Deswegen gibt es in Wien keine Viertel wie etwa in Paris, in denen ausschließlich sozial Schwache wohnen.

Und was funktioniert weniger gut?

Es gibt in Wien eine gewisse paternalistische Tradition des „von oben herab“, die von beiden Seiten, Stadt und Bürger, noch gepflegt wird. Eine gewisse Denkweise, „wir bauen für euch, und ihr seid bitte dankbar und wählt uns“ (SPÖ Ann. der Red.). Es gibt daher eine gewisse Überversorgung mit allem, was das Wohnen betrifft. Das steigert zweifellos die Lebensqualität, erzeugt aber auch eine gewisse Passivität. Die Bürger erwarten dann, dass die Stadt Wien ihnen alles vor die Haustür liefert, und beklagen sich, wenn das nicht passiert, und wählen dann FPÖ.

Was ist das Geheimnis Wiens?

Die Wohnbauforschung und das Wissen über den Wohnbau. Hier hat sich in Wien über 100 Jahre ein enormes Fachwissen aufgebaut. Dies

fällt vor allem auf im Vergleich zu Städten, die das nicht getan haben. Beispiel Berlin, wo Bauträger 20 Jahre nur den Bestand verwaltet haben, und heute überhaupt keine Ahnung mehr haben, wie man zur Zeit Wohnungen baut, etwa was Grundrisse, Gemeinschaftsräume, oder neue Formen des Zusammenlebens betrifft.

Ist Wien ein Beispiel dafür, dass sich der Markt nicht selbst reguliert und es gezieltes Eingreifen der Politik erfordert?

Eindeutig ja. Man sieht das im Vergleich zu allen anderen Städten, in denen der freie Markt mehr Einfluss auf die Entstehung von Wohnraum hat. Es sind sich auch in Wien alle einig, dass der geförderte Wohnbau qualitativ besser ist als der frei finanzierte. Die noch relativ regulierten und gedämpften Mieten in Wien sind auch ein ganz wesentlicher Faktor für die Lebensqualität. Und es ist ein ironischer Widerspruch, dass Wien in neoliberalen Städte-Rankings immer auf Platz 1 landet, gerade wegen 100 Jahren quasi-sozialistischer Wohnbaupolitik.

Interview: Manuel Sazl