

Welche Gesetze und Richtlinien ermöglichen ein gutes Zusammenleben und welche verhindern es?

- Teil 2 -

### „Probleme mit Goldrand - das österreichische Beihilfensystem im Wohnbau“

Einer unserer Gäste der Diskussionsrunde im Juli 2019 gab für die Betrachtung des österreichischen Beihilfensystems einen thematischen Anstoß, den wir daraufhin diskutierten und der hier mit diversen Ergänzungen reflektiert wird. Es gibt demnach auf EU- Ebene bereits seit ca. zehn Jahren Diskussionen über europarechtliche Diskrepanzen des niederländischen und österreichischen Beihilfensystems im Wohnbau. Dabei geht es, im Falle von Österreich vor allem darum, dass ca. 25% des Wohnungsbestandes geförderte Wohnungen sind und zugleich ca. 80% der Österreicher\*innen die Anspruch auf eine solche Wohnung haben, dem Mittelstand beziehungsweise dem gehobenen Mittelstand angehören.<sup>1</sup> Die Jahreseinkommensgrenze um eine geförderte Wohnung mieten oder kaufen zu können liegt, etwa in der Steiermark, aktuell bei ca. 40.000€ netto.<sup>2</sup> Bei Sozialwohnungen im Besitz der Stadt Graz liegt sie momentan bei 34.000€ netto.<sup>3</sup> Das bedeutet in Österreich bewegen wir uns im Sinne des Gleichheitssatzes auf dünnem Eis, weil die Definition der Bedürftigkeit im subjektbezogenen Förderwesen auf einen sehr großen und vergleichsweise wohlhabenden Teil der Bevölkerung ausgedehnt wird. Dennoch verlangen die Genossenschaften regelmäßig die Anhebung dieser Obergrenzen, weil der Standard der laut ihrer Argumentation gebaut werden muss, ansonsten nicht mehr finanziert werden kann. Was wiederum zur Folge hat, dass die Kaufkraft und somit der Komfortanspruch ihrer Zielgruppen weiter ansteigen und die Baukosten je Quadratmeter Nutzfläche nachziehen. Darüber hinaus sieht die europäische Kommission in Verbindung mit den finanziellen und steuerrechtlichen Privilegien, welche durch die Objektförderung von Wohnbauvorhaben in Österreich vorliegen, ein Problem in Zusammenhang mit dem freien Wettbewerb im europäischen Binnenmarkt. Rein rechtlich müsste es beispielsweise für ein französisches Wohnbauunternehmen unter den gleichen europarechtskonformen Bedingungen wie für ein österreichisches Wohnbauunternehmen möglich sein, hierzulande Wohnungen zu errichten. Da aber in Frankreich für Bauträger nicht dieselben Vorteile in Form von Darlehen und Steuererleichterung wie für eine gemeinnützige Genossenschaft in Österreich gelten, könnte hier eine verzerrte Wettbewerbssituation vorliegen.

Abgesehen davon gibt es aber nach wie vor das grundlegende Problem der breiten Streuung der Zielgruppe, die per Gesetz förderungswürdig ist. Und zwar in Bezug auf die quantitative und qualitative Knappheit von Lebensräumen für Gering- und Niedrigstverdiener, sowie für andere sozial schwache Bevölkerungsgruppen. Darin liegt wohl die größte Schwäche des geförderten Wohnbaus: es geht nicht vorrangig um die Entwicklung neuer Lebensräume und Formen des Zusammenlebens, um auf die aktuellen gesellschaftlichen und sozialen Transformationen zu reagieren. Vielmehr geht es darum einen bisher gut funktionierenden Wirtschaftszweig ohne massive finanzielle Einschnitte für die Beteiligten in neue Zeiten zu führen. Und es wird aufgrund der Gesamtkostensituation stets schwieriger Wohnbauprojekte, vor allem Sozialwohnungen, überhaupt umsetzen zu können. Beziehungsweise sie so umzusetzen dass am Ende eine adäquate Lebensqualität für die Bewohner\*innen erkennbar ist. Zwei maßgebende Hindernisse dabei sind die Verfügbarkeit und der Preis von Grundstücken, vor allem in zentraler Lage. Insbesondere in den letzten Jahrzehnten blieb immer weniger Bauland in kommunalem Besitz und diente stattdessen als Spekulationsobjekt. In Deutschland wurden darüber hinaus, nach der Wiedervereinigung und der rapide fortschreitenden wirtschaftlichen Institutionalisierung des Neoliberalismus, einige Gesetzesänderungen mit großer sozialer Tragweite durchgeführt. Vonseiten der Stadtverwaltungen gab es in den letzten 30 Jahren nämlich häufig kein Bestreben mehr Sozialwohnungen im eigenen Besitz zu halten, sondern diese gewinnbringend zu veräußern. Mit dem Verkauf gelang es zwar den Finanzhaushalt aufzubessern, zugleich wurde aber der Zugang zu einer Wohnung für all jene in prekären Lebenssituationen immens erschwert. Mittlerweile gibt es in diesem Zusammenhang aber wieder diverse Gegenbewegungen, zum Beispiel in Form von Rückkäufen einstmals privatisierter Wohnungen durch städtische Wohnbauinstitutionen.<sup>4</sup>

Die städtebaulichen Auswirkungen und die sozialen Verschiebungen am Wohnungsmarkt des lange herbeigeführten Status Quo ergeben ein konservatives Bild entgegen einer zeitgemäßen intelligenten Stadtentwicklung, zu der man sich gerne medienwirksam bekennt. Wenn zunehmend teure innerstädtische Grundstücke mit mehr Wohnungen für die obere Einkommensschicht profitabel entwickelt werden, bleibt für die durchschnittlich und gering verdienende Bevölkerung entweder nur eine Wohnung in schlechter innerstädtischer Lage, an den Rändern und im Speckgürtel der Ballungsräume oder in umliegenden Kleinstädten und Dörfern. Zusätzlich werden die markttauglichen Wohnungstypologien unreflektiert als Standard - Meterware reproduziert, während die gesellschaftlichen Entwicklungen der letzten Jahrzehnte, abseits des Single - Paar - Kleinfamilien - Lebenslaufes, neue Ansätze nach sich ziehen müssten. Obwohl die Bauträger und Genossenschaften vermehrt zu derartigen Überlegungen bereit sind, steht ihnen ein träges und beinahe als sacro sanct geltendes Förderwesen gegenüber. Frei nach Paul Wazlawick ist hier die Lösung ganz offensichtlich das eigentliche Problem. Denn die sozialräumliche Segregation die in diesem System begünstigt wird, und städtebaulich sowie raumplanerisch betrachtet homogene Inseln hervorbringt, trifft urbane und rurale Lebensräume gleichermaßen hart. Wenn wir weiter von unseren Schlafstätten in die Arbeit und retour pendeln, entledigen

wir je nach Tageszeit gewisse Stadt- und Länderräume ihrer sozialen Dichte. Dort gibt es dann keine öffentlichen Einrichtungen für Kultur und Bildung und keine Gewerbebetriebe mehr, und auch keine anderen Institutionen die dem Gemeinwohl zugewandt sind. Dennoch zeichnen sich gesamtgesellschaftliche Veränderungen ab, welche den bislang benachteiligten Siedlungsräumen durchaus wieder Qualitäten zusprechen. Durch die fortschreitende Digitalisierung gewisser Berufsgruppen und der damit verbundenen Ortsunabhängigkeit besteht eine Möglichkeit für die Revitalisierung des dörflichen Lebensraumes. Das Dorf wird als Sehnsuchtsort für Städter wieder interessant. Das heißt, wahrscheinlich ziehen in Zukunft noch immer junge Dorfbewohner\*innen aus ihren Heimatorten weg, es könnte aber umgekehrt Zuzug durch ehemalige Stadtbewohner\*innen geben. Ende Februar 2020 startete der österreichische Dokumentarfilm „Rettet das Dorf“ von Teresa Distelberger in den Kinos, der ebendiese Phänomene thematisiert. Jene sozialen und ökonomischen Verschiebungen im ruralen und urbanen Lebensraum sind einer von vielen Beweisen für die Notwendigkeit, sich über geeignete soziale, städtebauliche und architektonische Modelle des Zusammenlebens Gedanken zu machen. Daraus sollte die Motivation zum Experiment und zum bewussten Umgang mit den aktuellen Rahmenbedingungen hervorgehen. Diese Überlegungen bilden darüber hinaus auch die Grundlage für ökologische Fragestellungen: wie viel Neubau braucht es zum Beispiel, beziehungsweise welchen Bestand kann man in welcher Form neu nutzen? Und: wie flexibel kann ein Gebäude in einem möglichst langen Lebenszyklus sein? In Summe ergibt sich die Forderung nach zeitgemäßen Überlegungen, die weitreichende Einflussfaktoren für eine große Vielfalt an Lebensumständen berücksichtigen müssen. Die nachfolgenden Projekte stellen auf unterschiedliche Weise den Versuch an, im städtischen und ländlichen Umfeld solche Modelle anzubieten.

So zum Beispiel die Wohnüberbauung in der Kalkbreite in Zürich von Müller Sigrist Architekten, das Wohn- und Atelierhaus am ehemaligen Blumengroßmarkt in Berlin von ifau und Heide & von Beckerath, das Baugruppenprojekt Wohnprojekt Wien in Wien von eins zu eins Architekten, das Wohnhaus 110 habitaciones von Maio in Barcelona, der Wohn- und Einzelhandelshybrid von Nussmüller Architekten in Stanz in der Steiermark, das Baugruppenprojekt Ko-oo von Schwarz Platzer Architekten in Volkersdorf, ebenfalls in der Steiermark, und viele mehr. Diese und etliche andere Projekte zeigen jene Ambitionen nach denen die aktuellen, gesellschaftlichen und räumlichen Entwicklungen verlangen.

von Thomas Kain, Studio Magic

Lesen Sie im 3. Teil:

### „Nachverdichtung - welche Nachverdichtung?“

1 Seiser, Michaela: Vorbild Österreich? Wenn die Reichen in der Sozialwohnung leben., 15.04.2018, [<https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wohnen/bauen/gemeinnuetziger-wohnungsbau-in-oesterreich-die-schattenseiten-des-wiener-wohnparadieses-15537657.html>], Stand 28.02.2020

2 <https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/ziel/113383956/DE/> Stand 28.02.2020

3 [https://www.graz.at/cms/beitrag/10302428/8225166/Ausgewaehlte\\_freie\\_Wohnungen.html](https://www.graz.at/cms/beitrag/10302428/8225166/Ausgewaehlte_freie_Wohnungen.html) Stand 28.02.2020

4 vgl dazu: Englert, Klaus: Wie wir wohnen werden, Ditzingen 2019