



© tschinke/steinstadler fotografie

Welchen Wohnraum braucht Wien?

Prekäre Wohnsituationen hat es in Wien schon vor Corona gegeben, sie haben sich durch die Pandemie aber verschärft. Soziale Durchmischung, kleinere Wohnungen und mehr Gemeinschaftsflächen im Wohnbau sollen dafür sorgen, dass Wohnen leistbar bleibt.

Unsere Lebensqualität hängt stark von unserer Wohnsituation ab. Das haben die Corona-Pandemie samt Lockdowns und Homeoffice so deutlich wie nie zuvor gemacht. Der Wunsch nach mehr Fläche und nach mehr Grün nimmt zu. Gleichzeitig wollen immer mehr Menschen in Städten leben. Knapp 60 Prozent sind es in Österreich, Tendenz steigend.

Mit der Frage, welchen Wohnraum Wien braucht, befasste sich eine von der ARE Austrian Real Estate gemeinsam mit der Tageszeitung Die Presse veranstaltete Diskussionsrunde Anfang März. Die Wiener Architektin, Studienautorin und – laut Eigendefinition – Aktivistin Gabu Heindl wies darauf hin, dass sich prekäre Wohnsituationen, die schon vor der Coronakrise bestanden haben, wie etwa für alleinerziehende Frauen, durch die Pandemie wie in einem Brennglas verschärft hätten. Auch Hans-Peter Weiss, CEO der ARE, konstatierte, dass das Thema Wohnen durch die

Coronakrise in den Fokus gerückt sei, weil sie prekäre Situationen geschaffen habe. Während die Pandemie etwa Technologie-themen vorangetrieben habe – Stichwort Onlinekonferenzen –, seien viele Fragen im Wohnbau noch gar nicht andiskutiert: Wie man etwa zu einer vernünftigen Sanierungsquote im Bestand komme, um den steigenden Wohnflächenbedarf zu befriedigen. Die rechtlichen Rahmenbedingungen,

Anreize für energieeffizientes Sanieren oder eine dezentrale Energieversorgung zu bieten, müssten erst geschaffen werden, so Weiss.

Wiens Wohnbau ist in seiner Strategie der sozialen Durchmischung ein internationales Vorzeigemodell. Das betonte nicht nur die Wiener Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál, das Modell der verschiedenen, integrierten Wohnformen werde auch von den

Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál: Soziale Durchmischung ein internationales Vorzeigemodell

Daniel Riedl, Buwog: Wir subventionieren sozialen Wohnbau durch Eigentum.



© Die Presse (2)

Roland Kanfer

Bauträgern – gemeinnützigen, aber auch gewerblichen – durchaus anerkannt, so ARE-Chef Weiss. Auch Daniel Riedl, Vorstandsmitglied der Vonovia und verantwortlich für den Wohnbauträger Buwog, stimmte dem zu: Er subventioniere den sozialen Wohnbau mithilfe freifinanzierter Miete oder Eigentum in größeren Projekten.

Kleiner werden

Wohnbaustadträtin Gaál lobte das harmonische an der Wiener Wohnbausituation. Die „enorme Qualität“ im geförderten Wohnbau werde es weiter geben und Wien bemühe sich auch um mehr davon. Den gemeindeeigenen Sozialwohnungsbau als Mittel zur Schaffung von Wohnraum für die, die sich sonst keine Wohnung leisten könnten, den müsse man in Wien auch nach Corona nicht neu erfinden, so Gaál.

Laut Gabu Heindl hat sich das Verhältnis zwischen geförderten und freifinanziertem Wohnbau von zwei zu eins vor einigen Jahren mittlerweile umgekehrt. Sie behauptete, dass Wohnungen in einem geförderten Wohnbau nach einigen Jahren aus der Mietpreisbindung fallen würden, wenn



Hans-Peter Weiss, ARE: Viele Fragen im Wohnbau sind noch gar nicht andiskutiert.

diese von gewerblichen Bauträgern errichtet wurden – was dem Sinn der Wohnbauförderung widersprechen würde. Dem widersprach Daniel Riedl: Selbstverständlich gelte das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz für diese Wohnungen weiterhin.

Nicht verzichten möchte Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál auf die Gemeinschaftsflächen in Wohnhausanlagen. Sie sind der Ausgleich für die kleiner werdenden



Gabu Heindl: Prekäre Wohnsituationen wurden durch die Pandemie verschärft.

Wohnflächen. Buwog-Chef Riedl sieht für gewerbliche Bauträger hier den Trend, bestimmte Funktionen dorthin auszulagern und so Wohnungen kleiner, effizienter und leistbar zu machen. In diesem Zusammenhang mahnte Gabu Heindl die Architekten, sich zu fragen, warum Wohnraum eigentlich immer kleiner werden müsse, und warnte davor, etwas zu hypen, was für Arme eine Qual sei. •